

CAPITULO 8. CLAVE 07. RESIDENCIAL EN ENSANCHE

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

MAY 1994

EL INFORMADO

6.8.1

Definición.

Regula los usos y la construcción en el ensanche de Alcalá próximo al Casco Histórico, en estrecho contacto y relación con este.

6.8.2

Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

6.8.3

Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

6.8.4

Parcela mínima.

Será de 200 (doscientos) m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite una superficie mínima de 40 (cuarenta) m².

6.8.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 7 (siete) metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

Se fija un frente máximo de 30 (treinta) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

E. P. MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

6.8.6**Superficie de ocupación máxima.**

Se fija en un 100 (cien) % para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 (cuarenta) % sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 (tres coma sesenta) metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

Aquellos solares con frente a más de una calle, se edificarán respetando la superficie de ocupación máxima del solar, la cual limitará la edificabilidad en caso de que la suma de las ocupaciones obtenidas mediante el cómputo por cada frente rebase el 60 (sesenta) % de la superficie del solar.

6.8.7**Fondo máximo edificable.**

Será de 14 (catorce) metros. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en 3 ó más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos 3 metros entre la fachada posterior de la edificación y el lindero posterior de la parcela.

6.8.8**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.8.9**Edificabilidad.**

Será de 1,5 (uno coma cinco) m^2/m^2 medidos sobre parcela neta.

FAVORABLE

10 MAR. 1984

EL TECNICO INFORMANTE

6.8.10**Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.8.1, 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: III, en situaciones C y D; 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: el grupo I en situaciones B, C y E; el grupo II 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, F y G. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E, F y G. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F y G. 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.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR. 1984

h)- Educativo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, E y F. 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.

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 A, B y C (sólo en edificio completo para cualquier situación), E y F. 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 y F, 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.