

2 0 5 9 9 9 3 0 1 6 9

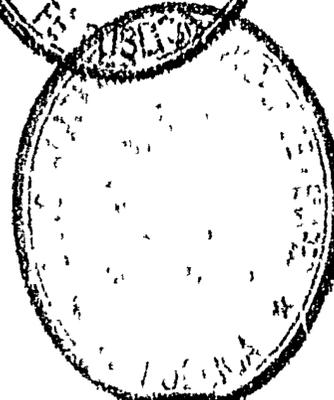
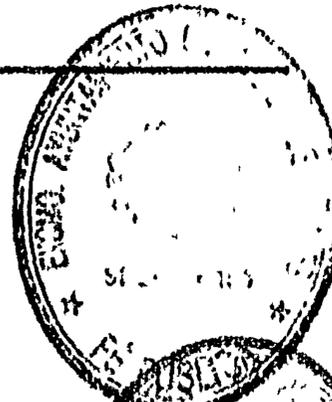
2 2 0 5 1 9 4 1 0 8 1

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 33 00



SERVICIO



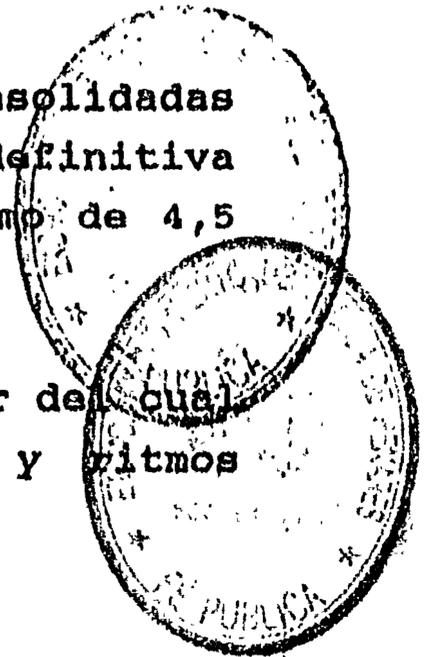
**NORMAS URBANÍSTICAS CAPÍTULO 7. CLAVE 06. RESIDENCIAL EN BARRIOS
ACTUAL REDACCIÓN**

6.7.5

Frentes de parcela.

Será de 7 (siete) metros. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

El frente máximo será de 14 (catorce) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.



6.7.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 70 % de la superficie de solar, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de La Esperanza, calle de Tomás Merino, y Avda. de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será del 80 %.



6.7.7

Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo, salvo que este aparezca grafiado en los planos de alineaciones, pero en aquellos casos en que el fondo de parcela no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

6.7.8

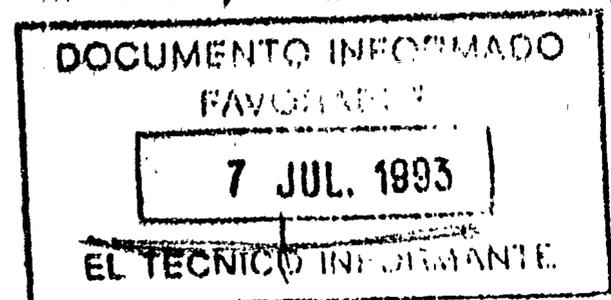
Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y seis metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.7.9

Edificabilidad.

Será de 1,2 (uno coma dos) m²/m² sobre parcela neta, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de



2 0 5 9 9 9 3 0 1 7 2

2 2 0 5 1 9 4 1 0 0 4

Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Marino, y Avenida de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será de 1,5 (uno coma cinco) m²/m² medidos sobre parcela neta.

6.7.10

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.7.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automovil.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b)- Residencial.

Característico en grupo II, situación A (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d)- Comercial.

Compatible el grupo I en situación C, únicamente cuando el local tenga su fachada principal y sus accesos desde calles de anchura superior a 12 (doce) metros. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

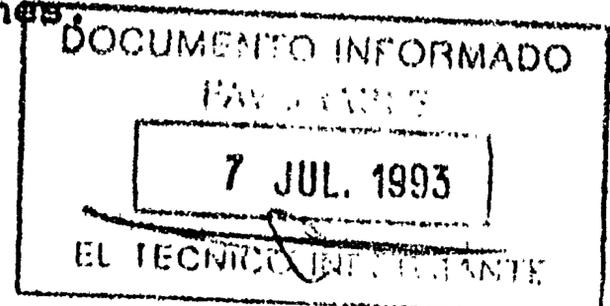
Compatible el grupo II, situaciones C, E y G, únicamente cuando el local tenga su fachada principal y sus accesos desde calles de anchura superior a 12 (doce) metros. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h)- Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



2 0 5 9 9 9 3 0 1 7 3

2 2 0 5 1 9 4 4 0 8 5

i)- Sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C, E y G, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k)- Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

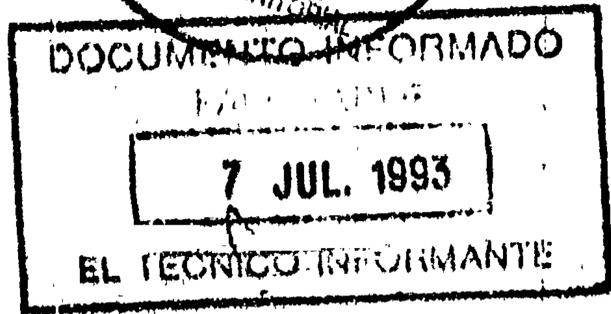
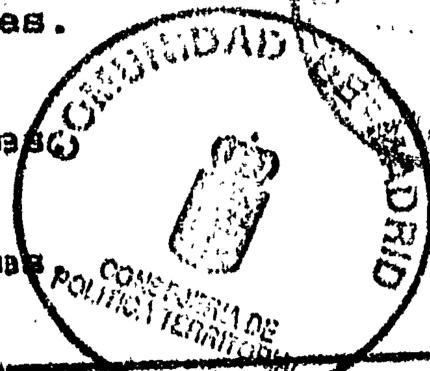
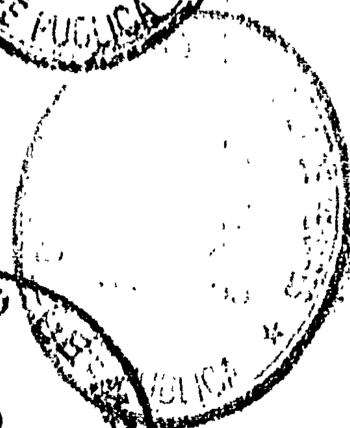
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



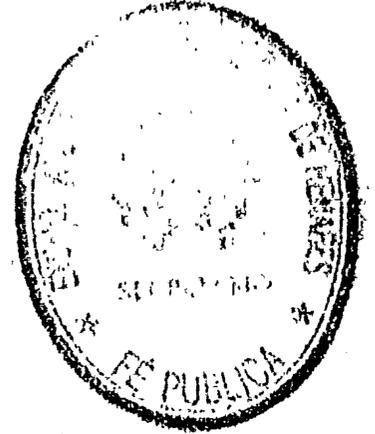
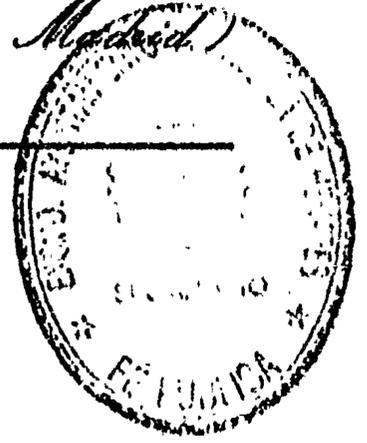
2 0 5 9 9 9 3 0 1 7 4



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 33 00

SERVICIO



**NORMAS URBANÍSTICAS CAPÍTULO 7. CLAVE 06. RESIDENCIAL EN BARRIOS
NUOVA REDACCIÓN**

2 0 5 9 9 9 3 0 1 7 5

2 2 0 5 1 9 4 4 0 8 7

CAPITULO 7. CLAVE 06. RESIDENCIAL EN BARRIOS.

6.7.1

Definición.

Regula los usos y la construcción de los barrios y espacios asimilables a tipologías tradicionales de casco, a saber: barrio limitado por las calles de Alfonso Zamora, Ferraz, Plaza de Luis Antezanas, y las vías del FF.CC.; barrio delimitado por la calle de Ginés de los Ríos, el Paseo de la Alameda y la calle de Manuel Merino; barrio comprendido entre la carretera de Pastrana, Puerta del Vado, calle de Tomás Merino y calle de Las Moreras; barrio delimitado por la Avda. de la Caballería Española, calle de La Lanza, calle Adarga y calle de La Espada; el barrio limitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino, Avda. de Circunvalación; y, por último, el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, así como las zonas definidas por el Plan.

6.7.2

Alineaciones y rasantes.

Serán obligatorias las que aparezcan grafiadas en los planos de alineaciones, para cada uno de los barrios.

6.7.3

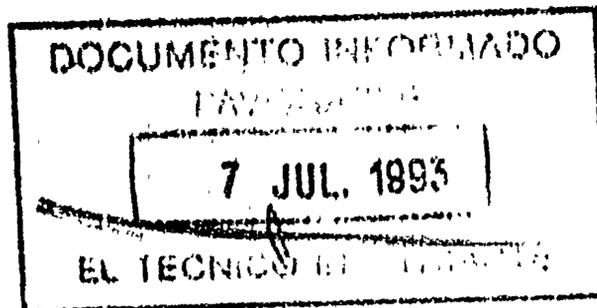
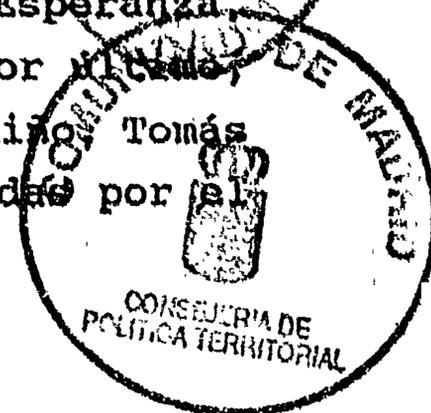
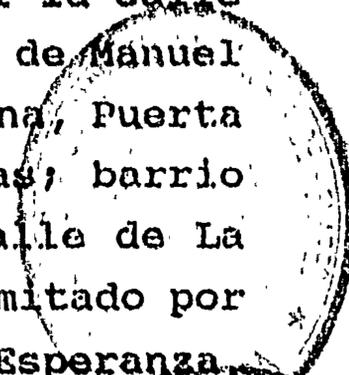
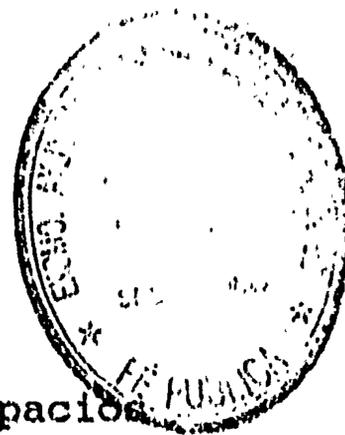
Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación oficial de fachada en todos los barrios, así como a los linderos laterales, a los que la edificación habrá de adosarse.

6.7.4

Parcela mínima.

Será de 120 m² para todos los barrios. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite una parcela mínima construible de 40 m².



6.7.5

Frentes de parcela.

Será de 7 (siete) metros. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

El frente máximo será de 14 (catorce) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

6.7.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 70 % de la superficie de solar, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de La Esperanza, calle de Tomás Merino, y Avda. de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será del 80 %.

6.7.7

Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo, salvo que este aparezca grafiado en los planos de alineaciones, pero en aquellos casos en que el fondo de parcela no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

6.7.8

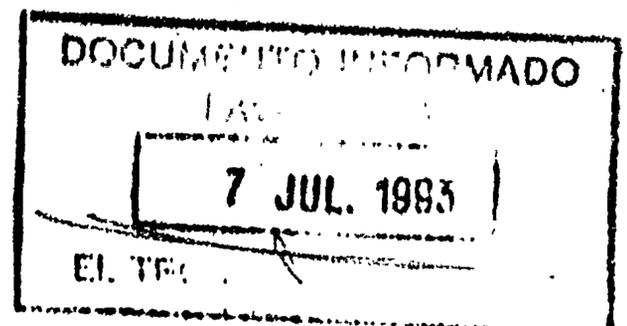
Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y seis metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.7.9

Edificabilidad.

Será de 1,2 (uno coma dos) m^2/m^2 sobre parcela neta, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de



2 2 0 5 1 9 4 4 0 0 9

Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino, y Avenida de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será de 1,5 (uno coma cinco) m²/m² medidos sobre parcela neta.

6.7.10

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.7.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automovil.

Compatible el grupo II y III, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catalogo de Bienes Protegidos y demás casos.

Se incluye el grupo III: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automoviles en espacios cerrados cuya superficie total no sea superior a 1000 m².

Lo cual, permitirá la comunidad de garaje-aparcamiento por agregación de la dotación correspondiente a cada unidad residencial, parcela o solar.

b)- Residencial.

Característico en grupo II, situación A (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y Almacenaje.

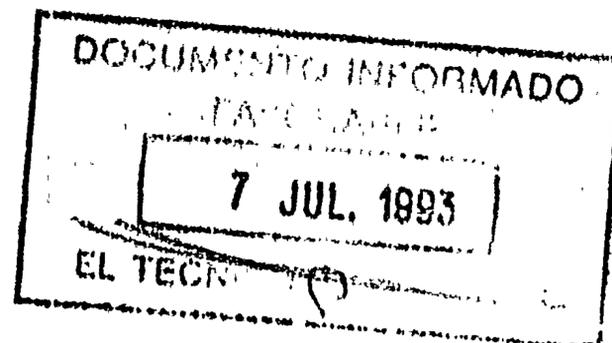
Compatible la 1ª Categoría, en situación C. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catalogo de Bienes Protegidos y demás casos.

1ª Categoría :Comprendo actividades totalmente compatibles con el uso residencial.

Situación C :Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso incluido el residencial.

d)- Comercial.

Compatibles los grupos I y II en situación C. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catalogo de Bienes Protegidos y demás casos.



Se incluye el grupo II: Comercio ocasional al por menor (Grupos 642 a 647 y los 671 y 679 de la C.N.A.E.), los Servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m2.

El grupo I limita la superficie del local a 100 m2.

e)- Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

Compatible el grupo II, situaciones C, E y G. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h)- Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C, E y G, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k)- Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

