



# BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA  
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.  
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 101, fecha: viernes, 26 de Mayo de 2017

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE

PUBLICACION CONTENIDO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DE  
ORDENACION PERIM

**1591**

Tras haberse aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno de fecha 30 de Marzo de 2017, sesión 1/2017 el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Peñablanca" ( PERIM), se pasa a continuación a la publicación del contenido normativo del documento de ordenación de conformidad con el artículo 70.2 de la LRRL y art.42 del TRLOTAU

### VI ORDENANZAS

#### JUSTIFICACIÓN

Se establecen ordenanzas específicas de aplicación en los terrenos situados en el ámbito del PERIM. En la ordenanza industrial se trata de adaptarse tanto a la realidad económico industrial presente, como a las nuevas necesidades a las que las instalaciones industriales deben adecuarse por el avance económico y la implantación de nuevos sistemas productivos y de almacenamiento. Así uno de los elementos fundamentales a modificar por ejemplo, es la altura de las edificaciones con la extensión total del uso del palet europeo.

Por lo que respecta a la ordenanza de uso de equipamientos, se regula específicamente al no tener una regulación extensa en las vigentes NN.SS además



de incluir la existencia de un helipuerto sanitario. La actualmente vigente en las Normas carece de contenido sustancial aplicable a este sector.

Se establece una ordenanza para uso Terciario al preverse una parcela con este uso específico

No es necesario establecer aprovechamiento tipo al tener todos los usos privados el mismo aprovechamiento.

#### VI.1 ORDENANZA DE EDIFICACION PARA USOS INDUSTRIALES

Ámbito de aplicación: terrenos incluidos en el ámbito del PERIM destinados al uso industrial, grafiados en el plano de zonificación para este uso.

#### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación industrial adosada, destinada a la obtención y transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución y al almacenaje de aperos y productos agrícolas.
- No existen grados

#### OBRAS ADMISIBLES

- OBRA NUEVA de edificación.
- Obras de reforma, conservación, acondicionamiento, demolición y obras complementarias.

#### APARCAMIENTOS

- Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por cada 400 m<sup>2</sup> de edificación, concretándose el número en la licencia de construcción que se otorgue sobre cada inmueble.

#### CONDICIONES DE USO

- Usos característicos:
  - Uso industrial en todas sus categorías
- Usos compatibles:
  - Uso comercial
  - Uso relacionado con el transporte
  - Almacén agrícola.
  - Vivienda unifamiliar vinculada a la guarda y custodia.
- Usos prohibidos:
  - Uso residencial privado.
  - Uso dotacional en todos sus grados.
  - Fabricas de cemento y sus derivados
  - Fabricación y almacenamiento de explosivos
  - Industrias que produzcan humos y polvos corrosivos o venenosos
  - Almacén, depósito de tratamiento o industrialización de residuos y desperdicios de mataderos y en general de desperdicios de animales



- Tratamiento de basuras.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad en m2/m2	1,33,
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	100
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	3
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	9,00 *
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2	450
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	libre
Retranqueo lateral de la edificación en ml	libre
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	libre

\*La altura máxima permitida es de 9,00 m. y tres plantas, exceptuándose los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requiera mayor altura, puentes grúa, depósitos y similares. Excepcionalmente, para almacenes mecanizados se permite una altura máxima de 18 metros, disminuyendo la ocupación de forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura de 9,00 m.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Se permite el adosamiento libre.

Tanto el cerramiento como las fachadas serán tratadas por materiales con acabado exterior que dignifiquen la zona. El cerramiento de la parcela se compondrá de material opaco de 0,50 metros de altura y rematado con material continuo metálico hasta los 2 metros.

#### CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS EN LOS EDIFICIOS

En los edificios que les sea de aplicación, se deberán cumplir las exigencias de las normativas de accesibilidad vigentes.

En los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberá existir un itinerario accesible que comunique el exterior del edificio con el ascensor.

#### CONDICIONES DE VERTIDOS:

Las Instalaciones industriales deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se efectúe a la red de alcantarillado municipal tengan las características que lo hagan asimilable al agua residencial doméstica, aplicándose, si fuera necesario, los tratamientos previos oportunos, de



manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se ha instalado en el Municipio. Esta instalación deberá estar incluida en el Proyecto de obra de edificación.

## VI.2 ORDENANZA DE EDIFICACION PARA USO DE EQUIPAMIENTO

Ámbito de aplicación: terrenos incluidos en el ámbito del PERIM destinados al uso de equipamiento público, grafiados en el plano de zonificación para este uso.

- Edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación para equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc.
- No existen grados.

### OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA de edificación.
- Se admitirán obras de reforma, conservación y acondicionamiento, demolición y obras complementarias.

### CONDICIONES DE USO

- Usos característicos:
  - Equipamientos así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente.
- Usos compatibles:

Comunicaciones o sanitario asistencial: Helipuerto

- Usos prohibidos:
  - Uso residencial privado
  - Uso industrial

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad neta en m2/m2	1,00
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	60
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	8,00
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	3,00
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2	375
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--



Retranqueo a fachada de la edificación en ml	3,00
Retranqueo lateral de la edificación en ml	libre
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	3,00

### CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICOS DE EQUIPAMIENTO

-La accesibilidad en los edificios de uso público se efectuará de forma que sea accesible la construcción o ampliación de los edificios de uso público, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas discapacitadas. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos,

-Cuando un servicio público se preste en un conjunto de varias edificaciones o instalaciones, deberá existir entre ellas, al menos, un itinerario peatonal accesible que las comunique entre sí y con el exterior, en la forma prevista en la Ley de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla de la Mancha.

### VI.3 ORDENANZA DE EDIFICACION PARA USO TERCIARIO COMERCIAL

Ámbito de aplicación: terrenos incluidos en el ámbito del PERIM destinados al Terciario comercial, grafiados en el plano de zonificación para este uso.

### DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación adosada o aislada, destinada a suministro de mercancías al público, venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
- No existen grados
- Edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación los usos establecidos en la presente ordenanza.

### OBRAS ADMISIBLES

- Se realizará OBRA NUEVA de edificación.
- Se admitirán obras de reforma, conservación y acondicionamiento, demolición y obras complementarias.

### CONDICIONES DE USO

- Uso Comercial: aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
- Uso Hotelero: aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles.
- Uso de Oficinas: aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base



de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

- Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, y otros análogos.
- Usos compatibles:

#### Comunicaciones

- Usos prohibidos:
  - Uso residencial privado
  - Uso industrial
  - Camping, campamentos de turismo y centro vacacionales.

#### CONDICIONES DE VERTIDOS:

Las Instalaciones industriales deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se efectúe a la red de alcantarillado municipal tengan las características que lo hagan asimilable al agua residencial doméstica, aplicándose, si fuera necesario, los tratamientos previos oportunos, de manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se ha instalado en el Municipio. Esta instalación deberá estar incluida en el Proyecto de obra de edificación.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad en m2/m2	1,33
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	100
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	3
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	9,00
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2	450
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	libre
Retranqueo lateral de la edificación en ml	libre
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	libre

#### CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

La accesibilidad en los edificios de uso público se efectuará de forma que sea accesible la construcción o ampliación de los edificios de uso público, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas discapacitadas. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos,

Cuando un servicio público se preste en un conjunto de varias edificaciones o



instalaciones, deberá existir entre ellas, al menos, un itinerario peatonal accesible que las comunique entre sí y con el exterior, en la forma prevista en la Ley de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla de la Mancha.

Lo que se publica a los efectos oportunos, en Jadraque a 12 de Mayo de 2017. El  
Alcalde: Alberto Domínguez Luis