

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

D. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1 D3. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SOBRE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS CONDICIONES SOBRE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN-----	2
1.1. El alcance de la ordenación de la edificación en el planeamiento urbanístico -----	2
1.2. Las determinaciones urbanísticas disponibles para ordenar la edificación -----	3
1.3. Los conceptos urbanísticos de <i>parcela</i> y <i>edificio</i> -----	4
1.3.1. Concepto de parcela -----	4
1.3.2. Concepto de edificio -----	6
2. LAS CONDICIONES SOBRE LA PARCELA -----	9
2.1. Finalidad y alcance de las condiciones sobre la parcela -----	9
2.2. Las dos formas de regular las condiciones de la parcela-----	11
3. LAS CONDICIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN -----	12
3.1. Condiciones sobre la disposición de la edificación-----	12
3.2. Condiciones de ocupación-----	13
3.3. Condiciones de altura -----	14
3.4. Condiciones sobre la superficie edificable-----	14

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS CONDICIONES SOBRE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN

1.1. El alcance de la ordenación de la edificación en el planeamiento urbanístico

Junto con la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos, el objeto fundamental de los planes urbanísticos en los suelos ordenados pormenorizadamente es definir la "imagen física" que se pretende para el entorno urbano, regular los factores que configuran la forma y el volumen de las edificaciones. Una de las notas más destacadas que diferencian una *plan* de un *proyecto* (de arquitectura, en este caso), es que el segundo configura esa imagen edificada de forma definitiva, anticipando con un alto grado de detalle el resultado formal una vez se ejecuten las obras pertinentes (para las cuales justamente se elabora el proyecto); los planes, en cambio, *prefiguran* esa imagen final mediante el establecimiento de una serie de condiciones a las que ha de someterse el proyecto y, por tanto, dejan abierto un determinado margen (más o menos amplio) sobre la imagen final definitiva, que sólo podrá aproximarse suficientemente antes de su ejecución una vez que el proyecto decida entre las posibilidades que el primero abierto.

Previamente a la regulación urbanística de la edificación tal como se desarrolla actualmente en los planes urbanísticos se elaboraban *proyectos urbanos*. Las intervenciones sobre el componente edilicio de la ciudad no se dirigían, salvo excepciones, a *regular* las condiciones que debían cumplir los edificios, sino directamente a proyectar y ejecutar las obras ya fueran de reforma o de ensanche. Obviamente, ello sólo era posible desde el poder público (ejercido normalmente por regímenes no democráticos) caracterizado además por una altísima capacidad y voluntad de acción. El ascenso de la alta burguesía al protagonismo social supuso la aparición de los procesos especulativos y del mercado inmobiliario, si bien inicialmente muy acotado a los espacios preferentes de las ciudades. La subordinación de los procesos urbanos a las lógicas del negocio capitalista obligaron a considerar la necesidad de establecer desde la administración pública normas reguladoras de la forma urbana ante la imposibilidad de ejecutar directamente las obras de edificación. Pero todavía en las primeras etapas de transición desde el "antiguo régimen" se heredaba la pretensión de prefigurar casi a nivel de proyecto la imagen formal. Sin embargo, a medida que la lógica de la actividad inmobiliaria se extendía a toda la ciudad y ésta crecía a tasas no conocidas en los siglos precedentes, fue debilitándose cada vez más el grado de detalle en la definición de las condiciones formales de los edificios y, en cambio, adquiriendo mayor importancia otras consideraciones, en especial las relativas al aprovechamiento edificatorio de los terrenos urbanos.

En la actualidad, salvo en entornos singulares como, en el caso de La Laguna, es el Centro Histórico, los planes han renunciado, más o menos explícitamente, a prefigurar excesivamente la "imagen física" de la ciudad. En los entornos consolidados las experiencias de las últimas décadas llevan a desconfiar de cualquier propuesta de renovación de las condiciones predominantes (salvo que haya prevista una operación en tal sentido) y, por tanto, son éstas las que se toman como referencia para establecer las normas reguladoras de la edificación. En las *áreas nuevas* el planificador parece haber perdido la "autoridad moral" necesaria para proponer una imagen detallada, que se aproxime mínimamente a lo que eran los proyectos urbanos; salvo que haya un promotor único de la futura urbanización (que encargase el correspondiente plan parcial), cualquier intento de definir con cierta precisión las características formales de los futuros edificios se vería como un exceso que perjudicaría el necesario "margen de libertad" de la actividad inmobiliaria que, en el lenguaje de sus operadores, debe contar con flexibilidad suficiente para acomodar los *productos* edificados a las evoluciones de la demanda.

Sin embargo, aún asumiendo que en la actualidad no cabe regular las condiciones físicas con demasiado grado de detalle o, lo que es lo mismo, que la *prefiguración* en el PGO de la imagen "deseada" de la ciudad ha de ser muy "difuminada", ello no puede conducir a una absoluta renuncia. Al margen de la exigencia legal así como de la necesidad de las condiciones sobre la edificación para delimitar el contenido económico de la propiedad inmueble, existen unos mínimos que deben ser regulados para definir los límites en los que se deben enmarcar los proyectos arquitectónicos. Estos límites han de fijarse en cada ámbito identificando cuáles son los componentes formales que se quieren garantizar para que el entorno mantenga unas características mínimas de orden compositivo, de armonía del paisaje urbano. En algunos casos será la obligatoriedad de disponer las fachadas de los edificios alineadas en un plano continuo o, por el contrario, separándose cada inmueble de sus adyacentes; en otros, lo importante será asegurar que no se supera una determinada altura. Tal ha sido el criterio de este PGO al fijar en cada ámbito de ordenación (y, en concreto, sobre cada pieza) las condiciones de edificación. Identificados los elementos formales que se han considerado fundamentales, se han establecido las condiciones mínimas necesarias para garantizarlos. De esta manera, se evita un exceso normativo sin por ello renunciar a los objetivos de ordenación morfotipológica fundamentales.

El criterio anterior, no obstante, se complementa con la exigencia legal de que el Plan ha de determinar en cada pieza la superficie edificable, toda vez que éste es un componente básico del aprovechamiento y, consiguientemente, definidor del contenido económico de la propiedad inmueble. Por ello, en algunos ámbitos en que la ordenación de la edificación podría ser incluso más "abierto", se han establecido las determinaciones necesarias para que no haya indefinición en la asignación a cada pieza de la superficie edificable. En resumen pues, de acuerdo con los objetivos municipales, los criterios del presente Plan General para la ordenación de la edificación han sido presididos por la voluntad consciente de predefinir lo menos posible la imagen formal, si bien garantizando en cada entorno unos mínimos que permitan prever que los procesos inmobiliarios que se lleven a cabo durante su vigencia posibilitarán, mediante el cumplimiento de las condiciones de la edificación, unos resultados compatibles con los objetivos sobre cada ámbito.

1.2. Las determinaciones urbanísticas disponibles para ordenar la edificación

El TRLOTENC ni siquiera enumera cuáles son las determinaciones mediante las cuales los planes han de regular las condiciones de la edificación. Tampoco lo hacía ninguna de las leyes estatales previas. Una interpretación que cabe extraer de esta significativa ausencia es que el legislador, aún entendiendo que los planes debían regular las condiciones materiales de las edificaciones, dejaba a cada planificador la elección de las "herramientas" con las que cumplir tal finalidad. En teoría, parece lícito suponer que el Plan General podría definir sus propias determinaciones siempre que justificase que con ellas regula adecuadamente la edificación y, además, permite definir la superficie edificable de cada pieza.

Sin embargo, lo cierto es que la ya larga tradición de ordenación urbanística ha dado como resultado la consolidación de unas concretas determinaciones con las que se regulan las condiciones de las parcelas y de las edificaciones. En realidad, no son tantas y con ligeras variaciones se usan las mismas en todos los planes, no sólo en los canarios sino también en los de otros municipios del Estado. Pese a su alta consolidación disciplinar, estas determinaciones no han sido, al menos en Canarias, definidas unívocamente, de modo que, en la práctica, lo que cada una es y cómo se aplica varía de acuerdo a las definiciones propias de cada Plan que la emplea, no siempre con el rigor que sería deseable. Por ejemplo, en términos amplios la *altura máxima en número de plantas* viene a ser lo mismo en todos los planes municipales, pero dadas las diferentes regulaciones de la forma en que "cuentan" las plantas puede ocurrir que dos edificios iguales tengan distinta altura en dos municipios.

En todo caso, la carencia de definiciones suficientemente rigurosas no ha de llevar a descartar tales determinaciones o a sustituirlas por otras, sino simplemente a precisar su aplicación. De otra parte, las determinaciones "disponibles", al margen de ser mejorables, han demostrado ser adecuadas para regular suficientemente las condiciones de la edificación, al menos para los objetivos de este PGO. Finalmente, la introducción de nuevas determinaciones siempre requiere basarse en razones poderosas, que esté muy demostrada su necesidad para regular una problemática que no puede serlo de otra forma. Este Plan General ha optado preferentemente por precisar detalladamente la definición operativa de las determinaciones disponibles y sólo puntualmente aportar algunas innovaciones menores a este respecto.

A efectos de una mejor exposición de las distintas determinaciones empleadas por este Plan General para regular la edificación y la parcela, cabe clasificarlas en los siguientes grupos, según la finalidad específica que se pretende con cada una de ellas:

- a) Condiciones sobre la parcela
- b) Condiciones sobre la disposición de la edificación
- c) Condiciones de ocupación
- d) Condiciones de altura
- e) Condiciones sobre la superficie edificable

1.3. Los conceptos urbanísticos de *parcela* y *edificio*

Las determinaciones reguladoras de la parcela y la edificación tienen por objeto, como ya se ha dicho, ordenar la forma de los edificios y se aplican sobre la *parcela urbanística*, entendiendo ésta como el ámbito espacial interior a una manzana que es objeto de los actos de edificación. Justamente porque hay una relación estrecha entre la parcela y el edificio es por lo que es necesario establecer condiciones a la primera en función de la imagen edificada que se pretende, condiciones éstas que son de aplicación en este Plan General sólo sobre los actos de modificación de la estructura predial preexistente, pero no sobre los de edificación en parcelas previas a la entrada en vigor del PGO. Por ejemplo, en un entorno en que se ordena para tipologías de vivienda colectiva en edificios de varias plantas han de establecerse unas dimensiones mínimas a las parcelas (por ejemplo, a la longitud del lindero frontal) para evitar que se produzcan procesos parcelatorios que den como resultado unidades poco adecuadas a ese tipo de edificación. De otra parte, la regulación de las condiciones de la edificación se hace en gran medida por referencia a la parcela urbanística en la cual se sitúa. Por estas razones, existe una estrecha relación entre las determinaciones reguladoras de la parcela y las restantes dirigidas a la edificación y ello explica que todas se hayan integrado en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

1.3.1. Concepto de parcela

La *parcela urbanística* es la porción de suelo interior en toda su extensión a una manzana urbanística con al menos un linderos coincidente con una alineación viaria principal, definida por el instrumento de planeamiento correspondiente (en la casi totalidad de los suelos urbanos y urbanizable de La Laguna, por el presente Plan General). Respecto de cada parcela, en su integridad, se cumplen las dos siguientes condiciones:

- a) Se verifica la aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada (salvo aquéllas para las que el planeamiento establezca expresamente un ámbito diferente) a fin de resolver la autorización de actos de ejecución.
- b) Se materializa el aprovechamiento urbanístico que resulta de los procesos de gestión y, en especial, de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.



Conviene destacar que, conceptualmente, la parcela urbanística no es la parcela predial o catastral por más que en la mayoría de los casos coincidan. Esta última es la unidad de propiedad y lo habitual es que sea el ámbito espacial sobre el cual se lleve a cabo un acto de edificación; justamente, en el momento de resolver administrativamente su autorización, la parcela catastral, si cumple las condiciones del Plan, pasa a considerarse como parcela urbanística. No obstante, toda vez que las fincas prediales son las unidades preexistentes de propiedad, en las áreas consolidadas este PGO ha establecido las condiciones de ordenación pormenorizada con la finalidad de que las mismas puedan considerarse parcelas urbanísticas. Sin embargo, no siempre ha sido posible (por incompatibilidad con los objetivos de ordenación o, más frecuentemente, por situaciones objetivas de incumplimiento de los requerimientos legales, en especial de no tener frente a viario público). En tales casos, cuando las fincas prediales no se adecúan a las condiciones que sobre las mismas establece el Plan, el propietario habrá de proceder a la modificación de la parcelación preexistente a tal fin.

La parcela, en tanto un polígono, queda definida por sus *linderos*, que son los segmentos perimetrales que delimitan su superficie separándola de otras parcelas o de los límites de la pieza en la que se incluya. Los linderos adquieren una singular importancia en la ordenación ya que, respecto a ellos pueden establecerse determinaciones reguladoras de la disposición de la edificación. Por tal razón, para cada parcela urbanística concreta, es necesario individualizar cada lindero y asignarlo a uno de los tres normativos posibles: frontal, posterior o lateral. En las parcelas "normales", de forma rectangular, esta individualización y distinción de los linderos no ofrece ninguna dificultad (uno frontal coincidente con la alineación viaria, otro posterior paralelo al frontal hacia el interior de la manzana, y dos laterales paralelos entre sí y perpendiculares al frontal y al posterior); sin embargo en parcelas irregulares puede ser bastante más complicado. En la normativa urbanística de este PGO se establecen unos criterios operativos para la identificación de cada uno de los linderos de la parcela.

Los linderos definen la parcela en su proyección sobre un teórico plano horizontal, pero ésta tiene también una dimensión vertical que depende de la orografía previa del terreno y de la relación de éste con las rasantes del viario a que dé frente. De tal modo, la dimensión vertical de una parcela urbanística queda definida por cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía previa del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. Estas superficies se denominan en el presente Plan General *planos de referencia* de la parcela y deben ser delimitados y acotados altitudinalmente en cada proyecto de edificación, toda vez que respecto de ellos se verifica el cumplimiento de las condiciones de altura de la edificación en número de plantas. Obviamente, en las partes de la parcela ocupadas por la edificación no hay planos de referencia, mientras que en los espacios no ocupados los planos de referencia son las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y accesos a las edificaciones y se materializan en áreas pavimentadas, zonas ajardinadas, taludes, rampas de acceso a garajes y similares elementos arquitectónicos.

Con carácter general este Plan General pretende que las obras de preparación de las parcelas para su edificación modifiquen lo menos posible la orografía preexistente, limitando así los impactos sobre el paisaje y evitando también incrementos injustificados de la altura de los edificios. Para ello, en las Normas, se establecen que ningún plano de referencia pueda disponerse a más de un metro y medio por encima o por debajo de la orografía preexistente, de modo que entre dos planos de referencia sucesivos (escalonamiento) no haya diferencias altitudinales mayores de tres metros (una planta). Esta condición, no obstante, puede no cumplirse en las bandas frontales de la parcela para lograr las adecuadas condiciones de accesibilidad, siempre que sea necesario para resolver la continuidad entre la orografía preexistente y las rasantes viarias que definen el respectivo perfil longitudinal frontal.



1.3.2. Concepto de edificio

Se entiende por edificio (o edificación) toda construcción habitable de dimensiones adecuadas para albergar usos o actividades. Se trata de una definición convencional, pero lo suficientemente precisa para descartar como edificio aquellas construcciones que no tienen las dimensiones adecuadas para albergar actividades humanas así como las instalaciones de naturaleza funcional, en su gran mayoría adscritas a los usos de infraestructuras.

Intuitivamente asumimos el concepto de edificio como el inmueble con aparente unidad funcional y de volumen; hablamos así de un edificio de viviendas para referirnos a un bloque aislado en una parcela, pero también individualizamos como tal un edificio adosado a otros (manzana cerrada) pese a no tener unidad de volumen, probablemente porque somos capaces de separarlo de los adyacentes por algún rasgo distintivo (color o composición de la fachada, portal independiente, etc). Este mismo criterio de unidad del volumen aparente es el que aplica el presente PGO para individualizar, con algo más de rigor, cada edificio, necesario para referir a él diversas determinaciones reguladoras; así, en las normas urbanísticas se establecen las siguientes reglas para individualizar los edificios y distinguirlos unos de otros:

- a) La disposición de un único volumen aparente en dos o más parcelas urbanísticas hará que se considere como un edificio individual la parte que ocupe en cada una de las parcelas. Así pues, la división parcelaria produce la división de un volumen continuo en tantos edificios como parcelas ocupe.
- b) En cada parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio aparente, aunque estén unidos por debajo de los planos de referencia de la parcela (sótano común) o por encima mediante elementos de comunicación de carácter formal o funcional (pérgolas, pasarelas, escaleras exteriores o elementos análogos).
- c) Los elementos construidos que unen físicamente edificios sin romper sus respectivas unidades aparentes estarán sujetos al cumplimiento de las condiciones normativas que regulan la edificación y, especialmente, de las que tienen por objeto el control de sus dimensiones. Si así fuera necesario para la correcta aplicación de alguna norma, cada uno de estos elementos se adscribirá proporcionalmente a cada uno de los edificios que une.
- d) La aplicación de estos criterios admitirá márgenes de flexibilidad según la diversa casuística existente, buscando las interpretaciones más acordes con la práctica habitual. En tal sentido, dos volúmenes con mínimas separaciones entre ellos podrán considerarse como uno solo y, en el supuesto contrario, se podrá entender dividido en dos edificios un volumen formado por dos piezas de grandes dimensiones unidas por un elemento de débil presencia perceptual.

De otra parte, también conviene distinguir en el caso de parcelas en las que se dispongan varios edificios entre aquéllos que son *principales* de los que tienen un carácter *auxiliar*, a fin de poder aplicar diferenciadamente algunas determinaciones reguladoras. A estos efectos, en las normas urbanísticas se establecen los requisitos que debe cumplir una edificación para considerarse auxiliar, que son las siguientes:

- a) Deberá existir siempre algún volumen construido en la parcela, separado del auxiliar, que pueda ser considerado como edificio principal.
- b) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no podrá ser mayor del 50% de la suma de la superficie construida total de los edificios principales de la parcela.



- c) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no podrá ser mayor del 10% de la superficie máxima edificable establecida por el planeamiento para la totalidad de la parcela urbanística.

Otra distinción relevante a efectos de la aplicación diferenciada de las condiciones reguladoras de la edificación es la referida a los distintos elementos constitutivos del edificio¹ que son los siguientes:

- a) *Cuerpo principal* del edificio, que es la parte de éste que conforma un volumen sensiblemente compacto de percepción unitaria.
- b) *Cuerpos volados*, que son aquellas partes del edificio que sobresalen de los planos de fachada y que son habitables u ocupables por las personas.
- c) *Terrazas*, que son las superficies exteriores ocupables anexas a un edificio y carentes de cubierta y de cerramientos verticales (con excepción de pretilas o barandillas hasta 150 centímetros de altura) salvo en el único lado lindante con el edificio.
- d) *Elementos salientes* que son aquellos elementos constructivos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin ser habitables u ocupables por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.
- e) *Elementos técnicos*, que aquéllos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, escaleras y ascensores, tenderos de ropa, cuartos de lavado, y similares.

Por último tiene especial importancia la definición del concepto de *planta* de un edificio y, sobre todo, la regulación de la forma en que, en cada proyecto concreto, debe delimitarse cada una de las distintas plantas. A tal respecto, hay abundante experiencia, especialmente en edificaciones construidas en terrenos en pendiente, de la dificultad para precisar el número de plantas y cuáles de ellas tienen el carácter de sótano (o semisótano), dado que éstas no se cuentan a efectos de la limitación de la altura máxima. Son numerosos los ejemplos de plantas que, según la correspondiente normativa, han sido consideradas sótano pese a que sus pavimentos de suelo están por encima del terreno circundante e incluso abren ventanales al exterior; en el lado opuesto, también hay muchos casos de espacios completamente enterrados que se consideran plantas bajas y, consiguientemente computan a efectos de la medición de la altura del edificio en número de plantas. El criterio del PGO ha sido definir cada planta de modo que la aplicación de su normativa coincida con la concepción normal de la misma: es decir, una planta sótano es la que está completamente enterrada, una semisótano la que lo está parcialmente, una baja la que coincide sensiblemente con el plano de referencia de la parcela y las plantas de piso son las que se disponen por encima de la baja. Que esto no se cumpla en todos los planes es debido no sólo a deficientes redacciones de las normas definitorias sino también, en el caso de las edificaciones en terrenos en ladera (que es donde mayoritariamente surgen los problemas de aplicación) a la errónea presunción de que una planta debe ser del mismo tipo (sótano, baja o de piso) en toda su extensión superficial cuando perfectamente una parte de la misma puede estar enterrada y otra no; es decir, una parte puede ser planta sótano y otra planta baja.

¹ Si bien esta distinción entre los elementos constitutivos de un edificio es relevante para la aplicación diferenciada de algunas determinaciones, el Plan General no establece condiciones específicas sobre tales elementos vinculadas a las distintas piezas resultantes de su ordenación pormenorizada. La regulación específica de los distintos elementos constitutivos de la edificación, y especialmente de los cuerpos volados forma parte del ámbito competencial de las Ordenanzas de Edificación



El esquema normativo desarrollado en el capítulo tercero del Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada se basa en definir, en primer lugar, cada una de las plantas de la edificación, para a continuación regular un procedimiento preciso que deberá ser observado en todo proyecto de edificación sobre parcelas con planos de referencia a distintas cotas altitudinales. Este procedimiento consiste en delimitar "bandas" de 12 metros de ancho adyacentes a cada paramento exterior de una planta y calificarlas de sótano, semi-sótano, planta baja o planta de piso, en función de la posición altitudinal del espacio interior respecto del pavimento del plano de referencia adyacente. Así, una planta puede quedar dividida en partes, cada una de ellas con la consideración de un tipo distinto de planta.

La consecuencia práctica de este método es que deja clara la aplicación de la altura máxima en número de plantas en edificaciones en ladera, evitando que se cuenten las partes de las plantas inferiores enterradas en el terreno (ya que tendrían carácter de sótano) y, consiguientemente, obligando al escalonamiento de la edificación.

2. LAS CONDICIONES SOBRE LA PARCELA

2.1. Finalidad y alcance de las condiciones sobre la parcela

Los actos de edificación, especialmente los de nueva planta, se ejecutan sobre las parcelas urbanísticas. En los suelos urbanos consolidados², donde la Ley prohíbe modalidades de gestión sistemáticas, la finca predial es el ámbito espacial sobre el que se solicita la autorización de una iniciativa edificatoria, de tal modo que ésta ha de pasar a considerarse la parcela urbanística, respecto de la cual se ha de verificar el cumplimiento de las condiciones de edificación. Así pues, en las *áreas existentes* el planeamiento al establecer las determinaciones reguladoras de la parcela ha partir necesariamente del análisis de las condiciones de la base catastral consolidada, toda vez que ésta suele presentar un alto grado de rigidez ante eventuales transformaciones. Por ello, siendo realista, ha de asumirse que en la casi totalidad de los suelos consolidados las parcelas urbanísticas finales que se vayan configurando como resultado de los actos de ejecución en el marco de la ordenación urbanística serán prácticamente las mismas que las fincas prediales previas. De tal modo, la ordenación de la edificación (en especial la fijación de los parámetros que definen la tipología edificatoria) debe irse haciendo en cada pieza consolidada desde el supuesto de la estructura parcelaria existente no podrán alterarse significativamente y, por tanto, procurando que cada una de las fincas previas pueda ser edificable. Este planteamiento, que obliga a un alto grado de detalle en la ordenación (y que es el que ha sido llevado a cabo en la formulación del PGO) adquiere especial importancia en las manzanas de mayor carácter rural, donde la división parcelaria se ha ido conformando mediante procesos espontáneos dando como resultado una estructura muy irregular y heterogénea en la que, además, abundan parcelas interiores y serventías.

Si bien es objetivo municipal propiciar que la mayoría de las fincas prediales en las áreas existentes puedan considerarse como parcelas urbanísticas y consiguientemente ser edificables, ello no puede conducir a admitir este resultado en todos los supuestos. No se pueden traspasar ciertos límites, especialmente la exigencia de que toda parcela, para serlo, ha de tener unas dimensiones y condiciones de accesibilidad desde el viario público (en la propuesta de ordenación del Plan) que superen unos mínimos absolutos. En este Plan General, tales valores absolutos se han fijado en 50 m²s de superficie y una longitud del lindero frontal (coincidente con alineación viaria) de al menos 3 metros. Las parcelas existentes que no cumplan alguna de estas dos condiciones no podrán ser consideradas parcelas urbanísticas (y, por lo tanto, en las mismas no podrán autorizarse actos de edificación salvo los estrictamente necesarios de mantenimiento y conservación) y habrán de llevar a cabo algún acto de modificación de la parcelación para alcanzar tal carácter. Estos actos de modificación parcelaria necesariamente requieren el acuerdo con los propietarios de las parcelas adyacentes y son ciertamente de muy difícil consecución, máxime cuando las fincas vecinas están construidas. No obstante, por motivos de seguridad y salubridad urbanísticas han de mantenerse estos mínimos que, en todo caso, afectan a un número reducido de parcelas existentes.

Salvo los casos anteriores, este Plan General ha entendido que el resto deben poder ser edificables sin necesidad de modificar sus dimensiones previas (salvo pequeños ajustes derivados de rectificaciones de alineaciones), a fin de evitar situaciones de bloqueo innecesarias y poco convenientes. Así pues, el criterio del PGO es permitir como regla general que sobre cada una de las fincas previas pueda construirse atendiendo sólo al cumplimiento de las determinaciones sobre la edificación. Ello, sin embargo, no implica que no se establezcan condiciones sobre la parcela, sino que éstas no sean de aplicación en la autorización de los actos

² Y también en los asentamientos rurales, si bien en éstos cabe la delimitación de unidades de actuación.

de edificación. Ha de advertirse que las condiciones sobre la parcela operan específicamente en la autorización de los actos de modificación de la división predial existente. Una cosa es no imponer a un propietario individual modificar su parcela como condición para que pueda construir y otra que quien posea una superficie de suelo de gran dimensión pueda dividirla en parcelas del tamaño y dimensiones que más le convenga. Es evidente que los actos de modificación de la parcelación, máxime cuando se llevan a cabo voluntariamente en la mayoría de los casos, han de sujetarse a una condiciones que garanticen que las parcelas resultantes son lo más adecuadas posibles a los objetivos de ordenación tipológica del ámbito correspondiente.

Que las condiciones sobre la parcela no sean de aplicación con carácter general sobre los actos de edificación permite, de otra parte, establecerlas con un cierto mayor grado de libertad. Si bien los valores normativos siempre se establecen a partir del conocimiento y ponderación de los de la realidad consolidada, si éstos no son adecuados a los requerimientos tipológicos de la ordenación pueden plantearse otros mejores, siendo conscientes que tales normas no tendrán efectos perjudiciales sobre las parcelas individuales pero, en cambio, sí posibilitarán que los grandes espacios vacantes (o resultantes de operaciones de renovación) se vayan adecuando a una división parcelaria más idónea.

Ha de advertirse que existen dos supuestos en los que las condiciones específicas de parcela que el PGO establece sobre cada pieza sí han de respetarse en actos de edificación de nueva planta en solares vacantes o de ampliación de edificaciones existentes en más del 25% de la superficie construida preexistente, que son los siguientes:

- a) Cuando la parcela se encuentre incluida dentro de un ámbito de normalización obligatoria de fincas. En tal caso, para autorizar tales actos de edificación será precisa la normalización previa de las fincas preexistentes para adecuarse a las condiciones de parcela establecidas sobre la pieza.
- b) Cuando se trate de una parcela vacante cuyas dimensiones sean inferiores al 50% del valor normativo de cualquiera de las condiciones de parcela sobre la pieza y, además, esté adyacente a otra u otras parcelas vacantes. En tal caso procederá la agrupación y eventual segregación en dos parcelas urbanísticas, de modo que ambas superen el límite dimensional señalado.

En el caso de las *áreas nuevas* el planteamiento respecto del establecimiento de las condiciones de parcelación es completamente diferente al expuesto. En los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados los propietarios deben necesariamente incluir sus fincas previas en un ámbito de reparcelación y, por lo tanto, en principio, no son relevantes las condiciones de la división catastral previa para definir los parámetros normativos de las parcelas urbanísticas finales³. En estos casos, las condiciones de parcelación se fijan como consecuencia de la propuesta de ordenación edificatoria, estableciendo los valores normativos adecuados para garantizar que el instrumento reparcelatorio dé como resultado parcelas urbanísticas adecuadas para la ejecución de las tipologías arquitectónicas previstas.

Por último, ha de señalarse que las condiciones sobre la parcela que establece el presente Plan General no serán de aplicación sobre los actos relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, todos ellos serán autorizables incluso en las parcelas preexistentes que incumplan las determinaciones de parcela establecidas sobre la pieza.

³ Sí lo son, en cambio, para delimitar las unidades de actuación. También, excepcionalmente, se han tenido en cuenta cuando en un ámbito de gestión sistemático existen parcelas ocupadas, procurando que las condiciones de parcelación que se imponen permitan el mantenimiento de ésta.

2.2. Las dos formas de regular las condiciones de la parcela

Existen dos formas de regular las condiciones que deben cumplir las fincas prediales para adquirir la consideración de parcela urbanística. La primera y más habitual en los planes es establecer una serie de valores normativos que han de cumplir las parcelas; la segunda forma es delimitar expresamente (en documentación gráfica) el recinto que ha de considerarse como parcela urbanística.

En este segundo supuesto, lo normal es que el recinto que se delimita como parcela urbanística sea una parcela catastral previa, con lo cual se está otorgando a una división predial el carácter de determinación urbanística (a diferencia del primer supuesto en el que la división parcelaria existente no tiene ninguna relevancia normativa, independientemente de que los valores de las determinaciones se hayan fijado a partir de su estudio). Esta técnica de regulación "directa" de la parcela es habitual en los planes de protección de conjuntos históricos en los que se prohíbe la alteración de la parcela catastral preexistente. En este Plan General, en cambio, se emplea sobre piezas en las que por sus dimensiones, relaciones geométricas con el viario que les da acceso o por las características tipológicas propuestas (básicamente agrupaciones de vivienda) conviene a los objetivos de ordenación establecer expresamente la parcela urbanística y garantizar la unidad de conjunto edificatoria.

Cuando este Plan General delimita expresamente la parcela urbanística siempre hace coincidir la misma con una pieza la cual, en el campo *Parcelación Vinculante* de la BDG-13 tiene asignado el valor normativo *SÍ* (obviamente, el resto de piezas, la mayoría, tienen asignado en este campo el valor *NO*). Esta determinación no se refleja en los planos de ordenación, pero sí aparece recogida en la ficha normativa de cada pieza en que se establece.

Los efectos de que sobre una pieza se señale parcelación vinculante son los siguientes:

- a) Que la pieza, tal como ha sido delimitada en el plano P1, tiene el carácter de parcela urbanística, única e indivisible. Consecuentemente, la misma en toda su extensión será siempre el objeto de autorización de actos de ejecución.
- b) Que, si la parcela urbanística vinculante no coincide con la división de fincas prediales existentes, sobre éstas habrán de tramitarse los correspondientes proyectos de parcelación a fin de adecuarlas a tal determinación.
- c) Que no se establece ninguna otra determinación sobre la parcela, toda vez que resultarían absolutamente improcedentes.

En las piezas sobre las que este PGO no señala la parcelación vinculante se establecen valores normativos a todas o algunas de las determinaciones de la parcela que se han considerado convenientes para su regulación. Cada una de ellas se define normativamente en el capítulo 2 del Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, tal como se recoge a continuación:

- a) *Longitud mínima del lindero frontal (LMF)*: es un valor numérico que establece la dimensión mínima (expresada en metros lineales) que debe tener el lindero frontal para que la parcela alcance el carácter de parcela urbanística.
- b) *Superficie mínima de parcela (SMP)*: es un valor numérico que establece la extensión mínima (expresada en m² de suelo) que debe tener la finca predial para considerarse parcela urbanística.
- c) *Círculo mínimo inscribible (CMI)*: es un valor numérico que establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en el interior de la parcela para que ésta alcance el carácter de parcela urbanística.

3. LAS CONDICIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

3.1. Condiciones sobre la disposición de la edificación

Mediante las condiciones de disposición el planeamiento pretende regular la forma en que los edificios se han de situar en relación a la parcela urbanística y, consiguientemente, al espacio urbano. Estas condiciones son, junto con las de regulación de la altura, las que más directamente prefiguran la tipología del espacio urbano en lo que se refiere al componente de la edificación. A tal respecto, tradicionalmente se consideran dos modelos básicos (si bien con múltiples variantes y combinaciones) de configuración del espacio urbano en función de la disposición de las edificaciones:

- a) El de edificación cerrada, caracterizada por frentes continuos edificados que definen marcada y ordenadamente el espacio de la calle-corredor.
- b) El de edificación abierta, caracterizado por que las edificaciones no se alinean respecto a las calles, presentando espacios libres entre ellas.

Este PGO ha establecido las condiciones de disposición procurando mantener las características predominantes de las áreas consolidadas y, en las áreas nuevas, buscando armonizar con los entornos cercanos pero sin renunciar a implantar modelos tipológicos distintos a los usuales, en especial los que fomentan concentraciones edificatorias compensadas con mayores espacios libres entre parcelas.

Para regular la disposición de la edificación este Plan General ha recurrido a las siguientes determinaciones:

- a) Las *líneas de disposición obligatoria* que son trazados gráficos normativos que establecen la obligación de que la proyección de la fachada del edificio se haga coincidir con las mismas. Obviamente, el recurso a esta determinación se justifica cuando es importante mantener una fachada continua hacia el espacio público, sea coincidente o no con la alineación viaria. Normalmente esta determinación es de aplicación sobre el plano completo de cada fachada en toda su altura, si bien en casos poco frecuentes se establecen LDO diferentes por plantas (por ejemplo, para una planta baja aporticada o un ático retranqueado).
- b) El *fondo máximo edificable*, que establece la distancia máxima desde el lindero frontal a que puede disponerse cualquier edificación en el interior de una parcela. Esta determinación suele usarse en piezas con mucha profundidad en las que interesa garantizar una dimensión suficiente de espacio libre en el testero, como, por ejemplo, en las manzanas de origen rural y en los asentamientos rurales a borde de viario. Normalmente se establece mediante un valor numérico que indica la distancia en metros a que debe trazarse una paralela al lindero frontal de la parcela que marca el límite del espacio edificable de la parcela; no obstante, cuando así conviene se define gráficamente, diferenciándola de la LDO (que siempre es gráfica).
- c) Las *separaciones mínimas a los linderos*, que establecen el valor en metros que, como mínimo debe mediar entre cualquier punto de la edificación y el lindero respecto del cual se establece la determinación (se establece para el frontal, el posterior y los laterales). Se trata de la determinación más característica de la edificación abierta, con valores que varían en función de las características del entorno, de la altura normativa asignada a la pieza y también del uso principal. Al margen del caso más normal de la edificación abierta, esta determinación es empleada por este Plan General para configurar otros modelos tipológicos según se indica a continuación:

- c1. En el caso de la edificación cerrada, lo habitual es que los edificios se dispongan adosados a los laterales (entre medianeras). Para establecer esta obligación, el PGO señala el valor 0 en la determinación de *separación a lindero lateral*.
- c2. En el caso de edificaciones de poca altura, normalmente en entornos de tipo rural y parcelaciones poco regulares, el PGO ha pretendido no obligar a adosarse a los linderos laterales pero tampoco impedir esta posibilidad. Para ello, en la determinación de *separación a lindero lateral* se señala el valor *No procede* que implica que, en el caso de no adosarse a la medianera, la edificación debe guardar una distancia mínima de 3 metros al lindero.
- c3. Un supuesto singular es el de la edificación pareada (adosada a uno de los linderos laterales, pero separada del otro). Para regular esta tipología se ha creado una determinación específica denominada *Pareado* en la que se indica el valor *Lateral* cuando se permite el adosamiento a uno de los linderos, debiendo mantener respecto del otro la distancia mínima establecida en la determinación de *separación a lindero lateral*. Cuando este Plan General prevé la edificación pareada, dicha disposición tiene siempre carácter opcional y requiere bien la promoción unitaria de las parcelas con edificaciones pareadas o bien, en el caso de que una de las parcelas se edifique previamente, que los propietarios de las restantes acepten expresamente los adosamientos de modo que, en el momento de la construcción, vendrán obligados a cumplirlos
- d) La *separación mínima entre edificios* es la determinación que establece la distancia mínima horizontal que debe existir entre los puntos más próximos de los cuerpos principales de cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela urbanística. Por su propia definición está limitada a piezas en las que se prevén parcelas de gran tamaño con la disposición de más de un edificio, que son pocas en el presente PGO.
- c) Una determinación que no suele usarse en el planeamiento urbanístico y que este PGO introduce en algunas pocas piezas es la de *mínima área no ocupable*. Consiste en un recinto interior a la pieza delimitado gráficamente en el cual no deben disponerse edificaciones y, en consecuencia, tendrá el carácter de área libre de parcela. El recurso a esta determinación es siempre debido a motivaciones específicas, tales como la protección de determinados valores (vegetación, vistas, etc), impedir una excesiva longitud de fachada continua o prever futuras intervenciones que podrían verse hipotecadas si tales espacios se ocuparan por edificaciones.

3.2. Condiciones de ocupación

Una determinación tradicional del planeamiento urbanística es el señalamiento de un *porcentaje máximo de ocupación*, mediante el cual se planeamiento fija la dimensión superficial máxima de la superficie ocupada o proyección en planta de la edificación expresada como un porcentaje respecto a la superficie total de la parcela urbanística en la cual se sitúa. La finalidad de esta determinación, en el fondo, no es tanto limitar la superficie en planta del edificio cuanto, a la inversa, garantizar una proporción mínima de espacios libres de parcela, lo que se justifica especialmente en los modelos tipológicos de edificación abierta. No obstante, esta determinación incide notablemente en la determinación de la superficie edificable de cada parcela (y, consecuentemente del aprovechamiento urbanístico), toda vez que ésta resulta del producto del citado porcentaje máximo por la altura en número de plantas.

Este PGO emplea mayoritariamente esta determinación en las tipologías aisladas en la parcela, evitando hacerlo si fija un valor normativo de edificabilidad máxima, salvo en los raros casos en que no se limita la altura máxima o se pretende dar libertad arquitectónica pero limitando el techo total.

3.3. Condiciones de altura

En casi todas las piezas el PGO establece la altura máxima en número de plantas, toda vez que ésta es, sin duda, la determinación más significativa en la regulación de la edificación, tanto por la relevancia que le conceden los vecinos y los propietarios como por su importancia en la configuración de la imagen del espacio urbano. Aún así, hay un cierto número de piezas edificables en las que se ha optado por dejar libertad de altura (valor *No Procede*), siempre estableciendo en tales casos la edificabilidad máxima.

La medición del número de plantas a efectos de la aplicación de esta determinación se regula detalladamente en las Normas por el método conocido vulgarmente como "del pinchazo"; es decir, que la altura normativa en plantas habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos. Como es habitual en los planes, plantas por debajo de la planta baja (con el carácter de sótano o semi-sótano) no contabilizarán en el cómputo de número de plantas a efectos de esta determinación. Para la aplicación de este criterio es fundamental la correcta identificación de cada planta (en especial en parcelas en pendiente), tal como ya se ha expuesto en el epígrafe 1.3.2.

La *altura máxima en número de plantas* es la determinación preferente para fijar la altura de las edificaciones y en la mayoría de los casos la única que se emplea. No obstante, en algunas piezas, normalmente con marcada pendiente y frentes a calles con mucha diferencia de rasantes, se emplea también la determinación *altura máxima en metros* con la finalidad de establecer planos máximos de altitud (respecto de los viarios de borde) que marquen los límites altitudinales de los edificios.

3.4. Condiciones sobre la superficie edificable

La fijación del techo edificable de una parcela es uno de los requisitos que debe satisfacer el planeamiento urbanístico en la ordenación pormenorizada, ya que es necesario para determinar el contenido económico del derecho de propiedad. La fijación de la superficie edificable puede hacerse de forma indirecta (como resultado de la aplicación sobre la parcela de los valores normativos de las determinaciones de disposición o de ocupación y de altura) o directa, que es cuando se establece el valor normativo de la edificabilidad máxima (en m²c/m²s) o, en menos casos, de la superficie máxima edificable (en m²c).

Este Plan General recurre a la determinación de la *edificabilidad máxima* en aquellas piezas en que menos prefigura la conformación tipológica de los edificios, normalmente áreas de edificación abierta y más en *áreas nuevas* que en las *existentes*. Se ha procurado, como criterio general, no introducir este parámetro cuando el techo edificable viene muy acotado por las restantes determinaciones.

Merece la pena destacar que, a diferencia de lo habitual en muchos planes, en el presente se contabiliza como superficie edificada la dispuesta en plantas sótano y semisótano que esté destinada a usos principales de la edificación. El motivo es evitar el frecuente abuso de incrementar las superficies lucrativas muy por encima de las previsiones normativas, en especial en parcelas en ladera o, sobre todo, destinadas a usos terciarios. No obstante, en la gran mayoría de las edificaciones, esta disposición del PGO no ha de significar ninguna variación respecto de la situación previa, toda vez que las plantas bajo rasante que se destinen a usos auxiliares (garajes, instalaciones de servicio, trasteros y almacenes, etc), como es lo habitual, seguirán sin computar como superficie edificada.