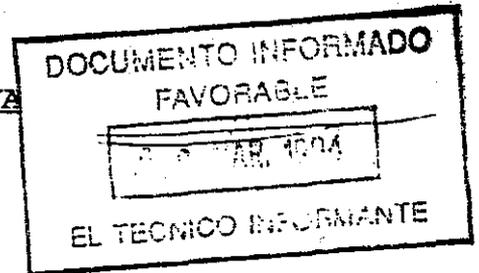


CAPITULO 6. CLAVE 05. RESIDENCIAL INTENSIVA

6.6.1

Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre, con composición libre o fijada por el Plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento reciente de Alcalá de Henares, ya consolidadas en torno a tipologías similares.

6.6.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

6.6.3

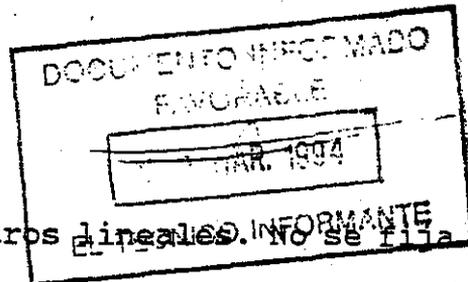
Retranqueos.

No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. El retranqueo entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura del edificio más alto.

6.6.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m².



6.6.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 30 (treinta) metros lineales. El frente máximo.

6.6.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie de la parcela.

6.6.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 15,50 (quince coma cincuenta) metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 (cinco coma cincuenta) metros mas en un 20 % de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos de este P.GOU no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

6.6.8

Edificabilidad.

Será de 0,5 (cero coma cinco) m^2/m^2 medidos sobre parcela neta. En áreas de modalidad IV (art. 4.1.41), será la fijada por la figura de planeamiento que las ampara.

6.6.9

Usos pormenorizados de la edificación.

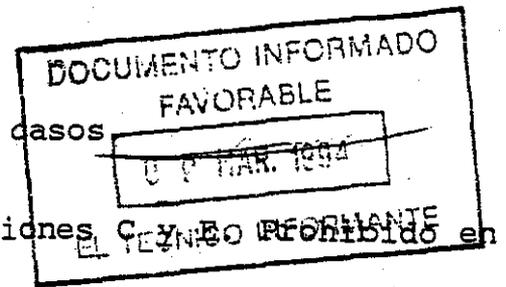
El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automovil.

Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situación E; y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b)- Residencial.

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en



sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y Almacenaje.

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

d)- Comercial.

Compatibles los grupos siguientes: I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

h)- Educativo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m² por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

i)- Sanitario-asistencial.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

3 MAR 1984

j)- Religioso.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

k)- Deportivo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

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.