

TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

5.1.1

A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

SECCION 1. ALINEACIONES Y RASANTES

Epígrafe 1. Alineaciones.

5.1.2

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente.

5.1.3

Alineación exterior o de calle.

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

5.1.4

Alineación interior.

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

7 9 MAR. 1994

EL TÉCNICO RESPONSABLE

5.1.5

Alineación fija de fachada.

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

Epígrafe 2. Rasantes y retranqueos.

5.1.6

Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

5.1.7

Rasante actual.

Es el perfil longitudinal de las vías actuales.

5.1.8

Retranqueo a fachada.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en las Claves particulares de aplicación.

5.1.9

Retranqueo a lindero.

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos

de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las Claves industriales se autorizará la instalación, en la franja de retranqueo, de pequeños cuerpos exentos de la edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.

En todo caso, el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

5.1.10

Chablán.

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

SECCION 2. FRENTE DE SOLAR.

5.1.11

Definición.

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

5.1.12

Frente mínimo.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda de 1986

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

26 MAR 1984

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

y/o en la documentación que acompaña al presente Plan General, su frente edificable sea superior a 4,5 metros y su superficie sea mayor de 40 metros cuadrados.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frente resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

5.1.13

Frente máximo.

En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

SECCION 3. FONDO DE SOLAR

5.1.14

Definición.

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

5.1.15

Fondo máximo de parcela.

En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

SECCION 4. FONDO EDIFICABLE

5.1.16

Definición.

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR. 1984

EL TÉCNICO INFORMANTE

5.1.17

Fondo máximo edificable.

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente Plan General.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

SECCION 5. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE

5.1.18

Definición.

Es la parte de parcela (o de solar) comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada Clave, lo que constituye un área de movimiento.

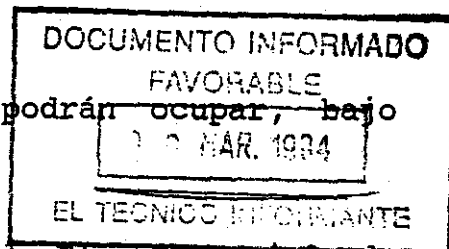
SECCION 6. SUPERFICIE OCUPADA

5.1.19

Definición.

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.



Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, los siguientes porcentajes:

CLAVE 01 - Según disponga al efecto el Plan Especial de Protección.

CLAVES 02, 03, 06, 10, 11, 12, 13, 14, 42 - Coincidiendo con superficie ocupada.

CLAVES 04, 05, 15, 20, 30, 40, 41 - 70%

CLAVES 07, 21, 31 - El 100% de la superficie total del solar.

CLAVES 50, 51 - Según la proporción establecida en la propia clave.

RESTO DE LAS CLAVES - Coincidiendo con la ocupación señalada, en cada caso, en la regulación que le corresponde.

Tampoco computarán, en el recinto del Casco Histórico, los muros de fachada cuando éstos sean construidos empleando técnicas tradicionales (muros de carga).

SECCION 7. SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE (SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA)

5.1.20

Definición.

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores, en las Claves en que esto se permita; y las destinadas a trasteros y/o instalaciones técnicas del edificio que se situen por encima de la altura máxima de la edificación, tal y como viene definida en el epígrafe 5.1.3.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Los cuerpos volados, en las Claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

5.1.21

Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (UE) de la actuación, incluyendo Sistemas Interiores (en el caso del Suelo Urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

SECCION 8. SUPERFICIE LIBRE

5.1.22

Definición.

Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

5.1.23

Patio de parcela o de luces.

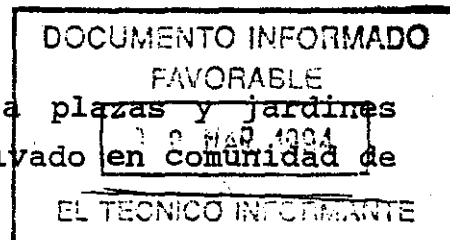
Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal.

5.1.24

Patio de manzana.

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en Comunidad de propietarios.



5.1.25

Patio inglés.

Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

5.1.26

Plazas y jardines al servicio del Ambito de Actuación.

Son aquellas áreas previstas como tales en el presente Plan General, o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garage, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

SECCION 9. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

5.1.27

Definición.

Es la distancia que media entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

5.1.28

Altura mínima libre de plantas.

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros; y de 2,50 metros para las demás plantas.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

de manera tal, que
50% de la superficie
EL TÉCNICO INFORMANTE

En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal, que dé lugar a entreplanta, que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura libre.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

5.1.29

Altura máxima libre.

Será de 4 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la Clave fije la altura en número de plantas. En caso contrario, la altura máxima será libre.

5.1.30

Forjados.

Cuando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

SECCION 10. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

5.1.31

Definición.

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de

terrazza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45° que se apoya en la arista de coronación.

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

45 grados

EL TECNICO RESPONSABLE

5.1.32

Arista de Coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

5.1.33

Procedimiento de medición.

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros.

5.1.34

Solares con más de un frente.

Cuando un solar tenga frente a dos calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, estando el volumen edificado comprendido en un galibo de 45° .

5.1.35

Identificación de la altura máxima de edificación.

Vendrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

5.1.36

Altura expresada en número de plantas.

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles,

incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

DOCUMENTO INFORMADO

MAR. 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

SECCION 11. EDIFICACION DE PARCELA

5.1.37

Definición.

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

5.1.38

Edificación principal.

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

5.1.39

Edificación Secundaria.

Es la edificación que, dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el patio de parcela o su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación.

5.1.40

Altura máxima de la Edificación Secundaria.

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

5.1.41

Edificación sobre rasante.

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior a un metro sobre la rasante

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR. 1984

EL TECNICO INFORMANTE

oficial, en todos sus puntos.

5.1.42

Edificación bajo rasante.

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

SECCION 12. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.

5.1.43

Balcones.

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los balcones recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los balcones en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

5.1.44

Terrazas.

Están formados por los vuelos, no cerrados por mas de tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas será de un metro y su separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,70 metros, sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

3 2 MAR. 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

5.1.45

Miradores.

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los miradores recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los miradores en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

5.1.46

Cuerpos cerrados volados.

Son los cuerpos de edificación proyectados -total o parcialmente- fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

SECCION 13. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.

5.1.48

Definición.

Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la Alineación de Fachadas y escaparates, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

5.1.49

Toldos.

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,30 metros.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

El saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

EL TECNICO INFORMANTE

5.1.50

Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

5.1.51

Cornisas.

El saliente máximo de una cornisa respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 60 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

5.1.52

Otros salientes.

Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm. de la línea de fachada.

SECCION 14. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

5.1.53

Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo dispuesto en la ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior mediante carteleras, promulgada por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia

06 MAR 1994

municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la conformidad de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total de edificio.

5.1.54

Publicidad en medianerías.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reunan las mínimas condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

5.1.55

Muestras.

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 50 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes en tela, u otros materiales que no reúnan las debidas condiciones para su conservación permanente.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de

la planta anunciada.

5.1.56

Banderines.

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,80 metros.

