

PROPUESTA TÉCNICA
24ª MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL MUNICIPAL de ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

ARQUITECTURA PÚBLICA/PLANEAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Art. 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 C.O.P.U.T. de 22 de Abril de 1991 –D.O.G.V. 25.05.91- aprobatoria de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana: 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- 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.** 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 100 cm², y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m. No se computan a efectos exclusivos de esta norma, las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

 - 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, y los subterráneos destinados a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluido trasteros domésticos.
- 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:
- 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. 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 ~~podrá alcanzar hasta un 50% de la superficie de ésta~~ **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.