



CAPITULO 5.NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo. 5.1 Definición.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno desde el día siguiente al de la aprobación definitiva del presente Plan General, con independencia del estado de desarrollo del Planeamiento de cada uno de sus sectores.

Artículo. 5.2 Clases de condiciones.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones estéticas

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Capítulo, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Régimen de los usos establecidos, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Artículo. 5.3 Condiciones de la parcela edificable.

5.3.1. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

5.3.2. Aplicación

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.



5.3.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

5.3.4. Linderos

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.
3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales o medianerías.
4. En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales o medianerías los restantes

5.3.5. Alineación oficial, exterior o pública

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 5.3.10.

Como "alineaciones oficiales" se considerarán:

- a. en suelo urbano o en parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con la vía pública en que se ubica. Las nuevas alineaciones se reflejan en los correspondientes Planos de Alineaciones.
- b. las definidas por los Planos de Alineación que forman parte del presente Plan General,.
- c. las definidas en los planos de ordenación del Planeamiento de desarrollo
- d. en ausencia o indefinición de las anteriores, las suministradas por los Servicios Técnicos Municipales, previa petición.

Asimismo, en los Planos de Alineación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Las alineaciones reflejadas en los Planos de Alineación del presente Plan General no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

5.3.6. Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

5.3.7. Superficie de la parcela

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.



5.3.8 Parcela mínima

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

5.3.9 Parcela edificable

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Debe cumplir las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del planeamiento puede no coincidir con la unidad de propiedad.
- B. Su superficie y dimensiones serán iguales o superiores a las establecidas como mínimas por esta Normativa o por el futuro Planteamiento de desarrollo para cada zona. Quedan relevadas de esta obligación:
 - a. Las parcelas debidamente registradas antes de la entrada en vigor de estas Normas.
 - b. Las que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
 - c. Las que, en actuaciones de vivienda unifamiliar y, en los casos expresamente autorizados por la ordenanza, dispongan de dos partes: privativa y mancomunada. En cualquier caso, la suma de la superficie de la parte privativa más la parte proporcional de la mancomunada será igual o superior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación correspondiente, siendo la superficie de la parte privativa como mínimo el 70% de dicha superficie mínima.

La edificación se ejecutará sobre la parte privativa de la parcela en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación. La parte mancomunada estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, no permitiéndose en ella la ejecución de edificación sobre rasante.

Las parcelas mínimas o aquellas cuya división dé origen a parcelas inferiores a la mínima serán indivisibles según la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

5.3.10. Solar

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas y la ley 9/2001 "Ley del Suelo" de la CAM para que pueda considerarse parcela edificable, esto es:

1. Tiene pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas a que den frente.
2. Tiene servicio de abastecimiento de agua
3. Tiene servicio de evacuación de aguas residuales
4. Tiene suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.



En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
- b. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- c. El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- d. La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e. El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f. Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.
- g. Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- h. Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico

5.3.11. Espacio libre privado

Espacio **no edificable** y de uso privado de una parcela, con independencia de la titularidad pública o privada de la misma. Puede:

- a. Acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante
- b. Acoger aparcamiento en una superficie máxima del 40% o, en áreas con uso característico industrial, del 75%
- c. Recibir un tratamiento superficial del suelo que no suponga más del 50 % de pavimentación. El pavimento se realizará con materiales que permitan el drenaje natural del terreno hacia el acuífero.

5.3.12. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más la parte no edificable y de uso público de una parcela, con independencia de la titularidad pública o privada de la misma.