

de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

9.2.— CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

9.2.1.— Condiciones de la parcela.

9.2.1.1.— Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una de las parcelas existentes en la urbanización.

9.2.1.2.— Segregación y agrupación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento existente.

9.2.1.3.— Delimitación e identificación de parcelas.

Las parcelas se delimitarán por sus linderos y su numeración en el plano parcelario.

9.2.1.4.— Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es el lindero frontal el que delimita la parcela con un vial o espacio libre público. Son linderos laterales los restantes.

Si una parcela tiene más de un lindero en contacto con viales o espacios libres públicos, todos ellos tendrán la condición de frontales.

9.2.1.5.— Superficie de la parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los diferentes linderos que limitan la parcela.

Las superficies de las distintas parcelas vienen reflejadas en la documentación gráfica.

9.2.1.6.— Parcela máxima.

Es la fijada por el planeamiento de tal forma que no podrán formularse agrupaciones o divisiones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

9.2.1.7.— Parcela mínima.

Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el Art. 94.1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de Propiedad.

9.2.1.8.— Condiciones para la edificación de parcelas.

— Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para su desarrollo y estar calificada con destino a un uso edificable.

— Condiciones de urbanización:

a) Estar emplazada con frente a vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos precedentes hasta que la parcela adquiera las condiciones del apartado a) de acuerdo con el Art. 40 del Reglamento de Gestión.

9.2.2.— Condiciones de posición de la edificación.

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en la regulación de las zonas.

9.2.2.1.— Plano de fachada.

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en el punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se consideran los salientes ni vuelos en la misma.

Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos, medida sobre una recta perpendicular a este.

9.2.2.3.— Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

Puede darse como valor mínimo y se medirá de la misma manera que la separación a linderos.

9.2.2.4.— Área de movimiento de la edificación.

Es aquella dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

9.2.2.5.— Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con el plano del terreno.

9.2.3.— Condiciones de ocupación de la parcela.

9.2.3.1.— Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

9.2.3.2.— Superficie ocupable.

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en los planos y en la ordenanza de cada zona.

9.2.3.3.— Coeficiente de ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

9.2.3.4.— Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, en la que no se puede edificar.

9.2.3.5.— Fondo edificable.

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

9.2.3.6.— Ocupación bajo rasante.

Son las construcciones enteramente subterráneas que pueden ocupar los espacios libres de la parcela, salvo limitación expresa en la ordenanza de zona correspondiente. En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos ambulancias, y otros servicios públicos.

9.2.4.— Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Son las condiciones que determinan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en la parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

9.2.4.1.— Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

a) En el cómputo de superficie edificada por planta quedan excluidos los patios interiores, los soportales de uso público, las plantas bajas porticadas, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidad de uso o está destinada a instalaciones de la edificación.

b) Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones y balconadas autorizados y las terrazas no cubiertas. Los tendedores y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie independientemente de que estén o no cerrados.

9.2.4.2.— Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

9.2.4.3.— Superficie útil.

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. La superficie útil total será la suma de las superficies útiles que la integran.

La medición se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

No estarán incluidas en el cómputo de superficies útiles los espacios ocupados por el paso de las instalaciones ni aquellos espacios con altura inferior a 1,5 m.

9.2.4.4.— Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión la señalará el Plan mediante la asignación del coeficiente de edificabilidad.

9.2.4.5.— Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total del Polígono de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie del Polígono de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

c) Superficie edificable: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la Ordenanza de condiciones de edificación que sean de aplicación a la parcela.

d) Superficie edificada: por planta, es la de la totalidad del forjado accesible en cada una de ellas. En planta de cubierta, es la del forjado potencialmente accesible con altura libre de al menos 1,80 metros, existentes entre la última planta y la planta de cubierta.

e) Superficie total edificada: es la resultante de las sumas de las superficies edificadas accesibles de todas las plantas, incluyendo la planta bajo cubierta, los sótanos y semisótanos.

En el cómputo de la superficie edificada se incluyen:

— Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destine.

— Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

— Los cuerpos volados, sean o no cerrados.

— Los patios interiores cuando estén cubiertos.

— Las construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.

f) Superficie ocupada en planta baja: es la edificada en esa planta mas la cubierta por porches y forjados de la planta primera o segunda siempre que no sean de uso público.

g) Superficie de parcela:

— Total, es la comprendida dentro de su perímetro.

— Libre, es la parte no ocupada en planta baja.

9.2.5.— Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

9.2.5.1.— Sólido capaz.