



FIRMADO POR

La Secretaria General.
Olga Pino Diez
11/04/2025



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Secretaría JGL

Expediente 1448256R

OLGA PINO DIEZ, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada en primera convocatoria el día diez de abril de dos mil veinticinco, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

<< TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

16.- URBANISMO. - Expediente 1448256R: APROBACIÓN DE CRITERIO INTERPRETATIVO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.1.3. DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP) DEL PGMO SOBRE ADOSAMIENTOS LATERALES.

De conformidad con la propuesta presentada por el Alcalde-Presidente, en la que **EXPONE:**

En relación con distintas situaciones y consultas que se realizan en los servicios de Urbanismo sobre las normas de adosamiento del Plan General, el Jefe de Servicio y el Jefe de sección de Arquitectura ha emitido, con fecha 18/03/2025, el siguiente informe interpretativo (SEFYCU 5697581):

“ANTECEDENTES: Reglamentación Urbanística Particular (RUP) PGMO. Artículo 4.1.3 e) y artículo 4.1.3 f):

e) Si un solar, con frontal continuo inferior a 30 m., linda lateralmente, en ambos linderos laterales, con edificaciones de mayor altura en fachada, expresada en número de plantas, que la máxima autorizada, podrá sobrepasar ésta hasta un máximo igual al más bajo de los colindantes, e incluso aplicar la regla siguiente. Si el frontal es de longitud igual, o superior a 30 m. se considerará a estos solos efectos, dividido en dos por su mitad, y en cada parte se podrá aplicar la regla siguiente.

f) Si un solar linda lateralmente, en uno sólo de sus linderos laterales, con una edificación de mayor altura en fachada, expresada en número de plantas, que la máxima autorizada en aplicación de las reglas anteriores, e) incluida, podrá edificar más altura junto a dicho lindero, con las condiciones complementarias de que esta mayor edificación no presenta un fondo superior a 12 metros desde el lindero que la provoca ni que su fachada lateral diste menos de 3 m. del lindero lateral opuesto.

El Plan General en aplicación de las reglas e) y f) anteriores permite la posibilidad de adosamientos laterales generando volúmenes edificatorios por encima de la altura que señala la serie de planos “Alineaciones del Suelo Urbano” (PO/ASU) que determina la altura máxima de la edificación. Estas reglas no deben interpretarse como una fórmula para incrementar indiscriminadamente la altura de las edificaciones, su aplicación debe garantizar que las transiciones volumétricas respeten la estructura urbana existente generando la continuidad de los lienzos de fachada al tiempo que tapan las medianerías visibles desde la vía pública.

Este adosamiento lateral, claro “sobre aprovechamiento” de parcelas con preexistencia de edificios colindantes de mayor altura ejecutados durante la vigencia de anteriores planeamientos, ha de observar rigurosa y estrictamente su finalidad (la continuidad de los lienzos de fachada y el tapado de medianerías) para evitar que la aplicación incorrecta de estas reglas derive en prácticas abusivas.

PROPUESTA INTERPRETATIVA

De la redacción de las reglas, de la finalidad de éstas y considerando el análisis anterior, la aplicación de las reglas e) y f) el adosamiento ha de seguir los siguientes criterios:

- Garantiza la continuidad del lienzo de fachada del edificio colindante. - La nueva edificación no puede superar la altura del edificio existente. - En ningún caso puede generar nuevas medianerías.

- Solo se podrá materializar cuando el adosamiento se realice sobre medianeras visibles desde la vía pública.



FIRMADO POR

El Alcalde de San Vicente del Raspeig/sant Vicent del Raspeig
José Rafael Pascual Llopis
11/04/2025



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA CJ4V ELD9 PDQC 2W9K

Cert. pto. 16. Aprobac. criterio interpretativo aplicación art. 4.1.3. Reg. Urb. Part. del PGMO. - SEFYCU 5767666

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



FIRMADO POR

La Secretària General,
Olga Pino Díez
11/04/2025



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

Secretaría JGL

Expediente 1448256R

- El lindero de adosamiento es lindero lateral común, de un único tramo sin quiebros ni configuraciones irregulares.

- El adosamiento se produce sobre edificación medianera existente superando, en su caso, patios de luces intermedios, nunca el patio de luces situado en el extremo interior (opuesto a vía pública) del lindero.

- Los espacios libres de edificación han de quedar exentos de elementos constructivos estructurales.

Cualquier interpretación que permita una sobre elevación fuera de estos términos generaría una alteración en la coherencia volumétrica del conjunto urbano y una aplicación indebida de las normas/reglas. Por ello, es necesario una interpretación ajustada al propósito real del planeamiento urbanístico limitándolas a su finalidad original: regular la continuidad edificatoria sin alterar el equilibrio del planeamiento".

Se ha emitido, con fecha 01/04/2025 informe jurídico favorable a la anterior interpretación, por el Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo (Sefycu 5737486).

Teniendo en cuenta que una parte de las resoluciones urbanísticas (las relativas a la instalación de actividades, de disciplina y de gestión urbanística, entre otras) son competencia, por delegación de la Alcaldía, de la Junta de Gobierno Local (art. 4.4 del Decreto 3218/2023 mod. D. 3239/2023), y que no se trata de una modificación de planeamiento sino aclarar, por seguridad jurídica, la aplicación del vigente y atendiendo a los precedentes de consultas anteriores, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1.3 de las normas urbanísticas del Plan General vigente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las competencias que tiene delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 3218/2023, de 22 de junio y posterior modificación, por unanimidad de los 8 miembros presentes, adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO. - Aceptar el informe interpretativo del Plan General de los Servicios de Urbanismo transcrito en la parte expositiva (Sefycu 5697581) declarando que la aplicación de las reglas e) y f) del art. 4.2 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) del Plan General sobre el adosamiento ha de seguir los siguientes criterios:

- Garantiza la continuidad del lienzo de fachada del edificio colindante.
- La nueva edificación no puede superar la altura del edificio existente.
- En ningún caso puede generar nuevas medianerías.
- Solo se podrá materializar cuando el adosamiento se realice sobre medianeras visibles desde la vía pública.

- El lindero de adosamiento es lindero lateral común, de un único tramo sin quiebros ni configuraciones irregulares.

- El adosamiento se produce sobre edificación medianera existente superando, en su caso, patios de luces intermedios, nunca el patio de luces situado en el extremo interior (opuesto a vía pública)

del lindero.

- Los espacios libres de edificación han de quedar exentos de elementos constructivos estructurales.

SEGUNDO. - Publicar el anterior Acuerdo interpretativo del Plan General en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento.>>

Así resulta del borrador del acta de la sesión a que me remito.



FIRMADO POR

El Alcalde de San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig
José Rafael Pascual López
11/04/2025



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA CJ4V ELD9 PDQC 2W9K

Cert. pto. 16. Aprobac. criterio interpretativo aplicación art. 4.1.3. Reg. Urb. Part. del PGMO. - SEFYCU 5767666

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

Pág. 2 de 3



FIRMADO POR

La Secretaria General,
Olga Pino Díez
11/04/2025



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Secretaria JGL

Expediente 1448256R

Y para que conste y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.



FIRMADO POR

El Alcalde de San Vicente del Raspeig/sant Vicent del Raspeig
José Rafael Pascual Llorens
11/04/2025



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA CJ4V ELD9 PDQC 2W9K

Cert. pto. 16. Aprobac. criterio interpretativo aplicación art. 4.1.3. Reg. Urb. Part. del PGMO. - SEFYCU 5767666

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

Pág. 3 de 3