

# **1989**

# **PLAN GENERAL**

# **MUNICIPAL DE ORDENACION**

# **DE**

# SAN VICENTE DEL RASPEIG

## **NORMAS**

## **URBANISTICAS**

TEXTO VIGENTE  
(03.05.2012)

Incorpora:

1ª, 5ª, 8ª, 11ª, 13, 24ª, 25ª, 26ª, 29ª y 31ª Modificación PGMO

Interpretación JGL 131009s/Cercas

33ª Modificación PGMO aprobada en Pleno de 29.06.22

35ª Modificación PGMO aprobada en Pleno de 25.09.19

38ª Modificación PGMO aprobada en Pleno de 08.09.21

40ª Modificación PGMO aprobada en Pleno de 29.06.22

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

DE

SAN VICENTE DEL RASPEIG

1989

---

NORMAS URBANISTICAS.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

# N O R M A S   U R B A N I S T I C A S

## I N D I C E

Capítulo 1.- CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN	pag.
Art. 1.- Objeto.....	7
Art. 2.- Vigencia .....	7
Art. 3.- Efectos.....	8
Capítulo 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.	
Sec. 1.- Generalidades.	
Art. 4.- Competencias.....	10
Art. 5.- Prioridades.....	10
Art. 6.- Actuaciones .....	10
Sec. 2.- Actuaciones de Ordenación.	
Art. 7.- Actuaciones de Ordenación .....	10
Sec. 3.- Actuaciones de Gestión	
Art. 8.- Actuaciones de Gestión.....	12
Sec. 4.- Actuaciones de ejecución	
Art. 9.- Tipos de actuaciones .....	14
Art. 10.- Condiciones generales de los proyectos técnicos .....	14
Art. 11.- Actuaciones de urbanización .....	14
Art. 12.- Actuaciones de edificación .....	15
Art. 13.- Condiciones de los proyectos de edificación .....	17
Art. 14.- Otras actuaciones urbanísticas .....	19
Art. 15.- Establecimientos de actividades e instalaciones .....	20
Capítulo 3.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO	
Sec. 1.- Alcance y formas.	
Art. 16.- Competencia municipal.....	21
Art. 17.- Formas.....	21
Art. 18.- Infracciones urbanísticas .....	21

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Sec. 2.- Licencias urbanísticas. Regulaciones básicas.	pag.
Art. 19.- Obligatoriedad.....	21
Art. 20.- Clases de licencias .....	21
Art. 21.- Licencias de parcelación .....	22
Art. 22.- Licencias de obras de urbanización .....	22
Art. 23.- Licencias de obras de edificación .....	23
Art. 24.- Licencias de otras actividades urbanísticas .....	25
Art. 25.- Licencias de actividades e instalaciones .....	25
Art. 26.- Licencias de ocupación o de funcionamiento .....	26
Sec. 3.- Licencias urbanísticas. Regulaciones complementarias.	
Art. 27.- Procedimiento .....	27
Art. 28.- Silencia administrativo .....	28
Art. 29.- Transmisión de licencias .....	28
Art. 30.- Modificaciones .....	28
Art. 31.- Control de ejecución .....	29
Art. 32.- Caducidad y suspensión de licencias .....	29
Sec. 4.- Ordenes de ejecución, suspensión de obras y otros usos.	
Art. 33.- Objeto y efectos.....	31
Capítulo 4.- FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION.	
Sec. 1.- Fomento de la edificación	
Art. 34.- Plazos .....	32
Sec. 2.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.	
Art. 35.- Situaciones de fuera de ordenación .....	32
Art. 36.- Efectos .....	33
Sec. 3.- Deberes de conservación.	
Art. 37.- Obligación de conservación.....	33
Art. 38.- Contenido .....	34
Art. 39.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato .....	34
Art. 40.- Otras órdenes de ejecución para la conservación .....	35

Sec. 4.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Art. 41.- Procedencia de la declaración .....	36
Art. 42.- Daños no reparables.....	36
Art. 43.- Obras de reparación .....	36
Art. 44.- Circunstancias complementarias .....	37
Art. 45.- Obligación de demoler .....	37
Art. 46.- Declaración de ruina .....	37

Capítulo 5.- DIVISIONES Y REGIMEN DEL SUELO

Sec. 1.- Divisiones urbanísticas del territorio.

Art. 47.- Divisiones urbanísticas básicas .....	39
Art. 48.- Divisiones urbanísticas complementarias.....	41

Sec. 2.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Art. 49.- Concepto del régimen urbanístico .....	43
Art. 50.- Determinación del aprovechamiento urbanístico .....	43
Art. 51.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento .....	44
Art. 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria .....	44
Art. 53.- Plazo temporal para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado .....	44

Sec. 3- Régimen de los sistemas generales.

1ª Parte: Generalidades

Art. 54.- Regulación de los sistemas generales .....	45
Art. 55.- Titularidad y régimen urbanístico .....	45
Art. 56.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.....	46

2ª Parte : Sistemas generales adscritos en su obtención al suelo urbanizable.

Art. 57.- Adscripción de terrenos y adjudicación excesos.....	48
Art. 58.- Derechos y obligaciones de los propietarios .....	48
Art. 59.- Obtención por expropiación forzosa .....	49
Art. 60.- Ocupación de terrenos.....	49
Art. 61.- Adjudicación de terrenos.....	50
Art. 62.- Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no Programado .....	51

3ª Parte: Ejecución de los sistemas.

Art. 63.- Programación .....	52
Art. 64.- Ejecución material .....	52

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

Sec. 4.- Régimen del suelo urbano

Art. 65.- Concepto y clases .....	52
Art. 66.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano .....	54
Art. 67.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano .....	55
Art. 68.- Solares.....	55
Art. 69.- Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento anterior .....	56
Art. 70.- Condiciones generales previas para la edificación .....	56
Art. 71.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo .....	57

Sec. 5.- Régimen del Suelo Urbanizable Programado.

Art. 72.- Concepto y clases .....	57
Art. 73.- Revisión del Programa.....	59
Art. 74.- Limitaciones generales.....	59
Art. 75.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.....	60
Art. 76.- Ejecución del planeamiento parcial .....	60
Art. 77.- Obligaciones de los propietarios del suelo urbanizable programado.....	61
Art. 78.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.....	62
Art. 79.- Aprovechamiento medio .....	62

Sec. 6.- Régimen del Suelo Urbanizable No Programado.

Art. 80.- Concepto y clases .....	62
Art. 81.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado .....	63
Art. 82.- Régimen transitorio .....	63

Sec. 7.- Régimen del Suelo No Urbanizable.

Art. 83.- Concepto y clases .....	63
Art. 84.- Régimen general de usos y actividades.....	64
Art. 85.- Parcelaciones urbanísticas .....	65
Art. 86.- Suelo No Urbanizable Común .....	66
Art. 87.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.....	68
Art. 88.- Suelo No Urbanizable de Actividades diversas .....	69

Capítulo 6.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Sec. 1.- Generalidades.

Art. 89.- Concepto, alcance y clases de las condiciones generales de la edificación .....	70
---	----

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

## Sec. 2.- Condiciones de volumen.

Art. 90.- Parcela.....	70
Art. 91.- Ordenación de la edificación.....	71
Art. 92.- Ocupación.....	74
Art. 93.- Edificabilidad.....	76
Art. 94.- Alzado.....	78

## Sec. 3.- Condiciones estéticas.

Art. 95.- Significado, alcance y generalidades.....	80
Art. 96.- Elementos salientes.....	82
Art. 97.- Medianerías.....	85
Art. 98.- Cerramientos de parcela.....	85
Art. 99.- Vallas publicitarias y carteles anunciadores.....	87

## Sec. 4.- Condiciones de seguridad, salubridad y dotación.

Art. 100.- Condiciones generales.....	88
---------------------------------------	----

## Capítulo 7.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.

## Sec. 1.- Condiciones de Impacto Ambiental.

Art. 101.- Concepto y alcance.....	91
Art. 102.- Compatibilidad de actividades.....	91
Art. 103.- Observación de las condiciones.....	92
Art. 104.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	92
Art. 105.- Ruidos.....	92
Art. 106.- Vibraciones.....	93
Art. 107.- Deslumbramientos.....	93
Art. 108.- Emisión de gases, humos y partículas.....	93
Art. 109.- Vertido de aguas residuales.....	93
Art. 110.- Residuos sólidos.....	94

## Sec. 2.- Condiciones de los usos residenciales.

Art. 111.- Concepto y clases de usos residenciales.....	95
Art. 112.- Condiciones de la vivienda.....	96

## Sec. 3.- Condiciones de los usos terciarios.

Art. 113.- Concepto y clases de usos terciarios.....	96
Art. 114.- Servicios de alojamiento temporal.....	96
Art. 115.- Comercio.....	97
Art. 116.- Oficinas.....	100

## Sec. 4.- Condiciones de los usos industriales.

Art. 117.- Concepto y clasificación de los usos industriales.....	102
Art. 118.- Condiciones de los usos industriales.....	103

## Sec. 4bis.- Condiciones del uso aparcamiento

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 118bis.- Concepto, clases y condiciones del uso aparcamiento

Sec. 5.- Condiciones de los usos dotacionales.

Art. 119.- Concepto y clases de los usos dotacionales .....	104
Art. 120.- Condiciones generales de los usos dotacionales .....	104
Art. 121.- Condiciones particulares para los espacios libres.....	105
Art. 122.- Condiciones particulares para los equipamientos.....	106
Art. 123.- Condiciones particulares para servicios urbanos.....	107

Sec. 6.- Condiciones de los usos infraestructurales.

Art. 124.- Infraestructuras de transporte.....	107
--	-----

Sec. 7.- Condiciones específicas de nueva urbanización.

Art. 125.- Regulación general .....	109
Art. 126.- Condiciones provisionales .....	109

NORMAS TRANSITORIAS.

Primera.- Nuevo cauce para desvío del Barranquet .....	114
Segunda.- Solicitudes anteriores.....	114
Tercera.- Parcelas inferiores a la mínima en Suelo No Urbanizable.....	115

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

### **NORMAS URBANÍSTICAS<sup>1</sup>**

#### **Capítulo 1.- CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.**

##### **Art. 1.- Objeto.**

1.- Las presentes Normas Urbanísticas (NN.UU.) regulan la ordenación y gestión urbanística del término municipal de San Vicente del Raspeig conjuntamente con los restantes documentos que integran el Plan General, y los instrumentos de planeamiento que por éste se respetan, y los que se aprueben en su desarrollo, de conformidad y aunadamente con la Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

2.- La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en la Reglamentación Urbanística Particular, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, Memoria, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala.

3.- La interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.

##### **Art. 2.- Vigencia.**

1.- La vigencia del Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión.

2.- La revisión del Plan consiste en una alteración en profundidad de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación,

---

<sup>1</sup> Las notas a pie de página, como la presente, no constituyen norma propiamente dicha, sino información complementaria.

por la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo demográfico o económico, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

3.- Serán las causas que determinen la necesidad de revisar el Plan General:

- a) La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, *de* carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- b) El agotamiento de su capacidad, entendiendo por tal la consolidación por la edificación, de las dos terceras partes del Suelo Urbanizable previsto en el Plan General, referido indistintamente al uso residencial o al industrial.
- c) El transcurso de 8 años a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General, computados por ejercicios presupuestarios.
- d) Otras circunstancias expresamente establecidas o que pudieran establecerse en normas de carácter superior y obligado cumplimiento.

No se entenderán como revisión del Plan General las determinaciones propias de la revisión cuatrienal del Programa del mismo que se expresan en el artículo 73 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Modificaciones del Plan General son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites en la forma señalada en el art. 7 siguiente.

Art. 3.- Efectos.

1.- La vigencia del Plan General produce los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que regulen las disposiciones legales.
- b) Ejecutoriedad; lo que implica por una parte la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

edificaciones correspondientes a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbre.

- c) Obligatoriedad; lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

2.- El Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig creará mediante Ordenanza Especial la Cédula Urbanística prevista en el art. 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la cual será exigible en los supuestos previstos en este Plan General y aquellos que determine la citada ordenanza.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

## Capítulo 2 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

### Sec. 1. GENERALIDADES.

#### Art. 4.- Competencias.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales y en las normas y ordenanzas de este Plan General, y de las atribuciones en cuenta al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia que corresponden a otras Administraciones públicas.

#### Art. 5.- Prioridades.

Las actuaciones previstas se sujetarán a los plazos previstos en el Programa de Actuación del Plan General.

#### Art. 6.- Actuaciones.

La ejecución y desarrollo del Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones de ordenación.
- b) Actuaciones de gestión.
- c) Actuaciones de ejecución.

### Sec. 2. ACTUACIONES DE ORDENACION.

#### Art. 7.- Actuaciones de ordenación.

1.- La determinación de la ordenación urbanística, su detalle, el reajuste y desarrollo de este Plan se realizará mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU), Planes Parciales (PP), Planes Especiales (PE), Estudios de Detalle (ED) y Ordenanzas Especiales (OE).

2.- Se precisa:

- PP. para el desarrollo del suelo urbanizable programado y de los PAU.
- PAU para el desarrollo del Suelo urbanizable no programado.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- PE cuando así esté previsto en el Plan General para la Reforma Interior de áreas de suelo urbano, o para el desarrollo de SS.GG., salvo que se incluyan en PP.
- ED y OE cuando así esté determinado en el planeamiento de aplicación o, de oficio, lo acuerde el Ayuntamiento.

3.- Sin perjuicio de lo anterior podrán formularse Planes Especiales y Estudios de Detalle y otros instrumentos de planeamiento cuyo objeto sea uno o varios de los previstos en la Legislación urbanística y este Plan General.

4.- En los casos que el planeamiento declare optativo por el Ayuntamiento la exigencia de Estudio de Detalle se entenderá en todos los casos que se precisa su aprobación salvo que medie acuerdo municipal expreso en sentido contrario o que instado este último, no hubiese resolución expresa en el plazo de un mes desde la fecha de solicitud. No obstante en cualquier momento el Ayuntamiento podrá volver a imponer esta exigencia.

5.- Las determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación serán los exigidos por la Ley, y por las condiciones que le sean de aplicación del planeamiento que desarrollan, y cuando se trate de instrumentos de ordenación formulados por privados u otro ente diferente del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, a las directrices básicas de ordenación que fije éste. En la Reglamentación Urbanística Particular se contienen las condiciones de los PP. , POU. y PE . previstos por este Plan.

6.- Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/10 del mismo. En todo caso no supondría perjuicio de terceros.

7.- Cuando los instrumentos de ordenación se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas, de las que se acompañará también certificación de titularidad y cargas, así como fijación del sistema de actuación. Si se trata de Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60% de los terrenos incluidos en el ámbito a ordenar.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

8.- La tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación se ajustará a la legislación vigente. En todo caso la aprobación de las Ordenanzas Especiales previstas por estas NN.UU. es municipal.

### Sec. 3. ACTUACIONES DE GESTION

#### Art. 8.- Actuaciones de gestión.

1.- Tienen por objeto posibilitar la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación dentro de las áreas de reparto determinadas, la delimitación de estas, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.

2.- La gestión y ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones sistemáticas o asistemáticas:

a) Sistemáticas son las actuaciones no realizadas de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente.

b) Actuaciones asistemáticas son aquellas que se llevan a cabo por la Administración o por particulares para la ejecución de actuaciones aisladas o para la ejecución de los Sistemas Generales o de algunos de sus elementos.

3.- La gestión sistemática del Planeamiento requiere aprobar la delimitación de unidades de ejecución (polígonos o unidades de actuación) que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Cuando no esté contenida en el presente Plan o en los planes que lo desarrollen, la determinación de los polígonos o unidades de actuación, se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística.

La unidades de ejecución se desarrollarán mediante los sistemas de compensación, cooperación o expropiación, con preferencia del primero.

La determinación del sistema, cuando no se contenga en el Plan General o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad o, en su defecto, con lo que establezca la legislación aplicable.

4.- Los instrumentos de gestión constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden los siguientes tipos:

a) Proyectos de Delimitación de Polígonos o de Unidades de Actuación. Precisan el ámbito que ha de ser objeto de aplicación de alguno de los sistemas de actuación. Sus

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en la ley.

- b) Proyecto de Compensación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas propia del sistema de compensación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en la ley.
- c) Proyecto de Reparcelación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas del sistema de cooperación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en la ley.
- d) Proyecto de Expropiación. Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración, en su caso, de los bienes afectados por una expropiación urbanística. Cuando se trate de la ejecución de un Plan por el sistema de expropiación se seguirá el procedimiento de tasación conjunta.
- e) Proyecto de Normalización de Fincas. Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán las establecidas en la ley.

5.- Los instrumentos de gestión podrán tramitarse conjunta y simultáneamente, aunque siempre con diferenciación expresa documental y aprobatoria, con los instrumentos de ordenación a que se refieren, observándose en este caso los requisitos de tramitación, de entre los aplicables a uno y otro instrumento, que garanticen unas mejores condiciones de publicidad, entendiéndose por tales y los mayores plazos de exposición pública.

6.- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o Unidades de Actuación y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial, especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

7.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizable programados por el Plan General, o en Suelo Urbanizable no Programado que cuente con PAU aprobado.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelos urbanizable programados o en suelo urbanizable no programado con PAU aprobado en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

#### Sec. 4. ACTUACIONES DE EJECUCION

##### Art. 9.- Tipos de actuaciones.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser:

- a) de urbanización.
- b) de edificación.
- c) de otras actuaciones urbanísticas.
- d) de actividades e instalaciones.

##### Art. 10.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1.- A los efectos previstos en estas Normas Urbanísticas y en especial, a los del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas en el suelo y edificación, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar en una actuación de ejecución, con el contenido y detalle que requiera su objeto de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, con los complementos que se exigen en cada caso de actuación en estas NN. UU., o en otras disposiciones aplicables. En todo caso determinarán los plazos de ejecución.

3.- Los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias de urbanización, obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes en relación al objeto y característica de lo proyectado y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal toda alteración de él, que no estuviera fijada en las condiciones particulares de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

##### Art. 11.- Actuaciones de urbanización.

1.- Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de las determinaciones del Plan General, Plan Especial, y en su caso, Estudio de Detalle, en suelo urbano y de los Planes Parciales, y Estudio de Detalle, en suelo urbanizable.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

2.- Son Actuaciones Generales de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento integral, en una o varias fases, de un sector o polígono de Suelo Urbanizable o de un polígono o unidad de actuación en suelo urbano. Son obras Ordinarias de Urbanización las restantes.

3.- En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los existentes o en ejecución con suficiente dotación o capacidad.

4.- Las actuaciones de urbanización se detallarán en los oportunos proyectos, que serán Proyectos Generales de Urbanización cuando se trate de Actuaciones Generales de Urbanización, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización cuando sean actuaciones parciales. Su contenido y documentación se ajustará a la legislación urbanística.

5.- Mediante Ordenanza Especial podrá el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig tipificar y normalizar los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización con la finalidad básica de racionalizar su conservación, mantenimiento y reposición.

6.- La aprobación de los Proyectos Generales de Urbanización y los de Obras Ordinarias de Urbanización se realizará según la legislación aplicable. Los primeros podrán tramitarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación que desarrollen, análogamente a lo dispuesto en el art. 8.3 anterior.

#### Art. 12.- Actuaciones de edificación.

1.- A los efectos de la aplicación de las presentes NN.UU. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

2.- Obras en los edificios: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada por obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

estado original, comprendiendo incluso las obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento necesarias. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de instalaciones y de elementos estructurales para asegurar, respectivamente, la funcionalidad y la estabilidad en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.
- c) Obras de consolidación y reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a conseguir, mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio o de una parte de sus locales mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabado e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.
- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología.  
En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:
  - Obras de reestructuración parcial: la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.
  - Obras de reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de fachadas y cubiertas.
- f) Obras exteriores: Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los

edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3.- Obras de demolición. Según supongan, o no, la total desaparición de inmueble se considerarán:

- a) Obras de demolición total.
- b) Obras de demolición parcial.

4.- Obras de nueva edificación. Comprenden los siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
- d) Obra de ampliación: Son actuaciones de nueva construcción sobre o adosada a una existente y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de la existente.

Art. 13.- Condiciones de los proyectos de edificación.

1.- Estarán redactados con las características y detalle que se requiera para satisfacer lo especificado en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza Especial el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Incluirán los complementos documentales específicos que se detallan para cada tipo de obras.

2.- A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el proyectista en el que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se le destina, en relación al planeamiento vigente de aplicación.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

3.- En todos los casos en que la actuación se lleve a cabo en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal y afecte a elementos comunes de la edificación, ya sean estos funcionales o estructurales, se aportará descripción de los compromisos adquiridos con los propietarios de los restantes locales.

4.- Los complementos documentales que han de contenerse en los proyectos son:

a) Obras de conservación o mantenimiento, y

b) Obras de consolidación y reparación:

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y, en su caso, fotografías en las que se señalen los elementos, zonas o instalaciones cuyo estado motiva la intervención.

c) Obras de acondicionamiento:

- Levantamiento del edificio o local en su estado actual, previo a la intervención. En el caso de que las obras de acondicionamiento no se refieran a la totalidad del edificio, la documentación gráfica precisará la localización y accesos del local o locales objeto de las obras de acondicionamiento.

d) Obras de reestructuración:

- Levantamiento del edificio, o la parte a que se refiera la reestructuración, en su estado actual, con análogos requisitos que las obras de acondicionamiento.
- Documentación fotográfica del edificio en su conjunto, con comparación con el resultado final de la intervención.

e) Obras exteriores:

- Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
- Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

f) Obras de demolición: Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

- g) Obras de ampliación: Levantamiento del edificio en su estado actual, con documentación fotográfica, y situación final de la intervención.

Art. 14.- Otras actuaciones urbanísticas.

1.- Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las definiciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2.- Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

- a) Actuaciones estables: Comprende este subgrupo, a título enunciativo:
- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
  - Movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación.
  - Construcción de piscinas, fosas y pozos.
  - Acondicionamiento de espacios libres de parcela.
  - Ejecución de vados para acceso de vehículos.
  - Construcción de cercas o cerramientos de terrenos.
  - Implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares.
  - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos.
  - Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de la actividad de ejecución de edificación que la instalación requiera.
  - Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.
  - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporado a proyectos de edificación.
  - Vertederos de residuos o escombros.
  - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales de maquinaria.
  - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

- Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- b) Actuaciones provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente los siguientes:
- Vallados de obras y solares.
  - Sondeos de terrenos.
  - Apertura de zanjas y catas.
  - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Art. 15.- Establecimiento de actividades e instalaciones.

1.- Son las actuaciones consistentes en la mejora, implantación o sustitución de los elementos mecánicos, maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Se agrupan en:

- a) Instalación de actividades: Cuando la actividad no se ejerce previamente.
- b) Mejora y/o ampliación de la instalación: Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

3.- Los proyectos técnicos correspondientes a estas actuaciones serán independientes de las de obras y/o urbanización que, en su caso, fueren precisos para el acondicionamiento del espacio en que se realice la actividad.

### Capítulo 3 INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

#### Sec. 1. ALCANCE Y FORMAS.

##### Art. 16.- Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables así como el de reestablecer, en su caso, la ordenación infringida.

##### Art. 17.- Formas.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante:

- a) Licencias urbanísticas y órdenes de ejecución.
- b) Inspección urbanística.

##### Art. 18.- Infracciones urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

#### Sec. 2. LICENCIAS URBANISTICAS. REGULACIONES BASICAS.

##### Art. 19.- Obligatoriedad.

1.- Es necesaria la previa licencia para la ejecución de los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los que, a estos efectos, se detallan en estas Normas y demás legislación aplicables.

2.- Este requisito rige para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, sin perjuicio de las excepciones previstas en la legislación.

##### Art. 20.- Clases de licencias.

- Son:
- a) de parcelación.
  - b) de obras: de edificación o de urbanización.
  - c) de otras actuaciones urbanísticas.
  - d) de establecimiento de actividades e instalaciones.
  - e) de ocupación y/o funcionamiento o apertura.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 21.- Licencias de parcelación.

1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, requiriéndose Cédula Urbanística, liquidación y abono de tasas por licencia y proyecto de parcelación.

2.- Las licencias de parcelación urbanísticas se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, resultan emplazadas en zonas aptas para la edificación y sus características son adecuadas para ello con arreglo a las condiciones de ordenación que determine el planeamiento aplicable.
- b) Planos de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas sobre el plano parcelario oficial caso de existir, o sobre levantamiento topográfico actualizado, así como edificaciones, arbolado y uso de los terrenos.
- c) Plano de la parcelación propuesta a escala 1/1000 como mínimo, en el que quedan perfectamente identificadas cada una de las nuevas parcelas.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas y, si éstos no fueren exigibles, podrá concederse posterior o simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan las determinaciones y documentación con las características requeridas en el número anterior.

4.- Se precisa licencia de parcelación expresa e individualizada toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística, para fines diferentes del aprovechamiento rústico.

Art. 22.- Licencias de obras de urbanización

1.- Las obras Generales de Urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva a los Proyectos Generales de Urbanización correspondientes.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

2.- Las obras ordinarias de urbanización de carácter complementario o puntual y las de mera conservación y/o mantenimiento, precisan licencia, que tramitará análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, exigiéndose el cumplimiento de aquellos mismos requisitos que por su naturaleza fueren pertinentes.

3.- La ejecución no municipal de obras incluidas en Proyectos Generales de Urbanización o de las Ordinarias que supongan reajuste o implantación de vías públicas requieren para su inicio la firma de Acta de comprobación de replanteo por técnico municipal. A tal efecto el promotor notificará al ayuntamiento la intención de inicio de obras con antelación mínima de 15 días y el Ayuntamiento indicará la fecha para la firma del Acta.

4.- Cuando la obra de urbanización se realizare por particulares o por otra administración diferente del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig como obligación derivada de una solicitud de licencia de edificación, el proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con la licencia de edificación. Dicho documento técnico deberá ser independiente del de edificación, con especificación detallada de las características y especificaciones y presupuesto de las obras de urbanización. En el caso de que la obra de urbanización fuere de pequeña importancia, el Ayuntamiento podrá no exigir proyecto de urbanización bastando, en este caso, la especificación en Memoria valorada de las características de las obras.

#### Art. 23.- Licencias de obras de edificación.

1.- A los solos efectos de su tramitación y requisitos, las obras de edificación se clasifican en mayores y menores.

Son obras mayores:

- Las de restauración que comprendan reparación o sustitución de elementos estructurales.
- Las de reestructuración.
- Las obras exteriores, que supongan afectación estructural o construcción de nuevas estructuras.
- Las de demolición total de edificaciones que tengan una altura de dos o más plantas y las de demolición parcial en plantas de piso o superiores a la baja e incluso en éstas si existieren sótanos o semisótanos.
- Las de reconstrucción, sustitución, nueva edificación o ampliación si la superficie cubierta resultante de la intervención fuera superior a 25 m<sup>2</sup>.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- Las menores que justificadamente por Informe Técnico considere como tales el Ayuntamiento

Son obras menores las restantes.

2.- La concesión de licencias de obras de edificación requiere:

- a) Constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable.
- b) Licencia de parcelación o firmeza en vía administrativa de la reparcelación o compensación, y si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela a las condiciones impuestas por el planeamiento aplicable.
- c) Proyecto técnico que si se trata de obras de reestructuración total o de nueva edificación deberá estar redactado en fase de proyecto básico, y en fase de proyecto de básico y de ejecución para los restantes tipos de obras.

En uno u otro caso, si la solicitud se refiriese a obras menores no será exigible proyecto, bastando Memoria valorada.

- d) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a la que, en su caso, pertenezca la parcela.
- e) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure y afiance la ejecución simultánea de la urbanización. En el caso de no hallarse la parcela incluida en polígono o unidad de actuación este requisito se referirá a la parcela individualmente considerada y, en su caso, prolongación hasta el enlace con las redes y vías que están en funcionamiento. Las obras de urbanización se contendrán en proyecto o Memoria valorada, según se establece en el art. 22 anterior.
- f) Obtención de licencia de la actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

- g) Asunción de la ejecución por empresario con alta en licencia fiscal.<sup>2</sup>
- h) Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras, y por empresario con licencia fiscal.<sup>3</sup> Este requisito no será exigible para las solicitudes de obras menores que cumplan los siguientes requisitos:
- Presupuesto inferior a 2.000.000.- Ptas.
  - No suponer ejecución de obras en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas.
  - No destinar el local a usos que supongan pública concurrencia.
- i) Liquidación y abono de las tasas o tributos municipales por licencia.
- j) Cuantas otras de índole específica fuesen exigibles a tenor del planeamiento u ordenanza de aplicación y, en todo caso, si se trata de obras de nueva edificación o de reestructuración total, Cédula Urbanística, salvo que hubiere transcurrido un plazo superior a un mes desde su petición y ésta no hubiere sido expedida por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

3.- Podrá tramitarse y obtenerse simultáneamente la licencia de obras y la de actividad.

4.- Cuando la ejecución de la edificación suponga materialización de alineaciones se procederá como en el art. 22.3 anterior.

#### Art. 24.- Licencia de otras actividades urbanísticas.

La realización de actos contemplados en el art. 14 anterior en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación requerirá licencia específica, y si estuvieren justificados mediante informe técnico, proyecto. Su concesión precisa de los requisitos relacionados con el artículo anterior que por su naturaleza le sean exigibles.

#### Art. 25.- Licencia de actividades e instalaciones.

1.- Requieren licencia de actividades e instalaciones la realización de actos contemplados en art. 15 anterior, bien se trate de nueva

<sup>2</sup> Incorporado por la 1ª Modificación del PGOU.

<sup>3</sup> Incorporado por la 1ª Modificación del PGOU.

implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, o los minore, no requiere licencia.

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones requiere:

- a) Cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento y en la reglamentación técnica que sea de aplicación.
- b) Proyecto Técnico y asunción de la dirección facultativa de la ejecución por técnico competente.
- c) Obtención de las autorizaciones administrativas previas pertinentes.
- d) Cuantas otras de las relativas a las licencias de obras fuere pertinente exigir en razón de lo solicitado.

Art. 26.- Licencias de ocupación o de funcionamiento.

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de las edificaciones, actividades o instalaciones previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones de las licencias correspondientes y de que han sido terminadas y aptas para su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación o de reestructuración.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- Requisitos:

- a) Certificado final de obra o instalación cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnica facultativa, acompañado de proyecto de ejecución final, con anexo justificativo del cumplimiento de las condiciones exigidas por la reglamentación aplicable. (Habitabilidad, NBE, etc...)

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- b) Acta de comprobación expedida conforme a la Ley 3/89 de la Generalidad Valenciana en las actividades calificadas.
- c) Licencia, autorización o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades.
- e) Terminación o recepción provisional de las obras de urbanización que correspondieren a la edificación.
- f) Liquidación y abono de tasas o tributos municipales por licencia.

Secc. 3. LICENCIAS URBANISTICAS  
REGULACIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 27.- Procedimiento.

1.- El procedimiento regulado en el presente artículo será aplicable a los actos de edificación y uso del suelo, al ejercicio de actividades personales en bienes demaniales o patrimoniales, a la apertura y funcionamiento de todo tipo de establecimiento y actividades, calificadas o inocuas y, en general, a todos los actos sometidos a previa licencia o autorización cuyo otorgamiento sea competencia del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig con carácter supletorio al que esté regulado por disposiciones normativas de rango superior. El Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig podrá regular, mediante Ordenanza Especial, este procedimiento.

2.- Se inicia mediante petición del interesado, acompañado de los documentos exigibles.

3.- Presentada una solicitud, los reparos de orden técnico o jurídico que suscite la petición, el proyecto o la restante documentación, y que sean subsanables, deberán ser comunicados al peticionario de forma conjunta y en un solo acto, para que en el plazo de 15 días prorrogable hasta 30 más previa solicitud justificada, proceda a la subsanación.

4.- Si en dicho plazo el interesado no procediese a la subsanación, se producirá la caducidad del procedimiento ordenándose el archivo del expediente sin más trámite.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

5.- En cualquier momento del procedimiento el peticionario podrá interrumpirlo por desestimiento.

6.- La caducidad o el desestimiento del procedimiento no son obstáculo para el inicio, por el mismo u otro interesado, de un nuevo procedimiento. Los efectos económicos serán los establecidos por las ordenanzas fiscales aplicables, teniendo el interesado derecho a la devolución de los duplicados de los documentos que hubieren acompañado a la solicitud.

7.- El procedimiento finaliza con la resolución municipal pertinente, que se notificará al interesado acompañada de los duplicados de los proyectos técnicos diligenciados.

#### Art. 28.- Silencio administrativo.

Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto en virtud de silencio administrativo deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que en el plazo de un mes resuelva:

- a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del art. 178.3 de la Ley del Suelo u otras disposiciones generales.
- b) Bien tener por expedida la licencia, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos que, en su caso, estuvieren pendientes.

#### Art. 29.- Transmisión de licencias

Las licencias de obras y de otras actuaciones urbanísticas que no implicaren concesión podrán transmitirse dando cuenta de ello y por escrito al Ayuntamiento y si la obra u actuación se encontrare en curso de ejecución deberá acompañarse acta, acompañada de los documentos que fuera preciso para su detalle y precisión, en que quede especificado el estado en que se encuentran, suscrita por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos las responsabilidades que, en su caso, se deriven del incumplimiento de la licencia y sus términos serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### Art. 30.- Modificaciones.

Requieren expresa autorización de la modificación de la licencia las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras o instalaciones que no fueren las nuevas especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos de los proyectos.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 31.- Control de ejecución.

En aquellas obras en que así se señala con carácter general o en los términos de concesión de licencia el peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. El acta de replanteo, o tira de cuerdas, suscrita de conformidad con el agente municipal designado al efecto, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado. Suscrita el acta o transcurrido el plazo antedicho por haber desistido, expresa o presuntamente, el Ayuntamiento de la comprobación de replanteo, podrán iniciarse las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones, replanteos, retranqueos y alturas y rasantes.

Art. 32.- Caducidad y suspensión de licencias.

1.- Las licencias de obras se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no comenzaren las obras en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. En caso de que exigiese control del replanteo se suspenderá el cómputo desde la fecha de solicitud de comprobación hasta la formalización del acta de replanteo efectiva o presunta por transcurso del plazo de 15 días a que se refiere el artículo anterior.

Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis meses; en este caso el acuerdo de concesión de la prórroga precisará la fecha del inicio del cómputo del nuevo periodo de vigencia de la licencia.

- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren suspendidas o interrumpidas durante un periodo superior a 6 meses, pudiendo solicitar prórroga de hasta seis meses, por una sola vez y por causa justificada.
- c) Las licencias presuntas, por transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 28 anterior.
- d) Si no se cumpliera el plazo de terminación de las obras determinado en la solicitud, proyecto o licencia aprobada. Si

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

no se hubiere solicitado prórroga podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a un año o mayor si la envergadura o dificultad justificadamente lo requiriese y así se aprecie por el Ayuntamiento previo informe técnico.

- e) Cuando no se subsanen, en el plazo que justificadamente se determine, los defectos a que se refiere el número 4 siguiente.

2.- Sin necesidad de acto expreso declarativo de la caducidad de la licencia quedarán caducadas las licencias de obras y las de actividades e instalaciones cuando se solicite la correspondiente de ocupación o funcionamiento.

3.- La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de la obra pendiente, sin perjuicio del necesario cumplimiento de los requisitos que, en el momento de la nueva solicitud procedan.

4.- Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales. La suspensión se levantará cuando se compruebe la efectiva subsanación de los defectos observados. Asimismo quedará suspendida la eficacia de la licencia cuando cese la dirección facultativa en tanto este aspecto no resulte subsanado y aceptado por el Ayuntamiento.

5.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas o sin licencia.

6.- Las licencias de funcionamiento se declararán caducadas:

- a) Por cierre continuado de la actividad durante un plazo de 6 o más meses, excepto las actividades discontinuas o de temporada.
- b) Sin necesidad de acto expreso declarativo de la caducidad cuando se conceda licencia de actividades o instalaciones que sea incompatible con la actividad anterior.
- c) Cuando se ejerciere una actividad no autorizada y se incumpliere el plazo exigido para su legalización.

7.- La declaración de caducidad de una licencia se adoptará por el órgano municipal competente en expediente instruido al efecto y, en todo caso, previa audiencia del interesado.

Sec.4. ORDENES DE EJECUCION, SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 33.- Objeto y efectos

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecuta su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.

2.- La orden de ejecución no exime, salvo que medien razones justificativas de especial urgencia de la presentación, del correspondiente proyecto o proyectos técnicos y demás documentación que en su caso fuere exigible.

#### Capítulo 4. FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION.

##### Sec.1. FOMENTO DE LA EDIFICACION.

###### Art. 34.- Plazos.

1.- Los plazos para acometer la edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano serán los establecidos en los Planes o Programas respectivos y, en su defecto, se estará a la legislación urbanística aplicables.

2.- El incumplimiento de los plazos de edificación producirá los efectos señalados en la legislación urbanística. En todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento.

##### Sec. 2. EDIFICACIONES, USOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES.

###### Art. 35.- Situaciones de fuera de ordenación.

1.- A los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo sólo se consideran fuera de ordenación, por ser disconformes con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere separable a la parte que correspondiere, que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Las que ocupen suelo urbano calificado, por el planeamiento, como viario o espacios libres públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad en su uso o situación y dimensiones.
- b) Las que se encuentren situadas en suelo urbanizables programado, en suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, o en suelo urbano sujeto a reforma interior, salvo que del planeamiento se deduzca expresamente su conformidad con la ordenación o resulten incorporados a la misma por los planes parciales o especiales correspondientes.
- c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las de las dotaciones generales y locales asignadas al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por este Plan General o por disposiciones legales o reglamentarias

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

vigentes en materia de seguridad, salubridad y protección del medio ambiente.

2.- Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de las nueva edificación contenidos en el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de edificación fuera de ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta en el inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las obras en los edificios e incluso de las obras de nueva edificación, si bien las Obras de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de nueva planta, y las obras de ampliación se autorizan si la edificabilidad y ocupación de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte objeto de ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

#### Art. 36.- Efectos.

1.- La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

2.- La situación de una edificación, vallas, instalaciones y carteles, como fuera de ordenación no es obstáculo para el deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato exigidos.

#### Sec. 3. DEBERES DE CONSERVACION

##### Art. 37.- Obligación de conservación.

Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 38.- Contenido.

1.- Se consideran contenidos en el deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los elementos reseñados en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor del inmueble determinado según el procedimiento establecido en el art. 43 siguiente, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso e igualmente aquellos que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas.

2.- A los efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones o elementos de urbanización, de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a los particulares, constituidos o no en entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

Art. 39.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1.- En construcciones.

- a) Seguridad: La edificación deberá mantenerse con sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, en buen estado de afianzamiento las cornisas, elementos dispuestos en voladizo o suspendidos o grafiados así como los de protección contra las caídas, y si careciere de estos se dispondrán, Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente defendiéndolos de la corrosión, agentes agresores y de las filtraciones que puedan dañar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, abertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y bienes.
- b) Salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de aislamiento del ambiente exterior, de ventilación e iluminación de modo

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas. Mantendrán el edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos, así como de materiales herrumbrosos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- c) Ornato: Las fachadas exteriores y las cubiertas de las construcciones deberán mantenerse limpias.

2.- Las condiciones señaladas en el número 1 anterior serán de aplicación a los solares, vallas e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3.- En urbanizaciones:

- a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- b) En urbanizaciones particulares correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y demás elementos que configuren la urbanización.

Art. 40.- Otras órdenes de ejecución para la conservación.

1.- Aún cuando no se deriven del planeamiento, el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig al amparo del art. 182 de la Ley del Suelo podrá ordenar:

- a) Obras de conservación o reforma que podrán incluir la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma, bien de fachadas visibles desde la vía pública y que lo requieran por su mal estado de conservación, bien paramentos medianeros que adquiriesen la condición de fachada por haberse transformado en espacio libre el uso del predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima.
- b) Obras de conservación y ornato en jardines o espacios libres particulares que resulten visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieren contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde esto les alcance y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.- Contribución de los inquilinos: Cuanto se establece en esta sección, respecto a los deberes de los propietarios, se entienden sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios se derivan de la legislación locaticia vigente.

#### Sec. 4. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

##### Art. 41.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del art. 183 de la Ley del Suelo, con arreglo a las precisiones que a continuación se desarrollan.

##### Art. 42.- Daños no reparables.

1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la sustitución de elementos estructurales de cuantía media superior a 1/3 de la totalidad de los mismos.

2.- Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida y cuya ausencia impediría la existencia de la construcción.

3.- La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 anterior se llevará a cabo mediante:

- a) El inventario, sistematizado y pormenorizado, de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales.
- b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido en relación con el total de elementos estructurales de su misma clase.

##### Art. 43.- Obras de reparación.

1.- Son obras de reparación las definidas como tales anteriormente.

2.- El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de las tablas de precios unitarios que determine el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, y en su defecto, los publicados por las Generalitat Valenciana.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

3.- La determinación objetivo del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, ponderado en razón de la depreciación que, por su edad, haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la tabla de precios unitarios a que se refiere el punto anterior en función de las particulares características constructivas y funcionales de la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado según la siguiente expresión:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo X el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

#### Art. 44.- Circunstancias complementarias.

1.- La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que hagan aconsejable la demolición del inmueble salvo que ésta haya sido establecida como determinación de actuación del Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

2.- Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán de consideración a los efectos de la declaración del estado ruinoso de las edificaciones, por carecer de relación con dicho estado.

#### Art. 45.- Obligación de demoler.

La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma obliga al propietario a su demolición en el plazo que se señale, salvo que se trata de inmueble catalogado, y sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades de todo orden en que se pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia del deber de conservación.

#### Art. 46.- Declaración de ruina.

1.- La declaración de edificación en estado de ruina se adoptará en expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que podrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando fuere esto posible por tener independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público por cuenta del propietario.

2.- La mera incoación del expediente contradictorio de ruina no impide:

- a) En los supuestos previstos en el art. 183.4 de la Ley del Suelo que el Alcalde ordene el desalojo de las ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.
- b) La adopción de órdenes de ejecución tendentes a hacer cumplir el deber de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la seguridad y salubridad no suponen declaración de ruina.

## Capítulo 5. DIVISIONES Y REGIMEN DEL SUELO

### Sec. 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL TERRITORIO

#### Art. 47.- Divisiones urbanísticas básicas.

1.- Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio el Plan General divide el suelo del municipio de San Vicente del Raspeig, según la siguiente sistematización básica:

#### A) CLASIFICACION DEL SUELO

Constituye la división básica primaria del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las diferentes áreas se distinguen los siguientes tipos y categorías:

- a) Suelo urbano: comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano de la ciudad de ordenación del Plan General. El régimen de este suelo se contiene en el art. 83 de la Ley del Suelo, y se desarrolla en la Sección 4 siguiente.
- b) Suelo urbanizable: Es el destinado por el Plan a ser soporte del desarrollo urbano futuro. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación el proceso de urbanización se divide en:
  - Suelo urbanizable programado en ejecución.
  - Suelo urbanizable programado común.
  - Suelo urbanizable no programado.

Los regímenes específicos de esta clase de suelo se contienen en los art. 84 y 85 de la Ley del Suelo y se desarrollan en las Secciones 5 y 6 siguientes.

- c) Suelo no urbanizable: Es aquel que el Plan mantiene ajeno a los procesos de urbanización. El régimen de esta clase de suelo se contiene en el art. 86 de la Ley del Suelo y se desarrolla en la Sección 7 siguiente.
- d) Suelo de sistemas generales: Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de pertenecer a cualquiera de los anteriores tipos de suelo, son destinadas por el Plan al mantenimiento o establecimiento de los elementos dotacionales determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. Su régimen se detalla en la Sección 3 siguiente.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

La delimitación de cada uno de los tipos de suelo se contiene en el plano de Régimen y Gestión de Suelo (PO/RGS) y la correspondiente a Sistemas Generales en éste y en el Plano de Calificación Global de Suelo (PO/CGS).

## B) CALIFICACION DEL SUELO.

1.- Mediante la calificación el Plan General determina la asignación zonal de usos urbanísticos y su intensidad y regula el régimen de éstos con carácter global para cada clase de suelo, y con carácter pormenorizado o detallado para el suelo urbano cuya ordenación no esté remitida a planeamiento de desarrollo. La pormenorización de los usos en el suelo urbanizable y en los de urbano con planeamiento remitido es, respectivamente, función del planeamiento parcial o especial correspondiente.

Son usos globales los siguientes:

### a) De carácter dotacional:

- Infraestructuras.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios urbanos.

### b) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Aparcamiento<sup>4</sup>

2.- Los suelos y/o fincas destinados a usos dotacionales que determina el Plan se entiende que lo han de ser en régimen de titularidad pública y dominio público, o, excepcionalmente, privada, pero en ese caso, se señala expresamente en el Plan.

Podrán integrarse en los Sistemas Generales o en los Locales, o, excepcionalmente, en ambos.<sup>5</sup>

3.- Las condiciones generales de los usos se regulan en el Capítulo 7 siguiente. La asignación pormenorizada de usos a cada parcela y las condiciones particulares es materia propia de la ordenación pormenorizada y de la Reglamentación Urbanística Particular. A tales efectos se tipifican los siguientes criterios y definiciones:

- a) El planeamiento determina para cada ámbito ó parcela un uso característico, que es el que caracteriza su ordenación y

<sup>4</sup> Incorporado por la 29ª Modificación del PGOU

<sup>5</sup> Incorporado por la 29ª Modificación del PGOU

utilización, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

- b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuvan al característico por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.
- c) Asimismo, el planeamiento determina para cada ámbito de forma expresa usos prohibidos, que son aquellos cuya implantación se impide por contradecir su presencia la consecución de los objetivos de la ordenación en el ámbito que se trate.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados resultan incompatibles con los permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso, por superar las condiciones de impacto ambiental detalladas en el Capítulo 7 siguiente.

- d) También el planeamiento determina los usos compatibles, que son aquellos que pueden implantarse en dicho ámbito o parcela en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no. Lo serán cuando su implantación resulta limitada por condiciones específicas del área o zona o parcela o edificaciones, que pueden ser condiciones absolutas o derivadas de la localización espacial concreta en el ámbito, parcela o edificación o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico. Son usos no condicionados los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica en cuanto a tal uso y de las condiciones de impacto ambiental. Excepcionalmente estos usos pueden ser obligados en la cuantía que determine el Plan.
- e) En cada una de las zonas de suelo urbano los usos no declarados expresamente prohibidos o que se declaran tales según sus ordenanzas particulares y el apartado c) anterior, se considerarán prohibidos, o se podrán condicionar si objetivamente ello fuera necesario para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación urbanística.

4.- La calificación zonal o global del suelo se contiene en el Plano de Calificación Global del Suelo (PO/CGS).

Art. 48.- Divisiones urbanísticas complementarias.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen:

A) En suelo urbano:

- a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General.
- b) Areas de planeamiento o normativa anterior (ANA): Caracterizadas por tener su ordenación urbanística detallada y determinada por un planeamiento anteriormente aprobado o en trámite que el Plan General incorpora a él directamente o por remisión, cuya vigencia se reconoce, con las matizaciones que se indiquen en cada caso.
- c) Areas de planeamiento remitido (APR): Son aquellas para las que el Plan General contiene la ordenación básica con remisión de la de detalle o pormenorizada a ulterior desarrollo por medio de un Plan Especial de Reforma Interior.

B) En suelo urbanizable:

- a) Sectores de suelo urbanizable en ejecución, cuyo desarrollo se debe ajustar a los planes parciales aprobados que se declaran vigentes, con las modificaciones que en cada caso se especifican (APA).
- b) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
- c) Areas de suelo urbanizable no programado, pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales (PAU).

2.- Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios de suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales, el Plan General determina unidades de actuación cuya delimitación se contiene en el plano PO/RGS y para los que se señala el sistema de actuación aplicable, en el Anejo 3 Gestión del Suelo Urbano, de la Memoria de este Plan General. A estos efectos se distingue:

- a) Unidades de actuación en ejecución. Son aquellas ya delimitadas anteriormente y el Plan General respeta dicha delimitación así como las actuaciones de gestión y ejecución

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

llevadas a cabo. Dentro de éste grupo se distinguen asimismo dos clases:

- a.1.- Unidades de actuación o polígono, en ejecución, en las que el aprovechamiento no es alterado por el nuevo Plan General.
  - a.2.- Ambito de Normalización de fichas en ejecución, en las que el aprovechamiento dimana de las determinaciones del nuevo Plan General.
- b) Unidades de Actuación, delimitadas por el Plan General. Son aquellas que delimita el Plan General por primera vez. Se distinguen, como en el caso anterior, las unidades de Actuación propiamente dichas, de los Ambitos de Normalización de fincas. Dentro de las primeras se distinguen dos grupos: las convencionales cuyo sistema de actuación previsto es el de Compensación o el de Cooperación, y las excepcionales, en las que dada la dificultad extraordinaria que entraña su ejecución se ha previsto el de Expropiación como Sistema de Actuación. Las primeras pueden ser convenidas por incluir Sistemas Generales o bien implican cesiones de suelo que no pueden ser exigidas legalmente, por lo que se ha requerido el previo acuerdo de los propietarios de suelo.

3.- La cuantificación de las superficies de suelo que se indican en las fichas mencionadas en el nº. Anterior puede sufrir las lógicas variaciones derivadas de mejora de la base planimétrica. En todo caso la cuantificación de aprovechamientos que se realiza en las citadas fichas es indicativa y aproximada, ya que los aprovechamientos reales son los que resulten de la efectiva y correcta aplicación de la normativa pertinente en cada caso.

## Sec. 2                   CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### Art. 49.- Concepto de régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido. El Plan General, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

### Art. 50.- Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1.- Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determine el Plan General o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande o a las que el remita.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

2.- Las determinaciones de planeamiento definitivas del contenido urbanístico de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente a exigir, con arreglo a la legislación y al Plan, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3.- Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico la aprobación definitiva de los Planes parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación que se requieran para el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Art. 51.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas para su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación y, en su virtud, por el planeamiento, y que se concretan en:

- a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio que graven el polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
- c) La ejecución, conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes al polígono, unidad de actuación o, en su caso, parcela.
- d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto o autorizado, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Art. 52<sup>6</sup>.- 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

<sup>6</sup> Incorporado por la 40ª modificación del PGMO

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).

Art.53.- Plazo temporal para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

1.- En el Programa de Actuación y Memoria del Plan General se determina el cuatrienio en que procede se formulen e inicien su ejecución los diferentes Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado.

2.- La iniciativa privada podrá formular y ejecutar y el Ayuntamiento aceptar durante el primer cuatrienio los Planes Parciales que, según el Programa del Plan General, corresponden al segundo cuatrienio, sin que este adelanto suponga alteración del aprovechamiento medio de cualquiera de ambos cuatrienios, por lo que a todos los efectos se considerará como plan desarrollado en el segundo cuatrienio.

Secc. 3.

### REGIMEN DE LOS SISTEMA GENERALES.

#### 1ª PARTE.- GENERALIDADES.

Art. 54.- Regulación de los sistemas generales.

1.- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 7 en el que se detallan las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2.- En la Reglamentación Urbanística Particular se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución prevé el Plan General que se someta a desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial.

Entre tanto no sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, queda prohibida, excepto las obras de conservación y otras detalladas en la R.U.P.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

3.- Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable o urbano delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

Art. 55.- Titularidad y régimen urbanístico.

1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2.- Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

3.- Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario, excepto cuando tengan un uso coincidente con el propuesto en que se estará a lo previsto en el nº 2 anterior sin perjuicio de que la transmisión podrá ser obligada si así lo acuerda el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

Art. 56.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.

1.- El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación del instituto de la expropiación forzosa bien sea mediante la ejecución de polígonos completos, bien por actuación específica, de los que han de

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2.- Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el plano de Régimen y Gestión del Suelo (PO/RGS) y en el programa de Actuación (PA) y en el anejo 3 de la Memoria.

3.- Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en la ley, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan.

4.- La transmisión al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.
- c) Otras formas legalmente admitidas en los casos que así procediere.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

2ª PARTE  
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO  
URBANIZABLE.

Art. 57.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos.

1.- Los sectores de suelo urbanizable programado para los que el Plan General fija un aprovechamiento medio superior al global establecido para tal clase de suelo según el cuatrienio de su programación, tienen adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican en el Plano de Régimen y Gestión de Suelo por haber sido computadas en los cálculos del referido aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado. La cuantía correspondiente a cada sector figura en la Memoria.

2.- En cumplimiento de lo referido en el número precedente, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable programado, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los polígonos en que necesariamente dividirá a éste cada Plan Parcial.

3.- Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

4.- Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig en todo caso. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará la propia Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

Art. 58.- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación a otros terrenos en sectores y

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

polígonos que tengan excesos de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3.- Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

#### Art. 59.- Obtención por expropiación forzosa.

1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio.

2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento de los artículos 134 y siguiente de la Ley del Suelo y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable programado con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.

3.- A estos efectos, el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento de suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

#### Art. 60.- Ocupación de terrenos.

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

de reparcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales a que se refiera la ocupación.

2.- El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contiene respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3.- Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la ley de Expropiación Forzosa.

#### Art. 61.- Adjudicación de terrenos.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 57 anterior quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquel se encuentre.

2.- En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig actuará como titular fiduciario de los terrenos en que se asignen los excesos de aprovechamiento, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Justa de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3.- La titularidad dominical del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en los artículos 100 y 128 de la Ley del Suelo y 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

4.- En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. La adjudicación habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

Art. 62.- Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado.

Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1.- Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

2.- Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

### 3ª PARTE: EJECUCION DE LOS SISTEMAS

#### Art. 63.- Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

#### Art. 64.- Ejecución material.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatorios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable programado.
- c) Por la administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

#### Secc. 4. REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Art. 65.- Concepto y clases.

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

- b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos que estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2.- La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (PO/RGS), mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que a esos efectos se señalan en el mismo. Esta delimitación queda reflejada con mayor precisión para la mayor parte de éste suelo en el plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano (PO/CPSU).

3.- Como consecuencia de la revisión cuatrienal del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

4.- El Plan General, por inclusión en las Areas de Normativa o Planeamiento Anterior que se delimitan en el plano de Calificación del Suelo incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado, recogida de instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados o en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas es el de suelo urbano común, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) del presente Plan.

5.- En los planos de Calificación y Régimen del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos y demás condiciones que contiene la R.U.P.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común del suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que el Planeamiento de desarrollo señale, y de las particularidades señaladas en el art. 69 siguiente y concordantes.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Las determinaciones que se contienen en la R.U.P. se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

6.- Finalmente, en el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos, construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 122 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

7.- El suelo urbano común tiene precisada su ordenación y trazado viario en el plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, y las alineaciones están determinadas por el Plan en los planos correspondientes y, en su defecto, remitidas a Estudio de Detalle. La reglamentación relativa a usos y edificaciones se contiene en la Reglamentación Urbanística Particular del Suelo Urbano.

Art. 66.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a la edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones legales vigentes y, en lo que sea de aplicación del presente Plan General y su planeamiento de desarrollo.

2.- En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación que se encuentren situados, derecho que está sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 51 dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3.- Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquella se encuentre.

4.- En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

Art. 67.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig los terrenos destinados a viales, zonas verdes y centros de E.G.B. que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos o, en su defecto, que resulten de aplicación a la parcela individualmente considerada, y si se tratare de unidades de actuación convenidas, de las restantes dotaciones.

2.- Tales propietarios deberán, igualmente:

- a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
- c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por la legislación.

3.- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

Art. 68.- Solares.

Solar es la parcela de Suelo Urbano apta para la edificación, por estar calificada para ello y por reunir los parámetros establecidos para la zona en la Reglamentación Urbanística Particular, que cuente además de los servicios urbanísticos enumerados en 65.1.a) anterior, con

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

alumbrado público, pavimentado, encintado de la calzada y aceras a que dé frente, y tenga señaladas alineaciones y rasante y, si está incluida en el ámbito de alguna Unidad de Actuación, cuente con la firmeza en vía administrativa del instrumento de gestión correspondiente.

Art. 69.- Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior.

1.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento remitido, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo tales como a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas, excepto las provisionales que quepa autorizar según el procedimiento establecido en el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

2.- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3.- Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

Art. 70.- Condiciones generales previas para la edificación.

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el Planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidades de actuación en que, en su caso, se incluyan los terrenos.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.
- c) Que la parcela merezca la calificación de solar o que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las condiciones y garantías detalladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación.

2.- Para las zonas industriales y las de vivienda unifamiliar espontánea no incluidas en unidades de actuación, cabrá la excepción señalada en el punto 2 del art. 39 del Reglamento de Gestión Urbanística referente a la exigencia previa de obras de urbanización.

Art. 71.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo.

1.- El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el Programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2.- El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, modificándose los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

Sec. 5                    **REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Art. 72.- Concepto y clases.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

1.- El suelo Urbanizable Programado es aquel que el Plan General considera apto para la urbanización y prevé su desarrollo urbanístico dentro del Programa del propio Plan.

2.- Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos vigentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo:

- a) Suelo Urbanizable Programado en Ejecución: Integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y que son básicamente compatibles con las determinaciones de aquel. El Plan General establece las alteraciones a introducir, en su caso, en los Planes Parciales correspondientes, pero mantiene sus parámetros básicos de aprovechamiento, por lo que estos sectores no están sujetos a los efectos del aprovechamiento medio intersectorial.
- b) Suelo Urbanizable Programado Común: integrado por sectores que requieren la redacción de los correspondientes Planes Parciales, en el plazo y por la iniciativa señalada en el Programa del Plan General, y que se incluyen en el cómputo y efectos del aprovechamiento medio intersectorial agrupados por cuatrienios, y por los terrenos integrantes de sistemas generales cuya ejecución se prevé dentro del Programa del Plan General, estando vinculada su obtención a cargo del aprovechamiento medio.

3.- La regulación del Suelo Urbanizable Programado, además de la genérica expresada en la presente sección, se contiene:

- a) La del Suelo Urbanizable Programado en Ejecución en los Planos de Calificación y Régimen de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas APA, seguidas de un número de identificación), y en la Reglamentación Urbanística Particulares (RUP) en cuanto a la especificación de su régimen.
- b) La del Suelo Urbanizable Programado Común integrado en sectores en los Planos de Calificación y de Régimen de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos y del cuatrienio previsto para su desarrollo (siglas PP, seguidas de dos números, uno relativo al Cuatrienio y otro un número de identificación), y en la R.U.P., en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el planeamiento parcial respectivo.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

- c) La del Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales, en la Sección 3 anterior, y en el capítulo 7 siguiente.

Art. 73.- Revisión del Programa.

1.- El Ayuntamiento revisará cada 4 años el Programa del Plan General y, en su caso, ampliará en otros 4 el límite temporal que abarquen sus previsiones.

2.- Como consecuencia del examen y valoración municipal del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa, así como de la ponderación de la situación urbanística existente, previsiones de desarrollo, demandas y otros factores análogos, podrá el Ayuntamiento en la revisión del Programa:

- a) Excluir del Suelo Urbanizable Programado, clasificando como Suelo Urbano, aquellos sectores o polígonos que hayan alcanzado el suficiente grado de urbanización y de cumplimiento de cargas en desarrollo de las previsiones de su respectivo Plan Parcial, señalando en su caso las obligaciones pendientes.
- b) Clasificar como Suelo Urbanizable Programado Común o en Ejecución áreas, o partes de las mismas, con capacidad y suficiencia para integrar un sector de planeamiento, previamente clasificadas en el Plan General como Suelo Urbanizable no Programado. Tal determinación llevará aparejadas las determinaciones correspondientes, si fueran necesarias, acerca de las previsiones de gestión de los elementos de los sistemas generales adscritos al desarrollo del Programa de Actuación Urbanística.
- c) Excluir del Suelo Urbanizable y clasificar como Suelo Urbanizable no Programado a sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado en los que se hubieran incumplido, por los promotores, los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas del respectivo Plan Parcial o en el propio Programa del Plan General, o del P.A.U. correspondiente.
- d) Mantener la clasificación de Suelo Urbanizable Programado a los sectores así clasificados en el Plan General, pudiendo alterar las previsiones temporales de desarrollo de los mismos, tales como el plazo de ejecución y/o el sistema de actuación.

Art. 74.- Limitaciones generales.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación o de Compensación o de Expropiación, el suelo clasificado como Urbanizable Programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) No podrá ser urbanizado, salvo que las obras sean objeto de Planes Especiales de ejecución de sistemas generales.
- b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, según el procedimiento establecido en el art. 58.2 de la Ley del Suelo.
- c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Art. 75.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

- 1.- Las previsiones el presente Plan General para los sectores de Suelo Urbanizable Programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, los cuales contendrán las determinaciones establecidas en la legislación, observando asimismo las determinaciones específicas contenidas en la Reglamentación Urbanística Particular y en estas Normas.
- 2.- El sector es la unidad de planeamiento parcial. Los límites de cada sector vienen grafiados en el Plano de Régimen y Gestión de Suelo de este Plan General, sin perjuicio de lo especificado en art. 7.6 anterior.
- 3.- Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Capítulo 7 de estas Normas.

Art. 76.- Ejecución del planeamiento parcial.

- 1.- Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se ejecutarán mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, que observarán los requisitos materiales y formales establecidos en los artículos 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en los capítulos 1 y 7 de estas Normas.
- 2.- La gestión del planeamiento se acometerá por polígonos, pudiendo coincidir polígono con sector cuando así se apruebe.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

La delimitación de polígonos deberá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial. Cuando no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en la Ley.

La delimitación de polígonos es requisito inexcusable para el comienzo de la ejecución del Plan Parcial; su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ulterior obtención de licencia de edificación.

**Art. 77.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado.**

Una vez que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial y en el contexto de la gestión y ejecución del mismo, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios previstos en el Plan Parcial.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado para el correspondiente cuatrienio, cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectos a sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso la cesión se limitará a los terrenos no incluidos en dichas adjudicaciones. Esta obligación no es exigible en los sectores de Suelo Urbanizable en ejecución a que se refiere el art. 72 anterior.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.
- d) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector, así como de la parte de sistemas generales incluidos en el mismo, si así lo estableciera expresamente este Plan General.
- e) Conservar la urbanización, constituyendo la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, cuando por las características de la promoción y de la situación de los terrenos así lo estableciera el Ayuntamiento durante el trámite aprobatorio del Plan.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

En todo caso, cuando se trate de actuaciones por sistema de compensación, la Junta correspondiente vendrá obligada a conservar la urbanización al menos hasta la recepción municipal de la misma.

Art. 78.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en este tipo de suelo, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Compensación o Reparcelación del polígono respectivo, con firmeza en vía administrativa.
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, incluida la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.
- c) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.
- d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constanding tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Art. 79.- Aprovechamiento medio.

En la Memoria del presente Plan General se detallan las magnitudes empleadas para la obtención del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado de cada cuatrienio y su valor.

Sec. 4.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 80.- Concepto y clases.

Se clasifican como Suelo Urbanizable no Programado aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, pero cuyo desarrollo no se ha incluido en los dos cuatrienios que abarca el Programa del Plan General.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 81.- Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado.

1.- El Suelo Urbanizable no Programado se desarrollará mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en la ley, debiendo observar también las determinaciones específicas señaladas en la Reglamentación Urbanística Particular de este Plan General.

2.- Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las propuestas presentadas mediante concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística. Antes de adoptar la decisión de formulación del Programa de Actuación Urbanística, el Ayuntamiento tendrá en cuenta los condicionantes establecidos al respecto en la referida Reglamentación Urbanística Particular.

3.- El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tales las delimitadas e individualizadas en el Plano de Régimen y Gestión de Suelo (siglas PAU, seguidas de un número de identificación).

Los sectores en que se divida el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística a los efectos del desarrollo del mismo mediante Planes Parciales abarcarán unidades homogéneas, con límites claros.

Art. 82.- Régimen transitorio.

1.- En tanto no se desarrollen los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el Suelo Urbanizable no Programado tendrá el mismo régimen que el establecido en el artículo 87 de las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola, sin perjuicio de lo establecido en la sección 3. anterior referente a los que se califican como sistemas generales en los que, en tanto no se ejecuten estos, no cabe edificación alguna más que las provisionales.

Sec. 7. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art.83.- Concepto y clases.

1.- Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que el Plan General no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Urbanizable) por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características y de las previsiones objetivas de crecimiento urbanístico del Municipio.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

2.- Atendiendo a las características naturales del suelo, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en este Plan General, el Suelo no Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable común o Libre Rústico.
- b) Suelo no Urbanizable Protegido, o Libre Protegido. Las diversas razones que determinan la necesidad de protección, configuran sendas categorías de suelo de este tipo: libre de Protección Agrícola, libre de protección Ecológica y libre de Protección de Ramblas.
- c) Suelo no Urbanizable destinado a Actividades Diversas o libre de Actividades Diversas, constituido por aquellos ámbitos ocupados por actividades económicas extensivas no rústicas y que por sus especiales condiciones se destina a ser soporte físico de éstas.
- d) Suelo no Urbanizable ocupado o destinado a sistemas generales.

3.- El ámbito afecto a cada tipo se contiene en el plano de Régimen y Gestión del Suelo, y en el de Calificación Global del Suelo.

4.- La regulación de la categoría d) anterior se contiene en la sección 3 de este mismo capítulo. En tanto este suelo no se destine a la efectiva ejecución de sistemas generales no cabe, en él edificación alguna más que las provisionales.

Art. 84.- Régimen general de usos y actividades.

Sin perjuicio de las particularidades del régimen que para cada tipo de Suelo no Urbanizable se expresa más adelante, los terrenos clasificados de esta forma están sujetos, por su naturaleza y destino, a las siguientes limitaciones generales:

- a) El Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, según determina el art. 85 y 86 de la Ley del Suelo, norma básica que configura su régimen.
- b) Salvo las excepciones establecidas expresamente por este Plan General, deberán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas y las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades o a sus usos complementarios.

Las construcciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

admitirán los usos establecidos en el artículo 86 de estas Normas, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que sea previsible y, en su caso, se garantice que el uso en cuestión no causará impacto desfavorable en las condiciones de utilización y explotación de los terrenos colindantes, y siempre que no se vincule a dicho uso más superficie de terreno que la que tuviera la parcela antes de la aprobación del Plan. Sólo podrán realizarse ampliaciones de estas construcciones cuando dichas ampliaciones estén relacionadas con usos admitidos, no pudiendo suponer incremento de la superficie y volumen primitivos superior al 50% de los mismos.

- c) Los movimientos de tierra que se realicen deberán ser tratados adecuadamente, al objeto de adecuarse a las condiciones naturales del paisaje.
- d) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, según se detallan en el art. siguiente; las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones no podrán efectuarse en contra de las previsiones de la legislación agraria según determina el art. 85 de la Ley del Suelo y se estará asimismo a lo previsto en el art. 21.4 anterior.
- e) Las edificaciones que se realicen observarán los parámetros y criterios de composición, materiales y estética en general, necesarios para su adecuada integración en el medio rural o natural donde se erijan, que se detallan en los artículos siguientes.
- f) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar a la formación de núcleo de población, entendiéndose por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de agua y su red de distribución, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o encintado de aceras, que son característicos de las áreas urbanas. Los parámetros configuradores de las condiciones determinantes de un núcleo de población son la parcela mínima y los retranqueos exigidos en los artículos siguientes para las construcciones no agropecuarias en cada tipo de suelo.

#### Art. 85.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Se presume la existencia de parcelación urbanística, expresamente prohibida en Suelo no Urbanizable, cuando se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación o proyecto en ella, en que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Poseer accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

- b) Servicios de abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación común para ellas.
- c) Centros sociales o deportivos, o de ocio y recreo, o comerciales para uso de los propietarios.
- d) Publicidad mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, o publicidad impresa o inserción en los medios de comunicación social, manifestadora de usos no agropecuarios para destinar a ellos las parcelas.
- e) Distribución parcelaria impropia de los fines rústicos.

2.- La concurrencia de alguna de las causas enumeradas, presuntamente constitutiva de una parcelación urbanística, determinará la incoación de un expediente de infracción urbanística, para constatar y, en su caso, sancionar los actos contrarios a la legalidad urbanística, así como la paralización del trámite de las licencias solicitadas hasta tanto no se resuelva el referido expediente; si de éste resultara la existencia de parcelación urbanística, ello constituirá motivo suficiente para la denegación de las licencias de obras solicitadas y no resueltas.

#### Art. 86.- Suelo no Urbanizable común o Libre Rústico.

1.- El Suelo no Urbanizable Común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

2.- Esta clase de suelo tiene como uso característico el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Como usos complementarios se admiten las explotaciones mineras, los vertidos autorizados expresamente por el Ayuntamiento, las infraestructuras y el mantenimiento y servicio de los servicios públicos.

Como usos compatibles se toleran la vivienda familiar aislada, los de ocio y esparcimiento, las acampadas y las instalaciones de utilidad pública e interés social y de equipamiento.

Son usos prohibidos la vivienda plurifamiliar y las nuevas actividades industriales.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

3.- Las edificaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles. Las que no se vinculen al uso característico o a los complementarios deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, mediante el trámite establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión urbanística. Las obras de ampliación de edificaciones para usos autorizados se registrarán por lo previsto en el 84.b anterior, salvo que se vincule más superficie de suelo al uso compatible se procederá análogamente, si se trata de un uso prohibido se tramitará como si fuere primera instalación.

4.- La relación directa con los usos anteriores habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo, para los usos agropecuarios, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia, salvo los usos y actividades que se autoricen por el referido procedimiento especial.

5.- Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en el Suelo no Urbanizable Común o libre Rústico son:

- a) Parcela mínima: para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que se acredite fehacientemente que constituye el soporte de una explotación agropecuaria; en ella podrán construirse tantas edificaciones o instalaciones como requieran las características de la explotación, respetando la ocupación máxima permitida. Para vivienda familiar la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>. Si la parcela da frente a los caminos grafiados en el plano complementario del artículo 86 NN.UU. como vías de concentración de la edificación rural, los anteriores parámetros serán de 2.000 m<sup>2</sup> y con un frente al camino no menor de 20 m.
- b) Ocupación máxima: para usos de vivienda el 10%.
- c) Altura máxima: Usos de vivienda: 2 plantas y 7 m. Usos agropecuarios y otros: 3 plantas y 10 m., pudiéndose sobrepasar por los elementos e instalaciones que lo requieran.
- d) Retranqueos mínimos: 3 m. a linderos, pudiendo adosarse a otra edificación lindante si ésta ya lo hiciere en el lindero medianero, con la condición de que la nueva ocupará el mismo alzado en él; 10 m. a eje de caminos y 13,50 m. si

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

están calificados como Sistemas Generales, sin perjuicio de la exigencia de mayores retranqueos a otras vías, cauces, etc..., por razón del régimen sectorial de protección de estos elementos; las construcciones auxiliares, tales como garajes, y análogos, de superficie máxima 30 m<sup>2</sup> y una planta ( 3m.) de altura máxima podrán adosarse al lindero que no sea frontal a vía pública.

6.- Las parcelas podrán cercarse debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) El retranqueo de la cerca o valla respecto al eje de caminos será de al menos 4 m, excepto en los señalados con retranqueo de 5 m. o 7,50 m en el plano de Régimen y Gestión del suelo de este Plan General,<sup>7</sup> pudiendo ser mayor este retranqueo a otras vías, cauces, etc... por razón del régimen sectorial de protección de estos elementos.
- b) Las cercas podrán ser de fábrica opaca hasta una altura de 1 m. sobre la cota máxima del terreno en contacto con el cercado en el punto considerado, pudiendo completar su altura hasta 2,50 m. con elementos diáfanos: tela metálica, celosía, etc..., salvo que se trate de elementos vegetales en cuyo caso no rige este límite.

7.- La separación mínima de fosas al lindero es de 3 m.

Art. 87.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

1.- Este tipo de suelo, por sus singulares características naturales, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a la gama de usos admisibles en él y su intensidad, a fin de resaltar el objetivo de mantener el medio natural. Las categorías en que se divide este suelo protegido son: libre de Protección Agrícola, libre de Protección Ecológica y libre de Protección de Ramblas.

2.- El primero está constituido por terrenos de alto valor por sus condiciones para la actividad agrícola. El segundo por áreas naturales de alto valor paisajístico y ecológico. El tercero, ramblas, son espacios que por su localización, estructura y condiciones topográficas drenan las aguas de lluvia que caen en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando extensos lechos inundables.

3.- En el Libre de Protección de Ramblas los únicos usos admitidos son los agropecuarios, sin posibilidad de erigir edificación, obra o instalación de ningún tipo, salvo las de encauzamiento y los pequeños

---

<sup>7</sup> 8ª modificación puntual del Plan General

almacenes de aperos de superficie no superior a 20 m<sup>2</sup> a fin de alterar las condiciones naturales de drenaje. Se admiten también las extracciones de áridos que no obstaculicen dichas condiciones. En ambos casos las edificaciones y cercas se ajustarán a las condiciones de altura, retranqueos, etc. del Libre Rústico.

4.- En el Suelo Libre de Protección Ecológica y en el Libre de Protección Agrícola las actividades características son las agropecuarias, forestales, ocio y esparcimiento. No se permiten las actividades extractivas a cielo abierto. Como uso compatible se admiten la vivienda familiar con parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup> .. Regirá el resto de condiciones, alturas, retranqueos, etc..., detallados para el Libre Rústico.

Art. 88.- Suelo No Urbanizable de Actividades Diversas.

1.- El Suelo No Urbanizable de Tolerancia de Actividades Diversas tiene por objeto la localización de una serie de actividades productivas que, por su naturaleza y características, resultan poco propicias en el medio urbano e incluso en polígonos industriales.

2.- El uso característico es el agropecuario. Como usos complementarios se admiten las explotaciones mineras, las infraestructuras y el mantenimiento de los servicios públicos. Como usos compatibles se toleran los industriales que convenga emplazar en el medio rural y la vivienda familiar aparejada a la vigilancia de las instalaciones. Son usos prohibidos el de vivienda, salvo lo expresado en el inciso anterior, los terciarios y los equipamientos.

3.- Las edificaciones permitidas irán ligadas a los usos o actividades admitidas. Las que no tengan carácter agropecuario deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo mediante el trámite establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los parámetros de edificabilidad para este tipo de suelo serán los expresados en el apartado 5 del art. 86 (Libre Rústico), salvo en lo que se refiere a ocupación máxima, que será del 50% de la parcela para instalaciones industriales y en lo que se refiere a altura máxima, que será 12 m. y podrá sobrepasarse con los elementos técnicos necesarios para la instalación.

## Capítulo 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### Sec. 1. GENERALIDADES.

Art. 89.- Concepto, alcance y clases de condiciones generales de la edificación.

1.- Las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

2.- Su alcance se extiende a las obras de nueva edificación que se realicen en el Término Municipal, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas; por ello, las normas urbanísticas y ordenanzas de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General deberán observar las determinaciones establecidas en este Capítulo.

Estas condiciones tienen carácter general y se complementan con las establecidas en las Ordenanzas o Reglamentación Urbanística Particular. Si en alguna de las Ordenanzas Particulares se estableciera alguna determinación más específica para un área o zona, prevalecerá ésta sobre las generales. En todo caso las condiciones determinadas en éste capítulo, con la matización anterior, son exigibles en las obras de nueva edificación y en las restantes obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos.

3.- Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se dividen en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de calidad y confort.

### Sec. 2. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 90.- Parcela.

1.- Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2.- Para poder albergar en ellas la edificación, cuando ese sea el destino que señale la ordenación vigente, las parcelas deberán tener la aptitud genérica que supone el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo de que se trate, según se establece en los capítulos anteriores de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Asimismo, las Ordenanzas particulares establecen con idéntica finalidad para cada zona o división de ésta los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela, en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada o frontal, distinguiéndose, normalmente, entre parcelas existentes y las nuevas

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

parcelas. Las primeras son las que de hecho están individualizadas o las que resulten de la agrupación simple de estas o de operaciones de normalización de fincas, y ostentan una realidad física y jurídica, sin más merma que la derivada de cesiones obligatorias de viario o espacio libres de uso público con nuevas alineaciones determinadas por el planeamiento o, excepcionalmente, por resultar dividida la parcela por haberle asignado el planeamiento diferentes calificaciones urbanísticas pormenorizadas. Las segundas son las nuevas parcelas derivadas de operaciones de división o segregación de una parcela existente o de operaciones de reparcelación, por lo que todas estas circunstancias habrán de tenerse presentes en los instrumentos de gestión que se redacten en ejecución de la ordenación aprobada. Asimismo las operaciones de nueva parcelación no dejarán parcela colindante, vacante o con edificación no ajustada al planeamiento, no incluida en unidad de actuación y no edificable por no cumplir los parámetros mínimos exigidos por la Reglamentación Urbanística Particular, salvo que dicha parcela linde con otra vacante con la que pudiera agruparse y el titular renunciare expresamente a su inclusión en el ámbito de la nueva parcelación.

4.- A los efectos de asignación y cómputo de aprovechamiento se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relacionarse con las determinaciones impuestas por la ordenación urbanística, y parcela neta, que ha sido sometida a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada por el planeamiento. Mientras no se indique lo contrario toda referencia parcela ha de entenderse como parcela neta.

5.- Se exceptúan de los requisitos señalados en este artículo las parcelas en las que, mediante el procedimiento y con las condiciones señaladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, se autoricen usos provisionales.

#### Art. 91.- Ordenación de la edificación.

1.- La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas áreas urbanas. Esta regulación se contiene en las Ordenanzas o Regulación Urbanística Particular correspondiente a cada una de las zonas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías de edificación:

- a) Edificación según alineación de vial o cerrada. Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle. En este tipo de

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

edificación se permiten los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación de la resolución de accesos; salvo que se prohíban expresamente en la normativa particular, se permiten también patios abiertos en fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada: cuando no se marca fachada interior.
- Edificación semicerrada: cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana.
- Edificación retranqueada: cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo obligatorio para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

b) Edificación abierta. Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada: cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza linderos de la parcela.
- Edificación adosada: cuando cada edificación alberga en su interior un solo local, se sitúa sobre una parte de parcela de utilización privativa vinculada al local, y se adosa a otra u otras vecinas sitas en la misma parcela. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos, cada uno de los cuales se destina con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, se denomina vivienda pareada.

c) Edificación de volumetría específica: cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo concreto y particular para cada sector, área, conjunto de parcela a través de una composición de volúmenes flexible o no, contenida y pormenorizada, en un instrumento de ordenación, normalmente Estudio de Detalle.

2.- Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponda a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

3.- Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Son los siguientes:

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

***Oficina Municipal del Plan***

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según su posición cabe distinguir el lindero frontal que es el límite con la vía o espacio libre público, testero que es el lindero opuesto al frontal, en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular, y laterales o linderos medianeros, que son el resto de los linderos.
- b) Alineación exterior: es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables. El señalamiento de las alineaciones exteriores se contiene en los planos de alineaciones, y, excepcionalmente, su determinación se remite a Estudio de Detalle. La precisión de la posición de estas alineaciones y de la longitud y posición de los chaflanes, incluso rasantes, y, para suelo no urbanizable o no programado, la línea de retranqueo mínimo de cercas a caminos y otras infraestructuras, se determinará, a solicitud o de oficio, por los servicios técnicos municipales mediante la expedición de documento Informativo de las Alineaciones Oficiales que afecten a los terrenos sobre los que se solicite o refiera dicha información, con la precisión suficiente para realizar su replanteo a partir de la correcta interpretación de sus especificaciones.<sup>8</sup> Para dicho señalamiento se distingue entre dos casos: Alineación actual que está en la realidad física materializada (o que se deriva de forma simple sin replanteos topográficos complejos), y que es mantenida por el correspondiente planeamiento; y Alineación nueva determinada por dicho instrumento de planeamiento, y que, por contra, no está materializada y sí exige la práctica de operaciones de campo complejas con intervención de técnico especializado.
- c) Alineación interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.
- d) Retranqueos: son las condiciones de separación que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas como el eje de una vía, la alineación oficial, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela y linderos.

4.- Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la medición de altura o la determinación de la posición o nivel de todo o partes del edificio. Son los siguientes:

---

<sup>8</sup> 8ª modificación puntual del Plan General

- a) Rasante: es la línea señalada en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. En los viales ejecutados se toma, salvo indicación en contra, la existente.
- b) Cota: es la altura en que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial que es el resultado de la urbanización realizada.
- c) Plano de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cuando se trate de edificación según alineación de vial la posición del plano de referencia de la planta es de un metro sobre la rasante de la acera en el punto medio del frontal de la parcela, salvo si el desnivel de la rasante a lo largo de dicho frontal excede de un metro en cuyo caso se dividirá en tramos adyacentes, según convenga, con la condición de que en cada uno el desnivel sea inferior al señalado, correspondiéndole a cada uno un plano de referencia individualizado; cuando se trate de edificación de volumetría específica, en el correspondiente instrumento de ordenación; y cuando se trate de edificación abierta o aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja.

5.- Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

- a) Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.
- b) Plano de fachada: es el plano o planos normalmente verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.
- c) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.
- d) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios; en edificación adosada es el plano vertical que separa una edificación de la colindante.

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

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

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.-<sup>9</sup> 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.

---

<sup>9</sup> Incorporado por la 40ª modificación del PGMO

- 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.-<sup>10</sup> 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.
- d) 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, 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,

---

<sup>10</sup> Incorporado por la 40ª modificación del PGMO

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 análogos) 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%.

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:

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- 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. 94.- Alzado.

1.- Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de los usos a desarrollar en la misma.

2.- Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

- a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de 1,50 m.
- b) Plantas de sótano o subterráneas. En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros. La altura libre máxima de las plantas subterráneas es de 2,10 m. excepto en aquellos casos en que la instalación concreta que albergare requiriese mayor altura.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel igual o inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.
- d) Entreplanta: Salvo que la Regulación Urbanística Particular lo impida, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso desde ella y formando a todos los efectos parte de la misma y del mismo local. La superficie útil de la entreplanta no podrá exceder del tercio de la útil del local a nivel de planta baja estricta, y la altura libre mínima es de 2,10 m.
- e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.
- f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.
- g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. Se utiliza en el sistema de ordenación de la edificación por volumetría específica.
- h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja –o, en edificación abierta, el pavimento de la planta baja – y el intradós del techo o arranque de cerchas de cubierta de la planta más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.
- i) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.
- j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2,40 m. En planta baja es de 3,20 m. si se trata de edificación alineada a calle. La altura libre máxima de planta baja es de 3,50 m. o de 6,00 m. si se obliga a la entreplanta y la de pisos de 3,00 m., excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue

requiera mayor altura. En naves industriales no rigen estas limitaciones.

- k) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja –o, en edificación abierta, la cota del pavimento de la planta baja-.

3.- En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4.- En la asignación de alturas de edificación que se realiza en la Reglamentación Urbanística Particular por cada zona, se indica o puede indicar:

- a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.
- b) Altura de plano de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial y si fuere diferente de la expresada antes.
- c) Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.
- d) Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.

5.- Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50%.
- b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
- c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.
- d) Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria, ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse. No se consideran como tales los trasteros o locales de almacenaje vinculados a la

viviendas que albergue la edificación, salvo que se autoricen expresamente por la Reglamentación Urbanística Particular.

e) Elementos ornamentales y de jardinería.

f) Chimeneas y antenas.

g) Elementos de publicidad permitidos.

6.- Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de 2 superpuestos.

### Sec. 3.                   CONDICIONES ESTETICAS

Art. 95.- Significado, alcance y generalidades.

1.- Para la mejora, o en su caso mantenimiento, de una correcta imagen urbana se imponen a las obras de edificación y a las obras en los edificios una serie de condiciones estéticas contenidas en el presente Capítulo, que se aplicarán tanto en las actuaciones en medio urbano como, subsidiariamente, en las actuaciones en medio rural, sin perjuicio de la aplicación de otros preceptos estéticos impuestos por la normativa particular o por cualquier otra disposición de obligado cumplimiento.

2.- Las nuevas construcciones, así como las intervenciones sobre las existentes, deberán responder a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, armonizando sistemas de cubiertas, cornisas, disposición de forjado y huecos, incluso dimensionado y proporcionado de éstos, materiales, textura, color y, si fuere necesario, resolución constructiva de los diferentes elementos que integren la composición arquitectónica.

3.- Las nuevas edificaciones alcanzarán en su fachada exterior y en la interior si esta está determinada por alineación interior obligatoria marcada por el planeamiento, la altura mínima exigida, bien en número de plantas bien en metros, bien ambas simultáneamente, y resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachada alineadas con viales, quedando en este caso prohibida la ubicación de tendederos en fachada, debiéndose éstos situarse en el interior o, si no tiene patios interiores, o si es edificación abierta, en la exterior, cubierta o espacio libre de parcela, pero en todo caso protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

4.- Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, en un frente de manzana. Podrán exigirse si el Plan o instrumento de ordenación correspondiente señala su obligación en planta baja, y observarán las siguientes condiciones:

- a) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante.
- b) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 3,50 m. de ancho, salvo indicación en contra.
- c) La altura será la de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere.
- d) El piso del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de la acera.
- e) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.
- f) Podrán concretarse sus condiciones compositivas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

5.- La colocación de toldos, persianas enrollables y rejas en plantas de piso requerirá uniformidad en toda la fachada del edificio.

#### 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, 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 transitable por personas será de 2,25 m., y de 4,50. de

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

la transitable 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.- <sup>11</sup> 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, alfézares, 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.

<sup>11</sup> Incorporado por la 40ª Modificación de PGOU

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 en que se disponga. Cuando el vuelo (terracea) 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.<sup>12</sup>.

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.
Toldos planta de	*	0,90 m.	

<sup>12</sup> Incorporado por la 1ª Modificación de PGOU

pisos			
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.- <sup>13</sup>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

<sup>13</sup> Incorporado por la 40ª Modificación de PGOU

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).

#### Art. 97.- Medianerías.

1.- Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren en la misma medianería especialmente visibles desde la vía pública, tales medianerías deberán ser tratadas en sus materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

2.- Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. El Ayuntamiento podrá imponer como condición a las obras en los edificios, si no supone desvío de su objetivo, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.

#### Art. 98.- Cerramiento de parcela<sup>14,15</sup>

<sup>14</sup> Redacción según 25 MP PGMO, aprobada CTU 11.04.06

<sup>15</sup> Interpretación sobre altura de cercas aprobada por JGL 131009:

#### INFORME/PROPUESTA

- 1 ANTECEDENTES  
Se solicita se defina el origen o nivel desde el que se miden la **parte opaca** de las cercas.
- 2 ANÁLISIS
  - 2.1 En función de las cotas del terreno preexistente:
    - 2.1.1 Si el terreno presenta una rasante continua sin resaltos: La composición de la cerca en altura en cada punto del terreno no podrá superar los parámetros máximos establecidos por la normativa.
    - 2.1.2 Si el terreno presenta un desnivel brusco entre ambos lados o caras de la cerca. El desnivel se salva mediante muro de contención, real o hipotético, y su altura ya realiza, parcial o totalmente según que su altura sea inferior o no a la máxima autorizada para la parte opaca de la cerca, el objetivo de la cerca.  
La cerca que se disponga sobre el muro:
      - a) Si el desnivel no supera la altura máxima de cercas: podrá levantarse hasta esa altura como máximo, midiéndose su altura desde el nivel inferior.
      - b) Si el desnivel existente supera la altura máxima establecida para la parte opaca de la cerca, no puede disponerse esta sobre el muro, pero sí la parte calada o, facultativamente, un peto -no ciego- de seguridad anti-caídas.
  - 2.2 Si se realiza una actuación simultánea o sucesiva de movimiento de tierras que produzca un desnivel entre ambos lados de la línea de cerca, real o hipotética:
    - 2.2.1 Vaciados/Desmontes: Se podrán realizar trabajos de vaciado y/o desmonte sin que suponga limitación de la altura del muro de contención que se precise, ni tampoco a la altura de la cerca que pueda disponerse sobre él.
    - 2.2.2 Terraplenados/Rellenos:
      - a) Normalmente: La altura del relleno no superará la altura máxima establecida para la parte ciega de cerca medida desde el cota inferior.
- b) Excepcional y justificadamente: Si resulta un desnivel superior a la altura máxima permitida para la parte ciega de cerca, se podrá resolver mediante abancalamientos sucesivos en los que la cota de coronación de estos queden

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

1.- Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares, para los que en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que especifique la Ordenanza Municipal, y si esta no existiere o no las indicare, las que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen justificadamente se requiriesen, y en su caso se autorizasen, otras condiciones:

- a) En el medio urbano se realizarán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja trabajada de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2,50 m., pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1,80 m. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.
- b) En el medio rural se estará a lo dispuesto en el art. 86. anterior.
- c) En cualquier ámbito:
  - i) Salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que puedan causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas, rejas puntiagudas y otras análogas.
  - ii) El Ayuntamiento podrá condicionar e incluso impedir el cercado de parcelas o parte de ellas cuando fuere necesario para asegurar el drenaje de las aguas de escorrentía.

3.- En el medio urbano las cercas se emplazarán en los linderos y en la alineación exterior de la parcela; podrán retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir un mejor acceso a la parcela desde los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se

---

contenidos en el plano inclinado que forma 45° con el plano horizontal y parte del lindero de la parcela a cota inferior.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste, aunque su mantenimiento debe correr a cargo del propietario.

En el medio rural las cercas se situarán en los linderos de la parcela, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran imponerse por las servidumbres a que se refieren los artículo 83 a 88 de las presentes Normas Urbanísticas, o de cualquier otra disposición de obligado cumplimiento. Se admite el retranqueo en accesos de forma análoga al caso anterior.

4.- Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente, deberán cerrarse en toda su altura con fábrica maciza o en celosía, con acabado esmerado.

#### Art. 99.- Vallas publicitarias

1.- Las vallas publicitarias cumplirán las determinaciones propias de la normativa específica, como la reguladora de la publicidad exterior y legislación de carreteras, así como las establecidas en el presente artículo.

2.- En el medio rural se prohíbe la publicidad exterior en los márgenes de las carreteras, entendiéndose a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras. Se permiten tan sólo los siguientes carteles informativos:

- a) Los rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en la propia parcela, y de los servicios y funciones que realice.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios útiles a los usuarios de la carretera a una distancia no mayor de 1.000 m. del emplazamiento de dichos servicios. Los carteles comprendidos en este párrafo se colocarán en los linderos de las parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

3.- En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacios libres de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial. Se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de edificios, así como en cercas de parcelas edificadas.

La autorización municipal para la colocación de estas vallas se otorgará por un año renovable, con la condición de la limpieza y cerramiento del solar a cargo del solicitante. Además de por el transcurso del tiempo, caducará la autorización para vallado publicitario cuando se otorgue licencia de edificación en el solar

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

correspondiente o cuando se incumpla la obligación de mantenimiento del mismo en correctas condiciones de limpieza y cerramiento.

En los edificios en construcción, mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias.

El Ayuntamiento podrá colocar carteles anunciadores de actividades municipales en espacio públicos.

#### Sec. 4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIONES.

##### Art. 100.- Condiciones generales.

1.- Regirá la normativa estatal y autonómica de obligado cumplimiento.

2.- El Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig podrá completar la anterior mediante Ordenanza Especial, en el ámbito de sus competencias incluida la de Protección o Seguridad contra Incendios.

3.- En tanto esta no se desarrolle se conservan las siguientes condiciones:

##### a) Patios.

1.- El patio interior mínimo, a los efectos previstos en el art. 2.12 "in fine" del Decreto 85/1989 de 12 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana, es del tipo 3, HD-89

2.- Se consideran patios abiertos a fachada aquellos que se adosan a esta, careciendo de cerramiento en ella, y cuya profundidad desde la alineación es superior a 1,50 m. El frente o abertura a fachada de dichos patios será de al menos 6 metros de los patios tipo 1 del art. 2.12 citado.

3.- Los patios podrán resolverse de forma mancomunada entre predios lindantes con las garantías registrales pertinentes.

##### b) Aparcamientos y Garajes en los edificios.

1.- Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencias de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados. Esta dotación de aparcamientos observará las reglas establecidas en el presente artículo.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

La obligatoriedad de previsión de aparcamientos podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida o desaconseje.
- b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones desaconsejen la provisión de aparcamientos.
- c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> o un diámetro del círculo inscribible inferior a 15 m., o se trate de edificaciones que cumplan la condición de que la longitud de fachada, medida en la alineación, expresada en módulos de 5 m., sea superior al número de locales independientes que le integren.
- d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fuesen inferiores a 5.

En los casos en que así se permite en las presentes Normas Urbanísticas, podrá resolverse total o parcialmente la obligatoriedad de dotación de aparcamientos en parcela distinta a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.

- 2.- La cuantía de esta obligación viene determinada en las normas de uso contenidas en el capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando se exprese en unidades de aparcamiento por m<sup>2</sup>, este se referirá a la superficie útil de los diversos locales que provocan la necesidad de la dotación. Cuando se trate de edificación cerrada la cuantía está limitada a una planta completa sobre la superficie del solar.
- 3.- La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma.

Cuando se disponga en el espacio libre de parcela, si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea se localizará en conjunción con el resto de las instalaciones previstas en el referido espacio

libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.

Cuando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, estos podrán emplazarse en plantas bajas o inferiores, en edificaciones subterráneas en los espacio libres de parcela, o en edificio exclusivo.

- 4.- El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente cédula Urbanística.
- 5.- El diseño y organización de los aparcamientos y garajes se ajustarán a las condiciones establecidas en el art. 31 del Decreto 85/1989 de 12 de junio de la G.V.

## CAPITULO 7.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.

### SECCION 1. CONDICIONES DE IMPACTO AMBIENTAL.

#### Art. 101.- Concepto y alcance.

1.- Son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que fuere la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización y funcionamiento no se deriven agresiones al medio natural.

2.- Son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de primer acondicionamiento y reestructuración y a las restantes obras en los edificios que no supongan desvío en sus objetivos y a las actividades e instalaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de aplicación específicas del lugar en que se encuentren. Este aspecto y la regulación detallada de las determinaciones de esta sección podrá ser objeto de desarrollo mediante Ordenanza Especial.

#### Art. 102.- Compatibilidad de actividades.

1.- En el medio urbano sólo podrán instalarse actividades inocuas según la definición del Reglamento de A.M.I.N. y P. o dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en esta Sección.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas en el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los autorizados por estas Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

Art. 103.- Observación de las condiciones.

El cumplimiento de las condiciones se comprobará en los siguientes lugares:

- a) En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, perturbaciones eléctricas o radiactivas.
- b) En el perímetro del local, edificio o parcela, según el tipo de localización que adopte la actividad, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.
- c) En donde se indique expresamente en la normativa.

Art. 104.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Además de cumplir la legislación y normativa sectorial que fuere de aplicación, no se permitirá que ninguna actividad emita radiaciones peligrosas o produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la correspondiente a aquellos que las originen.

Art. 105.- Ruidos.

1.- El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según Norma UNE 21/314/75 y su medida se efectuará en los lugares de observación señalados en el local o locales vecinos afectados por la actividad.

2.- Se realizarán series de medidas:

- En condiciones de paro: de día  
de noche
- En funcionamiento: de día  
de noche.

3.- Los límites de recepción sonora en el interior de los locales, en función del uso de éstos, son los que a continuación se detallan, medias en dBA y dándose así mismo dos valores, que corresponden respectivamente y por este orden, a límites de día y noche.

Eq.	Sanitario	25/20
	Cultural y religioso	30/30
	Educativo	40/30

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

## Terciario

Hospedaje	40/30
Oficinas	45/35
Comercio	55/35

## Residencia

Piezas habitables (excepto cocinas)	35/30
Pasillos, aseos y Cocinas.	40/35
Aseos comunes.	50/40

4.- En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro en el local o domicilio vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBB al de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

## Art. 106.- Vibraciones.

No podrá permitirse la transmisión de vibraciones que sean detectables sin instrumentos de medida en los lugares de observación especificados.

## Art. 107.- Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o debido a procesos de incandescencia de alta temperatura.

## Art. 108.- Emisión de gases, humos y partículas.

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o que deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores desagradables o intensos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares de observación reseñados.

3.- Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino por medio de chimeneas.

## Art. 109.- Vertido de aguas residuales.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

1.- Las aguas residuales y en especial las procedentes de actividades industriales se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y verterán al alcantarillado municipal, salvo que se trate de vivienda, actividad o industria aislada en el medio rural que resuelva su vertido al terreno, cauce público o al mar, con las condiciones que le imponga la autorización expresa al efecto.

2.- Se formulará Ordenanza Especial sobre Condiciones y Uso del Alcantarillado, que desarrollará los criterios contemplados en estas Normas Urbanísticas y señalará, al menos:

- a) Las condiciones de la obra civil de las instalaciones.
- b) Las condiciones de vertido al alcantarillado, con determinación de las sustancias con prohibición absoluta de vertido, o con limitaciones cualitativas o cuantitativas, a fin de proteger la red o garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- c) Las variaciones temporales.
- d) Las condiciones excepcionales de vertido al terreno, cauce público o mar, tanto en lo que se refiere a la obra civil como al afluente.

Art. 110.- Residuos sólidos.

1.- Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Basuras allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida, en el local o edificio donde éstos se producen, en adecuadas condiciones donde eviten la emisión de olores, gases y demás molestias.

Cuando se trate de otro tipo de residuo sólido no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos o destruirlos por su cuenta, bien directa o indirectamente, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

2.- Se formulará Ordenanza Especial que desarrollará los criterios contenidos en estas Normas y en la Ley de 19 de Noviembre de 1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y versará, al menos, sobre los siguientes aspectos:

- a) Definición del objetivo de regulación de la gestión integral de los residuos sólidos.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- b) Clasificación de los residuos: de carácter inerte, urbanos, industriales, tóxicos y peligrosos.
- c) Condiciones de almacenaje temporal.
- d) Servicios municipales de recogida.
- e) Condiciones de transporte.
- f) Condiciones y localizaciones de los vertidos de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos industriales y plantas de incineración o transformación.

## SECCION 2: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Art. 111.- Concepto y clases de usos residenciales.

1.- Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.

2.- Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

- a) Uso de vivienda: corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.
- b) Residencia comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3.- Según la configuración de la edificación, unifamiliar o colectiva.

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de parcela acondicionados para tal función.

Es vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.- <sup>16</sup> Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y pequeños talleres artesanales o de reparación desarrollados por el

<sup>16</sup> Incorporado por la 38ª MP PGM

titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que:

1.- Para planta baja y planta 1ª (se consideran aquellas situadas sobre la planta baja, en su caso, incluida la entreplanta comercial):

a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 70% de la superficie total del local. En su configuración mantendrá un programa independiente de vivienda (tal y como lo establece la normativa reguladora de habitabilidad de la Comunidad Valenciana).

b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 5'5 Kw.

2.- Para el resto de plantas, por encima de la planta 1ª:

a) La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.

b) La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 1'5 Kw.

Con carácter general:

- Las características de la actividad por su escasa o nula incidencia permiten remitirse al régimen de intervención administrativa ambiental vigente, sin necesidad de previo acto administrativo habilitante.
- Se entiende como “despacho o culta profesional” aquel englobado en el uso básico de oficina, donde se ejercen actividades profesionales realizadas a partir del manejo y transmisión de información (administrativas, técnicas, financieras, de la información, consultorios profesionales sanitarios, etc), e igualmente las realizadas a través de tecnologías y medios de comunicación on line”
- Se entienden por actividades artesanales o de reparación aquellas profesiones relacionadas con las artes y oficios sin transformación de productos.

Art. 112.- Condiciones de la vivienda.

Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por el Decreto 85/1989 de 12 de junio de la Generalitat Valenciana, con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas.

a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m<sup>2</sup>.

b) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza por vivienda.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

### SECCION 3: CONDICIONES DE LOS USOS TERCARIOS

Art. 113.- Concepto y clases de usos terciarios.

- 1.- Los usos terciarios, en general, son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.
- 2.- A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.

Art. 114.- Servicios de alojamiento temporal o uso hotelero.

1.-<sup>17</sup> Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.

Se incluyen en este grupo las residencias universitarias, colegios mayores y similares, que podrán asimilarse a cualquier categoría hotelera regulada por la normativa correspondiente de la Comunidad Valenciana.

2.- Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

3.-<sup>18</sup> Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenido en la Sección anterior.
- b) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa de protección contra incendios vigente.
- c) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo de una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil de alojamiento. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de dos plazas de aparcamiento. Los aparcamiento señalados habrán de situarse en la misma parcela en la que esté situado el establecimiento; no obstante, en caso de la dotación de plazas de aparcamiento supere las 5 plazas podrán

---

<sup>17</sup> Incorporado por la 38ª MP PGMO

<sup>18</sup> Incorporado por la 38ª MP PGMO

situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 400 m.

- d) Dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.

4.- Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondiente reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el Capítulo 6 de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable no protegido y en zonas de vivienda unifamiliar.

5.- La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.

#### Art. 115.- Comercio.

1.- El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios personales, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

- a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc...).
- b) Por sus características mercantiles: local comercial, agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).

- c) <sup>19</sup>Por su tamaño: pequeños y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie útil destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 2500 m<sup>2</sup>).

3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento.

5.- Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior. La localización y dimensionado de los accesos de estos locales, así como los de los destinados a salas de reunión se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación del Anejo Comercial de la NBE-CPI/82. Se exceptúan los locales para actividades profesionales.

Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

6.- La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas:

- a) El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1,00 m. salvo si se trata de establecimientos alimentarios donde se utilice carrito que será de 2,00 m. en estrechamientos puntuales de 1,50 m. como mínimo; en las agrupaciones comerciales el ancho mínimo será de 3,00 m. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0,70 m. de anchura por 2,00 m. de longitud de posición horizontal.

---

<sup>19</sup> Redactado según la 31ª MP PGM O aprobada por Pleno 05.12.2014

- b) La altura mínima será de 2,80 m., excepto en la parte ocupada por vigería y falsos techos, que no podrá suponer más de un 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2,10 m.; la altura de usos complementarios será la regulada con carácter general para ellos.
- c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras tendrán, como máximo 15 peldaños y, como mínimo 3; la pendiente máxima de las rampas será del 8%; el resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas.
- d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta y con dos escaleras si es mayor, disponiéndose una escalera suplementaria por cada 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos. A estos efectos computaran las escaleras mecánicas si se disponen dobles, de bajada y subida, formando núcleo.
- e) Al menos la mitad de la superficie de venta accesible al público deberá ser accesible a los minusválidos.
- f) Los ascensores no podrán instalarse en el hueco de las escaleras. Sus características serán las establecidas en el Capítulo 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

7.- La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una con un lavabo y un WC. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

8.- El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

9.- <sup>20</sup>Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos alimentarios la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup>.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 50 m.

10.- Todo gran establecimiento comercial o agrupación comercial de superficie equivalente, cumplirá las normas de seguridad establecidas por la NBE-CPI/82 y tendrá, asimismo, instalación de protección contra el rayo.

11.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los establecimientos domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.

#### Art. 116.- Oficinas.

1.- El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas Administraciones, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos provisionales.

2.- Las oficinas podrán emplazarse en las zonas y con las condiciones que admitan dicho uso. El Plan General señala el emplazamiento concreto de ciertas oficinas públicas.

3.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas, y los despachos profesionales.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8,00

---

<sup>20</sup> Redactado según la 31ª MP PGM O aprobada por Pleno 05.12.2014

m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

Todas las oficinas públicas deberán ser accesibles a minusválidos.

4.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:

- a) La altura libre mínima será de 2,40 m.
- b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0,70 m. de ancho or 2,00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1,30 m.
- c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en las presentes Normas para las de uso comercial.
- d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.
- e) La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

5.- Las oficinas de titularidad pública y privada observarán, en lo que respecta a protección de incendios, los requisitos establecidos en la NBE-CPI/82, incluso Anexo de Oficinas.

6.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.

#### SECCION 4.- CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES.

Art. 117.- Concepto y clasificación de los usos industriales.

1.- Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

- a) Producción industrial: cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, guarda y distribución de los productos que intervienen en el proceso.
- b) Almacenaje y comercio mayorista: su objeto consiste en actividades individualizables o independientes de guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos, y medios propios de la actividad.
- c) Talleres de reparación: comprende actividades individualizadas o independientes cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.
- d) Producción artesanal: actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

3.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:

- a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.
- b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.

4.- Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Art. 118.- Condiciones de los usos industriales.

1.- Los usos industriales observarán en sus respectivos emplazamientos las condiciones generales establecidas en la Sección 1 de este Capítulo, Protección Medio ambiental, así como las condiciones particulares de cada zona, ámbito o sector, y las que se detallan a continuación.

En todo caso, se prohíben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

2.- Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de 1 lavabo, WC y ducha para cada 20 puestos de trabajo ó 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil. En lo relativo a accesos, observarán las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, con la excepción de la obligatoriedad de comunicación directa con el garaje respectivo.

3.- Las agrupaciones industriales sólo se admiten en edificios y parcelas enclavadas en zonas cuyo uso característico sea el industrial, habiendo de cumplir las condiciones establecidas en estas Normas para la zona respectiva. La superficie útil de cada local no será inferior a 30 m<sup>2</sup>. Los servicios sanitarios, la dotación de aparcamientos, las dársenas de carga y descarga y otras exigencias análogas, podrán resolverse de forma individual o mancomunada, siempre que el resultado cumpla los estándares exigidos considerando acumuladamente la totalidad de los locales que constituyen la agrupación.

4.- Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> útiles.

#### SECCIÓN 4 bis: CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO<sup>21</sup>

Art. 118 bis.- Concepto, clases y condiciones del uso aparcamiento.

1.- Los aparcamientos son espacios, edificados y/o en superficie, destinados al almacenamiento de vehículos automóviles susceptibles de circulación normal en la red viaria pública (calles, carreteras, caminos), bien sean turismos, motocicletas, bien vehículos de transporte.

2.- Se distinguen dos clases básicas: 1) los aparcamientos propiamente dichos y 2) los aparcamientos asociados o complementarios o exigidos como dotación de otros usos e integrados en ellos.

Los primeros han de instalarse en aquellos emplazamientos y/o situaciones específicamente previstos para ellos en el planeamiento urbanístico, y también pueden autorizarse, si el planeamiento o la normativa no lo prohíben, y por sus características de utilización, emplazamiento y accesos, son admisibles desde el punto de vista de su afección al tráfico rodado y peatonal, en cualquier emplazamiento urbano. Un caso específico de estos son los aparcamientos privados emplazados en el subsuelo de suelos dotacionales públicos, que sólo

<sup>21</sup> Sección introducida por la 29ª modificación del PGM

pueden instalarse en aquellos emplazamientos específicamente previstos para ellos en el planeamiento urbanístico.

Estos segundos han de dimensionarse en cuanto a su capacidad en relación al uso al que se asocian, y, en caso de sobrepasarse en más del 50%, en nº de plazas, se considerarán de la clase anterior.

También cabe distinguirlos por su régimen de utilización: a) utilización pública o b) utilización privativa. El primer caso es el típico de los aparcamientos públicos de utilización pública e indiscriminada, normalmente por cortos periodos de tiempo, y precio por tarifa; el segundo es el derivado del alquiler o tenencia de la plaza por un titular, sin que pueda utilizarlo cualquier otro sin su consentimiento. En los casos mixtos su caracterización se determinará por el régimen dominante atendido el nº de plazas que se destine a cada una de ellas.

3.- Su regulación en cuanto a sus características se remite a Ordenanza.

## SECCION 5: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Art- 119.- Concepto y clases de los usos dotacionales.

1.- Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada señalándose esta última particularidad de forma expresa.<sup>22</sup>

2.- A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3.- Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo.

Art. 120.- Condiciones generales de los usos dotacionales.

1.- Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren; si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de

<sup>22</sup> Matización introducida por la 29ª modificación del PGMO

Edificación Abierta, Grado 2 (EA2) excepto la regulación relativa a la ocupación de la parcela que no se limita. Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útil, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

2.- La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a) Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.
- b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.

Art. 121.- Condiciones particulares para los espacios libres.

1.- Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, áreas ajardinadas y parque deportivo.

2.- Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la de ocio y reposo de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 1% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse libremente.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

Además de los usos complementarios reseñados en el 139.3 anterior se admiten equipamientos y servicios urbanos.

3.- Las áreas ajardinadas son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

4.- Los espacios libres deportivos o parque deportivo son zonas de gran extensión en las que predominan los espacios urbanizados y habilitados por la práctica de los deportes, con arbolado y jardinería en los espacios intersticiales entre las diversas instalaciones deportivas. Deberá preverse aparcamiento anexo o integrados en el parque deportivo, de una superficie no inferior a la vigésima parte de la total del parque.

5.- Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 96 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 122.- Condiciones particulares para los equipamientos.

1.- Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario ( hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial ( guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubs de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso ( iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

*Oficina Municipal del Plan*

A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales a que se refiere el artículo 140<sup>23</sup> de las presentes Normas Urbanísticas, el equipamiento se divide en docente y no docente.

2.- Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3.- La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen parcela exclusiva<sup>24</sup> dispondrán también dentro de la parcela respectiva de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de una plaza por unidad educativa. Estas reservas podrán ser dispensadas si, por la configuración de la parcela, tamaño de esta, o cualquier otra circunstancia objetiva resultare conveniente para el desarrollo del programa principal del equipamiento.<sup>25</sup>

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4.- Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m<sup>2</sup> por alumno y un espacio libre de 5 m<sup>2</sup> por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 90 m<sup>2</sup> y un espacio libre de 150 m<sup>2</sup>.

Art. 123.- Condiciones particulares para los servicios urbanos.

1.- Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas que procedan, destinadas a provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

2.- Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función

---

<sup>23</sup> (No existe éste art. Debe interpretarse referido al 120)

<sup>24</sup> 11ª modificación puntual del Plan General

<sup>25</sup> 11ª modificación puntual del Plan General

respectiva, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas.

## SECCION 6. CONDICIONES DE LOS USOS INFRAESTRUCTURALES.

Art. 124<sup>26</sup>.- Infraestructuras de transporte

1. Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente en el correspondiente Plan Especial para el desarrollo y ejecución de cada elemento integrante del sistema general o si éste no fuere preciso en el Proyecto de Urbanización o Ejecución.
2. Además de las plazas de aparcamiento que se prevean asociadas e integradas en la red viaria propiamente dichas, el Plan prevé, y los planeamientos de desarrollo también podrán hacerlo, enclaves para aparcamientos públicos en régimen de rotación. Sus características serán las que, justificadamente, prevea su proyecto, sin que tengan que atender necesariamente a la totalidad de las condiciones de ordenanza. Además de estos se podrán instalar aparcamientos públicos en el subsuelo de la red viaria y de cualquier otro uso dotacional público.
3. La red ferroviaria es el conjunto de elementos y espacios destinados al movimiento de los ferrocarriles y su interconexión con las restantes redes de la Ciudad. La red ferroviaria se clasifica en zonas de vías, zona de servicios y de estación. Las condiciones de ordenación para cada una de ellas vendrán determinadas en el correspondiente Plan Especial. En tanto no se redacte el mismo, se prohíben las actuaciones urbanísticas de cualquier tipo en el ámbito de la red ferroviaria, salvo las urgentes y las provisionales contempladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, y en todo caso previa obtención de licencia municipal.
4. Se permite la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos por el Plan General en los siguientes emplazamientos:
  - a) Áreas Industriales, y grandes establecimientos comerciales.
  - b) Los especificados expresamente por el Planeamiento.

Toda instalación de almacenamiento y/o venta de combustible, localizada en áreas industriales y zonas destinadas a grandes establecimientos comerciales, distará al menos 50 metros de suelos urbanos calificados con uso residencial, incluidas sus actividades complementarias tales como lavaderos o zonas de limpieza, venta de bombonas de gas, o similares. Asimismo, se respetará esta distancia para las acciones de suministro, carga y descarga de carburantes. No quedarán incluidos, sin embargo, los accesos a las instalaciones.

## SECCION 7. CONDICIONES ESPECIFICAS DE NUEVA URBANIZACION

<sup>26</sup> 35ª modificación puntual del Plan General

Art. 125.- Regulación general.

Las regulaciones contenidas en la presente sección tienen carácter provisional y deberán ser matizadas y desarrolladas mediante Ordenanza Especial Municipal que establezca las Condiciones Técnicas para la redacción de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Art. 126.- Condiciones provisionales.

a) Contenido y alcance.

1.- Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo regulan las características de los distintos elementos integrantes de los Proyectos de Urbanización que se redacten para ejecución del planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable. En la medida en que proceda en cada caso, se aplicarán también los criterios de diseño de la red viaria y estacionamientos públicos, contenidos en los apartado 1 y 2 del artículo anterior.

b) Coordinación de los distintos servicios.

2.- Todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados y no pavimentados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios, excepto saneamiento y drenaje.

3.- En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos reforzados para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.

4.- En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo, se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos y análogos.

5.- En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad a los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de éstos; en caso contrario, se buscará otro punto de conexión.

c) Saneamiento.

6.- Será necesario que la red de saneamiento cuente con un doble grado de protección frente a las escorrentías: el grado básico y el grado complementario.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

La protección básica no permitirá sobreelevaciones del agua sobre aceras que impidan el uso de éstas o de las calzadas; a estos efectos se cifra en 0,15 m. la cota máxima admisible del agua sobre la calzada. En cualquier caso, se garantizará la circulación de vehículos, no admitiéndose que la lámina de agua tenga una profundidad mayor de 0,40 m. En cumplimiento de estas determinaciones se tendrá en consideración la existencia de remansos producidos por estrechamientos de sección y cambios significativos de pendientes.

La protección complementaria garantizará que el tráfico de personas y vehículos se realice sin molestias significativas, entendiendo como tales la superación de la cota de 0,05 m. de agua sobre la calzada, y del ancho máximo de 1,00 m. de inundación junto a las aceras.

La probabilidad de presentación de las escorrentías se relacionará directamente con el de las precipitaciones medidas en los observatorios meteorológicos de la comarca. El riesgo admitido de superación de un valor determinado vendrá dado por el periodo de retorno. Los valores del periodo de retorno serán, como mínimo, de 100 años para la protección básica y de 10 años para la protección complementaria.

Los valores a considerar como coeficiente de escorrentía serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

Edificación en manzana cerrada:	0,7
Edificación abierta:	0,5
Parque y jardines:	0,2

Para cuencas mayores de 20 Ha. o con tiempo de concentración mayor de 15 minutos, se podrán tener en cuenta las laminaciones producidas por zonas verdes, estacionamientos y análogos.

7.- Como condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

- a) El sistema de evacuación será básicamente unitario, salvo en zonas de vivienda unifamiliar o en áreas industriales, donde también podría ser separativo.
- b) Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.
- c) Las redes serán siempre subterráneas, admitiéndose canalizaciones de pluviales en superficie cuando el sistema sea separativo, o cuando se refieran al tratamiento de los antiguos cauces naturales de evacuación del agua de lluvia.

- d) El trazado de la red discurrirá por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1,00 m. bajo la rasante.
- e) La sección mínima de alcantarillado será de 0,30 m. de diámetro.
- f) La pendiente mínima en ramales será del cinco por mil.
- g) El cupo de velocidades estará comprendido entre 0,6 m/seg. y 4,00 m/seg.

d) Depuración y vertido.

8.- El empleo de estaciones depuradoras e individuales por oxidación total, se admitirá en áreas de vivienda unifamiliar que no constituyan conjuntos de densidad superior a 15 viviendas/Hectárea, y se encuentren a una distancia de un colector superior a 500 m.

No se permite, en ningún caso, el vertido al terreno de agua residuales sin depurar.

9.- En tanto no se redacte la Ordenanza Especial de vertidos a que se hace referencia en el artículo 128<sup>27</sup> de estas Normas Urbanísticas, cualquier implantación, modificación o ampliación de vertidos industriales a la red municipal de saneamiento deberá contar con licencia municipal.

e) Abastecimiento de agua.

10.- El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal. Como excepción, y para núcleos de población menor a 100 habitantes, podrá admitirse un sistema de abastecimiento autónomo, cuya potabilidad, capacidad y persistencia de suministro resulten debidamente garantizadas.

11.- Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/habitante/día para usos domésticos y para otros usos:

Centros Comerciales:	10 L/m <sup>2</sup> /día.
Jardines:	4 L/m <sup>2</sup> /día.
Zonas industriales:	5 L/m <sup>2</sup> /día.

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

<sup>27</sup> El 128 no existe. Debe entenderse la referencia al art 109.2

12.- El trazado de las conducciones discurrirá bajo accesos o espacios públicos y, en cualquier caso, serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

13.- La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin, y en tanto no se redacte la Ordenanza Especial reguladora se consideran necesarios los siguientes caudales y usos:

Uso	Caudal litros/segundo
Residencial exclusivo	5
Residencial y terciario	10
Pequeña industria sin almacenes ni garajes	15
Industrias, almacenes y garajes	25
Grandes establecimientos comerciales	40

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca.

14.- La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los depósitos de consumo. Sobre la cota que tenga el depósito de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

f) Energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.<sup>28</sup>

15.- El trazado de las redes será subterráneo, no obstante, en áreas consolidadas de edificación alineada a vial, se podrá autorizar el emplazamiento adosado a las fachadas a calle de las edificaciones de las instalaciones de alumbrado público y de telefonía/telecomunicaciones cuando, por razones objetivas, apreciadas y justificadas en informe técnico municipal, fuere preferible esta disposición.

Como razones objetivas, a mero título enunciativo y no limitativo, podrán considerarse las siguientes:

- escasa anchura de la calzada que debido a la preexistencia de otras instalaciones subterráneas impidan o dificulten considerablemente la implantación de una nueva instalación con carácter subterráneo.
- Características especiales del pavimento que dificulten gravemente su reposición.
- Existencia de instalaciones de distribución de telefonía ya adosadas a las fachadas.<sup>29</sup>

16.- Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm. de carga.

<sup>28</sup> 1ª modificación puntual del Plan General.

<sup>29</sup> 13ª modificación puntual del Plan General.

Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

17.- Con carácter provisional, hasta la aprobación de la Ordenanza Especial a que se ha hecho mención anteriormente, se estiman adecuados los siguientes valores mínimos para la iluminación media y el factor de uniformidad:

Tipo de vía	Iluminación media	Factor de uniformidad medio.
Red básica	25 lux	0,30
Vías colectoras	15 lux	0,25
Resto del viario	5 lux	0,15

18.- Sólo se admiten la fijación de puntos de luz sobre brazos murales, en vías no arboladas y de carácter local cuya anchura de acera sea menor de 2,00 m.

19.- En vías locales, la proyección de luz deberá realizarse en parte sobre los edificios, de forma que sea posible el contraste de silueta sobre las fachadas. En el resto de las vías, según su uso, deberá tenerse en consideración las áreas de iluminación local de peatones y fachadas, así como las de iluminación general de calzadas.

## NORMAS TRANSITORIAS

Primera.- Nuevo cauce para desvío del Barranquet.

Esta Disposición Transitoria Primera queda derogada por la 33ª MP del PGMO aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de 13.02.2017.

Segunda.- Solicitudes anteriores.

1.- Aquellas solicitudes de licencia en zona de Casco Actual según el anterior Plan General, que estuvieren pendientes de resolución por no ajustarse exclusivamente a la exigencia de altura mínima determinada por él, se podrán autorizar según la normativa de dicho Plan exceptuándose del cumplimiento del requisito de altura mínima.

2.- Aquellas solicitudes de licencia en zona de Casco Actual, según el anterior Plan General, que hubieren sido presentados con anterioridad a la fecha de aprobación provisional de este Plan, con proyecto visado con anterioridad al 1 de septiembre de 1989, podrán autorizarse si se ajustan al anterior Plan General.

3.- Aquellas solicitudes de edificación en el medio rural con expediente de excepción presentado podrán autorizarse con arreglo a la normativa del anterior Plan General.

Tercera.- Parcelas inferiores a la mínima en Suelo No Urbanizable.

1.- Durante el plazo de seis meses contados desde la fecha de publicación en el BOP del anuncio de aprobación definitiva del Plan General, se permitirá, en Suelo No Urbanizable Rústico Común, el inicio del trámite previsto en el artículo 44 Regl. Gestión Urbanística, para la autorización de viviendas, y cuya parcela no alcance la superficie mínima establecida con carácter general en el Plan, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de parcela de superficie no inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, excepto si da frente a los caminos grafiados en el plano complementario del art. 86 NN.UU., en que se admite hasta un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Tratarse de parcela constitutiva de unidad predial o individualizada mediante escritura pública con anterioridad a la fecha de aprobación provisional de este Plan, incluida en la relación formada por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig y remitida a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 28 de Mayo de 1990 (RS. 1487), cuya fotocopia se adjunta, y que fue completada con plano de situación, cuya copia también se adjunta.

**AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

*Oficina Municipal del Plan*

- c) No estar situada en Suelo No Urbanizable de especial protección.

Sin perjuicio del acuerdo que pueda adoptar la Comisión Territorial de Urbanismo, en cada caso individual del trámite citado, el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig informará favorablemente las solicitudes en que concurren las mismas circunstancias de superficie, clasificación de suelo no urbanizable Rústico Común y fecha de escrituración, aunque no se refieran a parcelas incluidas en la relación citada. No obstante el requisito de autorización previa se exige en cualquier caso para la concesión de licencia.