

CONCEPTOS URBANÍSTICOS BÁSICOS

CONCEPTO DE SOLAR (URBANO)

Artículo 25

Concepto de solar

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Linden con espacio público.
 - b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley.

Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.
 - c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.
 - d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.
 - e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.
2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.

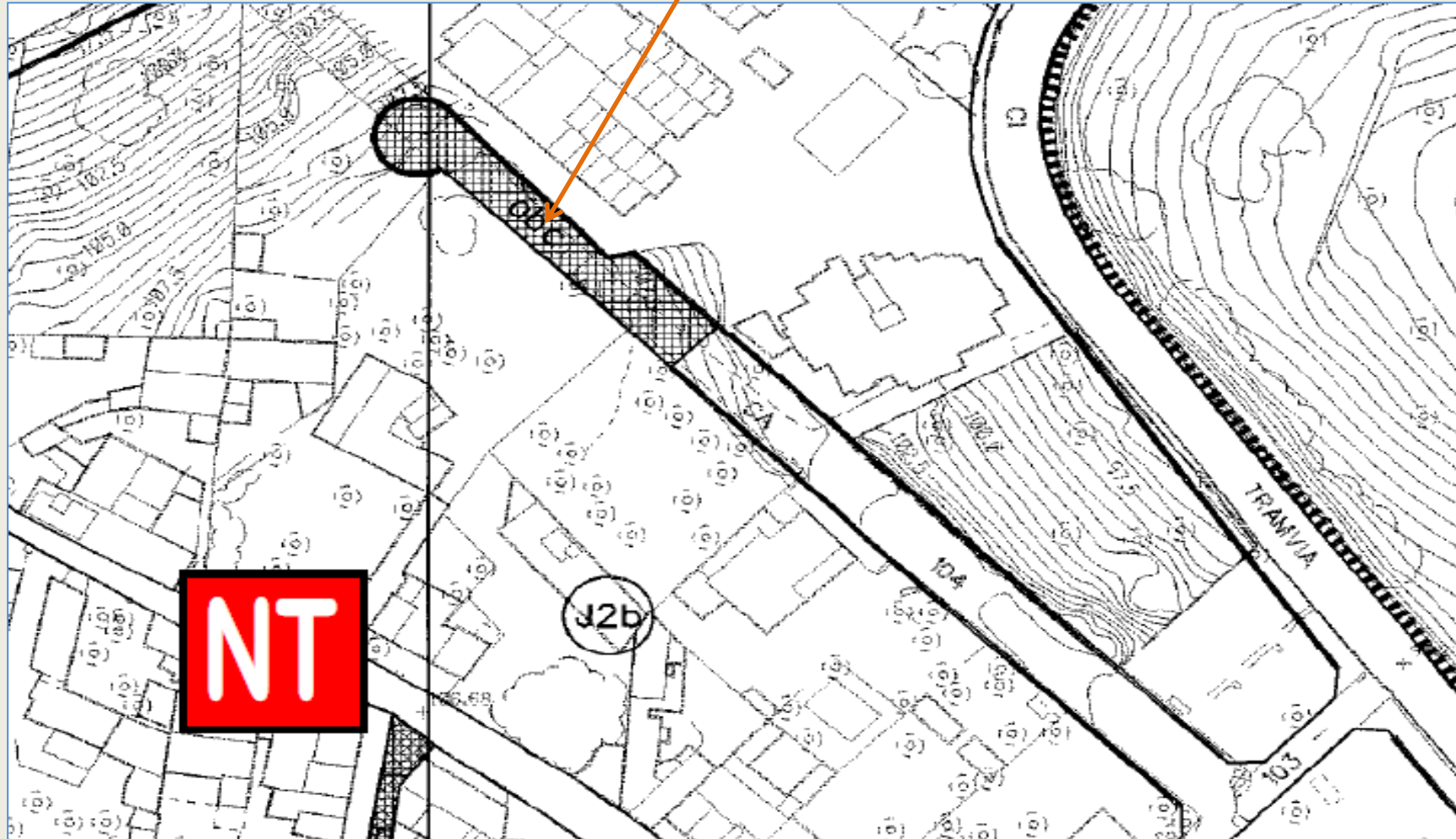
SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS EN SUELO URBANO

Artículo 22

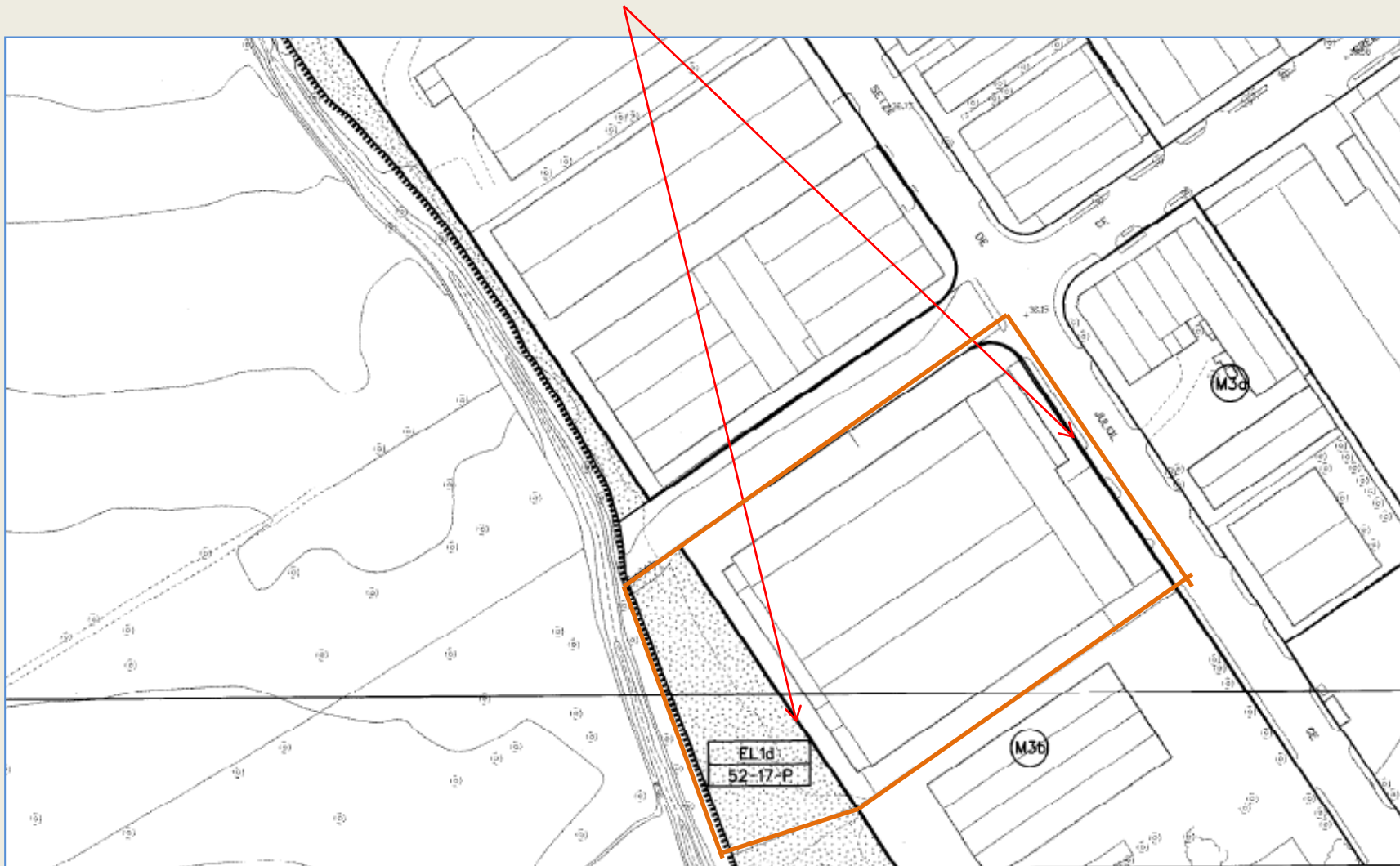
Servicios urbanísticos básicos

1. Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:
 - a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.
 - b) Abastecimiento de agua.
 - c) Suministro de energía eléctrica.
 - d) Alumbrado público.
 - e) Saneamiento de aguas residuales.

DOTACIÓ DE SERVICIS

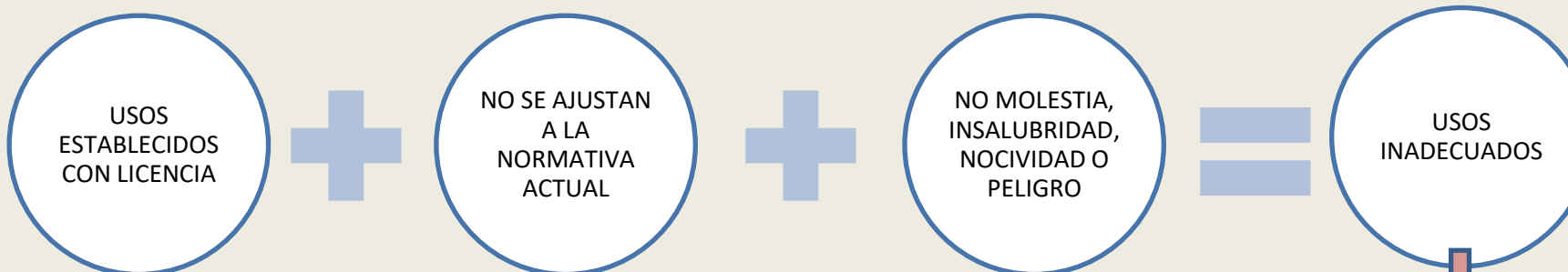
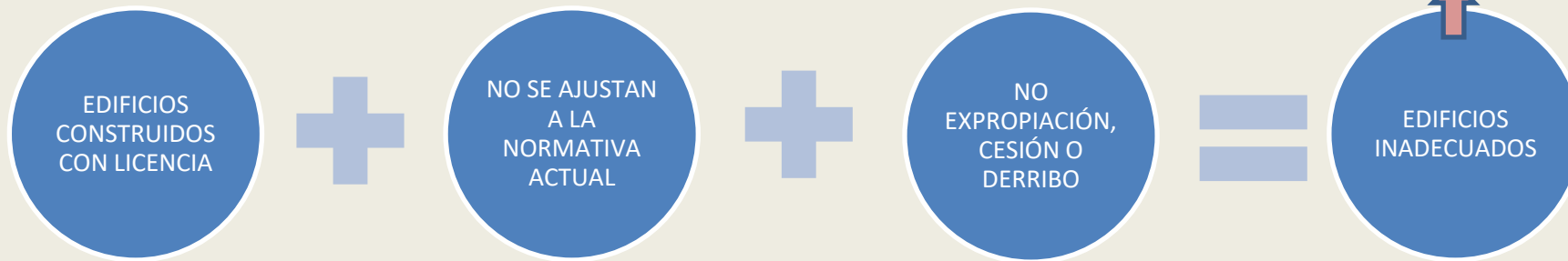


ALINEACIONES



INADECUACIÓN

SEGÚN LA LUIB : SE PUEDEN HACER OBRAS DE HIGIENE, SEGURIDAD, SALUBRIDAD, REFORMA Y CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN, MODERNIZACIÓN O MEJORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE FUNCIONALIDAD, ASÍ COMO LAS NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS, ACCESIBILIDAD, CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN Y LAS DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DE LA EDIFICACIÓN
EL PLAN GENERAL SE AJUSTA A LA LUIB



SEGÚN LA LUIB : SE PUEDEN MANTENER LOS USOS EXISTENTES SIEMPRE QUE SE ADAPTEN A LOS LÍMITES DE MOLESTIA, NOCIVIDAD, INSALUBRIDAD Y PELIGRO . Y SI MODIFICAN DEBEN AJUSTARSE A LA NUEVA NORMATIVA
PLAN GENERAL DE PALMA: SE AJUSTA A LA LUIB



De acuerdo al PGOU y PG de Palma, el chaflán obligatorio de 4 m no sitúa el edificio como fuera de ordenación

FUERA DE ORDENACIÓN

SUJETOS A EXPROPIACIÓN, CESIÓN O DERRIBO

- Solo reparación que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas
- nunca consolidación, aumento de volumen ni de modernización
- renuncia al incremento del valor de expropiación, y anotación en Registro de la Propiedad
- se podrán mantener los usos preexistentes implantados legalmente hasta la expropiación
- La parte no afectada por la alineación (si no está incluida en un ámbito de actuación o gestión) se considerará como inadecuada.

CONSTRUIDOS CON LICENCIA PERO CON AMPLIACIONES ILEGALES

- Se pueden realizar obras de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y reformar siempre que no actuemos en la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente. Asimismo se pueden autorizar obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación
- no se podrá autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta en la misma parcela hasta la legalización de las obras ilegales

CONSTRUIDOS SIN LICENCIA O CON LICENCIA ANULADA

- ningún tipo de obra o actuación en el edificio
- no se podrá autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta en la misma parcela hasta la legalización de las obras ilegales
- ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987 no se podrán contratar servicios

USOS DECLARADOS INCOMPATIBLES CON EL NUEVO PLANEAMIENTO SUJETOS A CESE POR EL MISMO

- Cuando el nuevo planeamiento los declare incompatibles y los sujete a cese:
- Se podrán mantener pero no podrán realizar cambios de titular ni renovación de licencias si tenían plazo
- Si no tenían plazo se pueden revocar con derecho a indemnización

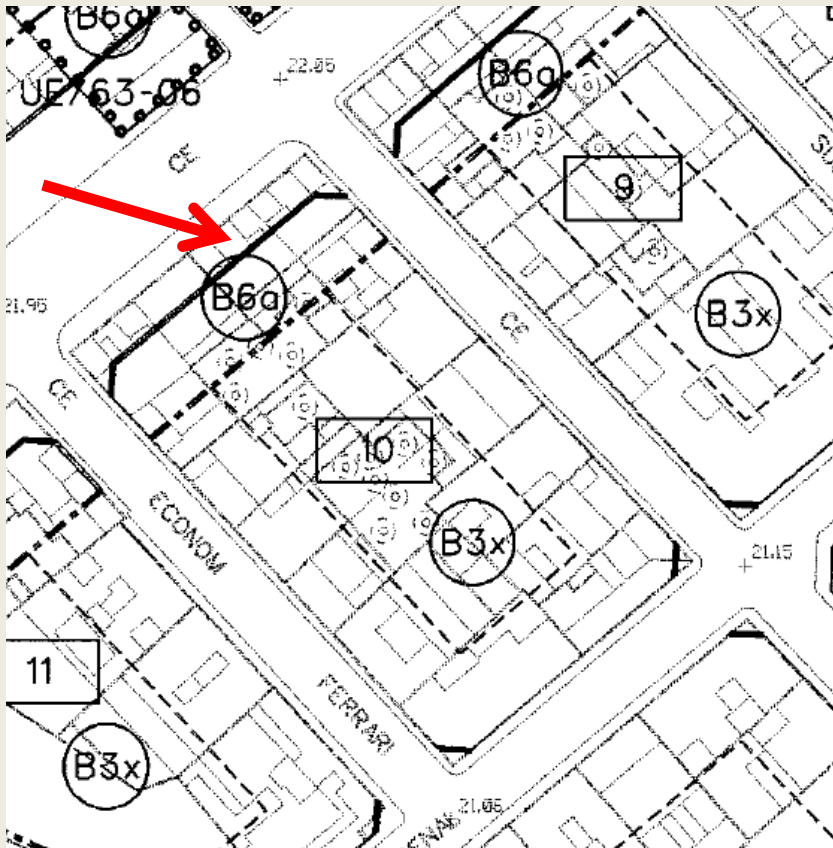
CAMBIOS DE USO EJECUTADOS SIN LICENCIA

- ningún tipo de obra o actuación en el edificio
- no se podrá autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta en la misma parcela hasta la legalización de las obras ilegales
- ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987 no se podrán contratar servicios

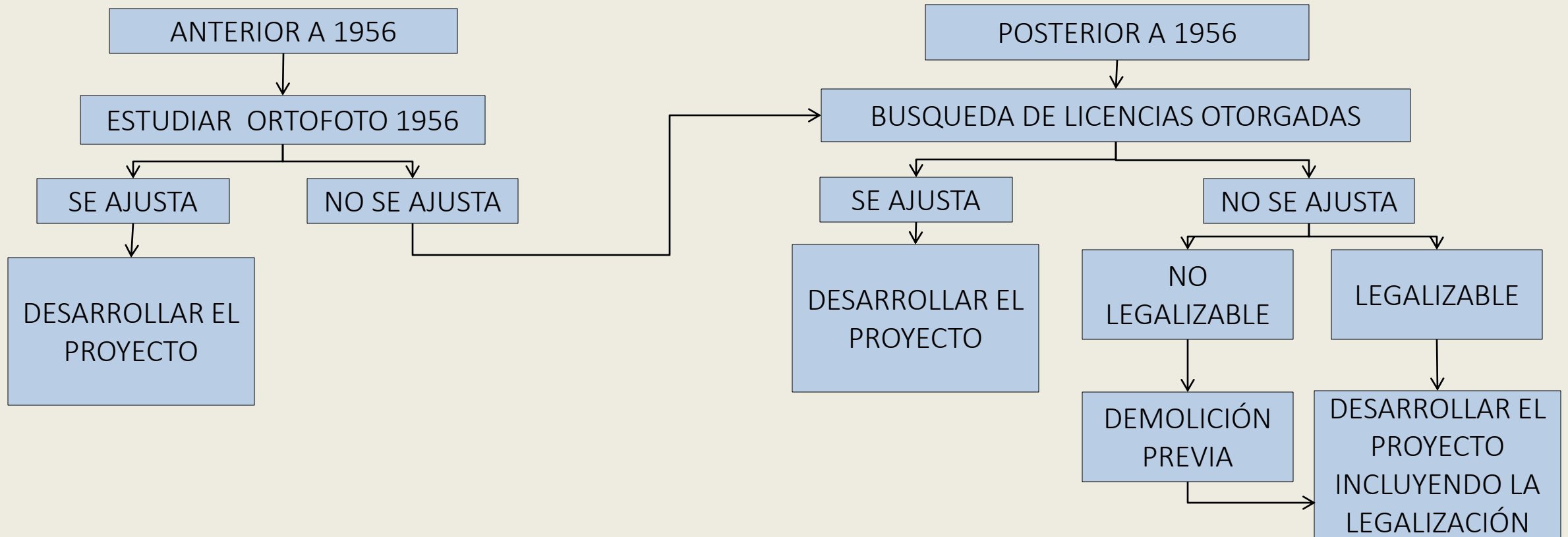
EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de inadecuación o fuera de ordenación y por lo tanto no a la totalidad del edificio

SUJETOS A EXPROPIACIÓN, CESIÓN O DERRIBO



COMPROBACION DE LA LEGALIDAD



USO / ACTIVIDAD

USO

Utilización del Suelo y las Edificaciones . Los Planes Generales establecen para cada zonificación los usos compatibles

Como comprobar compatibilidad

1º Buscar su calificación urbanística

2º Grado según situación (dentro del propio solar). Hay 5 posibles.

1 -Cualquier planta de edificio no exclusivo (no sótano ni semisótano)

2 -Planta baja acceso directo. Puede estar asociado a sótano, semisótano o planta piso.

3 -Planta inmediatamente superior a p. baja con acceso directo a las viviendas. Edif exist= P piso uso dif habit.

4 -Edificio actividad exclusiva.

5 -En espacio no edificable de parcela

3º Buscar en el PGOU (arts 52 a 60) la clasificación pormenorizada del uso que se pretende instalar

USO / ACTIVIDAD

ACTIVIDAD

Regulada en la Ley 7/2013 de Actividades

Se trata del tipo de negocio o función que va a desarrollar concretamente un local, edificio, solar,...

Definición art 4: conjunto de operaciones o explotación de carácter agrario, industrial, minero, comercial, de servicio, ocio o similar que se lleva a cabo en un determinado establecimiento físico y que está integrado por una o más instalaciones técnicas. También tienen esta consideración las actividades itinerantes y las que se desarrollan de manera puntual en un establecimiento físico, al aire libre y/o abierto, y las que transcurran por un recorrido predeterminado.

Ejemplo de diferencia entre USO/ACTIVIDAD:

COMERCIAL / SUPERMERCADO, ZAPATERIA,...

DOCENTE / COLEGIO, ESCUELA IDIOMAS,...

SOCIO-CULTURAL / BIBLIOTECA, ASOC VECINOS,...

PLAN GENERAL PALMA: los cambios de uso dentro del global terciario, con excepción del uso recreativo o establecimiento público, se pueden tramitar como comunicación previa en función del tipo de obra a realizar

HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA

- DECRETO DE HABITABILIDAD
- PGOU PALMA

PUNTOS MAS IMPORTANTES DEL PGOU A TENER EN CUENTA

LAVADERO-TENDEDERO:

viv 1 dormitorio → 2m²
viv +1 dormitorio → 3 m²
persiana o celosía obligatoria

Si ventila por vía pública o espacio libre público →

ESCALERAS INTERIORES:

altura libre no inferior a 2m

ILUMINACIÓN-VENTILACIÓN:

HUECOS

≥ 1m²
≥ 1/10 superficie útil
≥ 1/8 si es a través de porche

VENTILACIONES x PENETRACIONES FACHADA:

LUCES RECTAS:

Si, si L ≥ P y cumplirán luces rectas
Patios 1ª → 3m mínimo Patios 2ª → 2 m mínimo.

DISTANCIA HUECOS A MEDIANERAS:

0,60 m mínimo

OBRA NUEVA

PATIOS 1ª :

∅ 4 m mínimo y 1/4 h

Cualquier dependencia de la vivienda

PATIOS 2ª :

∅ 2 m mínimo y 1/8 h sup ≥ 6m². Si h=20m → sup > 10m²

Sólo Vestíbulo, Despensa, Cuarto Higiénico y Dependencias Auxiliares

PATINEJOS:

∅ 0,60 m y sup ≥ 0,75m²

Sólo Vestíbulo, Despensa, Cuarto Trastero o Armarios, Circulación y escalera común

Los cuerpos salientes en dichos patios se descuentan.

Ventilación directa baños, aseos y despensas

→ sup ≥ 0,25 m²

HUMOS COCINA → a cubierta (excepto viviendas a precio limitado)

GASES → a cubierta si baños no tienen hueco ventilación y si lavadero no es en porche

AMPLIACIONES si patios existentes no cumplen → ampliación con patio ∅ 4,5 m y 1/3 h mínimo

REFORMAS si patios no cumplen → solo si mejoran iluminación y ventilación (> superf huecos, < sup dependencias, instalación chimeneas arpiración)

PUNTOS MAS IMPORTANTES DEL PGOU A TENER EN CUENTA

LOCALES COMERCIALES

- Altura min → 2,50m.
Almacén 2,10m y Baños 2,30m
- Sup mínima de venta → 10 m²
- Locales existentes → no servir de paso ni tener comunicación con viviendas excepto la del titular
- Locales nueva planta → accesos, escaleras y ascensores independientes
- Si cota pavimento < cota rasante → acceso con h libre mínima ≥ 2 m y meseta 1 m²
- Si en sótano -1 si comunicados con local planta baja y ventilados
- Cumplirán accesibilidad y ley 7/2013 Actividades
- Iluminación y ventilación:
- Si ventilación natural → 1/10 sup cada dependencia. No es posible desde patios 2ª ni patinejo (tampoco iluminación). Excepto trasteros, almacenes y pasillos.
- Si ventilación artificial → aire acondicionado y climatizado o ventilación forzada
- Nuevas edificación, ampliación o reforma de edificios, los locales comerciales de actividad indeterminada → conducto a cubierta con sección no inferior a 30 x 30 cm / 100 m² sup útil local

LOCALES USO ADMINISTRATIVO → sup ≥ 10 m² y dependencias para personas ≥ 6 m²

LOCALES USOS INDUSTRIALES → h min ≥ 3 m salvo almacenes (2,1m) y serv sanitarios (2,3 m)

LOCALES USOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS → H $\geq 3,2$ m

LOCALES RESTANTES USOS → condiciones anteriores y previsión aseo

LOCALES USO ESTABLECIMIENTO PÚBLICO SIN ACTIVIDAD DETERMINADA en edificios de nueva planta, ampliación o reforma → conducto a cubierta con sección no inferior a 30 x 30 cm / 100 m² sup útil local