

# NORMATIVA URBANÍSTICA

---

## TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

### *Art.1. Características Generales del Plan Parcial*

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones urbanísticas del Sector 1 “Estación del AVE” del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara), mediante la ordenación detallada y completa de dicho Sector, según las determinaciones establecidas en las fichas de condiciones de desarrollo de dicho Plan Parcial que se contienen en el mencionado Plan de Ordenación Municipal y de acuerdo con la legislación vigente.

### *Art.2. Ámbito de Aplicación*

El ámbito de aplicación de esta Normativa es el Sector 1 “Estación del AVE” del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara).

### *Art.3. Reglamentación Legal*

Esta Normativa está sujeta a Ley 2/1998 (Castilla - La Mancha) de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los artículos vigentes de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio y sus Reglamentos, la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y a la legislación sectorial estatal y autonómica que le sea aplicable.

### *Art.4. Aplicación de la Normativa*

La interpretación y consiguiente práctica de lo dispuesto en la presente Normativa corresponde al Ayuntamiento de Yebes, siendo de aplicación las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Yebes en todo lo que no quede expresamente reflejado en esta Normativa.

### *Art.5. Vigencia del Plan Parcial*

Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla La Mancha y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango, de acuerdo en cualquier caso con la legislación que le sea de aplicación.

### *Art.6. Terminología*

Los términos utilizados en esta Normativa corresponden con la terminología indicada por la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal de Yebes.

#### **Art.7. Tramitación del Documento**

El proceso de tramitación del Plan Parcial será el determinado por el artículo 38 de la LOTAU.

#### **Art.8. Gestión**

La Gestión de la Actuación Urbanizadora será indirecta a través de un Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo que determina el Plan de Ordenación Municipal de Yebes.

#### **Art.9. Dominio y Usos del Suelo**

1. Serán de uso y dominio privado el suelo calificado como residencial, comercial o equipamiento privado, según los planos de Calificación del Plan Parcial, así como los espacios destinados a centros de transformación que sea preciso instalar.
2. Se podrá establecer la determinación de espacio libre de propiedad privada y uso público en aquellos espacios interiores a las manzanas que se destinen a viario peatonal o de tráfico mixto, carril bici o espacio libre común a varias parcelas, según se establece en los planos de Determinaciones Volumétricas II del Plan Parcial o se determine con posterioridad en los proyectos de edificación que se desarrollen. El resto de parcelas será de dominio y uso público.

#### **Art.10. Cesiones**

Serán cedidas al Ayuntamiento de Yebes, gratuitamente y libres de cargas, las zonas destinadas a equipamiento público, parques, jardines y juegos de niños, viarios, aparcamiento y Sistemas Generales grafiados en los planos de Calificación del Plan Parcial, así como el suelo necesario para materializar del 10% del aprovechamiento tipo, según se señala en el citado plano.

#### **Art.11. Régimen del Suelo**

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan deberán respetar las condiciones expresadas en la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal de Yebes

#### **Art.12. Urbanización y Edificación Simultánea**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización siempre que concurren los requisitos siguientes:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad, al menos en la fase en la que se ubica la edificación para la que se solicita

licencia, y el plazo para las obras de urbanización complementarias simultáneas a las obras de edificación sea igual o inferior al plazo fijado para estas últimas.

- c) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la urbanización.

### **Art.13. Licencias**

El procedimiento de solicitud de licencias será el que determina el Plan de Ordenación Municipal de Yebes en su Normativa Urbanística, y en su defecto, el que indica la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

## **TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO.**

### **Art.14. Parcelación. Segregación y Agrupación de Parcelas.**

1. La parcelación propuesta en la documentación gráfica del presente Plan tiene carácter vinculante a los efectos del desarrollo del Proyecto de Reparcelación.
2. Cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial constituirá una unidad inmobiliaria única en la que se desarrollará un proyecto de edificación que concretará la volumetría.
3. Se permite establecer subdivisiones o agrupaciones de las parcelas definidas en el presente documento siempre que las parcelas resultantes respeten los mínimos establecidos en la ordenanza que sea de aplicación. Esta subdivisión o agrupación deberá hacerse a través de un Proyecto de Parcelación que establezca las condiciones de edificabilidad y número de viviendas que correspondan a las parcelas resultantes en función de las condiciones y características de las parcelas de partida, sin superar el límite establecido para estas. La Ordenanza de aplicación de las parcelas resultantes será la misma que la de las parcelas de origen.

### **Art.15. Calificación del Suelo.**

El siguiente Plan Parcial establece la siguiente Calificación del Suelo, que se corresponde con la calificación establecida en la documentación gráfica, en el plano de Calificación:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RUN)
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (RBD)
- RESIDENCIAL MIXTO (RMX y RVP)
- COMERCIAL (COM)
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO. CAMPO DE GOLF (GLF)
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EPB y SGE)
- EQUIPAMIENTO PRIVADO (EPV)
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SGV y ZV)
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGF)

- RED VIARIA (SGV y RV)
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (SGI)

#### **Art.16. Régimen de los Usos.**

1. La estructura de usos del presente Plan Parcial es la que establece el Plan de Ordenación Municipal de Yebes en su artículo 8.3.1.
2. El Uso característico de este Plan Parcial es el uso residencial. Los usos complementarios son todos los demás, siendo usos prohibidos únicamente el Industrial, en las categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 8ª, 9ª y 10ª que indica el Plan de Ordenación Municipal, y el Agropecuario, con las excepciones que se indican en cada Norma Zonal.

### **TÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.**

#### **Art.17. Protección del Medio Natural.**

1. El espacio ocupado por la Cañada de Alcohete deberá mantenerse en condiciones naturales. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria precisará autorización de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.
2. El bosque de encinas y quejigos existente, comprendido en el ámbito de la norma zonal 8, se protegerá según las determinaciones indicadas en dicha norma y las medidas establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental del Plan de Ordenación Municipal de Yebes.
3. La tierra vegetal (suelo fértil) que se genere durante el proceso de transformación del territorio se almacenará en pequeños acopios con riego regular que permita el mantenimiento de sus condiciones físicas y químicas, para posteriormente ser utilizadas en las zonas a revegetar y en los ajardinamientos.
4. Se conservarán "in situ" el mayor número de pies arbóreos (encinas y quejigos). Únicamente en caso extremo y si fuera totalmente imposible su conservación "in situ", se procederá a su traslado a las zonas verdes del proyecto. Estas actuaciones deberán llevarse a cabo en la época apropiada para ello, es decir, entre los meses de noviembre y febrero, y mediante la utilización de técnicas que aseguren la viabilidad del proceso, y en presencia del personal de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara y autorización previa de dicha Consejería.
5. En las revegetaciones, zonas verdes y ajardinamientos se utilizarán únicamente las especies de flora autóctona, tanto silvestres como de cultivo tradicional, quedando prohibido el uso de especies exóticas.
6. El riego de todas las zonas verdes y ajardinamientos públicos se realizara mediante la reutilización de las aguas depuradas en la E.D.A.R.
7. En el alumbrado comunitario se utilizarán instalaciones de bajo consumo y, siempre que sea posible, energías alternativas. Además, se tratará de un sistema inteligente que permita el apagado parcial de determinados puntos de luz a ciertas horas de la

noche. Igualmente se evitará la contaminación luminosa, para lo que los puntos de luz contarán en su diseño con sistemas (pantallas) para evitar la proyección de luz hacia arriba y hacia atrás.

8. Durante la ejecución de obras de construcción deberán aplicarse las siguientes medidas:
  - Las obras que se realicen en las proximidades de las zonas de vegetación natural deberán llevarse a cabo fuera del periodo reproductor de las aves (marzo-julio).
  - La posible tala de especies arbóreas silvestres o cultivadas se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor de las aves (marzo-julio).
  - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo.
  - La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
  - El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
  - Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.

#### ***Art.18. Protección del Medio Ambiente Urbano***

1. La tipología constructiva será acorde con el medio e integrada en el paisaje (colores, materiales, estructuras, etc.), evitando, en la medida de lo posible, la aparición de elementos impactantes como los aparatos de aire acondicionado en fachada.
2. Se aplicarán criterios de arquitectura bioclimática, especialmente en edificios destinados a equipamientos.

### **TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### ***Art.19. Generalidades***

En función de lo establecido en los artículos 9.9, 10.7, 11.0.3 y 12.8 del P.O.M., las condiciones particulares de cada zona de ordenanza establecida en este Plan Parcial vienen desarrolladas en los artículos siguientes que completan y desarrollan las instrucciones de la ficha de condiciones de desarrollo del Sector 1 "Estación del AVE" del propio POM. El ámbito de aplicación de cada una de ellas es el que se señala en el plano de Calificación del Plan Parcial.

#### ***Art.20. Cerramientos de parcela***

1. Se recomienda que los cerramientos de parcelas se realicen de acuerdo con las especificaciones geométricas y de materiales que se detallan en los planos del Proyecto de Cerramientos que, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se incluye en este Plan Parcial, no siendo por tanto de aplicación lo establecido en el Artículo 9.8.14 del POM.

2. No será de aplicación el artículo 9.8.12 del POM de Yebes, en lo referente a las dimensiones de los portones y cancelas de acceso.

**Art.21. *Espacios Interiores de Parcela o Manzana.***

1. Los espacios interiores de las manzanas o parcelas de propiedad privada y uso público (calles de tráfico compartido, calles peatonales, carriles bici...), se ejecutarán conforme a las especificaciones geométricas y de materiales que para los mismos se incluyen en los planos del *Proyecto de Calles de tráfico Mixto y Carril Bici* que, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se incluyen en este Plan Parcial.
2. El tratamiento de los espacios libres interiores de manzana de propiedad privada incluirá zonas ajardinadas, el diseño de estos espacios será parte integrante de los Proyectos de Ejecución de las edificaciones, recogiendo los usos específicos de estos espacios tales como piscinas, zonas deportivas o juegos de niños. La vegetación será preferiblemente de especies autóctonas.
3. El mantenimiento de los espacios de propiedad privada a que hacen referencia los dos apartados anteriores será, en todo caso, por cuenta de los propietarios de la manzana.
4. El uso de los espacios destinados a Carril Bici será público.

**Art.22. *Edificabilidad y condiciones de la edificación.***

1. A efectos del cómputo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en los artículos 9.7 y 9.8 del P.O.M. de Yebes con las siguientes particularidades.
  - a) A los efectos del cómputo de edificabilidad no se contabilizará el espacio destinado a garaje o aparcamiento de uso privado ligado a la edificación donde se ubica, este éste sobre o bajo rasante.
  - b) A los efectos del cómputo de edificabilidad no se contabilizarán los espacios destinados a albergar instalaciones, estén estos sobre o bajo rasante.
  - c) A los efectos del cómputo de edificabilidad no se computará el espacio destinado a recepción general de la urbanización o portería, ni a local de reuniones de los propietarios de la manzana, con una superficie asignada en total para ambos de 1,5 m<sup>2</sup> por vivienda, y en caso de resultar menor a 50 m<sup>2</sup> se podrá llegar este valor.
2. Como complemento a lo señalado en el artículo 9.8.2 del P.O.M. de Yebes, en las parcelas de residencial unifamiliar (RUN) del presente Plan Parcial cuya pendiente supere los 3 metros entre linderos opuestos, la altura de la edificación se medirá en el lindero de cota mayor, con independencia de la aplicación de las condiciones de edificabilidad.

### **Art.23. Construcciones sobre la altura máxima**

Sobre la altura máxima señalada en los planos de "Determinaciones Volumétricas II" y la establecida por la Norma Zonal correspondiente, podrán ubicarse cuartos destinados a instalaciones generales de la edificación, así como áticos o torreones habitables. Estos últimos computarán dentro de la edificabilidad y no ocuparán más del 40% de la superficie total de la proyección vertical del edificio completo sobre la parcela.

### **Art.24. Evacuación de Humos y gases**

En lo referente a la evacuación de humos y gases se aplicará la normativa técnica vigente al respecto y no lo establecido en el punto D. del art. 8.4.2. del POM de Yebes.

## CAPÍTULO I. Condiciones Particulares de la Zona 1. Residencial unifamiliar (RUN).

### **Art.25. Definición.**

1. La edificación residencial unifamiliar se corresponde con tipologías de vivienda unifamiliar sobre parcela individual. Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas aunque con posibilidad de adosamiento según se establece en esta ordenanza.
2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con RUN.
3. El uso característico es el residencial unifamiliar, siendo usos prohibidos el residencial en sus categorías 2ª y 3ª, el Terciario Comercial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª y 11ª, el Industrial, en las categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 8ª, 9ª y 10ª, y el Agropecuario. Los usos complementarios son todos los demás.

### **Art.26. Condiciones de parcela edificable.**

No se determina parcela mínima edificable, siendo las parcelas las definidas por este Plan Parcial. A efectos de nuevas segregaciones se establecen los siguientes valores para la parcela mínima edificable y sus condiciones geométricas:

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>s

Frente mínimo: 15 m

Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.

### **Art.27. Posición del edificio en la parcela.**

1. Se establece un retranqueo mínimo para la edificación sobre rasante de 3 m a la alineación oficial, linderos laterales y fondo de parcela. La edificación bajo rasante podrá adosarse a los linderos.
2. Sólo se permite el adosamiento de viviendas en el caso de desarrollo conjunto y a través de un único proyecto de edificación de parcelas contiguas.

3. Podrán adosarse a los linderos edificaciones las auxiliares y garajes, siempre que estas no superen los 3,5 m de altura.

#### ***Art.28. Ocupación de la parcela por la edificación.***

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 60 % de la parcela, computándose ambas magnitudes por separado.

#### ***Art.29. Edificabilidad.***

La edificabilidad de la parcela se establece en 250 m<sup>2</sup>c por parcela. En caso de parcelación posterior a la establecida por este Plan Parcial, la edificabilidad total del conjunto de nuevas parcelas no superará la edificabilidad conjunta de las parcelas determinadas por este Plan que sean objeto de dicha parcelación.

#### ***Art.30. Condiciones Volumétricas.***

1. Se permite una altura total de 7,50 m o dos plantas más bajo cubierta, torreón o combinación de ambos, medida sobre la alineación oficial o límite de la parcela edificable con la red viaria pública, desde el punto medio de la rasante en la alineación oficial hasta el punto de intersección del plano de fachada con el plano de cubierta y con las determinaciones contenidas en el artículo 22.2.
2. Se permiten cuerpos salientes sobre la línea de fachada. Éstos podrán ser, además de los descritos en el art. 9.8.8. del P.O.M., terrazas, en cuyo caso el espesor máximo del suelo podrá ser mayor de 12 cm. y constructivamente definible como prolongación del forjado. El vuelo de los cuerpos salientes no superará los 0,8 m. No se permiten los salientes o voladizos sobre la alineación oficial.

#### ***Art.31. Condiciones Estéticas.***

1. Se recomienda que los cerramientos de parcelas se realicen de acuerdo con las especificaciones geométricas y de materiales que se detallan en los planos del Proyecto de Cerramientos que, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se incluye en este Plan Parcial, no siendo por tanto de aplicación lo establecido en el Artículo 9.8.14 del POM.
2. No será de aplicación el artículo 9.8.12 del POM de Yebes, en lo referente a las dimensiones de los portones y cancelas de acceso.
3. Los materiales de fachada podrán ser de piedra natural, prefabricado de hormigón coloreado y con diferentes texturas de acabados, revocos, morteros monocapa, materiales metálicos, maderas y materiales cerámicos. Quedan prohibidos los enfoscados pintados o sin pintar, el cristal como material único de fachada y el bloque de hormigón prefabricado. Se permitirán enfoscados en paramentos remetidos de la línea de fachada y sofitos de terrazas.



4. Cuando el ladrillo cerámico se utilice como material de fachada se recomienda que sea en tonos oscuros, gamas de tabaco a ceniza, o en ladrillos blancos.
5. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Cuando las cubiertas sean inclinadas se recomienda que su acabado se realice con teja cerámica curva, teja cerámica plana estilo "francesa" (colocada como la pizarra), aluminio lacado, zinc, plomo, cobre, pizarra o piedras naturales.
6. Se permitirán salidas de humos de caldera en fachadas.

#### **Art.32. Altura libre de pisos.**

La altura libre en plantas altas o planta tipo y en bajas en el interior de viviendas, podrá reducirse hasta 2,30 m en el 40% de la superficie útil de la vivienda para facilitar el paso de las instalaciones.

#### **Art.33. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela tendrá carácter privado y se destinará principalmente a zona ajardinada. El proyecto de edificación incluirá el ajardinamiento de los espacios interiores de parcela, atendiendo a la plantación de especies autóctonas. La plantación de praderas de césped exigirá la dotación de riego automático.

#### **Art.34. Aparcamientos.**

Se preverá un mínimo de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, bien en el espacio libre de parcela o en el interior de la vivienda, no necesariamente cubiertas.

### CAPÍTULO II. Condiciones Particulares de la Zona 2. Residencial baja densidad (RBD).

#### **Art.35. Definición.**

1. La edificación residencial de baja densidad se corresponde a una tipología residencial unifamiliar, desarrollada en conjuntos de viviendas adosadas o pareadas, con posibilidad de parcela mancomunada destinada a espacio libre privado de uso común y utilización del espacio bajo rasante de la totalidad de las unidades que conforman el conjunto de forma comunitaria, como accesos comunes a los garajes y aparcamientos. Sobre rasante las unidades residenciales podrán tener espacios libres privativos en la magnitud que se desarrolle en el proyecto de edificación.
2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con RBD.
3. El uso característico es el residencial unifamiliar, siendo usos prohibidos el residencial en sus categorías 2ª y 3ª, el Terciario Comercial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 7ª

8ª, 10ª y 11ª el Industrial, en las categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 8ª, 9ª y 10ª, y el Agropecuario. Los usos complementarios son todos los demás.

**Art.36. Condiciones de parcela edificable.**

No se determina parcela mínima edificable, siendo las parcelas las definidas por este Plan Parcial. Podrán dividirse las parcelas reguladas por esta Norma Zonal en el Plan Parcial, en sustitución de la original fijada en el Plan, siempre que las nuevas parcelas cumplan las condiciones necesarias para el desarrollo de esta tipología. El número de viviendas y la edificabilidad de cada una de estas parcelas no superarán en su suma total la establecida para la parcela original.

**Art.37. Posición del edificio en la parcela.**

1. No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación oficial siempre que la tipología que se desarrolle sea la definida en el artículo 34.
2. En el caso de desarrollo de esta tipología en parcelas contenidas en el ámbito de la norma zonal 3, Residencial Mixto, será obligatoria la alineación a vial en los casos en que así lo indique el plano de Determinaciones Volumétricas II de la manzana correspondiente.

**Art.38. Ocupación de la parcela por la edificación.**

1. La ocupación sobre rasante de la parcela del conjunto de unidades residenciales será como máximo del 50 % de la parcela.
2. La ocupación bajo rasante podrá llegar al 80% de la parcela.

**Art.39. Edificabilidad.**

La edificabilidad de la parcela será hasta de 200 m<sup>2</sup>c por unidad residencial, con los máximos establecidos en el plano de Determinaciones Volumétricas II.

**Art.40. Condiciones Volumétricas.**

1. Se permite una altura total de 7,50 m o dos plantas más bajo cubierta, torreón o combinación de ambas, medida sobre la alineación oficial o límite de la parcela edificable con la red viaria pública, desde el punto medio de la rasante en la alineación oficial hasta el punto de intersección del plano de fachada con el plano de cubierta.
2. Se permiten cuerpos salientes sobre la línea de fachada. Éstos podrán ser, además de los descritos en el art. 9.8.8. del P.O.M., terrazas, en cuyo caso el espesor máximo del suelo podrá ser mayor de 12 cm. y constructivamente definible como prolongación del forjado. El vuelo de los cuerpos salientes no superará los 0,8 m. No se permiten los salientes o voladizos sobre la alineación oficial.

3. Se permiten entrantes sobre la línea de fachada por encima de la planta baja.

#### **Art.41. Condiciones Estéticas.**

1. Se recomienda que los cerramientos de parcelas se realicen de acuerdo con las especificaciones geométricas y de materiales que se detallan en los planos del Proyecto de Cerramientos que, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se incluye en este Plan Parcial, no siendo por tanto de aplicación lo establecido en el Artículo 9.8.14 del POM.
2. No será de aplicación el artículo 9.8.12 del POM de Yebes, en lo referente a las dimensiones de los portones y cancelas de acceso.
3. Los materiales de fachada podrán ser de piedra natural, prefabricados de hormigón coloreado y con diferentes texturas de acabados, revocos, morteros monocapa, materiales metálicos, maderas y materiales cerámicos. Quedan prohibidos los enfoscados pintados o sin pintar, el cristal como material único de fachada y el bloque de hormigón prefabricado. Se permitirán enfoscados en paramentos remetidos de la línea de fachada y sofitos de terrazas.
4. Cuando el ladrillo cerámico se utilice como material de fachada se recomienda que sea en tonos oscuros, gamas de tabaco a ceniza, o en ladrillos blancos.
5. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Cuando las cubiertas sean inclinadas se recomienda que su acabado se realice con teja cerámica curva, teja cerámica plana estilo "francesa" (colocada como la pizarra), aluminio lacado, zinc, plomo, cobre, pizarra o piedras naturales.
6. Se permitirán salidas de humos de caldera en fachadas.

#### **Art.42. Altura libre de pisos.**

La altura libre en plantas altas o planta tipo y en bajas en el interior de viviendas, podrá reducirse hasta 2,30 m en el 40% de la superficie útil de la vivienda para facilitar el paso de las instalaciones.

#### **Art.43. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela tendrá carácter privado, ligado a cada vivienda o de carácter mancomunado y se destinará principalmente a zona ajardinada, al menos en un 60 % de su superficie. El proyecto de edificación incluirá el ajardinamiento de los espacios interiores de parcela, atendiendo a la plantación de especies autóctonas. La plantación de praderas de césped exigirá la dotación de riego automático.

#### **Art.44. Aparcamientos y otras condiciones.**

1. Se preverá un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, con posibilidad de ubicarse de alguna de las siguientes maneras:

- a) conjunto o conjuntos de cocheras independientes de la edificación residencial y situadas sobre o bajo rasante.
  - b) cocheras individuales situadas bajo las unidades residenciales con comunicación interior con ellas, y con acceso mediante espacio de circulación mancomunado bajo rasante.
  - c) cocheras individuales independientes o no de la edificación, situadas sobre o bajo rasante y no necesariamente cubiertas.
2. En cualquier caso el acceso a las cocheras será a través de una calle de tráfico compartido de propiedad privada mancomunada que discurra por el interior de la parcela.
  3. Cuando esta tipología se desarrolle en ámbito de la Norma Zonal 3 Residencial Mixto no serán de aplicación las condiciones de parcelación a que se ha hecho referencia en el Art.36.

### CAPÍTULO III. Condiciones Particulares de la Zona 3. Residencial Mixto (RMX).

#### **Art.45. Definición.**

1. La edificación residencial mixta permite diferentes soluciones tipológicas manteniendo los parámetros máximos establecidos en el plano de Determinaciones Volumétricas II, así como la obligatoriedad de mantener las alineaciones señaladas como obligatorias en el porcentaje de su longitud que se define en los citados planos. Esta Norma Zonal podrá desarrollarse por tanto mediante tipologías residenciales colectivas, residencial unifamiliar (RUN), residencial de baja densidad (RBD) y otras, de forma independiente o mezcladas. Cuando se utilicen las tipologías RBD o RUN las condiciones de edificación se regirán por lo señalado en dicha Norma Zonal.  
En definitiva, se permite en esta norma zonal la variedad de soluciones arquitectónicas y tipológicas que permitan la mayor flexibilidad dentro de los límites de densidad, edificabilidad, retranqueos obligatorios y alturas máximas que se fijan en los planos de Determinaciones Volumétricas II y que son las que determinan la imagen de cada manzana en relación con calles, plazas y, en definitiva, el conjunto del Plan Parcial.
2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con RMX.
3. El uso característico es el residencial en cualquiera de sus categorías, siendo usos prohibidos el Terciario Comercial en sus categorías 3ª, 4ª, 5ª, 7ª 8ª y 11ª el Industrial, en las categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 8ª, 9ª y 10ª, y el Agropecuario. Los usos complementarios son todos los demás.
4. Cuando en el plano de Determinaciones Volumétricas II se indique, será obligatoria la ubicación de uso comercial o equipamiento privado en aquellas alineaciones que se señalen con \*COM o \*EQUIPAMIENTO.

#### **Art.46. *Modificación de Usos.***

1. En caso de que el uso residencial libre se sustituya por uso residencial protegido o equipamiento privado y con objeto de mantener inalterable el aprovechamiento tipo del sector, serán de aplicación los coeficientes establecidos para estos usos por el Plan de Ordenación Municipal de Yebes, modificando en cada caso la edificabilidad establecida para la parcela. En el caso de sustituir el uso residencial libre por residencial protegido no se modificará sin embargo el número máximo de viviendas, debiendo destinarse el exceso de superficie edificable a otros usos complementarios.
2. El cambio de uso deberá establecerse en un Proyecto de Modificación de Usos, que formará parte del Proyecto de Edificación.
3. Este proyecto incluirá los planos de Calificación y Determinaciones Volumétricas II originales del Plan Parcial y los planos de Calificación y Determinaciones Volumétricas II, modificados por la aplicación de los coeficientes al cambio de uso.
4. La concesión de la licencia de edificación implicará la aprobación del Proyecto de Modificación de Usos y la incorporación de las determinaciones de éste a las del Plan Parcial.

#### **Art.47. *Condiciones de parcela edificable.***

No se determina parcela mínima edificable siendo las parcelas las definidas por este Plan Parcial. No obstante y de forma conjunta con el proyecto de edificación que se desarrolle según se determina en el plano de Determinaciones Volumétricas II de cada una de las manzanas, se podrá establecer una parcelación de acuerdo con la tipología y las edificaciones que se ejecuten.

#### **Art.48. *Posición del edificio en la parcela.***

La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela siempre que cumpla las determinaciones del plano de Determinaciones Volumétricas II correspondiente en cuanto a alineaciones vinculantes y la distancia mínima de separación entre edificaciones que se establece en el Art.51.

#### **Art.49. *Ocupación de la parcela por la edificación.***

1. La ocupación de la parcela por la edificación sobre rasante será la que resulte de la aplicación de la edificabilidad, número máximo de alturas y separación entre edificios, así como de las determinaciones contenidas en el plano de Determinaciones Volumétricas II.
2. La ocupación máxima de la parcela por la edificación bajo rasante será del 80%.

#### **Art.50. Edificabilidad y densidad de viviendas.**

1. La edificabilidad de la parcela será la que establece el plano de Determinaciones Volumétricas II en cada caso. En caso de parcelación, la edificabilidad se repartirá entre cada una de las parcelas resultantes de manera que, en su conjunto, no superen la edificabilidad establecida por el Plan Parcial para la parcela original.
2. Mediante un Proyecto de Redistribución de Densidades podrá redistribuirse el número de viviendas establecida por el Plan Parcial para dos o más manzanas, sin que en ningún caso el número de viviendas resultantes supere lo establecido por el Plan Parcial para el conjunto de dichas manzanas. No podrá alterarse por este procedimiento la edificabilidad y los distintos usos determinados por el Plan Parcial. Esta redistribución del número de viviendas entre manzanas no alterará las alineaciones vinculantes definidas en el Plan Parcial, ni las alturas obligatorias o usos obligados ligados a estas alineaciones, por considerarse elementos fundamentales en la estructura de la ordenación.
3. El Proyecto de Redistribución de Densidades deberá estar avalado y suscrito por los propietarios de las parcelas afectadas y contendrá el Plano de Determinaciones Volumétricas II original de las manzanas de que se trate, así como nuevos plano modificados por la redistribución de densidad, y será aprobado por el Ayuntamiento previo a la concesión de cualquier licencia en las manzanas afectadas que modifique lo establecido en el Plan Parcial. La aprobación del Proyecto de Redistribución de Densidades supondrá la incorporación de las determinaciones de éste a las del Plan Parcial.

#### **Art.51. Condiciones Volumétricas.**

1. La altura máxima de la edificación será de 15 m o cuatro plantas más bajo cubierta, torreón o combinación de ambas, salvo en los casos en que el plano de Determinaciones Volumétricas II establezca una altura máxima diferente, medida sobre la alineación oficial o límite de la parcela edificable con la red viaria pública, desde el punto medio de la rasante en la alineación oficial hasta el punto de intersección del plano de fachada con el plano de cubierta, para cada uno de los cuerpos de edificación diferenciado.
2. No obstante la altura total de la edificación será obligatoria en las manzanas y alineaciones donde así se indique en el plano de Determinaciones Volumétricas II correspondiente.
3. Se permiten cuerpos salientes que podrán ser, además de los descritos en el art. 9.8.8. del P.O.M., terrazas, en cuyo caso el espesor máximo del suelo podrá ser mayor de 12 cm. y constructivamente definible como prolongación del forjado. El vuelo de los cuerpos salientes sobre la línea de fachada no superará los 0,8 m y con una longitud máxima del 50% de la fachada. Se permiten cuerpos salientes, voladizos o aleros sobre la línea de fachada de la alineación oficial, siempre que el vuelo no supere los 0,8 m y con una longitud del 50% de la fachada y a una altura mínima sobre rasante de 3m.

4. Se permiten entrantes sobre la línea de fachada por encima de la planta baja.
5. Por encima de la última planta podrá construirse según se especifica en el Art.23.
6. La separación entre edificios será, como mínimo, igual a la mitad de la altura del mayor.

#### **Art.52. Altura libre de pisos.**

La altura libre en plantas altas o planta tipo y en bajas en el interior de viviendas, podrá reducirse hasta 2,30 m en el 40% de la superficie útil de la vivienda para facilitar el paso de las instalaciones.

#### **Art.53. Condiciones Estéticas.**

1. Se recomienda que los cerramientos de parcelas se realicen de acuerdo con las especificaciones geométricas y de materiales que se detallan en los planos del Proyecto de Cerramientos que, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se incluye en este Plan Parcial, no siendo por tanto de aplicación lo establecido en el Artículo 9.8.14 del POM.
2. No será de aplicación el artículo 9.8.12 del POM de Yeves, en lo referente a las dimensiones de los portones y cancelas de acceso.
3. Los materiales de fachada podrán ser de piedra natural, prefabricado de hormigón coloreado y con diferentes texturas de acabados, revocos, morteros monocapa, materiales metálicos, maderas y materiales cerámicos. Quedan prohibidos los enfoscados pintados o sin pintar, el cristal como material único de fachada y el bloque de hormigón prefabricado. Se permitirán enfoscados en paramentos rematados de la línea de fachada y sofitos de terrazas.
4. Cuando el ladrillo cerámico se utilice como material de fachada será preferiblemente en tonos oscuros, gamas de tabaco a ceniza, o en ladrillos blancos.
5. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Cuando las cubiertas sean inclinadas se recomienda que su acabado se realice con teja cerámica curva, teja cerámica plana estilo "francesa" (colocada como la pizarra), aluminio lacado, zinc, plomo, cobre, pizarra o piedras naturales.
6. Se permitirán salidas de humos de caldera en fachadas.

#### **Art.54. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela tendrá carácter privado o privado de uso público para carril bici cuando así lo establezca el plano de Determinaciones Volumétricas II y se destinará principalmente a zona ajardinada, al menos en un 60 % de su superficie. El proyecto de edificación incluirá el diseño de los espacios ajardinados interiores de parcela, atendiendo a la plantación de especies autóctonas. La plantación de praderas de césped exigirá la dotación de riego automático.

**Art.55. Otras condiciones.**

1. Se preverá un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m<sup>2</sup>c de otros usos en el interior de la parcela, bien en el interior de edificación o en el espacio libre de parcela.
2. El acceso a los aparcamientos será preferiblemente a través de una calle de tráfico compartido que discurra por el interior de la parcela, evitando el acceso directo desde las vías públicas principales.

CAPÍTULO IV. Condiciones Particulares de la Zona 4. Comercial (COM).

**Art.56. Definición.**

1. Corresponde la aplicación de esta norma zonal a todas aquellas parcelas en las que esté previsto el desarrollo de edificación destinada a uso comercial. Cuando el uso comercial se implante como uso complementario en parcelas incluidas en otra zona de ordenanza se cumplirán las determinaciones propias de la zona a la que pertenezca.
2. Se establecen dos niveles:
  - Nivel 1: Comercio.
  - Nivel 2: Centro de Reunión. Corresponde al Uso Comercial en su categoría 9, según establece el POM de Yebes.
3. En el plano de Clasificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con COM. Los niveles se establecen en los planos de Determinaciones Volumétricas I y II del Plan Parcial.
4. El uso característico es el Terciario Comercial, estableciéndose:
  - Nivel 1: en su clase de Comercio categoría 5<sup>a</sup>, siendo usos complementarios el Terciario Oficinas en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, el Industrial en su categoría 7<sup>a</sup> y el de Espacios Libres y Zonas Verdes en sus categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en los espacios libres de parcela. Los usos prohibidos son todos los demás.
  - Nivel 2: en su clase de Centro de Reunión, categorías 9<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup>, siendo usos complementarios el de Espacios Libres y Zonas Verdes en sus categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en los espacios libres de parcela. Los usos prohibidos son todos los demás.

**Art.57. Condiciones de parcela edificable.**

No se determina parcela mínima edificable siendo las parcelas las definidas por este Plan Parcial.



#### **Art.58. Posición del edificio en la parcela.**

La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela siempre que cumpla las determinaciones del plano de Determinaciones Volumétricas II en cuanto al área de movimiento y alineaciones vinculantes.

#### **Art.59. Ocupación de la parcela por la edificación.**

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será la que resulte de la aplicación de la edificabilidad, número máximo de alturas y separación entre edificios, así como de las determinaciones contenidas en los planos de Determinaciones Volumétricas II.
2. La ocupación de la parcela por la edificación bajo rasante será del 90%.

#### **Art.60. Edificabilidad.**

La edificabilidad de la parcela será la que se establece en los planos de Determinaciones Volumétricas II en cada caso.

#### **Art.61. Condiciones Volumétricas.**

1. La altura total de la edificación será de 13,5 m o cuatro plantas en el nivel uno y 4 m o una planta en el nivel 2, medida sobre la alineación oficial o límite de la parcela edificable con la red viaria pública, desde el punto medio de la rasante en la alineación oficial hasta el punto de intersección del plano de fachada con el plano de cubierta.
2. Se permiten cuerpos salientes que podrán ser, además de los descritos en el art. 9.8.8. del P.O.M., terrazas, en cuyo caso el espesor máximo del suelo podrá ser mayor de 12 cm. y constructivamente definible como prolongación del forjado. El vuelo de los cuerpos salientes sobre la línea de fachada no superará los 0,8 m y con una longitud máxima del 50% de la fachada. Se permiten cuerpos salientes, voladizos o aleros sobre la línea de fachada de la alineación oficial, siempre que el vuelo no supere los 0,8 m y con una longitud del 50% de la fachada y a una altura mínima sobre rasante de 3m.
3. Se permiten entrantes sobre la línea de fachada por encima de la planta baja.
4. Por encima de la última planta podrá construirse según se especifica en el Art.23.
5. La separación entre edificios será, como mínimo, igual a la mitad de la altura del mayor.

#### **Art.62. Condiciones Estéticas.**

1. Se recomienda que los cerramientos de parcelas se realicen de acuerdo con las especificaciones geométricas y de materiales que se detallan en los planos del Proyecto de Cerramientos que, de acuerdo con las determinaciones del Plan de

Ordenación Municipal, se incluye en este Plan Parcial, no siendo por tanto de aplicación lo establecido en el Artículo 9.8.14 del POM.

2. No será de aplicación el artículo 9.8.12 del POM de Yebes, en lo referente a las dimensiones de los portones y cancelas de acceso.
3. Los materiales de fachada podrán ser de piedra natural, prefabricado de hormigón coloreado y con diferentes texturas de acabados, revocos, morteros monocapa, materiales metálicos, maderas y materiales cerámicos. Quedan prohibidos los enfoscados pintados o sin pintar, el bloque de hormigón prefabricado y el cristal como material único de fachada en más de un 20% de la superficie de fachada.
4. Cuando el ladrillo cerámico se utilice como material de fachada será preferiblemente en tonos oscuros, gamas de tabaco a ceniza, o en ladrillos blancos.
5. Los letreros anunciadores de la actividad, luminosos o no, no excederán en ningún caso la altura de 3 m sobre la altura máxima fijada en el art. 57.

#### ***Art.63. Espacio libre de parcela.***

El espacio libre de parcela tendrá carácter de uso público y se destinará principalmente a zona ajardinada, al menos en un 50 % de su superficie. El proyecto de edificación incluirá el diseño del tratamiento y ajardinamiento de los espacios interiores de parcela, atendiendo a la plantación de especies autóctonas. La plantación de praderas de césped exigirá la dotación de riego automático.

#### ***Art.64. Otras condiciones.***

En el nivel 1 se preverá un mínimo de una plaza de aparcamiento por 100 m<sup>2</sup>c (o la reserva mínima prevista para la edificación que se desarrolle) en el interior de la parcela y en plantas bajo rasante. En el nivel 2 no será precisa la previsión de aparcamiento.

En el caso de los aparcamientos en superficie, estos deberán incluir como mínimo un árbol por cada dos plazas. El pavimento será adoquinado en distintos colores, diferenciándose los pasos peatonales de las zonas de aparcamiento y circulación.

### CAPÍTULO V. Condiciones Particulares de la Zona 5. Campo de Golf (GLF).

#### ***Art.65. Definición.***

La aplicación de esta norma zonal se refiere al ámbito delimitado como "Estudio de Detalle Campo de Golf" en el plano de Calificación contenido en este Plan Parcial.

#### ***Art.66. Condiciones de desarrollo.***

El campo de Golf se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, y según las determinaciones que se especifican en el plano de Determinaciones Volumétricas II correspondiente. En dicho Estudio de Detalle se especificará el ámbito destinado

estrictamente a campo de golf y el ámbito destinado a edificaciones residenciales. El Estudio de Detalle se desarrollará mediante la presentación de un proyecto específico del campo de golf (en su totalidad o por fases), un proyecto de obras comunes de la red viaria y de dotación de servicios y uno o varios proyectos de edificación residencial o dotacional.

#### **Art.67. Edificaciones.**

1. En el ámbito señalado el Estudio de Detalle ordenará los volúmenes edificados destinados a equipamiento privado y las viviendas señaladas en el plano de Determinaciones Volumétricas II, en el número y con la edificabilidad que se indican.
2. El esquema contenido en la documentación del presente Plan Parcial es meramente indicativo y no supone vinculación alguna para el desarrollo del Estudio de Detalle, salvo en los aspectos que así se indique.
3. Las viviendas que se desarrollen se registrarán por la norma zonal RMX según se establezca en el Estudio de Detalle.

#### **Art.68. Medidas de protección.**

El proyecto de campo de golf contendrá soluciones técnicas a las siguientes medidas:

1. El campo de golf se adherirá al Programa “Comprometidos con el Medio Ambiente” desarrollado por la Unidad Ecológica de la Asociación Europea de Golf y apoyado por la Unión Europea. Este programa tiene por fin el desarrollo de los campos de golf integrados en una correcta gestión ambiental, que permita su compatibilización con el medio y su incorporación a una gestión ambientalmente sostenible. En la práctica este Programa viene a significar la aplicación de un Sistema de Gestión Medioambiental al campo de golf, con la realización de Auditorias Ambientales periódicas, lo que permite una mejora continua en la gestión ambiental del mismo, detectando problemas y errores de funcionamiento, y actualizando constantemente las buenas prácticas ambientales de trabajo que su gestión comporta.
2. Se tendrá especialmente en cuenta la ejecución de un drenaje correcto en el área del campo de golf.
3. Se utilizarán abonos de liberación lenta, preferentemente de origen orgánico (depuradora con tratamiento terciario que acompañará al complejo residencial), en el fertilizado del campo de golf, para evitar la acumulación excesiva de nitratos y otros nutrientes en el suelo y subsuelo.
4. En el campo de golf, aquellos espacios que no se utilicen en el juego (todo menos calles y “greens”) recibirá un tratamiento especial para facilitar su integración paisajística en el entorno y favorecer la presencia de flora y fauna natural:
  - Se buscará la recreación de los hábitats naturales del territorio, bien respetando la disposición y estructura de la vegetación natural, o, en su defecto, regenerándola: “espacios naturales”, que habrán de tener un tamaño suficiente.
  - Se configurará una red de pasos o corredores naturales, siguiendo el mismo método, que enlacen estos “espacios naturales” entre sí (líneas de arbolado, setos vivos, bandas de césped no cortado, etc.).

- Igualmente, mediante el mismo sistema, también se crearán puntos de apoyo que enlacen estos “espacios naturales” con el monte circundante.
5. En torno a los espacios de juego y esos “espacios naturales” se localizan unas zonas intermedias que no se utilizan directamente en el juego que estarán más descuidadas, creando así un “colchón amortiguador” con el resto del territorio del campo de golf.
  6. Dada la presencia de rapaces nocturnas en la zona será necesario respetar su nicho ecológico en lo que concierne a la mencionada estructura de la vegetación.
  7. Para facilitar la colonización de la avifauna natural, se instalarán nidales y posaderos artificiales, y se estudiará la posibilidad de instalar murcielagueras.
  8. Si las hubiera, en las masas de agua (riachuelos, charcas o estanques) se buscará que éstas se conviertan en un hábitat o punto de apoyo para la vegetación y la fauna natural:
    - En las masas de agua más amplias (a modo de charcas o estanques) a alguno de sus bordes se les dará una inclinación suave y poca profundidad, lo que ha de permitir su colonización, natural o realizada por el hombre, por la flora hidrófila y por la fauna natural.
    - En las masas de agua lineales (a modo de riachuelos), en sus bordes se combinarán especies de porte arbóreo con otras de porte arbustivo autóctona.
    - Se llevará a cabo un control de la calidad de las aguas para controlar los procesos de eutrofización y degradación (bioindicadores y analíticas).
  9. Si los hubiera, la arena que se utilice en los “búnkers” será de unas características cromáticas lo más parecidas a su entorno (color natural del suelo).
  10. Se evitará que los puntos de luz artificial afecten a las zonas denominadas “espacios naturales” dentro del campo de golf.
  11. Se utilizarán aquellas variedades de césped que mejor se adapten a las condiciones de del territorio: suelos y condiciones climáticas (déficit hídrico o sequía y gran amplitud térmica).
  12. El riego del campo de golf se realizará con aguas reutilizadas procedentes de la E.D.A.R. que prestará servicio a la urbanización residencial prevista, estación depuradora que contará con tratamiento terciario. Únicamente en el caso de que el agua depurada sea insuficiente se recurrirá al uso de aguas blancas.
  13. Se utilizarán los sistemas de irrigación que permitan un mayor ahorro en el consumo de caudales hídricos.
  14. Se establecerán áreas de prioridad en el riego, según el uso que se les vaya a dar y sus necesidades, estableciendo niveles y necesidades de irrigación según las zonas.
  15. Creación de pantallas y rompevientos en las zonas más expuestas para reducir las pérdidas por evaporación.
  16. Identificación de las enfermedades más frecuentes y comunes, así como los problemas de malas hierbas y plagas, para poder aplicar medidas preventivas.
  17. Elección de los sistemas de control de plagas menos tóxicos: uso de métodos no químicos siempre que ello sea posible.
  18. Limitar las aplicaciones de pesticidas a las áreas afectadas únicamente: tratamiento zonal evitando en todo momento la sulfatación.

19. El césped cortado es un residuo y como tal deberá ser tratado. Se procederá a su eliminación depositándolo en un vertedero controlado o mediante la generación de humus que pueda ser utilizado posteriormente como abono orgánico.
20. Las instalaciones de almacenamiento y manipulación de productos químicos (pesticidas), de combustibles, de aceites, etc. estarán perfectamente acondicionadas para tal fin. Deberán estar impermeabilizadas y contar con sistemas de seguridad ante el riesgo de derrames o fugas imprevistas.
21. La retirada de residuos tóxicos y peligrosos (R.T.P.) como aceites usados, recipientes que hayan contenido productos químicos, trapos de limpieza, etc., será realizada por una empresa especializada y autorizada para la gestión y transporte de R.T.P. por la Administración competente.

## CAPÍTULO VI. Condiciones Particulares de la Zona 6. Equipamientos públicos (EPB y SGE).

### **Art.69. Definición.**

1. Corresponde la aplicación de esta norma zonal a todas aquellas parcelas en las que esté previsto el desarrollo de edificación destinada a usos dotacionales o equipamientos sociales, culturales, administrativos, deportivos o cualquier otro de interés público y social. Cuando el uso dotacional se implante en parcelas incluidas en otra zona de ordenanza, se cumplirán las determinaciones propias de la zona a la que pertenezca.
2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con EPB y SGE.
3. El uso característico es el dotacional, siendo usos complementarios el residencial en su categoría 1ª con un máximo de una vivienda por equipamiento destinada a guarda y custodia de las instalaciones, el Terciario Comercial en sus categorías 1ª (asociado al uso dotacional), 9ª, 10ª y 11ª, el Terciario Oficinas en su categoría 2ª, 3ª y 4ª, el Industrial, en las categorías 7ª y 11ª y los Espacios Libres en las categorías 1ª y 2ª en el espacio libre de parcela. Los usos prohibidos son todos los demás.

### **Art.70. Condiciones de parcela edificable.**

No se determina parcela mínima edificable siendo las parcelas las definidas por este Plan Parcial. No obstante, a los efectos de posibles parcelaciones posteriores, la superficie mínima de parcela será aquella que permita desarrollar ampliamente el programa dotacional que se vaya a implantar.

### **Art.71. Posición del edificio en la parcela.**

Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de tres metros a cualquiera de las alineaciones y linderos de parcela, salvo en los casos en que el plano de Determinaciones Volumétricas II de la manzana correspondiente indique la existencia de alineación

vinculante, en cuyo caso esta será de obligado cumplimiento en las condiciones que se especifique en dicho plano.

#### **Art.72. Ocupación de la parcela por la edificación.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación sobre rasante será la que resulte de la aplicación de la edificabilidad, número máximo de alturas y separación entre edificios, así como de las determinaciones contenidas en el plano de Determinaciones Volumétricas II. En cualquier caso la ocupación será tal que permita desarrollar el programa dotacional que se vaya a implantar.
2. La ocupación de la parcela por la edificación bajo rasante será del 80%.

#### **Art.73. Edificabilidad.**

La edificabilidad establecida para cada equipamiento será la que se especifica en cada uno de los planos de Determinaciones Volumétricas II de la manzana correspondiente. A los efectos de posibles parcelaciones posteriores, la suma de las superficies edificables de cada parcela resultante no podrá superar la establecida para la parcela original.

#### **Art.74. Condiciones Volumétricas.**

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas o 13,5 m. No obstante podrá superarse esta altura cuando las condiciones del uso al que se destine la edificación así lo exijan.
2. Por encima de la última planta podrá construirse según se especifica en el Art.23.

#### **Art.75. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada o espacio deportivo, siempre ligado al equipamiento que se vaya a implantar y de acuerdo con las necesidades del mismo. También podrá preverse el espacio destinado a aparcamiento que sea necesario.

#### **Art.76. Otras condiciones.**

Se preverá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c (o la reserva mínima para el uso previsto) en el interior de la parcela o en el espacio libre o en el interior de la edificación.

### CAPÍTULO VII. Condiciones Particulares de la Zona 7. Equipamientos privados (EPV).

#### **Art.77. Definición.**

1. Corresponde la aplicación de esta norma zonal a todas aquellas parcelas en las que esté previsto el desarrollo de edificación destinada a usos dotacionales o

equipamientos sociales, culturales, hoteleros o deportivos de propiedad privada. Cuando el uso dotacional se implante en parcelas incluidas en otra zona de ordenanza, se cumplirán las determinaciones propias de la zona a la que pertenezca, salvo que este uso sustituya completamente al uso establecido por el Plan Parcial mediante un Proyecto de Modificación de Usos, en cuyo caso será de aplicación esta norma zonal.

2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con EPV.
3. El uso característico es el dotacional, siendo usos complementarios el residencial en su categoría 1ª con un máximo de una vivienda por equipamiento destinada a guarda y custodia de las instalaciones, el Terciario Comercial en sus categorías 1ª (asociado al uso dotacional), 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª y 11ª, el Terciario Oficinas en su categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, el Industrial, en las categorías 1ª, 7ª y 11ª y los Espacios Libres en las categorías 1ª y 2ª en el espacio libre de parcela. Los usos prohibidos son todos los demás.
4. En la parcela indicada en el Plano de Determinaciones Volumétricas II de la manzana 5.1 de este Plan Parcial, el uso característico será el dotacional privado, destinándose la parcela indicada en dicha manzana a la implantación de una Estación de Servicio, con la edificabilidad y características que en dicho plano se señalan.

#### ***Art.78. Condiciones de parcela edificable.***

No se determina parcela mínima edificable siendo las parcelas las definidas por este Plan Parcial. No obstante, a los efectos de posibles parcelaciones posteriores, la superficie mínima de parcela será aquella que permita desarrollar ampliamente el programa dotacional que se vaya a implantar.

#### ***Art.79. Posición del edificio en la parcela.***

La posición del edificio en la parcela es libre, salvo en los casos en que el plano de Determinaciones Volumétricas II de la manzana correspondiente indique la existencia de alineación vinculante, en cuyo caso esta será de obligado cumplimiento en las condiciones que se especifique en dicho plano.

#### ***Art.80. Ocupación de la parcela por la edificación.***

1. La ocupación de la parcela por la edificación sobre rasante será la que resulte de la aplicación de la edificabilidad, número máximo de alturas y separación entre edificios, así como de las determinaciones contenidas en el plano de Determinaciones Volumétricas II. En cualquier caso la ocupación será tal que permita desarrollar el programa dotacional que se vaya a implantar.
2. La ocupación de la parcela por la edificación bajo rasante será del 80%.

### **Art.81. Edificabilidad.**

La edificabilidad establecida para cada equipamiento será la que se especifica en cada uno de los planos de Determinaciones Volumétricas II de la manzana correspondiente. A los efectos de posibles parcelaciones posteriores, la suma de las superficies edificables de cada parcela resultante no podrá superar la establecida para la parcela original.

### **Art.82. Condiciones Volumétricas.**

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas o 13,5 m. No obstante podrá superarse esta altura cuando las condiciones del uso al que se destine la edificación así lo exijan.
2. Por encima de la última planta podrá construirse según se especifica en el Art.23.

### **Art.83. Espacio libre de parcela.**

El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada o espacio deportivo, siempre ligado al equipamiento que se vaya a implantar y de acuerdo con las necesidades del mismo. También podrá preverse el espacio destinado a aparcamiento que sea necesario.

### **Art.84. Otras condiciones.**

Se preverá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c (o la reserva mínima prevista para el uso previsto) en el interior de la parcela, bien en el espacio libre o en el interior de la edificación.

## CAPÍTULO VIII. Condiciones Particulares de la Zona 8. Espacios libres públicos (ZV y SGZ).

SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES. ZONAS AJARDINADAS, ÁREAS PEATONALES Y JUEGOS INFANTILES. ESPACIOS LIBRES URBANOS.

### **Art.85. Definición.**

1. Comprende los ámbitos destinados a espacio libre público, ya sean zonas ajardinadas, áreas peatonales, zonas de juegos infantiles, espacios libres urbanos o sistema general de zonas verdes.
2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con SGZ, ZVU y ZVJ.
3. El uso característico es el de Espacio libre público, siendo usos complementarios el Terciario Comercial en su categoría 1ª y 9ª, el Dotacional deportivo en su categoría 16ª y la red viaria en su categoría 1ª. Son usos prohibidos todos los demás.



#### **Art.86. Condiciones de parcela.**

No se establece parcela mínima. No se permite la subdivisión de la parcelación establecida por el Plan Parcial.

#### **Art.87. Edificaciones permitidas.**

1. Solo se permiten edificaciones relacionadas con el uso público del espacio libre donde se ubican, tales como kioscos de prensa o música, instalaciones deportivas, o edificaciones asociadas al viario y las infraestructuras, etc.
2. Las edificaciones no superarán una planta o cuatro metros de altura, y una superficie total del 1% de la superficie de la zona verde donde se ubican.

#### **Art.88. Medidas de protección y condiciones de desarrollo**

En las zonas verdes públicas que queden fuera de las zonas de vegetación natural se emplearán especies autóctonas y de cultivo tradicionales.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA VERDE NATURAL.

#### **Art.89. Definición.**

1. Comprende los ámbitos destinados a espacio libre público conformados por espacios naturales, los cuales es necesario preservar basándose en el principio de mínima intervención. Esta norma zonal básicamente se refiere al bosque de encinas y quejigos existente en el sector suroeste del ámbito del Plan Parcial.
2. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con ZVN.
3. El uso característico es el de Espacio libre público, siendo uso complementario únicamente la red viaria en su categoría 1ª (peatonal). Son usos prohibidos todos los demás.

#### **Art.90. Condiciones de parcela.**

No se establece parcela mínima. No se permite la subdivisión de la parcelación establecida por el Plan Parcial.

#### **Art.91. Edificaciones permitidas.**

No se permite ningún tipo de edificación en este ámbito, salvo que sea necesaria alguna instalación auxiliar de los servicios de mantenimiento de este ámbito, en cuyo caso esta se realizará con materiales naturales y no agresivos, en una única planta, y con las condiciones que el Plan de Ordenación Municipal establece para edificaciones en Suelo Rústico.

### **Art.92. Medidas de protección y condiciones de desarrollo.**

1. Se acondicionará una red de senderos mínima que permita el disfrute del ámbito, diseñados de la forma menos agresiva posible. Se procurará que discurran lo más próximo posible al perímetro, evitando atravesar masas arbóreas.
2. La localización de mobiliario urbano será mínima y concentrada en las zonas marginales.
3. La introducción de nueva vegetación se limitará a especies autóctonas arbustivas o de porte arbóreo.

### CAPÍTULO IX. Condiciones Particulares de la Zona 9. Uso Ferroviario (SGF).

#### **Art.93. Régimen legal específico**

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

#### **Art.94. Definición**

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.
2. El sistema ferroviario comprende:

**La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

**La zona de instalaciones ferroviarias:** constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

**La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Cada una de estas zonas está delimitada en el plano de Determinaciones Volumétricas II de la manzana correspondiente.

3. En el plano de Calificación del Suelo los ámbitos de aplicación de esta Norma Zonal se señalan con SGF.

#### **Art.95. Condiciones generales de uso**

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el Art.93.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

#### **Art.96. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios**

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### **Art.97. Condiciones particulares de la zona de Instalaciones ferroviarias**

1. En ésta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , del conjunto del área calificada como zona de instalaciones ferroviarias, con una ocupación máxima en planta del 50 %.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en éstas normas.

#### **Art.98. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario**

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público, tales como, naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , del conjunto del área calificada como zona de servicio ferroviario. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en éstas normas.

#### **Art.99. Aparcamiento**

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### **Art.100. Condiciones de desarrollo**

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas, Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

#### **Art.101. Licencias de obras**

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el Art. 179 de la L.O.T.T.

#### **Art.102. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril**

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/ 190, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

**Zona de dominio público:** explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

**Zona de servidumbre:** desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

**Zona de afección:** desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

**La zona de dominio público:** En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

**La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

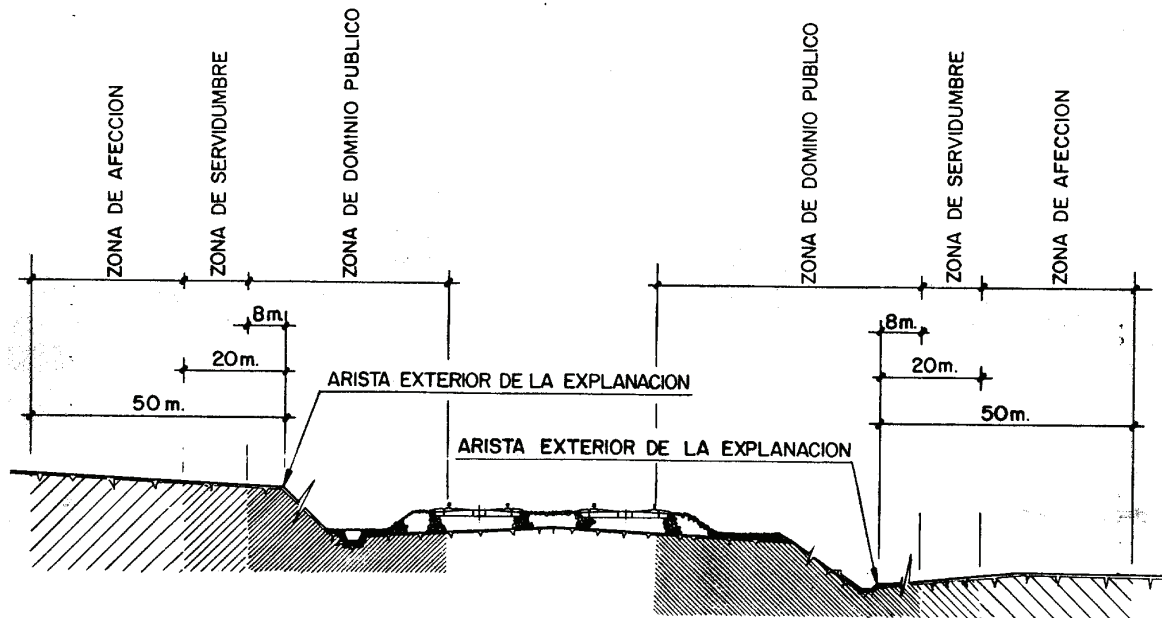
**La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

#### **Art.103. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes**

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

ZONAS DE LIMITACIÓN AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE, (B.O.E. 8-X-90)



NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 m PARA LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO, 8 m PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE Y 25 m PARA LA ZONA DE AFECCIÓN.

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARA COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

## CAPÍTULO X.

## Condiciones Particulares de la Zona 10. Red Viaria (SGV y RV).

### **Art.104. Definición**

Estas normas serán de aplicación en el espacio exterior de uso público destinado al tránsito de vehículos o personas, comprendido en el ámbito de este Plan Parcial. Se considera como espacio exterior el suelo libre de edificación.

### **Art.105. Calles peatonales y de tráfico compartido.**

1. Las calles peatonales y de tráfico compartido para acceso de vehículos a las parcelas, estén o no predeterminadas por el Plan Parcial, así como aquellas en las que el plano de Determinaciones Volumétricas II correspondiente indique la obligatoriedad de dar continuidad al Carril Bici, se diseñarán con las determinaciones geométricas y de materiales que se especifican en el *Proyecto de Calles de Tráfico Compartido y Carril Bici* contenido en este Plan Parcial.
2. En las manzanas en las que la ubicación de las calles de tráfico compartido para acceso de vehículos no estén predeterminadas por el Plan Parcial, será necesario que el proyecto de edificación incorpore la ejecución de la parte de acera correspondiente de acuerdo con las determinaciones geométricas y de materiales que se especifican en el *Proyecto de Calles de Tráfico Compartido y Carril Bici* contenido en este Plan Parcial.

### **Art.106. Cañada de Alcohete**

En todos aquellos puntos en que la red viaria, ya sea peatonal o para el tráfico rodado de cualquier clase, atraviese el ámbito de la Cañada de Alcohete, el pavimento de dicha red viaria tendrá un tratamiento específico que permita el adecuado tránsito del ganado y será autorizado por la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

CAPÍTULO XI. Condiciones Particulares de la Zona 11. Sistema General de Infraestructuras básicas (SGI).

**Art.107. Depósito de Agua**

El depósito elevado deberá reunir unas condiciones constructivas estéticas, tratando de mimetizarse con el entorno de tal modo que tenga el menor impacto visual posible.

**Art.108. Estación Depuradora de Aguas Residuales**

El Proyecto de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, dada la proximidad de ésta a zonas urbanas, deberá realizarse de manera que no existan problemas de malos olores, ni impacto visual con su entorno, propiciando las plantaciones y tratamiento arquitectónico necesario para ello.