



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DEL RASPEIG

2024 APROBACIÓN DEFINITIVA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DEL SECTOR MONTOYOS

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de Enero de 2022, acordó aprobar definitivamente la 2ª Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior (PRI) del sector "Montoyos" (CSV: HDAA R27P RVJ3 PA9T ZHJ4) y su correspondiente Estudio de Integración Paisajística (documento electrónico con huella digital Je+coGURIM5BQ+p68ZpZ6OW9OitmolcyAqpoO4twmD0=). El citado documento ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 03122-2010.

Lo que se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Esta información se publica igualmente en la página web del Ayuntamiento www.raspeig.org.

NORMAS URBANÍSTICAS:

. Modificación apartado 3 del Artículo 0.1 "Disposiciones de carácter general":

"3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes



o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de “Edificación Abierta” en las zonas que en el presente PRIm se identifican como EAE y la Ordenanza “Vivienda en Línea” en las zonas identificadas con la clave VL. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.”

. Modificación del Artículo 1.1 “Ámbito y claves de aplicación”:

“Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente PGMO sobre el uso global Residencial, el PRIm concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres claves, (EAE, CT y VL), según su tipología. La primera (EAE) de residencia multifamiliar en tipología de Edificación Abierta; la segunda (CT) corresponde también a residencia multifamiliar pero en tipología de Casco Tradicional; y la tercera (VL) corresponde a residencial en tipología de Vivienda en Línea, sin perjuicio de las compatibilidades de usos que se establezcan en sus respectivas ordenanzas.”

. Eliminación de la Clave MCM “Residencial Colectiva de Manzana Cerrada con patio de manzana” (artículos del 1.2 al 1.7).

. Eliminación de los artículos de 1.21 a 1.26 de la regulación de la Clave EAE que devienen de la 1ª Modificación Puntual del PRI sector “Los Montoyos”.

. Texto Integro del articulado de las Claves CT, VL y EAE modificadas:

CLAVE CT Residencial Colectiva en Casco Tradicional

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas de extensión del casco, cerradas, con edificación alineada a vial sin configurar patio comunal.



Artículo 1.3 Tipo edificatorio

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada, entre medianerías, con posibilidad de patios abiertos a fachada.

Artículo 1.4 Condiciones de la edificación

Su regulación se remite a la Ordenanza de Casco Tradicional de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Reglamentación Urbanística Particular).

CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Línea

Artículo 1.5 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O: áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura, alineadas a vial, de uso exclusivo residencial.

Artículo 1.6 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada sin patio comunal, entre medianerías, y su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Vivienda en Línea de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.7 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 120 m².
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 8m o 15 m si forma esquina



Artículo 1.8 Condiciones de los espacios libres de parcelas

1. No se establece espacio libre obligatorio salvo los patios que resulten necesarios por condiciones higiénicas o por separaciones obligatorias a fincas colindantes.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.

Artículo 1.9 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el Cuadro de Características adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.
4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas, incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Artículo 1.10 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial.
2. Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial- excepto producción industrial- y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.

CLAVE EAE Residencial Colectiva en Edificación Abierta

Artículo 1.11 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, con edificaciones del tipo bloque abierto con espacios privados urbanizados.



Artículo 1.12 Tipo edificatorio

1. El tipo edificatorio característico es el propio de edificación colectiva en bloque abierto con limitación de la ocupación y espacios libres de parcela.
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de "Edificación Abierta" de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.13 Condiciones de parcelación

Se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 13 de la ordenanza EA/RUP/PGMO 1990 para "Otros grados".

Artículo 1.14 Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1 Posición de la edificación

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alienación exterior y guardará una distancia mínima al eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia mínima de 5 m.
- b) Cuando en una misma parcela se construyere más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que la distancia entre fachadas enfrentadas será superior a $2/3$ de la altura de la edificación medida desde el plano de referencia.
- c) La edificación no podrá separarse de los linderos de otras parcelas de la manzana con calificación CT1a, a menos que se garantice que no quedarán bajo ninguna situación lienzo a medianeros de las fincas colindantes visibles desde la vía pública o desde las zonas verdes. Los tratamientos que se propongan para ocultar la medianera deberán ser contenedores de un uso o actividad que se podrá ser el de vivienda o cualquier otro uso vinculado a la misma (terrazas, trasteros...).

1.2 Ocupación

La ocupación máxima de la edificación no subterránea no excederá de $2/3$.

Se permite la construcción subterránea en toda la parcela debiendo quedar el forjado de planta sótano en su totalidad por debajo del nivel de rasante o bien oculto tras la parte ciega del muro de vallado de la parcela, en lo que a la alineación exterior se refiere, no pudiendo, en ningún caso, abrir ningún tipo de hueco de las plantas subterráneas a viario o espacio público.



1.3 Edificabilidad

- a) La superficie útil de la edificabilidad no podrá superar a la asignada en el Proyecto de Reparcelación del Plan de Reforma Interior, o la atribuida a las parcelas resultantes de agregaciones o segregaciones posteriores a la ejecución de dicha primera reparcelación.
- b) La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
A estos efectos, 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%.

1.4 Alzado

- a) La altura máxima de edificación será de 26 m. y 8 (B+7) plantas.
- b) Las edificaciones con frente recayente a la calle Elche deberán retranquear 4 m. la planta 8ª respecto al lienzo de fachada. Este espacio de retranqueo quedará libre de toda edificación/construcción o instalación.
- c) La altura de la edificación se medirá desde el plano de referencia (art. 91.4.c NNUU/PGOU) hasta el intradós del forjado de la última planta.

Si la edificación tiene dos o más frentes a los efectos de establecer el plano de referencia la edificación se considerará dividida en tantas partes como frentes haya, asociándose cada plano de referencia a su porción adyacente (la superficie de cada porción será proporcional a la longitud de su frente).

- d) La altura máxima de la planta baja vendrá determinada por la distribución de las alturas de las plantas piso. Se admite la construcción de entreplantas, computando éstas a efectos de edificabilidad.
- e) Las partes de edificación por encima de "n" plantas de las edificaciones de otras parcelas de la misma manzana distarán, al menos, 3 metros de los linderos laterales o de fondo de las parcelas que tengan determinada esa misma altura o menor por la Reglamentación Urbanística Particular para su calificación urbanística.

2. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en al menos la mitad de su superficie evitando la creación de barreras visuales en su transición con los espacios públicos.



- b) Se admiten los vuelos sobre la vía pública conforme regula el artículo 96 de las NNUU del PGOU. Los vuelos sobre los espacios libre de parcela son libres atendiendo a las normas anteriores.

3. Condiciones higiénico-sanitarias

Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables cumplirán con las condiciones que establezca la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Artículo 1.15 Usos de la Edificación

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Se admiten como usos compatibles el terciario, dotacional e industrial, excepto en la modalidad de producción industrial, en planta baja o edificio exclusivo.
- c) Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja además de permitir los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.
Los locales destinados a uso terciario en todas sus formas dispondrán de acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

San Vicente del Raspeig, 30 de Marzo de 2022. Fdo: El Alcalde. Jesús Villar
Notario