



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DEL RASPEIG

8009 APROBACIÓN DEFINITIVA 40ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de Junio de 2022, acordó aprobar definitivamente la 40ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (CSV: HDAA 29UQ A2VQ YNZC DVEW). El citado documento ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 03122-1105.

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

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

NORMATIVA URBANÍSTICA:

- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)

Artículo 27.1.1.- Posición de la edificación.

a) Edificación principal:

La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a éstos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o



cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto.

b) Edificaciones complementarias:

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

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

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

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

La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela.

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

d) Las reglas anteriores se aplicarán para cada uno de los elementos privativos resultantes de los complejos inmobiliarios.

Artículo 27.1.2.- Cobertura

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

b) No computan a efectos de ocupación: las coberturas ligeras para aparcamientos de vehículos hasta 28 m², una construcción complementaria hasta 20 m² y la superficie de lámina de agua de piscinas cubiertas con cobertura ligera siempre que sea telescópicas, desmontables o análogas.



Artículo 30.c) La ocupación máxima es del 25% de la superficie de la parcela.

Artículo 45.1.1.- Posición de la edificación

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

- **NORMAS URBANÍSTICAS (NNUU)**

Artículo 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

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

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

Artículo 92.3.- Como normal general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos si la Reglamentación Urbanística Particular así lo impone.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, pero no de la actividad.



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

Artículo 93.- Edificabilidad

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

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

- a) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la/s edificación/es, deducida la superficie útil de los locales no computables.
- b) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido, normalmente, por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de elemento común de la edificación incluido espacio libre de parcela.
- c) Superficie útil de un local:
 - i) Si se destina a vivienda es igual que la definida como tal en el anexo 2 de la orden de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de diciembre de 2009 –aprobatoria de las condiciones de diseño y calidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09): Se entiende por superficie útil, a los efectos exclusivos de esta norma, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso, incrementada



por el 50% -que exceda del 10% de la anterior sobre rasante- de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y 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 cm², 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, entendiéndose por tal la delimitada por el trasdós de los paramentos que cierran el local respecto al exterior y por el eje de los muros medianeros, en su caso, y por el eje de las particiones que los separen de otros sitios en el mismo edificio, incrementada por el 50% de la superficie útil de los espacios construidos cubiertos pero no cerrados (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en el local.

d) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales o la parte proporcional de ellos destinados a aparcamiento obligatorio, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, 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%.

Artículo 96.3.- Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.



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

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

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

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



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

Los balcones 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.

Artículo 96.5.- Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:

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

San Vicente del Raspeig, 18 de octubre de 2022. Fdo: El Alcalde. Jesús Villar Notario