El SOLAR. PARÁMETROS URBANÍSTICOS que lo DEFINEN

Prayde Gestion, SL Cuade

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2019/57

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

INDICE

57.1.- CONCEPTO Y TIPOS DE SOLAR Y PARCELA EDIFICABLE 1
57.2.- PARÁMETROS DE VALOR URBANÍSTICO DE UN SOLAR 4
57.3.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y URBANÍSTICAS DEL SOLAR 6
57.3.1.- CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE FORMA, UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN 6
57.3.1.1.- LINDES 6
57.3.1.2.- LINDEROS 6
57.3.1.3.- SUPERFICIE O CABIDA 7
57.3.1.4.- UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN 8
57.3.2.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS APLICABLES AL SOLAR 8
57.3.2.1.- INTENSIDAD DEL USO: URBANÍSTICO O EDIFICABILIDAD TEÓRICA MÁXIMA 8
57.3.2.2.- USOS URBANÍSTICOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS 9
57.4.- EDIFICIOS: TIPOS, DIMENSIONES Y SEPARACIÓN ENTRE ELLOS 9
57.4.1.- EDIFICIOS UNIFAMILIARES 11
57.4.2- EDIFICIOS BIFAMILIARES 11
57.4.3.- EDIFICIOS COLECTIVOS 11
57.5.- RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LA PARCELA 12
57.5.1.- ALINEACIONES Y SUS TIPOS 12
57.5.2.- FONDO EDIFICABLE 13
57.5.3.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LOS LINDEROS DEL SOLAR 13
57.5.4.- DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES 14
57.5.5.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN EL SOLAR O PARCELA EDIFICABLE 15
57.5.6.- ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 15
57.6.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN 15
57.6.1.- CONCEPTO DE RASANTE 15
57.6.2.- EDIFICACIÓN BAJO RASANTE 16
57.6.3.- EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE 17
57.6.4.- NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS 19
57.6.5.- ALTURA MÍNIMA Y MÁXIMA DE CADA PLANTA 19
57.6.6.- ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (HC) 20
57.6.7.- ALTURA DE CORONACIÓN 21
57.6.8.- ALTURA TOTAL O DE CUMBRERA (HT) 21
57.7.- CASOS ESPECÍFICOS DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 21
57.7.1.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN EN RELACIÓN AL ANCHO DE LA CALLE A LA QUE DA LA FACHADA 21
57.7.2.- EDIFICIOS CON 2 FACHADAS A CALLES DE DIFERENTE ALTURA 22
57.7.3- EDIFICIOS CON FACHADA A CALLE INCLINADA 22
57.7.4.- EDIFICIO CON FRENTE ESVIADO O CHAFLAN 22
57.7.5.- ALTURA DE EDIFICIOS CON FACHADA A SIS O MAS CALLES QUE NO FORMAN NI ESQUINA NI CHAFLAN 23
57.8.- POSICIONAMIENTO DE LOS ELEMENTOS SINGULARES DE LA EDIFICACIÓN 24
57.8.1.- ESPACIOS BAJO CUBIERTA 24
57.8.2.- PISOS ESPECIALES 24
57.8.3.- EN FACHADA 25
57.8.4.- EN PLANTA BAJA 26
57.8.5.- ESPACIOS EXTERIORES AL EDIFICIO DE PROPIEDAD COMUN 27
57.9.- DOCUMENTOS URBANÍSTICOS DEL SOLAR 27
57.9.1.- FICHA URBANÍSTICA 27
57.9.2.- CEDULA URBANÍSTICA 31

Prayde Gestion SL - Cuadernos Practicos

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Altura Libre entre plantas del edificio
- Altura máxima de Cornisa, de Coronación, Total o de Cumbrera
- Ático
- Azotea
- Balcón
- Barandilla
- Buhardilla
- Cornisa
- Cubierta plana, inclinada
- Cuerpo Volado
- Edificabilidad
- Edificio
- Edificio de uso Residencial, Terciario, Industrial
- Entreplanta
- Espacio Privativo, Espacio Comun
- Fachada
- Fabrica de Ladrillo
- Falso suelo, Falso Techo
- Forjado
- Inscripción registral
- Intensidad del uso o edificabilidad
- Local Comercial
- Ley Hipotecaria
- Ley del Suelo estatal
- Loft
- Mercado Inmobiliario
- Metro cuadrado de solar, edificado, de suelo, computable
- Mirador
- Parcela edificable
- Planta Baja, Ático, de Trasteros, de Pisos, Sótano
- Porche
- Precio del solar
- Solar
- Solados
- Superficie del solar, construida, con o sin parte proporcional de zonas comunes
- Superficie computable urbanísticamente
- Superficie útil con o sin parte proporcional de zonas comunes interiores
- Techo
- Terraza
- Trastero
- Uso Urbanístico, industrial, Residencial, Terciario
- Valor de un solar, de Mercado, Hipotecario, Catastral
- Vivienda
- Zona Común

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

SINOPSIS. -

El Promotor tiene que tener una idea de la edificabilidad posible en esa parcela o solar, en primera estimación, porque no se puede adquirir un solar o parcela edificable, sin comprobar que la edificabilidad que nos ofrecen a un precio de mercado quepa en esa parcela

Este CPI tiene por objeto fijar los parámetros urbanísticos y los edificios y sus tipologías en un solar o parcela edificable como son:

a) El uso y la tipología del uso
b) La intensidad del uso o la edificabilidad
c) La ocupación máxima de la edificación en la parcela
d) Los retranqueos
e) Las alineaciones y rasantes
f) La altura de la edificación y sus tipos o la forma de medirlos.
g) Otros parámetros urbanísticos

.

El encaje posterior y todas las precisiones, es labor del Arquitecto, en el desarrollo del Proyecto de Edificación.

Si no cabe la edificabilidad que nos pretenden vender, es que el solar o la parcela edificable tiene un **precio de repercusión superior al del mercado** y sería, en todo caso, objeto de nuevas negociaciones para ajustar su precio de repercusión al mercado.

Así pues los CPI nº 7, 56, 57, 58, 61 y 63 forman un conjunto homogéneo que resuelven los dos problemas de encaje en un solar y en un sector de suelo urbanizable

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 58.- Cesión de terrenos para dotaciones publicas

Cuaderno N.º 61.- ENCAJE DE LA EDIFICACIÓN EN UN SOLAR

Cuaderno N.º 63.- ENCAJE DE LA EDIFICABILIDAD EN UN SECTOR URBANÍSTICO

CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF

57.1.- CONCEPTO Y TIPOS DE SOLAR Y PARCELA EDIFICABLE

Un solar es una parcela clasificada urbanísticamente como suelo urbano, **apta para la edificación, y dotada de todos los servicios**, a pie de parcela.

Precisamente en la cuantificación y concreción de estos servicios, **se ocupa la legislación autonómica** en materia de ordenación del territorio, suelo y urbanismo. De toda la legislación autonómica que se ocupa de la definición de solar, elegimos la mas reciente: La **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo** y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que en su articulo 48, se ocupa de definir el solar, como se recoge seguidamente.

Articulo 48.- Solar (ley 4/2017)

1. Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de **los siguientes servicios:**

a) **Acceso por vía pavimentada**, debiendo estar abiertas al uso publico, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes de sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.

b) **Suministro de agua potable y energía eléctrica**, con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

c) **Evacuación de aguas residuales** a la red de alcantarilla o a un depósito con capacidad de servicio suficiente. Excepto cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa se permitirá la disposición de fosas de baja densidad y sin necesidad de precisión cuando se trate de construcciones anteriores a la Ley 9/1999, de 13 de mayo.

d) **De fosas sépticas** por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la Ley 9/1999, de 13 de mayo.

e) **Acceso peatonal**, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado publico en. al menos. Una de las vías que lo circunden.

2. Las normas técnicas de planeamiento y. en todo caso, el Plan General de Ordenación podrán fijar criterios y condiciones que precisen y concreten el alcance de los servicios urbanísticos,

Los solares pueden tener su origen, en dos situaciones urbanísticas distintas, que son las siguientes:

A) **La terminación de las obras de nuevas actuaciones**

B) **El derribo de un edificio** de una vía publica de un núcleo de población o de un barrio de una ciudad o de su centro urbano.

En ambos casos **su propietario tiene las dos obligaciones siguientes**:

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

1. **Vallarlo** de acuerdo a las normas de cada municipio.

2. **Edificarlo en un plazo máximo** fijado por el Plan General de Ordenación Municipal o, en su defecto, por la legislación autonómica en materia de urbanismo, suelo u ordenación del territorio, o bien por las Ordenanzas Municipales. En algunas legislaciones autonómicas se fija el plazo máximo en dos años, en ausencia de cualquier otra.

Transcurrido este plazo máximo para edificar **el Ayuntamiento puede abrir un expediente sancionador** contra el propietario incumplidor, que puede suponer hasta:

a) La venta forzosa
b) La expropiación

tal como esta previsto en las leyes autonómicas sobre la materia.

El solar es, además, **la parcela edificable**, soporte de la edificación, **de una única construcción**, sea chalet unifamiliar aislado o sea un bloque de viviendas, oficinas, un edificio para aparcamientos, un hotel o, una nave industrial, o también puede ser soporte de varios edificios adosados, pareados o independientes de los usos indicados, en cuyo caso se trata de un complejo inmobiliario.

La figura geométrica de un solar esta constituida por un perímetro poligonal que encierra una superficie determinada.

El lado de su perímetro que linda con una vía publica de denomina fachada del solar. Un solar puede tener varias fachadas.

Pero que, urbanísticamente, para que sea apta para la edificación, circunstancia que está dentro de la definición de solar, se precisa que:

1) Las longitudes de su perímetro que den a **vías públicas deben tener una longitud mínima** determinada en la normativa urbanística.

2) También **su superficie debe tener una extensión mínima**, que también viene determinada en la normativa urbanística.

En general un solar tiene la forma que encierra una línea poligonal, pero sus tipos, dependiendo de con quien linden, pueden ser los siguientes:

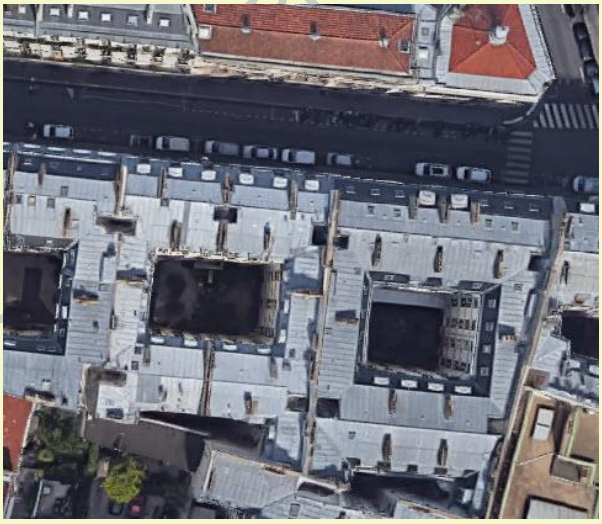

FIGURA 57.1

A) <u>DE ESQUINA CON DOS FACHADAS</u>

FIGURA 57.2

SIGUE HASTA 36 PAGINAS

Prayde Gestion, SL - Cursos Practicos

Autores

Antonio Caparrós Navarro.

Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas…) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.

Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria"
- Blog "CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO"
- Software de Análisis de Viabilidad económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler**, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Prácticos