



III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ZARAGOZA	BILBAO	BARCELONA	MADRID
Costa 8	Buenos Aires 12	Gran Vía 583	Carrera de San Jerónimo 15
50001 - Zaragoza	48001 - Bilbao	08011 - Barcelona	28014 - Madrid



CONTENIDO

1	CAPÍTULO PRIMERO. - DETERMINACIONES GENERALES	5
1.1	ARTÍCULO 1.1. OBJETO	5
1.2	ARTÍCULO 1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	5
1.3	ARTÍCULO 1.3. CARÁCTER NORMATIVO	6
1.4	ARTÍCULO 1.4. INTERPRETACIÓN	6
1.5	ARTÍCULO 1.5. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	7
1.6	ARTÍCULO 1.6. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	7
1.6.1	Parcela y solar:.....	7
1.6.2	Alineaciones:.....	8
1.6.3	Linderos:	8
1.6.4	Frente de parcela:.....	9
1.6.5	Frente mínimo:.....	9
1.6.6	Fondo de parcela:	9
1.6.7	Rasantes:.....	9
1.6.8	Área de movimiento:	10
1.6.9	Ocupación de parcela:	10
1.6.10	Líneas de edificación:	10
1.6.11	Líneas de fachada:	10
1.6.12	Líneas de fachada:	10
1.6.13	Altura del edificio:.....	11
1.6.14	Cumbrera:.....	11
1.6.15	Medición de la altura sobre rasante:	11
2	CAPÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN DE USOS	12
2.1	ARTÍCULO 2.1 NIVELES DE LOS USOS URBANÍSTICOS	12
2.1.1	Usos pormenorizados	12
2.1.2	Usos globales.....	12
2.2	ARTÍCULO 2.2 CRITERIOS DE DIFERENCIACIÓN DE USOS	13
2.3	ARTÍCULO 2.2 RÉGIMEN DE USO Y EDIFICACIÓN APLICABLE A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO.....	14
3	CAPÍTULO TERCERO. - ORDENANZAS PARTICULARES	15
3.1	ARTÍCULO 3.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	15



3.1.1	Ámbito	15
3.1.2	Características de la zona	15
3.1.3	Grados de Ordenanza.....	15
3.1.4	Condiciones de usos	15
3.1.5	Condiciones de la parcela	16
3.1.6	Condiciones de la edificación	17
3.1.7	Condiciones de volumen	18
3.1.8	Condiciones de edificabilidad	20
3.1.9	Condiciones estéticas.....	20
3.2	ARTÍCULO 3.2 EQUIPAMIENTOS (EQ)	21
3.2.1	Ámbito	21
3.2.2	Características de la zona	21
3.2.3	Grados de Ordenanza.....	21
3.2.4	Condiciones de usos	21
3.2.5	Alineaciones y rasantes	22
3.2.6	Condiciones de la parcela	22
3.2.7	Condiciones de la edificación	23
3.2.8	Condiciones de volumen	23
3.2.9	Condiciones de Intensidad	23
3.2.10	Otras condiciones.....	24
3.3	ARTÍCULO 3.3 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV)	24
3.3.1	Ámbito	24
3.3.2	Características de la zona	24
3.3.3	Condiciones de usos	24
3.3.4	Condiciones de la parcela	25
3.3.5	Condiciones de la edificación	25
3.3.6	Condiciones de volumen	25
3.3.7	Condiciones de Intensidad	25
3.4	ARTÍCULO 3.4 RED VIARIA (RV)	26
3.4.1	Ámbito	26
3.4.2	Grados de Ordenanza.....	26
3.4.3	Condiciones de usos	26
3.4.4	Condiciones de volumen	26



3.4.5	Condiciones de Intensidad	27
3.5	EL MEDIO HIDROLÓGICO.....	27
3.6	TRATAMIENTO DE RESIDUOS.....	29
3.7	AGUAS SUBTERRÁNEAS: ACCIONES DE PROTECCIÓN.....	29
3.8	ZONAS VERDES: ACCIONES DE PROTECCIÓN.....	30
3.9	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA: PROTECCIÓN	31
3.10	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	32
4	CAPÍTULO CUARTO. - CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	33



1 CAPÍTULO PRIMERO. - DETERMINACIONES GENERALES

1.1 Artículo 1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto ordenar el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado de uso residencial AA3 "Las Flores".

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla de manera pormenorizada las directrices establecidas en la en la Ficha del ámbito de actuación.

1.2 Artículo 1.1. Ámbito de aplicación

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos del ámbito de actuación AA-3 "Las Flores".

Fija las condiciones urbanísticas pormenorizadas que permiten la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, en lo referente a los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y a los servicios de carácter complementario del ámbito.

Con alcance supletorio, en lo no expresado en el texto normativo, será de aplicación la normativa general y sectorial vigente, así como los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con los extremos regulados por las presentes Normas.



1.3 Artículo 1.3. Carácter Normativo

Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como en el resto de los documentos del plan parcial tienen carácter normativo y se aplican a todas las actuaciones e intervenciones, tanto públicas como privadas que se realicen dentro de su ámbito.

Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la LSCM 9/2001 siempre que quede patente su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.

1.4 Artículo 1.4. Interpretación

1. Las Ordenanzas Regulatoras de este documento se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
3. Las fichas de "Determinaciones y parámetros generales" que se incluyen como anexo de las normas urbanísticas tienen carácter de síntesis indicativa de las determinaciones normativas principales de aplicación, para facilitar su comprensión. En caso de contradicción prevalece el texto de las normas. En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo



determinado en los documentos de mayor definición. Si prevaleciese alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad. Instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas son la Ficha del ámbito de actuación AA3 "Las Flores" y el Plan General.

1.5 Artículo 1.5. Relación con el Plan General de Ordenación Urbana

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, el presente documento procede a definir y establecer un nuevo régimen normativo acorde con el nuevo modelo propuesto.

En todo caso se deberá entender subordinado a las determinaciones fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana.

1.6 Artículo 1.6. Terminología de conceptos

1.6.1 Parcela y solar:

- Parcela: Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.
- Solar: Corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



1.6.2 Alineaciones:

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- Alineaciones interiores. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráfica o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- Alineaciones oficiales. Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.

1.6.3 Linderos:

Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



1.6.4 Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas. En casos puntuales y justificados, la alineación oficial puede consistir en frente a zona verde pública colindante con vía pública que forma el acceso rodado a la parcela.

1.6.5 Frente mínimo:

Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

1.6.6 Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

1.6.7 Rasantes:

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- Rasantes exteriores: son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos.
- Rasantes interiores: son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- Rasantes oficiales: son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.



1.6.8 Área de movimiento:

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores.

1.6.9 Ocupación de parcela:

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

1.6.10 Líneas de edificación:

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

1.6.11 Líneas de fachada:

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

1.6.12 Líneas de fachada:

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

1.6.13 Altura del edificio:

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

1.6.14 Cumbre:

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

1.6.15 Medición de la altura sobre rasante:

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



La totalidad de conceptos relativos a la altura se encuentran definidos y regulados en el artículo 10.5.1 de las normas del plan general que es de directa aplicación.

2 CAPÍTULO SEGUNDO. - RÉGIMEN DE USOS

2.1 Artículo 2.1 Niveles de los usos urbanísticos

2.1.1 Usos pormenorizados

Corresponde a la calificación de las superficies de "suelo urbano", en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de "zona", a los ámbitos en los que se aplican ordenanzas concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

2.1.2 Usos globales

El Plan establece la determinación del uso de forma "global" sobre superficies clasificadas como urbanas no consolidadas, cuando a través de Planes Parciales u Ordenaciones Pormenorizadas que desarrollan el Plan General se define la ordenación de detalle y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie de la Unidad de Ejecución en "zonas" de ordenanza.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



2.2 Artículo 2.2 Criterios de diferenciación de usos

a) Por su importancia:

Uso principal: Es aquel que establece el planeamiento de implantación prioritaria y predominante en una determinada zona, sector o parcela. Se considera un uso mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso compatible: Es aquel que puede sustituir, o se puede simultanear con el uso principal.

Uso complementario: Es aquel que se permite con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.

Uso prohibido: Es aquel que expresamente se considera inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

b) Por su utilización:

Usos públicos:

Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Estos usos pueden tener.

- Carácter libre.
- Carácter restringido, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también "usos afectos al servicio público".
- Carácter reservado, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.



Usos privados

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

2.3 Artículo 2.2 Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado

En lo relativo a los usos y edificación de cada una de las zonas, se determinará su regulación en el capítulo Ordenanzas de la Edificación. En todos los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas, se cumplirá lo definido en el régimen de uso establecido por el Plan General de Ordenación Urbana.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



3 Capítulo Tercero. - Ordenanzas particulares

3.1 Artículo 3.1 Residencial Unifamiliar (RU)

3.1.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencia Unifamiliar (RU).

3.1.2 Características de la zona

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas, en una o dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta, en diferentes tamaños de parcelas.

3.1.3 Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- **Grado 3** (RU-3): Residencia Unifamiliar Semi-Extensiva.

3.1.4 Condiciones de usos

• Uso principal:

Se permite como uso característico residencial unifamiliar en su tipo 1.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



Se prohíben los usos vivideros en sótano.

- Usos compatibles:
 - Uso Equipamiento dotacional, en categoría 1,2 y 3.

- Uso complementario:
 - Uso Servicios Comercial en categoría 1ª.
 - Uso industrial, permitido en categoría 1ª.
 - Servicios Terciario en categoría 1ª.
 - Servicios Infraestructura.
 - Usos Libres.

- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.

- Dotación de aparcamiento:
 - Se debe garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda en RU – 1 y RU – 2 y dos plazas en RU – 3 y RU – 4, construidas dichas plazas dentro de cada parcela en ambos casos.

3.1.5 Condiciones de la parcela

- Alineación oficial

Se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes para el cierre de la parcela, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores para el cierre de parcela serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.



- Rasantes oficiales

Los preexistentes o los que se fijan en los planos.

- Linderos

La longitud mínima exigida del lindero frontal será de:

- **Grado 3** (RU – 3): 12,0 m.

En parcelas preexistentes a la aprobación del Plan General con superficie superior a 800 m² y un fondo superior a 30 m, se permite en el caso de segregación de parcelas que uno de los dos linderos resultantes tenga una longitud inferior a 12,0 m en RU-3 hasta un mínimo de 3,0 m.

- Superficie

La superficie mínima de la parcela será de:

- **Grado 3** (RU-3): 400 m².

3.1.6 Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo Lateral	Retranqueo posterior
RU-3	3,0 m	2,0 m	2,0 m



Excepciones:

- Se podrán parear o adosar las edificaciones en el grado RU – 3 cuando se presente proyecto conjunto de edificación o con el consentimiento escrito de la parcela colindante.
- Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes, siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la ordenanza correspondiente. En el suelo urbano se justifica esta acción mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

3.1.7 Condiciones de volumen

- Altura máxima:

Será de dos plantas más espacio bajo cubierta. La altura máxima a alero será de 7,0 metros, medida desde la acera o el terreno colindante con la edificación, hasta el borde del alero.

- Altura de planta:

La altura mínima libre de planta será de 2,60 metros.

- Fondo y longitud máxima de la edificación:

No se fija, respetando siempre los retranqueos.

- Pendiente máxima de la cubierta: 35 ° sexagesimales.

La ocupación máxima será de:

Grado 3 (RU-3): Sobre rasante 50 % de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante es igual a la ocupación máxima permitida sobre rasante.

- Condiciones de Intensidad:

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



Coeficiente de edificabilidad:

Grado 3 (RU – 3): 0,45 m²c/m²s

No computa edificabilidad la superficie construida cuya cara inferior del forjado no supera 1,5 metros de la rasante oficial o el terreno colindante del edificio. No estando permitido el relleno artificial de la parcela que modifique la rasante a la cota del terreno colindante, excepto en casos de necesidad técnica justificada, con un máximo de 1,0 metro.

Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior opaca tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2,5 metros de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a tres metros.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla y las barbacoas se retranquearán tres metros a todos los linderos y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.



3.1.8 Condiciones de edificabilidad

USO	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
Residencial Unifamiliar	RU-3 (1)	6.883,89	17	2.996,96
Residencial Unifamiliar	RU-3 (2)	4.324,83	10	1.882,85
Residencial Unifamiliar	RU-3 (3)	3.160,34	7	1.440,86
TOTAL RU-3		14.518,30	34	6.320,67

3.1.9 Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior opaca tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2,5 m. de altura máxima podrán reducir el retranqueo a frente de parcela a 2,0 metros.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla y las barbacoas se retranquearán tres metros a todos los linderos y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.



Se unificarán las cubiertas, permitiéndose cubiertas planas, transitables o vegetales.

Se unificarán los colores y los materiales de los paramentos envolventes de la edificación.

3.2 Artículo 3.2 Equipamientos (EQ)

3.2.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies graficadas en los planos de Calificación como Equipamiento (EQ).

3.2.2 Características de la zona

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo.

3.2.3 Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza el grado 1

EQ-1: Equipamiento intensivo

3.2.4 Condiciones de usos

Uso principal:

Servicio equipamiento dotacional, permitido en todas sus categorías.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



Usos compatibles:

- Residencial, permitido en 1ª categoría en el caso de vivienda de promoción pública, según la ordenanza del uso residencial correspondiente, y en la 3ª categoría, residencial especial.
 - Servicios de alojamiento: categoría 1 Hoteles y 2 Residencias. - Uso público
 - comercial, permitido en la categoría 1ª, 2ª y 3ª.
 - Uso público-comercial, permitido en la categoría 2ª.
 - Servicios de Infraestructura
 - Usos Libres
- Usos complementarios:
 - Servicios de Aparcamiento.
 - Servicios Urbanos
 - Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.

3.2.5 Alineaciones y rasantes

Alineación oficial: Según plano

Rasantes oficiales: Según Plano

3.2.6 Condiciones de la parcela

- Linderos
 - Longitud mínima del lindero frontal: 15 metros
- Superficie mínima de la parcela:
 - + EQ-1: 200 m²

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



3.2.7 Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

EQ-1: No se fijan retranqueos.

3.2.8 Condiciones de volumen

- Altura máxima a coronación:

2 plantas con altura máxima de 7,0 metros. Se permite la construcción de un sótano, cuya superficie no computará como construible. El Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento, teniendo en cuenta los efectos de la implantación del nuevo volumen en el ámbito de su localización.

- Altura libre de planta:

Altura mínima libre de planta: 2,60 metros.

Pendiente máxima de la cubierta: 35 ° sexagesimales.

Ocupación máxima sobre rasante:

+ EQ-1: 100 %

3.2.9 Condiciones de Intensidad

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

Coefficiente de edificabilidad: 1,8 m²/m²



3.2.10 Otras condiciones

La dotación de plazas de aparcamiento será la establecida en la legislación vigente. Una plaza y media en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos o fracción. El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de la dotación de plazas de garaje o aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que por su situación o por su uso específico no requieran esta dotación.

3.3 Artículo 3.3 Espacios libres y Zonas verdes (ZV)

3.3.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafadas en los planos de Calificación como Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV).

3.3.2 Características de la zona

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines, áreas de juego infantil o plazas peatonales de estancia.

3.3.3 Condiciones de usos

Uso principal

Usos libres, Tipo zonas verdes.

- Usos complementarios:
 - Uso residencial en categoría 1^a en parcela superior a 2 Has. Cuando se destine a residencia de guardia y mantenimiento de las instalaciones. Densidad máxima 0,1 viv./Ha.
 - Uso Equipamiento dotacional en todas categorías y en instalaciones al aire libre.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



- Uso Libre Red Viaria para el acceso a las edificaciones y uso aparcamiento permitido en superficie.
- Usos prohibidos

Resto de los usos

3.3.4 Condiciones de la parcela

Linderos:

No se fija longitud mínima y máxima del lindero frontal. Superficie mínima de la parcela: 400 m².

3.3.5 Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación.

Separación mínima/ retranqueo a lindero frontal, posterior y lateral es de 5,0 metros.

3.3.6 Condiciones de volumen

Altura máxima a cornisa: 5 metros si es una edificación cerrada y 7,0 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

3.3.7 Condiciones de Intensidad

Se prohíbe el solado indiscriminado de espacios libres y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

La superficie edificable máxima sobre rasante es de 3,0 m²/ 100m² de parcela.



3.4 Artículo 3.4 Red Viaria (RV)

3.4.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Red Viaria (RV).

3.4.2 Grados de Ordenanza

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía y los espacios ajardinados adyacentes complementarios.

3.4.3 Condiciones de usos

Uso principal

Usos Libres, Red Viaria

- Usos complementarios:
 - Servicios Infraestructura.
 - Servicios Urbanos.
 - Servicios de Aparcamiento.
- Usos prohibidos:

Resto de los Usos

3.4.4 Condiciones de volumen

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes etc. Así como cabinas telefónicas y kioscos que tendrán una superficie máxima construida de 12 m², una altura máxima de 2,80 metros y la pendiente máxima de cubierta será de 35 °.

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid



Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

3.4.5 Condiciones de Intensidad

Se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural, mediante aguas pluviales, de los recursos hídricos subterráneos.

3.5 El medio hidrológico

El promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas del conjunto de la ordenación.

Se reflejarán en planos de abastecimiento de agua del proyecto de urbanización la propuesta de distribución de hidrantes.

El caudal de vertido de aguas residuales deberá ser tratado en la propuesta de sistema de vertidos definida para el municipio de El Álamo.

La red de colectores debe ser separativa e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la



incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos de las redes de alcantarillado deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas, y disponer de un tanque de laminación que laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las primeras aguas de lluvia.

A tal efecto deberá incluirse la justificación correspondiente en el estudio hidrológico e hidráulico que debe acompañar al proyecto o proyectos de urbanización. El estudio hidrológico e hidráulico deberá tener en cuenta que, en la situación posoperacional, se modificará la superficie impermeable en los terrenos y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de saneamiento.

La reutilización de aguas residuales para riego y el abastecimiento de agua al sector requerirán concesión administrativa de la CHT. Los vertidos de aguas residuales



deberán contar con la autorización del Organismo responsable, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público.

Las nuevas edificaciones dispondrán de contadores individuales de agua para viviendas, con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros). Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada de la Unidad de Ejecución deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II S.A.

3.6 Tratamiento de residuos

El Proyecto de Urbanización contemplará reservas de suelo para la recogida selectiva.

Deberá garantizarse la adecuada gestión de los residuos, entre ellos los excedentes de las tierras de excavaciones y los residuos generados durante la fase de obras, de forma que se dé cumplimiento a la Ley 5/2003 y la Ley 22/2011.

3.7 Aguas subterráneas: acciones de protección

En las zonas verdes y espacios libres se deberá realizar un uso moderado de abonos, herbicidas y fungicidas en estas zonas. En todo caso, los fertilizantes empleados serán de asimilación lenta.



Del mismo modo y en aras de dotar a la unidad de ejecución de criterios de alta sostenibilidad se prohíbe el solado en altas proporciones de estos espacios libres y zonas verdes.

3.8 Zonas verdes: acciones de protección

Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autónomas de bajos requerimientos hídricos como recursos básicos del ajardinamiento a realizar.

Se deberá limitar la superficie de los espacios libres a cubrir mediante césped o asimilado puesto que su mantenimiento supone unos costes altos aparejados a altos consumos.

Está prohibida la plantación de especies vegetales invasoras, según lo dispuesto por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Los elementos de la red de riego deberán estar dimensionados de acuerdo con las necesidades de la vegetación y las condiciones de abastecimiento, de forma que las pluviometrías de los emisores no superen la capacidad de entrada y el conjunto de sectores con la general de abastecimiento.

La superficie mínima para automatizar un riego será de 150 m², debiendo incluir los siguientes sistemas como mínimo: programadores y sensores de lluvia o de humedad, aspersores de corto alcance en las zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles. Se reducirá al máximo el uso de riegos de superficie (aspersores o difusores). El riego por goteo, especialmente si está enterrado, es muy efectivo, permitiendo ahorros superiores al 20%.



Los emisores de riego contarán con válvulas antidrenaje y de bajo alcance para mejorar la eficiencia del consumo, así como estacas de sujeción en las tuberías de goteo.

Se debe procurar agrupar las electroválvulas en una misma arqueta para maximizar la gestión y el mantenimiento de los sistemas de control.

El sistema de riego elegido deberá ser adaptable a los sistemas de telegestión con el fin de aumentar la eficiencia del mantenimiento tanto en medios humanos como en consumo de agua. Automatización de los elementos de corte de suministro de agua de la red general.

Para mejorar la eficiencia en la instalación y mantenimiento del sistema de riego, se recomiendan los programadores compatibles con sistemas de telegestión.

Todas las arquetas deberán incluir sistemas anti-vandálicos que impidan su manipulación por parte de terceros no autorizados.

Se debe procurar que las nuevas acometidas de agua se sitúen lo más próximas posible a la zona verde a la que suministren y que los equipos de medida estén ubicados en arquetas perfectamente señalizadas.

3.9 Contaminación atmosférica: protección

Los límites de emisión de partículas sólidas y gases contaminantes estarán conformes con la normativa sectorial de aplicación.

En fase de operación de las instalaciones se aplicarán los contenidos referidos a gases de combustión y ruido.

Las instalaciones previstas en el ámbito cumplirán lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico,



restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En relación con la protección del medio ambiente atmosférico se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

3.10 Contaminación lumínica

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa. Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Asimismo, se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η %, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Las instalaciones deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.



4 Capítulo Cuarto. - Catálogo de bienes y espacios protegidos

El documento IV.- Catálogos de Bienes y Espacios Protegido del PGOU de El Álamo contiene la relación de bienes y espacios catalogados, que deben ser objeto de protección específica y las protecciones arqueológicas del municipio. Analizada dicha documentación, ningún elemento catalogado se encuentra dentro del ámbito objeto de estudio.

De igual modo, cabe señalar que no se han identificado elementos que, por sus características singulares, representativas, históricas, etc. presenten alguna de las condiciones señaladas en la ordenanza del catálogo incorporado en el precitado documento o en la legislación vigente en la Comunidad de Madrid en esta materia.

Aunando todo lo anterior, no se considera necesaria la redacción de un catálogo de bienes y espacios protegidos del ámbito de actuación AA-3 "Las Flores".



En Madrid, 2025

D. José Ignacio Sainz Sordo
Letrado Técnico Urbanista nº 4.891 REICAZ

Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 del COAA

Dña. Ana Marquina Serrano.
Arquitecta nº6.673 del COAA

ZARAGOZA
Costa 8
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

MADRID
Carrera de San
Jerónimo 15
28014 - Madrid