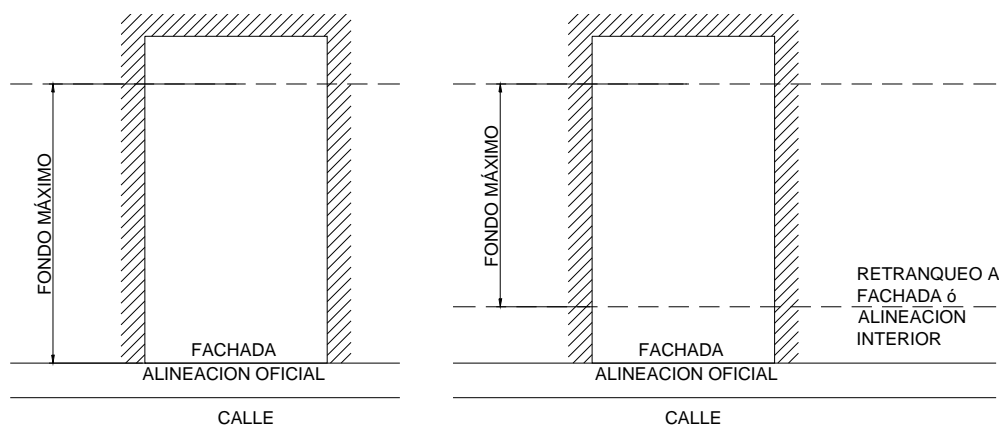


5.4.11. Fondo edificable

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.



Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

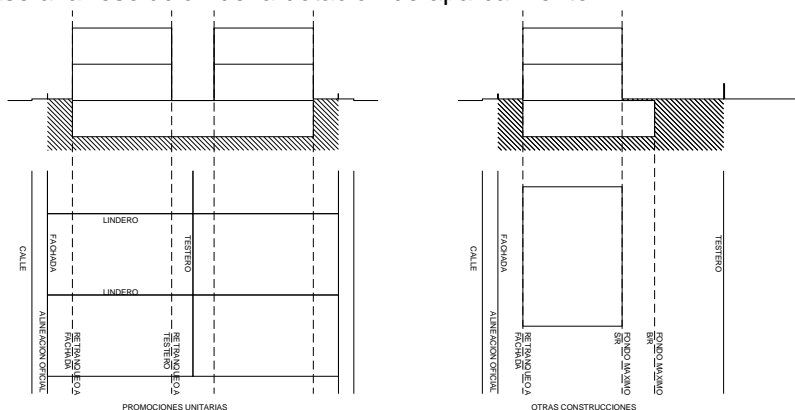
5.5.3 Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre y bajo rasante. Se puede definir para cada norma zonal u ordenanza particular de planeamiento en función de los siguientes valores:

- A. Un porcentaje de ocupación. Porcentaje que expresa la relación porcentual de la superficie ocupable respecto de la superficie neta de la parcela edificable.
- B. Un coeficiente de ocupación. Índice que expresa el cociente entre la superficie ocupable y la superficie neta de la parcela edificable.
- C. Área de movimiento. Definida por los retranqueos obligatorios, la alineación exterior y el fondo máximo edificable, o como expresión gráfica de la superficie ocupable respecto a la superficie total de la parcela.
- D. Directamente, mediante la inclusión en las fichas de planeamiento del valor absoluto.

En las promociones unitarias con garaje común que afecten a varias viviendas unifamiliares o en bloque en las que la ocupación se defina indirectamente, la ocupación bajo rasante puede ampliarse edificando la separación a testero.

En otras edificaciones en las que se admita una ocupación bajo rasante superior a la establecida para plantas sobre rasante, esta ocupación se realizará hacia el interior de la parcela con el objeto de mantener el espacio de retranqueo –en su caso- respecto a la alineación oficial libre de toda edificación **tanto sobre como bajo rasante**. En los casos en que esto no sea posible, los Servicios Técnicos municipales determinarán la alineación bajo rasante en base a la resolución de la dotación de aparcamiento.



5.5.4 Superficie ocupada

Es la fracción de suelo comprendida dentro de la línea de edificación incluida la situada bajo rasante y deducida la proyección de los patios de parcela cerrados siempre que no estén edificados sobre y bajo rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el art. 5.8.15 no se considerará como edificación.



La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

5.5.5 Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo. 5.6 Condiciones de edificabilidad.

5.6.1. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

5.6.2. Aplicación

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

5.6.3. Superficie edificable o edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la **superficie edificada total** que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
2. El coeficiente de edificabilidad.
3. Una cantidad concreta.

5.6.4. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

1. **Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
2. **Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las