



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO**



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022

# PROPUESTA TÉCNICA

## 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

**FEBRERO 2022**



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 35



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022

## PROPUESTA TÉCNICA

40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PGMO 1990

# ÍNDICE GENERAL

### 00. INTRODUCCIÓN

- 01. MODIFICACIÓN 40. Modificación del articulado de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU y de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) en cuanto a la regulación de diversas condiciones de edificación, regulación de instalaciones de interés general y afecciones del viario público.





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

## PROPUESTA TÉCNICA

### 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

# 00. INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo). Ninguna de estas modificaciones de forma individualizada, o la acumulación de todas ellas, han supuesto alteración alguna del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan.

El PGMO 1990 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA, y sus anejos:
  - Anejo 1. Información Urbanística
  - Anejo 2. Avance
  - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
3. NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU)
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 38, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 08/09/2021.

La presente propuesta técnica se redacta con objeto de dar solución a varias necesidades del municipio de SVdR que afectan a los siguientes aspectos:

- Ajustes en la regulación de las edificaciones complementarias en la ordenanza "Unifamiliar Planificada"
- Ajustes en la regulación de la ocupación del espacio libre de parcela en la ordenanza "Unifamiliar Espontánea"
- Ajustes en la regulación de la posición de la edificación en la ordenanza "Terciario en Línea"
- Consideraciones respecto al destino de los terrenos de cesión obligatoria
- Ajustes en la regulación del cálculo de la edificabilidad de los volúmenes y elementos salientes de la edificación.

Se redacta con motivo de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica a la que han de someterse las modificaciones de planes, en base al Artículo 46 del Decreto Legislativo 01/2021 (DL 01/2021), de 18 de julio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana), considerándose todas ellas **modificaciones de carácter menor**.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

El contenido de la propuesta pretende, en su mayor medida, y atendiendo a la modificación que se pretende en cada caso, dar respuesta a lo que se establece en el Artículo 52 del DL 01/2021:

- Objetivos y descripción de la problemática
- Alcance y ámbito de la modificación pretendida
- Diagnóstico de la situación actual del medio ambiente y del territorio.

Tal y como se ha indicado, se trata de modificaciones menores que no tienen efectos previsibles sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio. Tampoco condicionan o alteran las previsiones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Por ello, se considera de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, salvo que el órgano ambiental y territorial competente resuelva en caso contrario.

La Junta de Gobierno Local como órgano ambiental, en sesión de 3 de febrero de 2022, aprobó emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental territorial estratégica sobre el documento de inicio previo a la tramitación de la 40ª modificación puntual del Plan General, de regulación de diversas condiciones de edificación, regulación de instalaciones de interés general y afecciones del viario público, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos por la legislación vigente y en los términos del documento técnico del Servicio Municipal de Arquitectura y Planeamiento.

En consecuencia se procede a la formulación del documento para la correspondiente tramitación urbanística.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

## PROPUESTA TÉCNICA

### 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

#### 01. MODIFICACIÓN 40

Modificación del articulado de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU y de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) en cuanto a la regulación de diversas condiciones de edificación, regulación de instalaciones de interés general y afecciones del viario público.

## ÍNDICE

### MEMORIA

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. OBJETO DE LA PROPUESTA
- 1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

#### 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

---

#### ANEJO I. Texto íntegro del articulado modificado NNUU





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFA DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022

## PROPUESTA TÉCNICA

**40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
del PGMO 1990

**01. MODIFICACIÓN 40**

### **1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN**

#### **1.1. OBJETO DE LA PROPUESTA**

*Se propone un conjunto de modificaciones normativas que afectan tanto al articulado de las Normas Urbanísticas como de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP. Estas modificaciones surgen por requerimiento de ajustes técnicos de diversa índole cuyas consideraciones se expresan en cada una de ellas.*

#### **1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación planteada afecta a la totalidad del suelo urbano del término municipal de San Vicente del Raspeig.

6



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 35



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

## 02 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para llevar a cabo los objetivos planteados se formulan las siguientes propuestas técnicas que se concretan en la rectificación puntual de los siguientes artículos del Plan:

- Reglamentación Urbanística Particular (RUP).
  - artículo 27.1.1 y 27.1.2
  - artículo 30.c
  - artículo 45.1.1.
- Normas Urbanísticas (NNUU)
  - artículo 52
  - artículo 92.3 y 92.5
  - artículo 93
  - artículo 96.3 Y 96.5

**A).** Modificar la actual redacción del artículo 27.1.1 y 27.1.2 de la ordenanza “Unifamiliar Planificada” de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP).

#### Redacción actual

*Art. 27.- Condiciones de la edificación.*

*1.- Condiciones de volumen.*

*1.1.- Posición de la edificación.*

a) La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela, y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a estos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto, o cuando se trate de las edificaciones o instalaciones complementarias permitidas por las NN. UU. (art. 92) en el espacio libre de parcela.

b) Si en una parcela se construyese más de una edificación independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 metros.

*1.2.- Cobertura.*

*La ocupación máxima es de un tercio de la superficie de la parcela.*

7



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFA DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 35



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Consideraciones**

El impacto de la pandemia provocada por el Covid-19 ha afectado a múltiples facetas en la vida de la población (laborales, sociales, económicas, etc). Todos los grupos sociales han sufrido sus consecuencias en diversa medida y también en su relación con la vivienda. El estado de pandemia ha introducido un nuevo vector de interés por los espacios libres privativos haciéndose preciso evaluar su impacto, especialmente en la tipología edificatoria que dispone de los mayores espacios libres privados: la vivienda unifamiliar aislada. Esta valoración cabría hacerse también sobre las terrazas como espacios abiertos en las tipologías de viviendas colectivas.

Centrando la mirada en las viviendas unifamiliares aisladas se ha detectado una ocupación y un uso desproporcionado de las construcciones secundarias de aquellas, lo que ha provocado la implantación de segundas viviendas y/o construcciones complementarias con entidad similar a la principal amparándose en una cierta omisión de la normativa que en su momento no tenía sentido.

Es finalidad de esta modificación la regulación de las construcciones complementarias/secundarias en las tipologías edificatorias de las viviendas unifamiliares aisladas con el fin de evitar la alteración de la tipología prevista, los abusos de la normativa y el aumento de la densidad del número de viviendas por hectárea.

Al mismo tiempo, se regulan los criterios del cómputo de ocupación para estas construcciones, incluyendo una nueva excepción para las piscinas cubiertas.

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 271.1 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

*Art. 27.- Condiciones de la edificación.*

*1.- Condiciones de volumen.*

*1.1.- Posición de la edificación.*

*a) Edificación principal:*

*La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a éstos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto.*

*b) Edificaciones complementarias:*

*Las edificaciones complementarias, sobre rasante, no podrán superar 1/3 de la edificabilidad total de la parcela.*

*Se admite que una construcción de hasta 20 m2 de ocupación y 2'50 metros de altura por vivienda pueda adosarse a lindero pero no a frontal.*

*En el espacio de retranqueo frontal, sobre rasante, sólo se admite la cubrición ligera de vehículos hasta 28 m2 de ocupación.*



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022







FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

*El resto de edificaciones complementarias, así como la cubrición de piscinas deberán observar las mismas condiciones de posición que la edificación principal.  
La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela.*

- c) *Si en una parcela se construyese más de una edificación independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 metros.*
- d) *Las reglas anteriores se aplicarán para cada uno de los elementos privativos resultantes de los complejos inmobiliarios.*

**1.2.- Cobertura.**

- a) *La ocupación máxima es de un tercio de la superficie de la parcela.*
- b) *No computan a efectos de ocupación: las coberturas ligeras para aparcamientos de vehículos hasta 28 m<sup>2</sup>., una construcción complementaria hasta 20 m<sup>2</sup> y la superficie de lámina de agua de piscinas cubiertas con cobertura ligera siempre que sea telescópicas, desmontables o análogas.*

**B). Modificar la actual redacción del artículo 30.c de la ordenanza “Unifamiliar Espontánea” de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP).**

**Redacción actual**

*Art. 30.- Condiciones de la edificación.*

*1.- Rigen las mismas condiciones que las establecidas en la ordenanza UP anterior, con las siguientes excepciones:*

- a) *En todo caso la edificación distará al menos 9 m. de eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.*
- b) *La edificabilidad es la determinada para UP2.*
- c) *La ocupación máxima es del 20 % de la superficie de la parcela. Si el uso es diferente del de vivienda, se admite duplicar esta ecuación sin rebasar la edificabilidad.*

**Consideraciones**

La aplicación sucesiva de los parámetros urbanísticos de la ordenanza de “Unifamiliar Espontánea” demuestra que no es posible agotar la edificabilidad asignada sin ejecutar una segunda planta, en tanto la ocupación máxima (20%) es igual al coeficiente de edificabilidad (0’20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), expresado en metro cuadrado útil, que convertidos en metros cuadrados construidos



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

superan la ocupación máxima. Así, con una ocupación máxima del 25% se puede materializar la edificabilidad asignada por la ordenanza en una sola planta.

Es finalidad de esta modificación que la aplicación de los parámetros edificatorios de la ordenanza de "Unifamiliar Espontánea" favorezcan la eliminación de barreras arquitectónicas.

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 30 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

Art. 30.- Condiciones de la edificación.

1.- Rigen las mismas condiciones que las establecidas en la ordenanza UP Anterior, con las siguientes excepciones:

- a) En todo caso la edificación distará al menos 9 m. de eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.
- b) La edificabilidad es la determinada para UP2.
- c) La ocupación máxima es del 25 % de la superficie de la parcela.

**C). Modificar la actual redacción del artículo 45.1.1 de la ordenanza "Terciario en Línea" de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP).**

**Redacción actual**

Art. 45.- *Condiciones de la edificación.*

1.- *Condiciones de volumen.*

1.1.- *Posición de la edificación*

*La edificación dispondrá su fachada sobre el lindero frontal o alineación y alcanzará los linderos laterales, sin permitirse patios abiertos a fachada y lo guardará un retranqueo de 3 metros respecto al testero o fondo de la parcela, excepto si éste linda con otra parcela con ésta misma calificación.*

**Consideraciones**

*La 32ª B de modificación de Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) fue aprobada el 26.10.2016 por el Ayuntamiento Pleno. Dicha modificación planteó la modificación de la ordenanza Industria Normal (IN) permitiendo a las edificaciones industriales alcanzar los linderos*



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

posterior y lateral de la parcela. Esta nueva posición de las edificaciones industriales deja sin sentido a la condición impuesta en zonas calificadas como Terciario en Línea (TL) de imponer un retranqueo de 3 metros a testero o fondo de parcela (excepto si éste linda con otra parcela con ésta misma calificación) en tanto estas zonas solo limitan con IN y las edificaciones de éstas pueden alcanzar los linderos de la primera. Es finalidad de esta modificación que la aplicación de ambas ordenanzas en su línea de contacto se produzca de manera coherente.

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 45.1.1 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

*Art. 45.- Condiciones de la edificación.*

*1.- Condiciones de volumen.*

*1.1.- Posición de la edificación*

*La edificación dispondrá su fachada sobre el lindero frontal o alineación y alcanzará los linderos laterales.*

**D) Modificar la actual redacción del artículo 52 de las Normas Urbanísticas (NNUU).**

**Redacción actual**

*Art. 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.*

*El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el planeamiento el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrá cambiarse de destino sino por modificaciones del planeamiento, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.*

**Consideraciones**

La estructura viaria y de espacios libres de uso público del término municipal está determinada por el Plan General de Ordenación Urbana, como consta en los planos de calificación pormenorizada del suelo urbano y, en su caso, por sus instrumentos de desarrollo, siendo la calificación jurídica de estos suelos la de Bien de Dominio y uso Público.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

El análisis de estos suelos revela una multitud de espacios residuales (vianos en fondo de saco o similares) ubicados en el disperso urbano. Estos espacios se caracterizan por su falta de continuidad en la trama urbana, por generar un gasto de mantenimiento municipal del viario y sus infraestructuras del que hacen uso un número muy limitado de vecinos y por una configuración que potencia situaciones de inseguridad ciudadana.

El uso –casi- particular de los propietarios cuyas fincas tienen su acceso a través de estos espacios y la carga de su mantenimiento por el consistorio, aconsejan revisar y articular medidas de proporcionalidad para estas situaciones al tiempo que se mejoren las condiciones de seguridad en sus accesos.

Así, se plantea la siguiente redacción que ha de permitir el tratamiento singularizado y específico de estos espacios sin que pierdan por ello la titularidad pública.

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 52 de las Normas Urbanísticas (NNUU) por el siguiente texto

*Art. 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.*

*El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el planeamiento el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrá cambiarse de destino sino por modificaciones del planeamiento, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.*

*Por razones de seguridad, discrecionalmente, podrá autorizarse el acceso temporal restringido a suelos de titularidad pública. La autorización estará sujeta a condiciones de mantenimiento y de representación única sobre las obligaciones que se establezcan. En cualquier caso, estos espacios, permitirán el acceso a servicios esenciales (cuerpos de seguridad, bomberos y servicios sanitarios).*

**E). Modificar la actual redacción del artículo 92.3 de las Normas Urbanísticas (NNUU).**

**Redacción actual**

Art. 92.- Ocupación

3.- Como normal general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

fachada o a linderos si la Reglamentación Urbanística Particular así lo impone.

- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, pero no de la actividad.
- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de edificación aislada o abierta, se retranqueará de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento, salvo autorización del colindante.
- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- e) Caseta de portería.
- f) En las parcelas calificadas para vivienda unifamiliar aislada se admite una pequeña construcción de hasta 2,50 m. de altura y 20 m2 de superficie ocupada para usos complementarios, que podrá adosarse a lindero pero no al frontal.

**Consideraciones**

Como consecuencia de la modificación anterior "A" se elimina el apartado f) quedando regulado en la modificación propuesta de los artículos 27.1.1 y 27.1.2 de la ordenanza "Unifamiliar Planificada".

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 92.3 de las Normas Urbanísticas por el siguiente texto:

3.- Como normal general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos si la Reglamentación Urbanística Particular así lo impone.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, pero no de la actividad.
- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de edificación aislada o abierta, se retranqueará de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento, salvo autorización del colindante.
- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- e) Caseta de portería.





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**F). Modificar la actual redacción del artículo 93 de las Normas Urbanísticas (NNUU).**

**Redacción actual**

Art. 93.- Edificabilidad.

1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

- a) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la/s edificación/es, deducida la superficie útil de los locales no computables.
- b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de elemento común de la edificación incluido espacio libre de parcela.
- c) Superficie útil de un local:
  - i) Si se destina a vivienda es igual que la definida como tal en el anexo 2 de la orden de la C.O.P.U.T. de 22 de Abril de 1991 – D.O.G.V. 25.05.91- aprobatoria de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana: Se entiende por superficie útil, a los efectos exclusivos de esta norma, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso, incrementada por el 50% -que exceda del 10% de la anterior- de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren y sean de utilización privativa de la vivienda. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m. No se computan a efectos exclusivos de esta norma, las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.
  - ii) Si se destina a otros usos: El 80% de la superficie construida del local, entendiéndose por tal la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitios en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

- d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y los subterráneos destinados a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluido trasteros domésticos.

**Consideraciones**

Desde la aprobación del vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado (PGOU) en 1990 se han producido numerosos cambios normativos sectoriales. Éstos se aplican directamente en el ámbito que específicamente regulan sin embargo, en determinados casos se produce una distorsión normativa según se exprese el PGOU en relación a normas que se modifican o desaparecen. Esta situación se produce en relación al concepto de "superficie útil de un local" (art. 93.2.c. NNUU/PGOU) en tanto es sobre ésta sobre la que se realizan los cálculos de edificabilidad lo que señala la importancia de actualizar esta referencia. En la modificación de este artículo se ha considerado oportuno excluir del cómputo de edificabilidad la superficie de las láminas de agua de las piscinas cubiertas y, en concordancia con la Modificación Puntual de Plan General nº 38, se clarifica el criterio de cómputo para los elementos salientes de la edificación.

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 93 de las Normas Urbanísticas por el siguiente texto:

Art. 93.- Edificabilidad.

1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

- a) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la/s edificación/es, deducida la superficie útil de los locales no computables.
- b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de elemento común de la edificación incluido espacio libre de parcela.
- c) Superficie útil de un local:
  - i) Si se destina a vivienda es igual que la definida como tal en el anexo 2 de la orden de la Consellería de Medio Ambiente,



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de diciembre de 2009 – aprobatoria de las condiciones de diseño y calidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09): Se entiende por superficie útil, a los efectos exclusivos de esta norma, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso, incrementada por el 50% -que exceda del 10% de la anterior sobre rasante- de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y que se integren y sean de utilización privativa de la vivienda, que computarán al 50%. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m. A los efectos del cómputo de edificabilidad han de considerarse las superficies – sobre rasante- según los criterios anteriores y, en cualquier caso, sea cual sea su situación aquellas superficies interiores que puedan cumplir condiciones de ventilación y/o de iluminación conforme a las normas de habitabilidad.

ii) Si se destina a otros usos: El 80% de la superficie construida del local, entendiendo por tal la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitios en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.

d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, los subterráneos destinados a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluido trasteros domésticos, *ni la superficie de la lámina de agua de piscinas cubiertas con cobertura ligera –telescópicas, desmontables o análogas.*

No computan los vuelos/elementos salientes de la edificación regulados por el art. 96 NNUU/PGMO salvo los delimitados por más de un paramento o que excedan de 1'30 m. que computarán al 50%.

**G). Modificar la actual redacción del artículo 96.3 y 96.5 de las Normas Urbanísticas (NNUU).**

Art. 96.- Elementos salientes.







FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

3.- Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

En las zonas de edificación cerrada la altura mínima de estos elementos, excepto aquellos que sobresalgan hasta 0,10 m. sobre la fachada, será de 3,20 m. sobre la acera; la separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0,60 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

| ELEMENTO                 | LONGITUD MAXIMA | VUELO MAXIMO (1)           | OBSERVACIONES   |
|--------------------------|-----------------|----------------------------|---|
| Cuerpo Cerrado           |                 |                            | No se permiten  |
| Balcón                   | 2,00 m.         | 0,50 ó 10 % ancho calle    | Hueco máximo 1,50 m.                                      |
| Balconada                | libre           | Id. Balcón.                |   |
| Terrazas                 | libre           | 1,30 m. ó 10 % ancho calle | La profundidad será menor que la altura y que la longitud |
| Jardineras               | libre           | 1,30 ó 10% ancho calle     | No se permite el vertido libre.                           |
| Molduras, Impostas, etc. | libre           | 0,10 m.                    | Se permite el recercado de huecos en planta baja.         |
| Rejas                    | libre           | 0,10 m.                    |   |
| Cornisa y aleros         | Libre           | 1,30 m. ó 10% ancho calle  | No se permite el vertido libre.                           |

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Las terrazas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes y/o salientes no cerrados o con cerramiento ligero compuesto exclusivamente de carpintería y acristalamiento transparente que no reúna condiciones de aislamiento térmico y acústico en al menos un 50% de su superficie, de dimensiones adecuadas para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de la profundidad de las terrazas (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada en el cuadro anterior, se observará en todo caso, sea cual fuere la situación en que se disponga la terraza. Cuando la terraza sobresalga más de 0,50 m., deberá remeter su fachada de la alineación tanto como sea el saliente.

.....





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

5.- *Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:*

- a) *Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas. La altura mínima de estas instalaciones si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,25 m.*
- b) *Las canalizaciones podrán disponerse libremente en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,25 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.*

**Consideraciones**

Como expresaba la modificación "A", el estado de pandemia ha introducido un nuevo vector de interés por los espacios libres privativos. La valoración actual de estos espacios en las tipologías de viviendas colectivas nos indica que su calidad es más importante que nunca. La pandemia nos ha demostrado que toca reformular la función de los espacios comunitarios, replantear la vivienda y reafirmar la necesidad del vínculo entre ésta y el espacio público. En este sentido, los elementos salientes de la edificación, en todas sus variantes (balcón, balconada, mirador, terraza) han sido los encargados de "abrir" la vivienda al exterior y, en el caso de la terraza, generar un espacio con capacidad de estancia de personas y de relación vividera de la vivienda con el espacio exterior. La inveterada costumbre de cerrar estos espacios mediante carpinterías ha tenido un claro efecto negativo, por no decir angustiante, en situaciones de confinamiento domiciliario en viviendas colectivas. Los acontecimientos recientes, y aún presentes, hace necesario revisar esta práctica e, incluso, quizás en un futuro, reformular la obligatoriedad de balcones y/o terrazas.

En relación a lo anterior, esta modificación propone limitar el acristalamiento de los elementos salientes a los balcones/balconadas y mantener abiertas y sin cerramientos a las terrazas, tal y como se conceptúan, como elementos de relación interior/exterior de las viviendas. Así mismo, como elementos superpuestos a la edificación se añade un apartado "c" al artículo 93.5 que regula las canalizaciones públicas y señalizaciones de interés público en fachadas.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

Jose Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

**Redacción Propuesta**

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 96.3 de las Normas Urbanísticas por el siguiente texto:

Art. 96.- Elementos salientes.

3.- Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

En las zonas de edificación cerrada la altura mínima de estos elementos, excepto aquellos que sobresalgan hasta 0,10 m. sobre la fachada, será de 3,20 m. sobre la acera; la separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0,60 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

| ELEMENTO                 | LONGITUD MAXIMA | VUELO MAXIMO (1)           | OBSERVACIONES   |
|--------------------------|-----------------|----------------------------|---|
| Cuerpo Cerrado           |                 |                            | No se permiten  |
| Balcón                   | 2,00 m.         | 0,50 ó 10 % ancho calle    | Hueco máximo 1,50 m.                                      |
| Balconada                | libre           | Id. Balcón.                |   |
| Terrazas                 | libre           | 1,30 m. ó 10 % ancho calle | La profundidad será menor que la altura y que la longitud |
| Jardineras               | libre           | 1,30 ó 10% ancho calle     | No se permite el vertido libre.                           |
| Molduras, Impostas, etc. | libre           | 0,10 m.                    | Se permite el recercado de huecos en planta baja.         |
| Rejas                    | libre           | 0,10 m.                    |   |
| Cornisa y aleros         | Libre           | 1,30 m. ó 10% ancho calle  | No se permite el vertido libre.                           |

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Las terrazas, balcones o balconadas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes y/o salientes no cerrados para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de su profundidad (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada en el cuadro anterior, se observará en todo caso, sea cual fuere la situación



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO**

en que se disponga. Cuando el vuelo (terrace) sobresalga más de 0,50 m. se deberá remeter su fachada de la alineación tanto como sea el saliente.

Los balcones y balconadas podrán disponer de cerramiento ligero compuesto exclusivamente de carpintería (sin instalación de persianas) y acristalamiento transparente que no reúna condiciones de aislamiento térmico y acústico.

.....

5.- *Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:*

- a) *Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas. La altura mínima de estas instalaciones si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,25 m.*
- b) *Las canalizaciones podrán disponerse libremente en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,25 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.*
- c) *Los propietarios de los inmuebles, con carácter gratuito, están obligados a permitir y soportar en la fachada de los mismos, en los cercados y/o vallados canalizaciones, instalaciones y señalizaciones con interés general (alumbrado público y de fiestas, señalización viaria, rotulación de vías públicas y edificios, o similares).*

**2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS**

Documentos afectados del PGMO 1990 vigente:

- Normas Urbanísticas (NNUU)
- Reglamentación Urbanística Particular (RUP).



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS**

Las modificaciones del Plan General propuestas:

- No afecta a zonas verdes ni suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad, por lo que mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.
- Se refieren a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Se trata de modificaciones menores que, conforme al art. 46-3-a) del TRLOTUP están sujetas al evaluación ambiental y territorial estratégica (EATE) simplificada.

Al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el órgano ambiental y territorial competente para aprobar el Informe Territorial y Ambiental Estratégico (IATE) es también el Ayuntamiento, en base al artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de Junio de 2021.

Conforme a lo dispuesto por el art. 51.3 a), del TRLOTUP, no se ha considerado necesario realizar consultas previas, por tratarse de modificaciones puntuales que regulan aspectos parciales del plan que se modifica.

No se precisa Estudios de Integración Paisajística, al no tener las modificaciones propuestas incidencia alguna en el paisaje.

Se trata de una modificación de planeamiento que no produce impacto alguno en las Haciendas Públicas, por lo que no se considera necesario el Informe de Sostenibilidad Económica previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015).

SVdR FEBRERO 2022

José L. Pérez Rojo  
Arq. Téc. Mupal.

Ruth Céspedes de Pabl  
Arquitecta Mupal.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFA DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022

## PROPUESTA TÉCNICA

40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PGMO 1990

# A N E J O I





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## **ANEJO I** Texto íntegro del articulado:

### **Reglamentación Urbanística particular**

#### Sec. 9. ORDENANZA "UNIFAMILIAR PLANIFICADA".

1.- Corresponde a áreas ordenadas con planificación previa, consolidadas en la actualidad, en su mayor parte, por edificaciones aisladas o chalets de vivienda unifamiliar. Son las denominadas urbanizaciones: "Haygón", "Bonanova", "Sol y Luz", "Los Girasoles" y "Villa Montes" o "Serreta de los Ramos".

2.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificio y parcela vinculada a dicho uso con carácter exclusivo por lo general.

3.- El objetivo de la ordenanza es preservar dicho carácter.

4.- Se distinguen grados en función del tamaño de parcela y la posibilidad o no de construir edificación pareada en la parcela. También se distinguen dos niveles de compatibilidad con otros usos en función de la posibilidad o no de destinar la edificación a usos comerciales.

#### *Art. 26.- Condiciones de parcelación.*

##### *1.- En grado 1:*

*1.1.- En la Urbanización Haygón: Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:*

- a) Superficie: 300 m<sup>2</sup>
- b) Longitud del frontal: 12 m
- c) Círculo mínimo inscrito 12 m diámetro.

*1.2.- En los restantes enclaves correspondientes a este grado rigen las mismas condiciones de parcelación que en el grado 2 siguiente.*

##### *2.- En grado 2:*

*Las parcelas existentes, son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones particulares de zona siguientes y las generales de dicho uso.*

*Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:*

*b.1.- Superficie: 800 m<sup>2</sup>.*

*b.2.- Longitud del frontal: 20 metros. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.*



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

3.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. 27.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

a) Edificación principal:

La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a éstos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto.

b) Edificaciones complementarias:

Las edificaciones complementarias, sobre rasante, no podrán superar 1/3 de la edificabilidad total de la parcela.

Se admite que una construcción de hasta 20 m<sup>2</sup> de ocupación y 2'50 metros de altura por vivienda pueda adosarse a lindero pero no a frontal.

En el espacio de retranqueo frontal, sobre rasante, sólo se admite la cubrición ligera de vehículos hasta 28 m<sup>2</sup> de ocupación.

El resto de edificaciones complementarias, así como la cubrición de piscinas deberán observar las mismas condiciones de posición que la edificación principal.

La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) Si en una parcela se construyese más de una edificación

independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 metros.

d) Las reglas anteriores se aplicarán para cada uno de los elementos

privativos resultantes de los complejos inmobiliarios.

1.2.- Cobertura.

a) La ocupación máxima es de un tercio de la superficie de la parcela.

b) No computan: las coberturas ligeras para aparcamientos de vehículos hasta 28 m<sup>2</sup>., una construcción complementaria hasta 20 m<sup>2</sup> y la superficie de lámina de agua de piscinas cubiertas con cobertura ligera siempre que sea telescópicas, desmontables o análogas.

1.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela expresada en m<sup>2</sup> por el coeficiente 1/3 en UP1 y 0,2 en UP2. En este último grado se tolera además un garaje aparcamiento de hasta dos plazas, sin que compute.

1.4.- Alzado.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022







FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

*La altura máxima de la edificación es de dos plantas y 7 metros, admitiéndose un torreón suplementario cuya ocupación en planta no excede del 10% de la ocupación efectiva de la edificación en las plantas inferiores no subterráneas.*

2.- *Condiciones estéticas.*

- a) Se admiten elementos salientes sobre las fachadas cumpliendo las condiciones generales para ellos especificados en el art. 96 de las NN. UU.
- b) Cuando la edificación se adose a un lindero, en aplicación de las excepciones de posición anteriores, la composición, materiales y disposición de fachadas y cubiertas armonizarán entre sí a fin de formar un conjunto unitario.
- c) Se prohíben las cubiertas de materiales reflectantes.
- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 98 de las NN. UU. Podrán disponerse cercas interiores a las parcelas a fin de delimitar espacios para finalidades específicas, las cuales si se ajustan a las condiciones de las cercas de parcelas son de libre disposición y si se realizasen de materiales opacos su altura máxima será de 2,50 m. sobre el terreno y se sujetarán a las reglas de posición de la edificación antes especificadas.

*3.- Condiciones dotacionales. En toda parcela, cualquiera que fuera su grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación, aérea o subterránea, de al menos 25 m<sup>2</sup> de superficie y 3 m. de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendadero o cualquier otro destino que suponga merma de su utilización como tal espacio libre.*

Art. 28.- Uso de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose:

- a) En grado 1: Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/400, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m<sup>2</sup>, manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada (art. 91 NNUU)
- b) El nivel b: Se admite el uso comercial y el de oficinas en edificación y parcela exclusiva.
- c) En todos los casos se admite el uso dotacional, el infraestructural y el alojamiento temporal en parcela exclusiva.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFA DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

Sec. 10.- ORDENANZA "UNIFAMILIAR ESPONTANEA".

1.- Corresponde a áreas de desarrollo urbanístico espontáneo, esto es, no planificado, caracterizadas por viarios estrechos y muchas veces irregulares, unas veces de nuevo trazado otras siguiendo el discurrir de caminos rurales preexistentes, parcelación irregular y uso el de vivienda unifamiliar en parcela y edificación exclusiva, con tipo de edificación aislada.

2.- Dado que las áreas así calificadas están prácticamente colmatadas, el objetivo de la ordenanza, en conjunción con las restantes determinaciones del Plan, es preservar su carácter así como para dar carta de naturaleza una situación urbana de hecho producida al amparo de las autorizaciones excepcionales de edificación en el medio rural previstas en el anterior planeamiento general. Complementariamente la ordenanza propicia la edificación de ámbitos vacantes incluidos en unidades de actuación.

3.- Comprende un conjunto de asentamientos dispersos en el término municipal, con dos lugares de mayor concentración, uno al NW del núcleo, junto a Ctra. de Castalla; otro, al NE del núcleo urbano, entre éste y la urbanización Los Girasoles.

*Art. 29.- Condiciones de parcelación.*

1.- Las parcelas existentes, así como las resultantes de la agrupación simple de ellas o de operaciones de normalización de fincas, son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones particulares de zona siguientes y las generales de dicho uso.

2.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

- a) Superficie: 1.200 m<sup>2</sup>, en Grado 1 y 800 m<sup>2</sup> en Grado 2.
- b) Longitud del frontal: 20 m. si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.

3.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

*Art. 30.- Condiciones de la edificación.*

1.- Rigen las mismas condiciones que las establecidas en la ordenanza UP anterior, con las siguientes excepciones:

- a) En todo caso la edificación distará al menos 9 m. de eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.
- b) La edificabilidad es la determinada para UP2.
- c) La ocupación máxima es del 25 % de la superficie de la parcela.



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 31.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose el uso terciario, el industrial, excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva.

Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de  $S/1.200$ , siendo  $S$  la superficie neta de la parcela, expresada en  $m^2$  manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada.

Sec. 15.-

ORDENANZA "TERCIARIO EN LINEA".

1.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza está constituido por un conjunto de parcelas, edificadas actualmente, de viviendas bajas, alineadas, sito en la Ctra. de Alicante, frente a la Universidad: La parcelación es pequeña y regular.

2.- El objetivo de la ordenanza es el de propiciar la sustitución de la edificación y de los usos, ya que el emplazamiento de tales viviendas resulta inadecuado y la proximidad del Campus universitario y de su acceso, hace prever que los usos terciarios podrán desarrollarse en ellos.

3.- La disposición y tamaño de las parcelas condiciona la tipología edificatoria, que se prevé cerrada.

*Art. 44.- Condiciones de parcelación*

Las parcelas existentes son todas edificables, no admitiéndose su división.

*Art. 45.- Condiciones de la edificación.*

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación

La edificación dispondrá su fachada sobre el lindero frontal o alineación y alcanzará los linderos laterales.

1.2.- Ocupación.

Es libre la ocupación por la edificación de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento del requisito anterior.

1.3.- Edificabilidad.

En grado 1: la resultante de las restantes condiciones.

En grado 2:  $1 m^2 ut./m^2 s.$

27



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 27 de 35



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

1.4.- Alzado

La altura uniforme, con carácter de mínimo y de máximo de la edificación es de 5 metros de altura medidos desde el plano de referencia de la planta baja y de dos plantas.

2.- Condiciones estéticas. Sobresaliendo de la alineación exterior y sobre el espacio libre de parcela del fondo se permiten los elementos salientes con las condiciones especificadas para ello en las NN. UU. (art. 96).

*Art. 46.- Usos de la edificación.*

El uso característico de la edificación es el terciario comercial, excepto grandes establecimientos, admitiéndose como usos compatibles:

- a) El terciario en su modalidad de oficinas.
- b) El residencial ligado a una instalación comercial, en el caso de vivienda, y en su modalidad de residencia comunitaria en parcela y edificio exclusivo.
- c) El dotacional en parcela y edificio exclusivo.



**Normas Urbanísticas (NNUU):**

*Art. 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.*

*El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el planeamiento el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrá cambiarse de destino sino por modificaciones del planeamiento, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.*

*Por razones de seguridad, discrecionalmente, podrá autorizarse el acceso temporal restringido de suelos de titularidad pública. La autorización estará sujeta a condiciones de mantenimiento y de representación única sobre las obligaciones que se establezcan. En cualquier caso, estos espacios, permitirán el acceso a servicios esenciales (cuerpos de seguridad, bomberos y servicios sanitarios).*





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

#### Art. 92.- Ocupación

1.- La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. En la Reglamentación Urbanística Particular de la zona puede diferenciarse la ocupación de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores. También puede diferenciarse la ocupación máxima de la edificación principal y de la complementaria.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren, ni los elementos salientes, dispuestos sobre la vía pública o sobre los espacios de retranqueo según art. 96 siguiente, las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela.

2.- Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

- a) Ocupación directa: se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación porcentual entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
- b) Ocupación indirecta: se determina mediante el señalamiento de separaciones a elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.
- c) Ocupación total: afecta a la totalidad de la edificación sobre una parcela.
- d) Ocupación parcial: cuando afecta a partes determinadas de la edificación, como planta baja o plantas superiores, o se distinga entre edificación principal y complementaria.

Si en algún caso en que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3.- Como normal general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos si la Reglamentación Urbanística Particular así lo impone.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, pero no de la actividad.

29



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 29 de 35



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. Los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de edificación aislada o abierta, se retranqueará de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento, salvo autorización del colindante.
- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- e) Caseta de portería.

Art. 93.- Edificabilidad.

1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

- a) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la/s edificación/es, deducida la superficie útil de los locales no computables.
- b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de elemento común de la edificación incluido espacio libre de parcela.
- c) Superficie útil de un local:
  - i) Si se destina a vivienda es igual que la definida como tal en el anexo 2 de la orden de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de diciembre de 2009 –aprobatoria de las condiciones de diseño y calidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09: Se entiende por superficie útil, a los efectos exclusivos de esta norma, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso, incrementada por el 50% -que exceda del 10% de la anterior- de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren y sean de utilización privativa de la vivienda. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO**

altura libre sea inferior a 1,50 m. A los efectos del cómputo de edificabilidad han de considerarse las superficies –sobre rasante- según los criterios anteriores y, en cualquier caso, sea cual sea su situación aquellas superficies interiores que puedan cumplir condiciones de ventilación y/o de iluminación conforme a las normas de habitabilidad.

- ii) Si se destina a otros usos: El 80% de la superficie construida del local, entendiéndose por tal la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitios en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.

- d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y los subterráneos destinados a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluido trasteros domésticos.

3.- La asignación de la edificabilidad en la Reglamentación Urbanística Particular o en los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General puede revestir las siguientes modalidades:

- a) Directa: establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.
- b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

4.- La asignación de edificabilidad contenida en la Reglamentación Urbanística Particular para las diversas zonas del Suelo Urbano Ordenado se realiza en superficie útil, con arreglo al sistema de cómputo establecido en el apartado 2 de este artículo.

Los criterios para el desarrollo de las Áreas de Planeamiento Remitido contenidos en la Reglamentación Urbanística Particular, asignan los parámetros expresivos de la edificabilidad total en superficie útil. Los respectivos instrumentos de ordenación de tales Áreas podrán emplear como parámetro de edificabilidad la superficie construida, justificando la conversión realizada según los criterios del apartado 2 de este artículo.

**Art. 96.- Elementos salientes.**

1.- Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación,



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022





FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones específicas se establecen en el presente artículo.

2.- Como norma general, y cumpliendo las condiciones particulares que se establecen en este Plan o puedan establecerse en otros instrumentos de ordenación, se permite que se dispongan los vuelos sobre el espacio viario o el espacio libre público, no pudiéndose disponer en él elementos de apoyo; la altura mínima del voladizo sobre la rasante transitada por personas será de 2,25 m., y de 4,50 m. de la transitada libremente por vehículos, entendiéndose por éste el ocupado por la calzada más de 20 cm. suplementarios.

El Ayuntamiento y las compañías concesionarias de los servicios públicos podrán colocar instalaciones de alumbrado y elementos de señalización que cumplirán los parámetros enunciados en el párrafo anterior, además de las condiciones particulares que determine el proyecto aprobado en cada caso.

En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente, cumpliendo la regla anterior sobre altura mínima, y las condiciones que en su caso se exijan de retranqueo a lindes u otros elementos de referencia, e inclusive avanzar salvo prohibición expresa sobre este espacio de retranqueo, avanzando desde fachada una distancia no superior a la que resultaría de aplicar los cuadros de condiciones contenidos en los puntos siguientes tomando como ancho de calle el retranqueo que presente efectivamente la fachada respecto al elemento de referencia considerado.

3.- Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

En las zonas de edificación cerrada la altura mínima de estos elementos, excepto aquellos que sobresalgan hasta 0,10 m. sobre la fachada, será de 3,20 m. sobre la acera; la separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0,60 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

| ELEMENTO       | LONGITUD MAXIMA | VUELO MAXIMO (1)        | OBSERVACIONES        |
|----------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| Cuerpo Cerrado |                 |                         | No se permiten       |
| Balcón         | 2,00 m.         | 0,50 ó 10 % ancho calle | Hueco máximo 1,50 m. |







FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

|                          |       |                               |   |
|--------------------------|-------|-------------------------------|---|
| Balconada                | libre | Id. Balcón.                   |   |
| Terrazas                 | libre | 1,30 m. ó 10 %<br>ancho calle | La profundidad será menor que la altura y que la longitud |
| Jardineras               | libre | 1,30 ó 10%<br>ancho calle     | No se permite el vertido libre.                           |
| Molduras, Impostas, etc. | libre | 0,10 m.                       | Se permite el recercado de huecos en planta baja.         |
| Rejas                    | libre | 0,10 m.                       |   |
| Cornisa y aleros         | Libre | 1,30 m. ó 10%<br>ancho calle  | No se permite el vertido libre.                           |

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Las terrazas, balcones o balconadas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes y/o salientes no cerrados para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de su profundidad (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada en el cuadro anterior, se observará en todo caso, sea cual fuere la situación en que se disponga. Cuando el vuelo (terrazza) sobresalga más de 0,50 m. se deberá remeter su fachada de la alineación tanto como sea el saliente.

Los balcones podrán disponer de cerramiento ligero compuesto exclusivamente de carpintería (sin instalación de persianas) y acristalamiento transparente que no reúna condiciones de aislamiento térmico y acústico.

4.- Los elementos superpuestos a las edificaciones son las portadas, escaparates y vitrinas, los toldos y muestras. En general habrán de separarse de los linderos una distancia de 0,45 m., excepto si su vuelo no es superior a 0,10 m., en cuyo caso podrá llegar hasta él.

Las limitaciones establecidas para estos elementos son las siguientes:

| ELEMENTO               | ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE | VUELO MAXIMO (1)                | OBSERVACIONES   |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
| Marquesina             | 2,25                        | Ancho de la acera menos 0,50 m. | Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre. |
| Escaparates y vitrinas | Libre                       | 0,10 m.                         |   |
| Toldos planta baja.    | 2,25                        | Ancho de la acera menos 0,50 m. | Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.   |

33



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 33 de 35



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFE DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
 JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
 04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
 del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Privada**

Expediente 944231H

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**  
**ARQUITECTURA Y URBANISMO**

|                        |      |                           |  |
|------------------------|------|---------------------------|--|
| Toldos planta de pisos | *    | 0,90 m.                   |  |
| Muestras               | 2,25 | 0,10 m.                   |  |
| Banderines.            | 2,25 | 1,30 m. ó 10% ancho calle | La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m. |

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de ornato y seguridad.

La autorización municipal para la instalación de muestras y banderines luminosos en plantas de pisos requerirá acreditación de la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, usuarios permanentes de los locales que tengan huecos a menos de 10 m. de cualquier parte del anuncio luminoso, así como de los enfrentados a él. Si se tratase de un edificio en que no existiese actividad residencial, podrá eliminarse la primera de las condiciones antedichas.

5.- *Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:*

*a) Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas. La altura mínima de estas instalaciones si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,25 m.*

*b) Las canalizaciones podrán disponerse libremente en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,25 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.*

*c) Los propietarios de los inmuebles, con carácter gratuito, están obligados a permitir y soportar en la fachada de los mismos, en los cercados y/o vallados canalizaciones, instalaciones y señalizaciones con interés general (alumbrado público y de fiestas,*

34



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
 JEFA DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
 04/02/2022



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA XALN N93V UPQU DTW4

**PROPUESTA TÉCNICA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990 - SEFYCU 3481308**La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 34 de 35



FIRMADO POR

José Luis Pérez Rojo  
JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
04/02/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## Arquitectura Privada

Expediente 944231H

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

señalización viaria, rotulación de vías públicas y edificios, o similares).



FIRMADO POR

Ruth Céspedes de Pablo  
JEFA DE SERVICIO DE ARQUITECTURA  
04/02/2022

