

Artículo 33. Índice de edificabilidad

Es la relación entre la superficie construible máxima en una parcela y la superficie de la misma expresada en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Este índice se entenderá aplicado a la superficie bruta de la parcela.

Artículo 34. Materialización de la edificabilidad

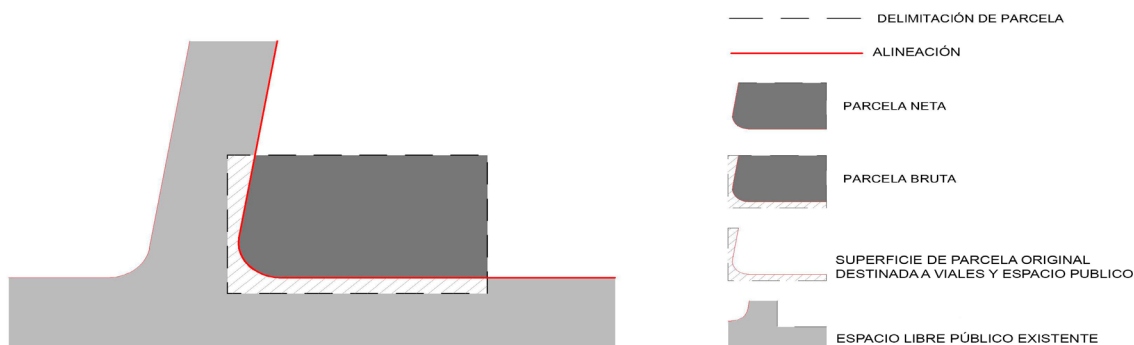
1. La edificabilidad establecida para cada una de las ordenanzas es un máximo, no siendo obligatorio agotarla. Sin embargo, en las ordenanzas en que se condiciona la posición de la edificación a construir en la parcela por continuidades de adosado o ocultación de medianeras, se deberá materializar, como mínimo, la edificación que pueda garantizar la ocultación de las mismas.

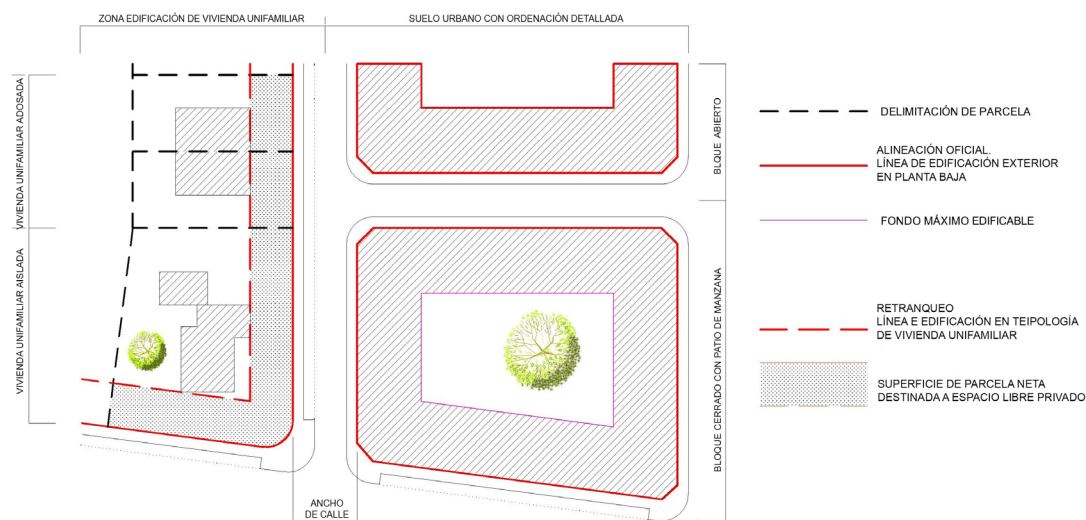
2. En el caso de que quede a la vista alguna medianera, se deberá dar a la misma un tratamiento similar al de las fachadas.

CAPÍTULO IV
Parámetros sobre parcelas
Sección 1ª. Disposiciones generales
Artículo 35. Alineación

1. Constituye la alineación la línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

2. Cuando la conservación de elementos catalogados entre en conflicto con las nuevas alineaciones, primará la conservación de estos elementos. También primará sobre las nuevas alineaciones la conservación de los elementos construidos al amparo del artículo 24.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, que ocupen superficies de espacios libres o de dominio público para garantizar la accesibilidad universal.





Artículo 36. Condiciones exigibles a las parcelas

1. Las parcelas existentes en suelo urbano y en suelo de núcleo rural no están sujetas a condiciones de superficie y frente. Podrán ser edificadas siempre que permitan una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas señaladas en la ordenanza correspondiente.

En caso de parcelamiento, el ancho no podrá ser en ningún caso inferior al frente mínimo.

Las nuevas lindes no presentarán quiebras.

2. Cuando una parcela esté afectada por dos ordenanzas distintas de suelo de núcleo rural o de suelo urbano con el mismo uso principal y en alguna de ellas no se alcance la superficie correspondiente a la parcela mínima, se podrá considerar la parcela unitariamente y aplicarle justificadamente una de las dos ordenanzas, siempre que la ocupación y edificabilidad totales no superen las correspondientes a la suma de los subámbitos.

Artículo 37. Normalización de fincas

1. La normalización de fincas en suelo urbano consolidado o núcleo rural se aplicará siempre que sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias de este plan, conforme a lo previsto en la normativa urbanística vigente.

