



Artículo. 5.4 Condiciones de posición del edificio en la parcela.

5.4.1. Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

5.4.2. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

5.4.3. Elementos de referencia

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

5.4.4. Referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

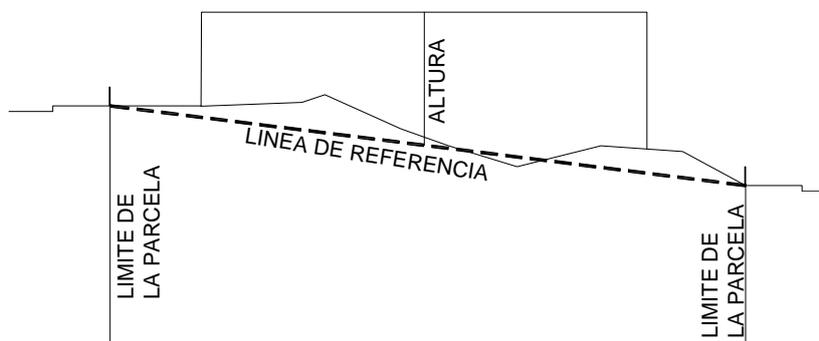
- a. **Linderos:** Definidos en el art. 5.3.4
- b. **Alineación oficial**, exterior o pública: Definida en el art. 5.3.5
- c. **Alineación interior** o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d. **Alineación virtual** en plantas superiores: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

5.4.5. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación y la altura máxima de la edificación para cada zona de ordenación:

- a. **Rasante:** Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b. **Cota natural del terreno:** Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de referencia: Si la edificación es aislada y el terreno está en pendiente, la línea de referencia sobre la que se efectuará la medida de la altura será la línea que une las cotas de cada par de extremos de la parcela de tal forma que no pueda existir un salto de más de 50 cm entre testeros de parcela en dicha línea de referencia y de 5 cm entre linderos laterales.



No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

5.4.6. Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a. **Cerramiento:** Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b. **Fachadas:** Aquellas superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.
Según su posición en el edificio se clasifican en:
 - a. **Exteriores:** Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - b. **Interiores:** Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - c. **Medianeras:** Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.
- c. **Línea de edificación:** Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

5.4.7. Posición de la edificación y/o del cerramiento

Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a. **Alineada:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- b. **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
- c. **Remetida o retranqueada:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, **sobre o bajo rasante** podrá quedar fuera de alineación.

5.4.8. Separación a linderos

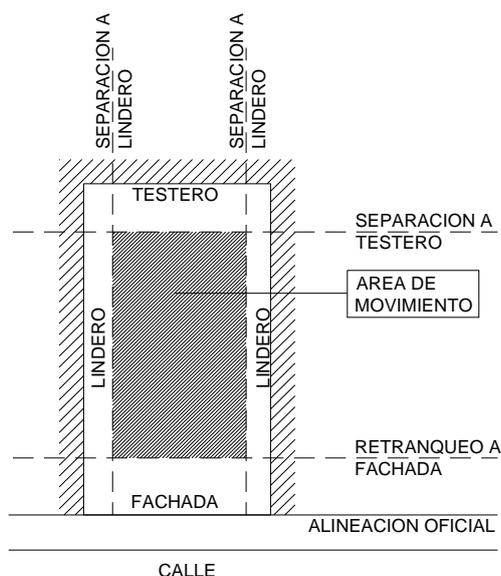
Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

5.4.9. Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación (o alineación interior) y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 5.4.8.

Salvo determinación en contra en la normativa particular de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, las zonas de retranqueo:

- No podrán ocuparse con ninguna edificación bajo o sobre rasante.
- Se admitirán aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales –si existen- serán permeables a vistas, desmontables y no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.



5.4.10. Separación entre edificios

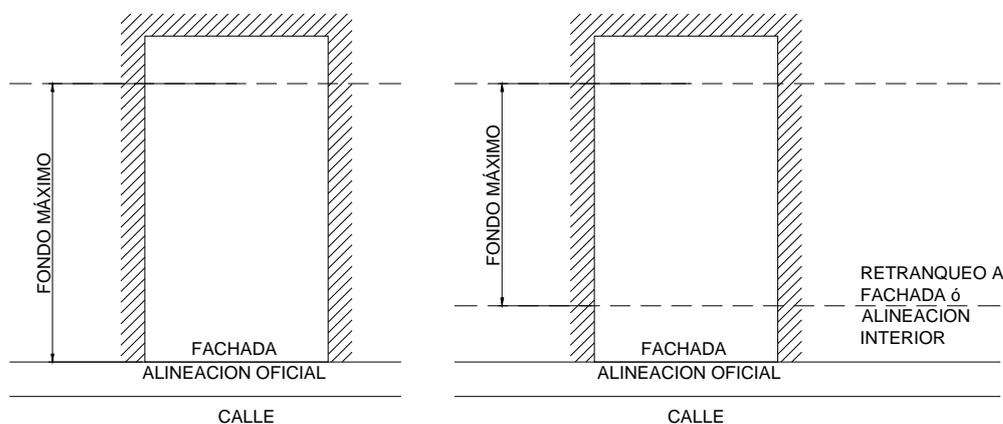
Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

5.4.11. Fondo edificable

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.



5.4.12. Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

5.4.13. Adosamiento a linderos

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

- A. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.
- B. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
- C. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
- D. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Artículo. 5.5 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

5.5.1. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

5.5.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo.