

# PUBLICADO EN B.O.C.M: 7/06/07

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de abril de 2007 adoptó el siguiente acuerdo:

“1º.- Desestimar la alegación formulada por D. Pablo González García, Concejal de esta Corporación y Portavoz del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con la motivación contenida en los informes emitidos por los Directores de Areas de Planeamiento e Infraestructuras, así como notificar dicho acuerdo al citado Sr. González García, con la prevención de los recursos que le asisten.

2º.- Proceder a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de la U.E. 26 del P.G.O.U. promovido por Camporrosso Promotora, S.L. con aplicación del Sistema de Compensación.

3º.- Publicar el acuerdo sobre Aprobación Definitiva en el BOCM, previo depósito del correspondiente Plan en el Registro Administrativo de la Consejería de M.A. y Ordenación del Territorio, así como la publicación de las ordenanzas del Plan en los términos establecidos en el art. 66 de la LSM.

**Asimismo se procede a la publicación de las citadas Ordenanzas del Plan Parcial:**

## **TITULO IV ORDENANZAS REGULADORAS**

### **Art. 24.- Zonas de Ordenanza**

1. Se entiende por Zona de Ordenanza el ámbito, continuo ó discontinuo en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido al mismo régimen.
2. Cada Zona de Ordenanza regula con precisión los usos que contiene estableciendo los usos característicos, los compatibles y los prohibidos, así como los niveles de aprovechamiento o edificabilidad de los mismos.
3. En concordancia con el art. 18 de las presentes Normas se establecen las siguientes Zonas de Ordenanza:

|    |                     |
|----|---------------------|
| R  | Residencial         |
| RJ | Residencial Jóvenes |
| EQ | Equipamiento        |
| ZV | Zonas Verdes        |

**Art. 25.- Ordenanza Residencial**

Definición:

Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta en torno a tipos asimilado al bloque abierto con composición libre. Se aplica sobre áreas de crecimiento de Alcalá de Henares.

- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela.

- Retranqueos.

Se fija un retranqueo mínimo a frente de calle de 3 m (tres metros).

Se fija un retranqueo mínimo a resto de lindero de una profundidad igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación, a excepción de linderos a zonas no edificables cuyo retranqueo será de 3 m (tres metros).

- Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 m<sup>2</sup> (dos mil quinientos metros cuadrados).

- Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 30 m (treinta metros) lineales. No se fija frente máximo.

- Superficie de ocupación máxima.

Sobre rasante será del 50 % (cincuenta por ciento) de la superficie de la parcela.

Bajo rasante será toda la parcela deduciendo las áreas de retranqueo de la edificación.

En la propia parcela podrán existir áreas de aparcamiento con un máximo de ocupación del 10% de la superficie de la parcela.

- Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de cinco plantas.

Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el conjunto de la edificabilidad.

La altura de piso de dicho ático no será superior a 3 m (tres metros). Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de 3 m (tres metros), con las siguientes excepciones:

- a) En edificios de anchura inferior o igual a 10 m (diez metros) podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas.
- b) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianerías.

- Edificabilidad.

Será de 1,061121 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (uno coma cero sesenta y uno ciento veintiun metro cuadrado por metro cuadrado), medido sobre parcela neta.

- Usos pormenores de la edificación.

El uso característico es el definido en Art 25 – Definición, 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) Automóvil:

Compatible en los grupos siguientes y situaciones Grupos III, IV y V en situaciones C y D. Prohibido en todos los demás casos.

- b) Residencial:

Característico en Grupos I y II, situaciones A, B y C. 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:

Compatible en los grupos siguientes:

Grupo I y II, , en situaciones B, C y E.

Grupo III con límite de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie en situación F.

Prohibido en todos los demás casos.

- e) Oficinas:

Compatible en los siguientes grupos:

Grupo I en situación B, C, E y F.

Grupo II en situación A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C, E y F.

Prohibido en todos los demás casos.

- f) Hostelería:  
Compatible en Grupos II, III y IV, en situaciones B, C, E, F, G y H.  
Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural:  
Prohibido en todos los casos.
- h) Educativo:  
Prohibido en todos los casos.
- i) Sanitario-asistencial:  
Compatible con el Grupo II, en situaciones A, B y C.  
Prohibido en todos los demás casos.
- j) Religioso:  
Prohibido en todos los casos.
- k) Deportivo:  
Compatible con el Grupo I en situaciones B, C, E y F.
- 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.

**Art. 26.- Ordenanza Viviendas de Protección Oficial (VPO)**

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación la Normativa vigente aplicable a la Vivienda de Protección Pública para jóvenes de la Comunidad de Madrid.

**Art. 27.- Ordenanza de Equipamiento y Servicio Público.**

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, en su capítulo 19, Clave 40 – Equipamientos y Servicios.

**CAPITULO 19. CLAVE 40. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

---

6.19.1

Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

#### 6.19.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

#### 6.19.3

Retranqueos.

Serán de 5 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

#### 6.19.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1000 m<sup>2</sup>.

#### 6.19.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 metros. El frente máximo no se fija.

#### 6.19.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 50% de la superficie neta de la parcela.

#### 6.19.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

#### 6.19.8

Edificabilidad.

Será de 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### 6.19.9

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.19.1, 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 listado que figura a continuación. En la documentación gráfica aparece sobreimpresa una letra en la trama, que detalla el tipo de equipo que constituirá uso característico. Cuando dicha letra no existe, se entiende que la zona tramada podrá ser construída considerando uso característico cualquiera de los que, en este artículo, alcanzan esa condición.

En el caso primeramente indicado (fijación de uso característico en planos), el significado de la letra sobreimpresa es el siguiente: S, sociocultural; E, educativo; A, sanitario- asistencial; R, religioso; P, servicios públicos e infraestructuras; M, defensa y orden público; N, administraciones públicas. Cuando un uso alcanzare la condición de característico, en virtud de la definición gráfica, los demás se considerarán compatibles de aquel, a los efectos de las proporciones autorizadas para su implantación, y con independencia de que en este artículo vengan considerados característicos.

En el caso citado en segundo lugar (indefinición de uso característico en planos) el edificio construible podrá recibir una combinación cualquiera de usos de entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

a) – Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G, para usos característicos M y P. Prohibido en todos los demás casos.

b)- Residencial.

Compatibles los grupos I, II y III, situaciones A, E, F y G, para usos característico M. Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y almacenaje.

Compatible la categoría 2<sup>a</sup>, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

d)- Comercial.

Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

Característico el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

f)- Hostelería.

Compatibles los grupo I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

h)- Educativo.

Característico en grupos I, II, III, IV, V y VI, cualquier situación.

i)- Sanitario-asistencial

Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

j)- Religioso.

Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

k)- Deportivo.

Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III en situación E. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Prohibida en todas sus categorías y situaciones.

#### **Art. 28.- Ordenanza de Red Viaria.**

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares. Artículo 16. USO DE LA RED VIARIA.

#### CAPITULO 16. USO DE LA RED VIARIA

Epígrafe 1. Definición y dimensiones características.

##### 5.16.1

Es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí.

## 5.16.2

### Dimensiones de las calzadas.

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano y de obligado cumplimiento en el Urbanizable, para cada uno de los rangos representados en la documentación gráfica que alude a la clasificación del viario, las que se reflejan a continuación:

|  | Anillo Colector | Colectoras Secundarias |            | Distribuidoras Locales |            | Calles Tránsito Compartido  |                             | Calles Tránsito Atenuado           | Calles Peatonales             | Carril Bici   |
|--|-----------------|------------------------|------------|------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|
|  |                 | Residencial            | Industrial | Residencial            | Industrial | Residencial                 | Industrial                  | (solo áreas residenciales)         | (solo en áreas residenciales) | Unidireccional-Bidireccional  |
| Clave de referencia a secciones indicadas en información gráfica | A               | B                      | C          | D                      | E          | F                           | G                           | H                                  | I                             | CB <sub>1</sub> CB <sub>1</sub>   |
| Distancia mínima entre alineaciones                              | 30,00           | 16,40                  | 18,00      | 13,70                  | 14,50      | 8,20                        | 9,00                        | 6,00                               | 3,00                          |   |
| Ancho mínimo de calzada  | 16,00           | 6,00                   | 7,00       | 6,00                   | 7,00       | 3,00                        | 3,50                        | Sin división entre calzada y acera | Sin calzada                   | 1,80 2,40   |
| Ancho mínimo de aceras   | 4,50            | 3,00                   | 3,00       | 2,50                   | 2,50       | 1,50                        | 1,50                        | -                                  |                               |   |
| Radio mínimo   | 210,00          | 120,00                 | 120,00     | 75,00                  | 75,00      | 25,00                       | 25,00                       | 25,00                              |                               |   |
| Pendiente máxima   | 120,00          | 100,00                 | 100,00     | -                      |            |                             |                             | -                                  |                               |   |
| Distancia mínima entre intersecciones                            | 6%              | 6%                     | 6%         | 8%                     | 6%         | 8%                          | 8%                          | 8%                                 | 12%                           |   |
| Curvatura convexa  | 1.500           | 650                    | 650        | 650                    | 650        | 150                         | 150                         | 150                                |                               |   |
| Curvatura concava  | 1.500           | 500                    | 500        | 500                    | 500        | 100                         | 100                         | 100                                |                               |   |
| Observaciones  |                 |                        |            |                        |            | Un solo sentido de tránsito | Un solo sentido de tránsito | Un solo sentido de tránsito        |                               | El ancho mínimo de calzada se suma a la sección de la vía por la que discurre |

## Epígrafe 2. Condiciones.

### 5.16.3

Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia.



- a) – Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- b) - Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- c) Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.
- d) – Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente o vertical.
- e) – Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circunvalación vehicular, de modo que los vehículos circulen “al paso”. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
- f) – Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- g) las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

#### 5.16.4

Condiciones específicas de las calles particulares.

- a) – Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta clasificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- b) – Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los

servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.

c) – Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

d) – Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.

e) – En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

f) – Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

g) – Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

#### 5.16.5

Dimensiones y características de las sendas peatonales.

a) – La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinticinco (125) centímetros. En las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

b) – No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores de treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

c) – El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

d) – Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:

- La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

- En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

#### 5.16.7

Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

#### 5.16.8

Aparcamientos públicos.

a) – Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

- Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.

- Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

b) – Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

c) Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

d) – Los accesos a los aparcamientos públicos serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de

calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

#### 5.16.9

Alumbrado y tendidos eléctricos.

En el espacio viario, el alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimo se indican a continuación, referidos a los niveles mínimos de servicio:

| PARAMETROS                           | TRAFICO RODADO                                      |                      | PARA PEATONES       |                           |
|--------------------------------------|---|----------------------|---------------------|---------------------------|
|                                      | ADECUADO CONDUCTORES                                | EXIGENCIAS SEGURIDAD | EXIGENCIAS PEATONES | ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES |
| ILUMINANCIA                          | RECOMENDABLE:<br>30 LUX<br><br>ADMISIBLE:<br>20 LUX | 12 LUX               | 8 LUX               | 5 LUX                     |
| UNIFORMIDAD MIN/MED                  | 1/3   | 1/3                  | 1/4                 | 1/6                       |
| DESLUMBRAMIENTO*                     | SCO   | SCO                  | NCO                 | NCO                       |
| TEMPERATURAS DE COLOR CORRELACIONADA | 4.000 K   | 4.000 K              | 4.000 K             | 4.000 K                   |

\* Según “Normas e instrucciones para alumbrado urbano”, M.V. 1965

#### 5.16.10

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años, para lo que se exigirán equipos de alta calidad.

#### 5.16.11

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de báculo y luminaria tendrá un gran peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio, y la vida económica prevista será superior a 15 años.

#### 5.16.12

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen inconvenientes al viandante, ni por su posición ni por su ruido.

#### 5.16.13

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores, y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto –en este último caso- cuando se utilicen brazos murales.

#### 5.16.14

##### Plantaciones

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado de especies y portes adecuados a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamiento de vehículos y en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro del espacio vial.

#### **Art. 29. Ordenanza Usos Espacios Libres y Zonas Verdes.**

Ordenanza en su Capítulo 22, Clave 50, Espacios Libres, Grado 1.

#### CAPITULO 22. CLAVE 50. ESPACIOS LIBRES (GRADO 1)

---

##### 6.22.1

##### Definición.

Regula los usos y la construcción en superficies de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Asimismo regula los espacios libres de carácter privado ( huertos, jardines).

##### 6.22.2

##### Alineaciones y rasantes.

Serán libres.

##### 6.22.3

##### Retranqueos.

Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 metros.

##### 6.22.4

##### Parcela mínima.

Será la que corresponda, en cada caso, al uso característico.

#### 6.22.5

Frentes de parcela.

No se fijan.

#### 6.22.6

Superficie de ocupación máxima. Será del 10% de la superficie neta de la parcela si es de titularidad pública; y del 3% si es de titularidad privada.

#### 6.22.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será libre.

#### 6.22.8

Edificabilidad.

Será de  $0,1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ , medidos sobre parcela neta si es de titularidad pública; y de  $0,03 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ , si es de titularidad privada.

#### 6.22.9

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.22.1, 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. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine. Los usos pormenorizados expresados a continuación se refieren a las parcelas de titularidad pública. Para aquellos de titularidad privada todos los usos mencionados quedan prohibidos. No obstante, será compatible el uso residencial en grupo II.

a) – Automóvil.

Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 10 % de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III, IV sólo bajo rasante, siempre que la superficie construida no rebase el 60 % de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas para este uso en el epígrafe 3 del capítulo 14 del Título V de estas Normas Urbanísticas. Prohibido en todos los demás casos.

b)- Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c)- Industrial y almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d)- Comercial.

Compatible el grupo V en proporción a la máxima superficie de ocupación en situación F. Compatible con el grupo VIII, a través de previa regulación municipal. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

f)- Hostelería.

Compatibles los grupo I y II, en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatibles los grupos I, II, III, IV y V, en cualquier situación.

h)- Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i)- Sanitario-asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k)- Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Característicos los grupos I, III y IV.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Compatibles los grupos I y III. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el planeamiento.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del Art. 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 11 de mayo de

2007, ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.