

PROPUESTA TÉCNICA

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

MAYO 2024

PROPUESTA TÉCNICA

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

I N D I C E

- 00.** INTRODUCCIÓN
- 01.** MODIFICACIÓN PUNTUAL 44
Modificación de la calificación
pormenorizada de las parcelas
del ámbito de actuación.

PROPUESTA TÉCNICA

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

00. INTRODUCCIÓN

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

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

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

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 41, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de abril de 2023.

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

- Generar un suelo dotacional en el ámbito de la actuación, configurado por las calles Mariano Benlliure, General Ibáñez y Avenida de la Libertad, que adquiera la Administración Local por el mecanismo expropiatorio.
- Eliminar la obligación de ejecutar el aparcamiento público en el subsuelo del espacio dotacional público de la plaza configurada por las calles Mariano Benlliure, General Ibáñez y Avenida de la Libertad, recogida en el Convenio Urbanístico con las mercantiles "OLIVER & FRIENDS, S.L." y "ARBRE Y NATURA, S.L.", dejando sin efecto el Convenio, de mutuo acuerdo.
- Mantener para el municipio, el aprovechamiento urbanístico que el Plan General le otorgo para los titulares privados afectados por la Modificación Puntual núm. 17 del Plan General.

El presente documento se redacta con motivo de la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica a la que han de someterse las modificaciones de los planes, en base al artículo 46 del Decreto Legislativo 01/2021 (DL 01/2021), de 18 de julio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, **considerándose de una modificación de carácter menor.**

Tal y como se ha indicado, se trata de una modificación menor, que no tiene efectos previsibles sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio. Tampoco condiciona o altera las previsiones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

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

Además, la modificación propuesta afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo:

- No afecta a zonas verdes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad, por lo que mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.

Por ello **el órgano ambiental y territorial competente será el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.**

No se precisa de Estudio de Integración Paisajística puesto que se trata de una modificación de planeamiento sometida a evaluación ambiental y territorial simplificada que no tiene incidencia en el paisaje.

Se considera que **no tiene incidencia en el paisaje** pues en el ámbito de la actuación no existen, conforme se establece en el Anexo III del TRLOTUP:

- paisajes de alto valor que preservar
- áreas degradadas de núcleos urbanos (sus periferias, bordes y accesos), de polígonos de actividades económicas, de infraestructuras o de entornos históricos o arqueológicos que mejorar paisajísticamente.
- la necesidad de poner en valor el paisaje del ámbito como recurso turístico.
- la necesidad de que el ámbito de actuación sirva de herramienta para la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes

Dada la estricta limitación espacial, muy localizada en un punto concreto, la mera modificación de la calificación, sin incrementos de densidad, no se precisan ni informes sectoriales de otras administraciones ni de empresas suministradoras que no aparecen afectadas.

La Junta de Gobierno Local, como órgano ambiental, en sesión ordinaria celebrada el día 18.04.2024 acordó emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental territorial estratégica sobre el documento de inicio previo a la tramitación de la 44º modificación puntual del Plan General, sobre ampliación de la zona dotacional junto a la Avda. de la Libertad, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos por la legislación vigente en los términos del documento técnico del Servicio Municipal de Arquitectura y Planeamiento que consta en el expediente.

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

PROPUESTA TÉCNICA

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

01. MODIFICACIÓN PUNTUAL 44 Modificación de la calificación pormenorizada de las parcelas del ámbito de actuación.

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACION
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

ANEJO I. Texto íntegro del articulado modificado NNUU/PGOU.

ANEJO II. SITUACIÓN ACTUAL

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGMO 1990

- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU nº 12
- Plano de Alineaciones de Suelo Urbano: PO/ASU nº12.

ANEJO III. SITUACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGMO 1990

- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU nº 12
- Plano de Alineaciones de Suelo Urbano: PO/ASU nº12.

PROPUESTA TÉCNICA

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

01. MODIFICACIÓN PUNTUAL 44

Modificación de la calificación pormenorizada de las parcelas del ámbito de actuación.

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

La 17ª modificación puntual (MP) del PG se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 24.04.2002 y su aprobación definitiva quedó suspendida por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26.11.2002, requiriendo aclaraciones sobre el modo de gestión del suelo de la nueva Plaza Pública que se creaba en esta modificación, bajo la cual, se proponía la instalación en el subsuelo de un parking público de rotación.

La limitada extensión de la plaza (1.185,23 m²), desaconsejaba técnicamente y económicamente ejecutar el parking únicamente en la zona pública, por lo que planteó su extensión a la zona privada hasta un total de 2.350,86 m².

La solución jurídica, por la diferente naturaleza del subsuelo (dominio público y propiedad privada) y de titularidad (Ayuntamiento y particulares), se resolvió disociando la calificación jurídica de la plaza pública entre la superficie que será de dominio público y el subsuelo que se califica como patrimonial. El subsuelo así calificado, segregado como finca independiente, se vendería directamente según autoriza la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas al promotor del edificio colindante a la plaza (de acuerdo con el informe de valoración de Laboratorio de Proyectos S.L.) debiendo tener un aspecto homogéneo en su ejecución final.

La adquisición del subsuelo se hace con la carga de dedicar esta parte a parking público de rotación durante 35 años. Así mismo, se ha de urbanizar totalmente la plaza pública a costa de los promotores, siguiendo los criterios del Ayuntamiento. Todo ello se articula mediante un Convenio Urbanístico con las mercantiles "OLIVER & FRIENDS, S.L." y "ARBRE Y NATURA, S.L.".

El estado de cosas que propició y justificó la suscripción del Convenio Urbanístico, se ha visto alterado sustancialmente en el tiempo, concurriendo hoy unas circunstancias fácticas y económicas totalmente distintas, de forma que, en la actualidad, el desarrollo del parking público rotatorio, uno de los principales motivos de la suscripción del Convenio Urbanístico, resulta, económicamente inviable para los gestores a la par que perjudicial para el municipio.

Como circunstancia sobrevenida, la finca registral nº 34546 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig incluido en el ámbito de la 17ª MP se vio afectada por procedimientos ejecutivos, creando un escenario de paralización, que hace necesaria la búsqueda de una solución que desbloquee la actual situación.

Se hace necesaria la búsqueda de una solución que desbloquee la actual situación por parte del Ayuntamiento, optando por la solución que, conforme a derecho, entienda como la más adecuada para que, se garanticen los derechos de los afectados y el interés del municipio.

Esta situación configura, al mismo tiempo, una oportunidad de mejora urbanística en cuanto posibilita la ampliación de las dotaciones públicas del municipio, en un lugar excelentemente situado en el casco urbano.

De este modo, se propone la posibilidad de modificar puntalmente el documento de Plan General, generando un suelo dotacional en el ámbito de la actuación determinado por el Convenio, que se gestione a través de la adquisición por esa Administración Local de las fincas afectadas por el mecanismo expropiatorio de conformidad con los procedimientos legalmente establecidos.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación tiene múltiples aspectos:

- Generar un suelo dotacional en el ámbito de la actuación, configurado por las calles Mariano Benlliure, General Ibáñez y Avenida de la Libertad, que adquiera la Administración Local por el mecanismo expropiatorio.
- Eliminar la obligación de ejecutar el aparcamiento público en el subsuelo del espacio dotacional público de la plaza configurada por las calles Mariano Benlliure, General Ibáñez y Avenida de la Libertad, recogida en el Convenio Urbanístico con las mercantiles "OLIVER & FRIENDS, S.L." y "ARBRE Y NATURA, S.L.", anulando el Convenio con acuerdo de las partes.
- Mantener o incluso reducir, el aprovechamiento urbanístico que el Plan General le otorga para los titulares privados afectados por la Modificación Puntual núm. 17 del Plan General.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La superficie del ámbito de actuación es de 2.106,40 m²



ámbito de actuación

Referencias catastrales:

- 6630007YH1563S0001GG
- 6630009YH1563S0001PG
- 6630010YH1563S0001GG
- 6630011YH1563S0001QG
- 6630012YH1563S0001PG
- 6630013YH1563S0001LG
- 6630014YH1563S0001TG



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para llevar a cabo los objetivos planteados se formulan las siguientes propuestas técnicas:

A). Modificar la clasificación del ámbito de la actuación

Clasificación Vigente

El PGOU vigente de SVdR califica el ámbito de la presente modificación como Casco Tradicional en grado 2, nivel b (CT2b) en una superficie de 921'80 m² y, en su frente, una zona calificada como viario público de 1.185'23 m² (superficie total del ámbito de 2.107'23 m²).

Clasificación Propuesta

Conforme al artículo 36 del TRLOTUP, la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios dispuestos en el anexo IV del texto refundido. Conforme a lo anterior y a tenor de la clasificación general de las dotaciones públicas se asigna al ámbito de la presente modificación con destino dotacional el uso de Equipamiento Dotacional Múltiple perteneciente a la red secundaria. Así su nomenclatura es S/QM.

B). Modificar la actual redacción del artículo 120 Condiciones generales de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas (NNUU/PGOU).

Normas Urbanísticas Vigentes

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 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 m²/m² 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.

Análisis

La zona calificada como CT2b alcanza un aprovechamiento-techo de 5.213'97 m² (ocupación del 80%, con 20% de patios interiores). Es preciso la conversión de este aprovechamiento a edificabilidad útil (dado que el PGOU expresa en superficie útil sus coeficientes de edificabilidad), así y en tanto que el uso que se propone es "no residencial" (dotacional), en aplicación del artículo 93 –Edificabilidad- de las NNUU de PGOU, se ha de computar el 80% de la superficie construida, quedando la edificabilidad para el ámbito de la presente modificación en 4.171'17 m² útiles, lo que supone un coeficiente de edificabilidad de 1'96 m²/m².

A fin de no superar la edificabilidad hoy asignada y considerando la idoneidad de las condiciones de parámetros urbanísticos se propone para el ámbito de la modificación (S/QM) la aplicación de las condiciones de la zona de Edificación Abierta en grado 4 (con un coeficiente de edificabilidad de 1'90 m²/m²) resultando una edificabilidad máxima de 4.002'18 m².

Propuesta

Se propone sustituir la actual redacción del artículo 120 de las Normas Urbanísticas (NNUU/PGOU) por el siguiente texto:

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.
2. Si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de 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 m²/m² 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.
3. La parcela recayente a la Avenida Libertad, calle Mariano Benlliure, y General Ibáñez, calificada como S/QM, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 4 (EA4) excepto la regulación relativa a la ocupación de la parcela que no se limita con posición libre de la edificación. Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle.

4. 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.

C). Anular el Convenio Urbanístico con las mercantiles “OLIVER & FRIENDS, S.L.” y “ARBRE Y NATURA, S.L.”.

Entre los objetivos de la presente modificación se encuentra la eliminación de la obligación de ejecutar el aparcamiento público en el subsuelo del espacio dotacional público de la plaza configurada por las calles Mariano Benlliure, General Ibáñez y Avenida de la Libertad, recogida en el Convenio Urbanístico con las mercantiles “OLIVER & FRIENDS, S.L.” y “ARBRE Y NATURA, S.L.”, por lo que se propone que la aprobación de la presente modificación puntual implique la anulación del Convenio Urbanístico citado.

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

La presente modificación puntual se concreta en la rectificación de los siguientes documentos:

- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU nº 12
- Plano de Alineaciones de Suelo Urbano: PO/ASU nº12.
- Normas Urbanísticas (NNUU): Artículo 120. Condiciones Generales de los Usos Dotacionales.

SVdR mayo 2024

José L. Pérez Rojo
Arq. Téc. Mupal.

Ruth Cespedes de Pablo
Arquitecta Mupal.

PROPUESTA TÉCNICA

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

ANEJO I.

Texto íntegro del articulado modificado
NNUU/PGOU

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.
2. Si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de 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 m²/m² 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.
3. La parcela recayente a la Avenida Libertad, calle Mariano Benlliure, y General Ibáñez, calificada como S/QM, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 4 (EA4) excepto la regulación relativa a la ocupación de la parcela que no se limita con posición libre de la edificación. Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle.
4. 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.

PROPUESTA TÉCNICA

para SOLICITUD DE INICIO EATE
Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

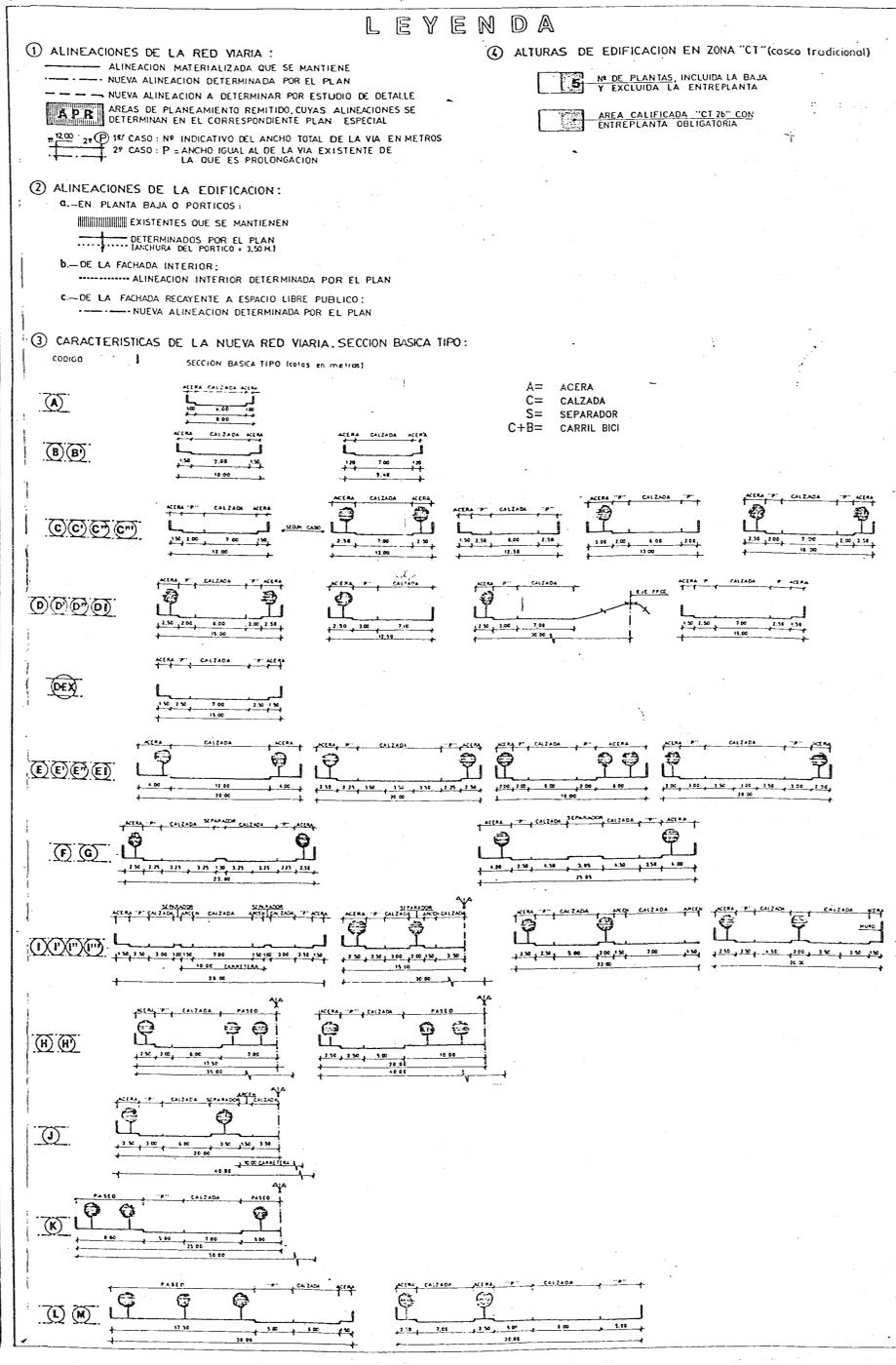
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO + BORRADOR DEL PLAN

ANEJO II.

SITUACIÓN ACTUAL

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGMO 1990

- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU nº 12
- Plano de Alineaciones de Suelo Urbano: PO/ASU nº12.



17ª MODIFICACION DEL P.G.M.O. REFUNDIDO MARZO 2008

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

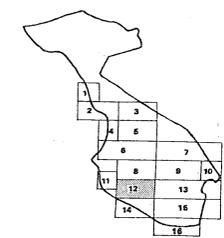
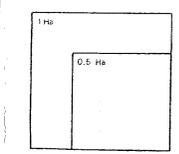
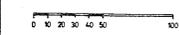
PLANO DE : ORDENACION

Título	Serie	Nº Hoja
ALINEACIONES DEL SUELO URBANO	PO/ASU	12

ESCALAS: 1/2.000

ORIENTACION

PILOTO



PROPUESTA TÉCNICA

para SOLICITUD DE INICIO EATE
Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

44ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

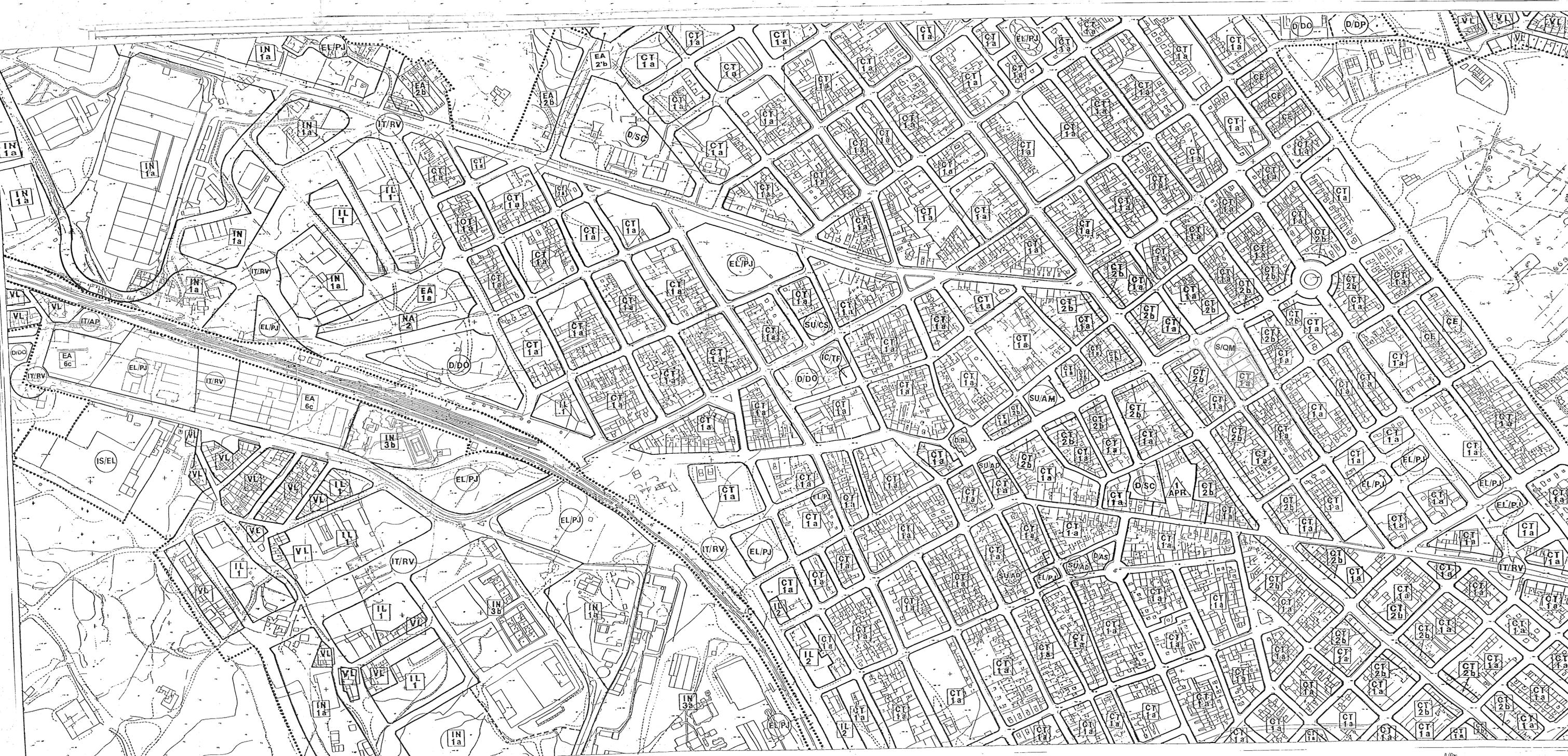
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO + BORRADOR DEL PLAN

ANEJO III.

SITUACIÓN PROPUESTA

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGMO 1990

- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU nº 12
- Plano de Alineaciones de Suelo Urbano: PO/ASU nº12.



LEYENDA

SUELO DESTINADO A:

I.- EDIFICACION

A. DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL:

- 1. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "CT" (Casco Tradicional)
 - EN TIPO ESTRUCTURALES
 - EN FRETO ZONA
 - CON BAJA TOLERANCIA DE USOS TERCIARIOS
 - CON ALTA PERMISIVIDAD DE USOS TERCIARIOS
 - b.- Regulada por la ordenanza "NA" (Normativa Anterior)
 - c.- Regulada por la ordenanza "MPM" (Manzana con Patio de Manzana)
 - d.- Regulada por la ordenanza "CE" (Combinacion de la Edificacion)
 - 2. EN EDIFICACION CERRADA Y RETRANQUEADA DEL VIAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "NA" (Normativa Anterior)
 - 3. EN EDIFICACION SEMICERRADA Y ALINEADA A VIAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "NA" (Normativa Anterior)
 - b.- Regulada por la ordenanza "OE" (Ordenacion Especifica) PARA USOS RESIDENCIALES PARA USOS TERCIARIOS EXCLUSIVOS
 - 4. EN EDIFICACION ABIERTA:
 - a.- Regulada por la ordenanza "NA" (Normativa Anterior)
 - b.- Regulada por la ordenanza "EA" (Edificacion Abierta)
 - CON BAJA TOLERANCIA DE USOS TERCIARIOS
 - CON ALTA PERMISIVIDAD DE USOS TERCIARIOS
- 5. EN NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "NHT" (Entorno de Proteccion de "NHT")

II.- DE USO CARACTERISTICO VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICIO EXCLUSIVO:

 - 1. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "VL" (Vivienda en Linea)
 - 2. EN EDIFICACION AISLADA:
 - a.- En grupo de viviendas regulada por la ordenanza "VA" (Vivienda Adosada)
 - b.- En parcela exclusiva, regulada por la ordenanza "UP" (Unifamiliar Planificada)
 - SOBRE PARCELA DE PEQUEÑO TAMAÑO
 - SOBRE PARCELA DE TAMAÑO MEDIO
 - CON USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA
 - CON TOLERANCIA DE USOS TERCIARIOS
 - c.- En parcela exclusiva regulada por la ordenanza "UE" (Unifamiliar Espontanea)
 - EN PARCELA CONSOLIDADA
 - EN NUEVA PARCELA DE TAMAÑO MEDIO

III.- DE USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL:

 - 1. EN EDIFICACION AISLADA:
 - a.- Regulada por la ordenanza "IN" (Industrial Normal)
 - RETRANQUEADA 1500 m DEL FRONTAL
 - RETRANQUEADA 750 m DEL FRONTAL
 - EN GRAN PARCELA
 - CON USOS COMPLEMENTARIOS A MANITENIR
 - CON RESERVA DE USOS
 - 2. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "IL" (Industrial en Linea)
 - CON ALTURA BAJA
 - CON ALTURA MEDIA

IV.- DE USO CARACTERISTICO TERCARIO EN EDIFICACION AISLADA:

 - 1. Regulada por la ordenanza "CC" (Centros Comerciales)
 - EN GRAN PARCELA
 - 2. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL:
 - a.- Regulada por la ordenanza "TL" (Tercario en Linea) (Tercario en Linea) INICIAL
 - b. Modificacion PGMO

II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE:

 - 1. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO, PARA:
 - 1. PARQUES Y JARDINES
 - 2. PARQUE DEPORTIVO
 - 2. INFRAESTRUCTURAS DE:
 - 1. TRANSPORTE:
 - RED VIARIA
 - SERVICIOS COMPLEMENTARIAS RED VIARIA
 - APARCAMIENTO
 - APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS
 - 2. DRENAJE
 - 3. SUMINISTRO ELECTRICO
 - 4. COMUNICACIONES TELEFONICAS
 - 3. COTIZACIONES PARA:
 - 1. USO OCCIDENTE
 - 2. USO SANITARIO
 - 3. USO ASISTENCIAL
 - 4. USO SOCIO-CULTURAL
 - 5. USO DEPORTIVO
 - 6. USO RELIGIOSO
 - 7. USO MULTIPLE
 - 4. SERVICIOS URBANOS, PARA:
 - 1. ABASTECIMIENTOS Y MERCADOS
 - 2. CEMENTERIOS
 - 3. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
 - 4. CUERPOS DE SEGURIDAD
 - 5. SERVICIOS VARIOS

III.- EDIFICACION Y SISTEMAS CON CALIFICACION PORMENORIZADA A DETERMINAR POR PLANAMIENTO ESPECIAL DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

SIGLAS	USO	VITALIDAD PRIVADA	CODIGO
CT	RESIDENCIAL		CT 1a, 1b, 2a, 2b
NA	RESIDENCIAL		NA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
MPM	RESIDENCIAL		MPM
CE	RESIDENCIAL		CE
EA	RESIDENCIAL		EA 1a, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2w, 2x, 2y, 2z
VA	VIVIENDA		VA
UP	VIVIENDA		UP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
UE	VIVIENDA		UE 1, 2
IN	INDUSTRIAL		IN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
IL	INDUSTRIAL		IL 1, 2
CC	COMERCIAL		CC 1, 2
TL	TERCIARIO		TL 1, 2
EL	ESPACIOS LIBRES		EL 1, 2
PJ	PARQUES		PJ
RV	RED VIARIA		RV
SC	SERVICIOS COMPLEMENTARIAS		SC
AP	APARCAMIENTO		AP
AS	APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS		AS
DI	DRENAJE		DI
SE	SUMINISTRO ELECTRICO		SE
CT	COMUNICACIONES TELEFONICAS		CT
DO	USO OCCIDENTE		DO
SA	USO SANITARIO		SA
AS	USO ASISTENCIAL		AS
SC	USO SOCIO-CULTURAL		SC
DP	USO DEPORTIVO		DP
RL	USO RELIGIOSO		RL
QM	USO MULTIPLE		QM
AM	ABASTECIMIENTOS Y MERCADOS		AM
CS	CEMENTERIOS		CS
AD	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		AD
CS	CUERPOS DE SEGURIDAD		CS
SV	SERVICIOS VARIOS		SV

44ª MODIFICACION DEL PGMO - MARZO 2024

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

PLANO DE : ORDENACION

Título: CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

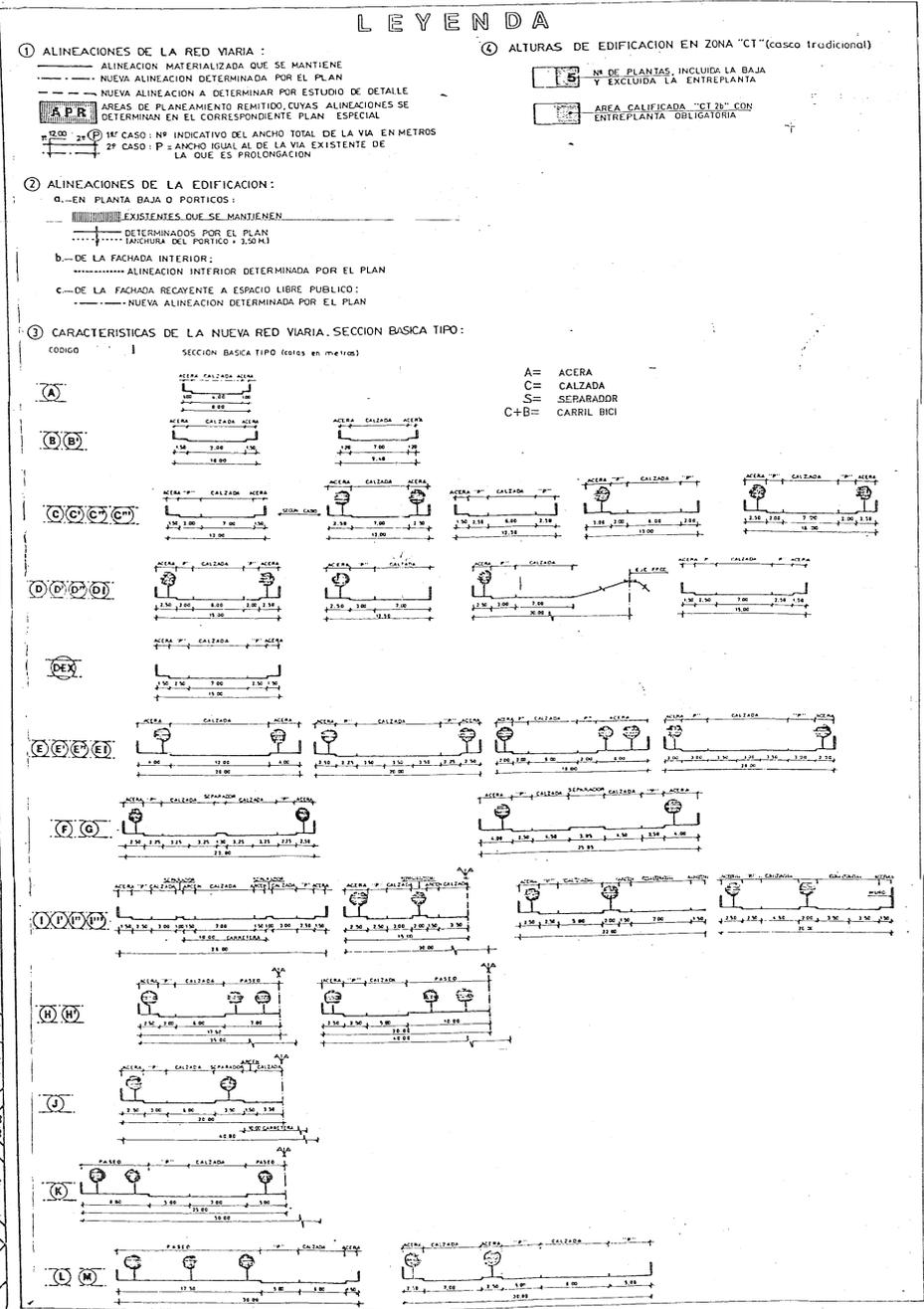
Serie: PO/CPSU
Nº Hoja: 12

ESCALAS: 1/2.000

ORIENTACION

PILOTO

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
Oficina Municipal del Plan



44ª MODIFICACION DEL PGMO - MARZO 2024

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

PLANO DE : ORDENACION

Título: ALINEACIONES DEL SUELO URBANO PO/ASU, Serie: No Hoja: 12

ESCALAS : 1/2.000

ORIENTACION

PILOTO

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
Oficina Municipal del Plan



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

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Propuesta técnica MP nº 44 del PGMO 1990 - SEFYCU 4992832

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://raspeig.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): HDAA AKKL YRCH 3TFW K7RR

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	José Luis Pérez Rojo JEFE DE SECCIÓN DE ARQUITECTURA	Firma electrónica avanzada - ACCV - 10/05/2024 13:35 JOSE LUIS PEREZ ROJO
	El Responsable de Arquitectura Planeamiento Ruth Cespedes de Pablo	Firma electrónica avanzada - ACCV - 10/05/2024 13:38 RUTH CESPEDES DE PABLO