



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 202, fecha: viernes, 22 de Octubre de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 65, 72 Y 78 Y DEL GRADO SEGUNDO DE LA ORDENANZA 10 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA

3149

Por acuerdo de Pleno de 29 de diciembre de 2020 y posterior corrección de errores recogida en el acuerdo de Pleno de 25 de junio de 2021 fue aprobada inicialmente la Modificación de los artículos 65, 72 y 78 y del Grado Segundo de la Ordenanza 10 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara. Dicha modificación ha sido aprobada definitivamente por Orden 144/2021, de 4 de octubre, de la Consejería de Fomento publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 14 de octubre de 2021.

Por lo tanto, aprobada definitivamente y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica el texto integro de la Modificación de los artículos 65, 72 y 78 y del Grado Segundo de la Ordenanza 10 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara, la cual entrará en vigor una vez transcurrido, tras dicha publicación, el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, momento a partir del cual tendrá efectividad la modificación de la vigente.

Contra el presente Acuerdo en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones



Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, de Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

ARTICULO 65. USO INDUSTRIAL

En aquellos aspectos no recogidos en los artículos referidos al uso industrial en estas normas, se estará a lo regulado en la ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (modificada) de 9 de Julio de 1993.

A efectos de estas Normas y en relación con sus características y efectos sobre el entorno, el Uso Industrial se divide en las siguientes seis categorías:

- Categoría 1ª. Industria inocua compatible con la vivienda. Industrias que, por sus condiciones de instalación y producción, no causa inconvenientes, riesgos ni molestias a las viviendas incluso cuando se sitúen en el mismo edificio, en cuanto a vertidos, olores, humos, ruidos almacenaje y medios de transporte. A título de referencia se explicita la relación de las mismas en el artículo 70.1, entendiéndose que las condiciones son subsidiarias de la normativa sectorial vigente, y resultantes de las medidas correctoras que dicha normativa permita para garantizar la compatibilidad.
- Categoría 2ª. Industria no inocua compatible con la vivienda. Industrias que no son insalubres ni peligrosas según las determinaciones de los artículos 70.1 y 70.2 de estas Normas que causan ruidos, pero no sensibles molestias para las viviendas que pueden ser colindantes, situadas en parcela independiente. Se excluye la instalación de elementos estructurales que puedan afectar negativamente a la ordenación preexistente.
- Categoría 3ª. Industrias no compatibles con la vivienda. Aquellas industrias que por sus características de tamaño, tráfico generado...etc. no pueden situarse en zonas en las que sea admisible el uso residencial como característico o compatible. Sus características deberán cumplir lo especificado en el artículo 72 de estas Normas.
- Categoría 4ª. Almacenes. Aquellas edificaciones destinadas a la guarda, distribución y conservación de materiales o artículos cuyas características, dimensiones o necesidades de accesibilidad, las harán asimilables a las categorías industriales anteriormente explicitadas. Deberán cumplir las reglamentaciones sectoriales que les sean de aplicación y específicamente las referentes al almacenaje de productos alimentarios cuando sean éstos los almacenados.
- Categoría 5ª. Talleres y Artesanía. Aquellas edificaciones destinadas a actividades de servicios y artes y oficios cuyas características se sitúen dentro de los límites exigidos en las industrias de categoría 1ª.
- Categoría 6ª. Industria en el medio rural. Son aquellas industrias que por las características de los materiales que manipulan o por el proceso de



tratamiento de los mismos deben situarse fuera de cualquier asentamiento urbano. Su regulación es la que se establece en las Normas del Suelo Rústico.

En relación con la ubicación de la industria de acuerdo con su compatibilidad, se distinguen las siguientes situaciones.

- Situación 1ª.- En planta de piso de edificios de vivienda.
- Situación 2ª.- En planta baja de edificios de viviendas o anexo a vivienda unifamiliar.
- Situación 3ª.- En edificio exclusivo e independiente en patio de manzana o con fachada a calle en zonas de uso residencial característico o principal.
- Situación 4ª.- En manzana con mezcla de usos residencial e industrial.
- Situación 5ª.- En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- Situación 6ª.- En polígono industrial de edificación aislada.

Las limitaciones de referencia son las establecidas en el cuadro adjunto que deben entenderse subsidiarias de las establecidas por la legislación sectorial vigente y, en todo caso, resultantes de las medidas correctoras que en dicha legislación se requieran.

Valores máximos admisibles	Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª	Situación 5ª	Situación 6ª
Potencia instalada (CV)	1/2	3	15	25	100	No limitado
Superficie techo (m ²)	50	200	400	1.000	2.000	No limitado
Impacto acústico (Db)	40	45	50	55	70	100

Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

Las industrias deberán cumplir las disposiciones vigentes, tanto estatales, como autonómicas y municipales sobre Medio Ambiente y seguridad contra incendios, y específicamente las establecidas en la ORDENANZA DEL USO INDUSTRIAL. Asimismo, deberán cumplir las CONDICIONES DE SEGURIDAD establecidas en el artículo 80 de estas Normas.

En lo que se refiere a aparcamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 78.

La compatibilidad de usos será la establecida en la ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 72

Se entenderá que son “molestas” las que constituyan una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produzcan, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias químicas.



Se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones y los materiales que se realizan en los mismos se ocasionan desprendimientos o evacuaciones de productos que lanzados a la atmósfera o vertidos en el suelo los contaminan de forma que pueden resultar perjudiciales para la salud humana.

Se entenderá que son “nocivas” aquellas actividades que por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria.

Se entenderá que son “peligrosas” las industrias en las que se produzcan, manipulen o almacenen productos que impliquen riesgos graves, voluntarios o involuntarios, por la combustión espontánea o de explosiones que den lugar a incendios o proyección de materiales o efectos análogos que constituyan riesgo para las personas y bienes de todas clases.

En todas ellas será preceptiva la obtención de forma previa o simultánea a la licencia de obra de la licencia de actividad, para cuya concesión se estará a lo dispuesto en el resto de los artículos de estas ordenanzas en lo que fueran de aplicación, en la legislación que se relaciona a continuación, o la que pueda sustituirla y en la legislación sectorial que pueda promulgarse, tanto estatal como comunitaria y que le fuera de aplicación.

Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra Incendios de Establecimientos industriales.

Ley 16/2002 de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación.

Real Decreto 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Ley 34/2007 de 15 de noviembre sobre calidad del aire y protección atmosférica.

Real Decreto 1038/2013 de 6 de julio del Ruido.

ARTÍCULO 78. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS

a) Para aparcamientos reservados a personas con movilidad reducida en el interior de la parcela, se deberán cumplir las siguientes condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación DB SUA 9 (Art. 1.2.3)

1. - Todo edificio de uso Residencial Vivienda con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.
2. - En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m² contará con las siguientes plazas de aparcamiento accesibles:
 - a. En uso Residencial Público, una plaza accesible por cada alojamiento



accesible.

- b. En uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.
- c. En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para usuarios de silla de ruedas.

b) Deberá cumplirse lo dispuesto en el artículo 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, que establece lo siguiente:

1. Los garajes y aparcamientos de uso público ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público deberán reservar plazas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida, y deberán cumplir las siguientes características:
 - a. Proximidad máxima a los accesos para peatones.
 - b. Estar debidamente señalizadas.
 - c. Tener las dimensiones mínimas previstas en el apartado 2.3.1 del Anexo 2.
 - d. Disponer de acceso en las condiciones previstas en el apartado 2.3.1 del Anexo 2.
 - e. Las condiciones de dicho apartado son las siguientes:

Una plaza de aparcamiento es accesible si:

- Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2,20 m por 5 m.
 - Tiene un espacio de acercamiento, que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor.
 - El espacio de aproximación está comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible.
 - Está señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».
2. El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.

c) Como dato general y salvadas las dimensiones mínimas que se han fijado en la Norma de Uso relacionado con el Transporte, se deberá reservar en el interior de la parcela una plaza destinada a personas con movilidad reducida por cada 40 12 plazas o fracción de los aparcamientos obligatorios. La dimensión de las plazas será de 3,60 m de anchura por 5,00 m de longitud. Las reservas obligatorias por usos serán las siguientes:

- Uso Residencial Privado. En las nuevas promociones de suelo urbano, se



reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² y en todo caso un número igual o mayor que el número de viviendas. Esta condición será de aplicación en todas las Normas de Zona que permitan el uso residencial, excepto en las 01, 02 y 07 siempre que se trate de promociones menores de 6 viviendas o en solares de superficie menor de 400 m². También quedan excluidos los edificios catalogados.

- Uso Residencial público. Se dispondrá de una plaza por cada dos habitaciones hoteleras y por cada dos apartamentos o estudios en aparthoteles. Serán de aplicación las mismas excepciones que las señaladas en el párrafo anterior.
- Uso industrial y Almacenes.
 - A. Aparcamientos de vehículos ligeros: Se dispondrá de una plaza de aparcamientos por cada 200 m² de superficie edificable, o el menor ratio que la normativa general pueda establecer en cada momento, garantizando al menos 1,5 plazas por trabajador en el turno máximo.
 - B. En los talleres de automóviles se reservará una plaza por cada 50 m² de superficie destinada a ese uso.
 - C. En todos los estacionamientos se dispondrá de un 10% de plazas del apartado A para vehículos industriales ligeros (5,70 m x 2,50 m).
 - D. Los espacios de maniobra para carga y descarga se contemplarán dentro de la parcela prohibiéndose expresamente la utilización del espacio público para estas actuaciones.
- Uso Terciario y comercial. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m², de superficie de oficina o venta.
- Uso Terciario de bares, restaurantes y locales de ocio. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² cuando se trata de usos compartidos con otros usos en la misma parcela y una plaza por cada 25 m² cuando se trate de usos en parcela específica. En ningún caso el número de plazas será inferior a 1 plaza por cada 15 personas de capacidad.
- Uso Reunión y Espectáculo. Se reservará una plaza por cada 200 m² incrementado en una plaza por cada 25 personas de capacidad.
- Uso Deportivo. Se reservará una plaza por cada 50 m² de techo en instalaciones sin espectadores y una plaza por cada 50 m² de instalación o por cada 35 espectadores en instalaciones con espectadores.
- Uso Administrativo. Se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida.
- Uso Cultural incluido el religioso. Se reservará una plaza por cada 20 asistentes y nunca inferior a 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- Uso Sanitario Asistencial. Las clínicas reservarán una plaza de aparcamiento por cada 5 camas y una plaza por cada dos salas de consulta. El resto de servicios están a lo dispuesto para el uso terciario de oficinas o residencial público en lo que les fuera de aplicación.
- Uso equipamiento educativo. Dispondrán de una plaza por cada 4 empleados, una plaza de autobús por cada 200 puestos escolares y nunca un número inferior a una plaza por cada 100 m² de superficie construida.

ORDENANZA 10. EDIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES



10.1. OBJETIVOS.

Diversificar la oferta en Suelo Industrial urbanizado

Regular la relación entre las edificaciones de la zona

Mejorar la imagen industrial como símbolo.

10.2. DEFINICIÓN. GRADOS Y TIPOLOGÍA.

10.2.1. DEFINICIÓN

Ordenanza que regula las edificaciones industriales en alineación a calle o en polígonos industriales, destinados a la obtención o transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución, así como el aparcamiento de vehículos relacionados con las empresas y con el personal de las mismas.

Las Edificaciones se registrarán, además de por esta Norma Zonal, por las clasificaciones y condiciones de los artículos 65, 70, 71 y 72 del Capítulo 5º de esta Normativa.

10.2.2. GRADOS

Se distinguen dos grados en función de su ubicación.

- Grado 1º. Áreas integradas en el tejido urbano actual y en polígonos rurales.
- Grado 2º. Edificaciones en polígonos industriales.

10.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Es el señalado en el plano adjunto.

10.4. OBRAS ADMISIBLES

Todas las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, que comprenden:

- Obras de Nueva Planta
- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento
- Obras de Demolición
- Obras Complementarias
- Obras Provisionales.

10.5 CONDICIONES DE USO.

Uso característico.

Industrial y almacenaje en sus categorías 3ª a 6ª (inclusive).



Usos complementarios o compatibles.

- Uso Terciario en categorías 2ª y 3ª.
- Uso Comercial en categorías 2ª y 3ª.
- Dotacional en categoría 2ª si viene indicado en los Planes de desarrollo del Plan General.
- Usos relacionados con el Transporte en categoría 2ª y 3ª y 4ª.
- Residencial Público (hoteles), excepto apartamentos turísticos, residencias geriátricas o de estudiantes, o cualquier tipo de estas características que suponga el alojamiento de personas de carácter permanente.

Ligados a la actividad:

- Comedores y cafeterías de empresa.
- Uso Terciario, dotacional y centro de servicios al servicio de la instalación.
- Uso residencial para guarda y vigilancia de la instalación (una vivienda por parcela de más de 5.000 m² de superficie). La vivienda no podrá tener una superficie útil superior a 90 m².

Nota: La proporción de estos usos, respecto al uso característico, se establece en la definición de los mismos en el artículo 62 del Capítulo 5, del Título I.

Usos Prohibidos.

Los restantes no especificados. Se prohíbe específicamente el uso residencial privado.

10.6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y FORMA.

10.6.1. Condiciones de la parcela.

Alineaciones.

Serán las especificadas en el plano de alineaciones del Plan General.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar un coeficiente de 1 m²/m² a la superficie neta de la parcela, tanto en grado 1º como en grado 2º.

Coefficiente de ocupación total en planta baja en %.

La ocupación máxima en planta baja será:

- Grado 1º.- La resultante después de la aplicación de los retranqueos.
- Grado 2º.- La resultante después de la aplicación de los retranqueos con un máximo del 70% para parcelas superiores a 5.000 m².

Parcela mínima.

- Grado 1º. No se establece.



- Grado 2º. La parcela mínima será de 2.000 m2.

Cerramiento.

- Grado 1º. El Cerramiento de parcela se situará en la alineación y tendrá un zócalo opaco de altura mínima 1,00 m y el resto hasta la altura máxima de 3,00 m. de malla, enrejado o similar.
- Grado 2º. Las mismas condiciones que el grado 1º, si bien:
 - Si por necesidades de horizontalidad de la plataforma para ubicar la edificación, derivadas de las características de la actividad, fuera necesario, se 41 autoriza elevar el zócalo opaco hasta una altura de 2,50 m y la altura total del cerramiento a 4,00 m.

Espacios libres de parcela.

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de los parámetros de ocupación máxima y de los retranqueos obligatorios.

Se distinguen entre los espacios libres derivados de los retranqueos obligatorios, y aquellos resultantes de una menor ocupación a la máxima permitida. Los primeros no podrán ser objeto de ningún tipo de uso distinto al de espacio libre verde, viario interior o aparcamiento en superficie.

Las construcciones accesorias necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas...etc podrán utilizar los espacios libres de parcela resultantes de una menor ocupación de los edificios, pero su superficie en planta computará a efectos de este coeficiente, no computando a efectos de edificabilidad.

Los elementos técnicos comunes a varias parcelas de los servicios urbanísticos que hayan de instalarse en el interior de las mismas, tales como transformadores, puntos de distribución...etc. no computarán ocupación de suelo ni edificabilidad.

De acuerdo con lo dispuesto para ellos en el artículo 83 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara, los proyectos de Ejecución deberán incluir obligatoriamente el acondicionamiento de los espacios libres privados debidamente presupuestado. Su tratamiento será libre y se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

En lo que respecta a la urbanización:

- La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
- Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA



que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil, etc.

10.6.2. Condiciones de la edificación.

Altura máxima.

- Grado 1º. 7,50 m.
- Grado 2º. Será de 20 m, permitiéndose la edificación de silos hasta una altura máxima de 32 m, si bien en este caso la edificabilidad computable de la zona edificada en silo (S), que no podrá exceder del 50% de la ocupación máxima autorizada, será igual a $S \cdot h / 20$ Siendo h altura del Silo.

Altura libre mínima de planta.

La altura libre mínima de una planta será de 3,00 m en plantas de oficinas y 4,00 m en plantas de industria.

Punto de referencia para la medición.

El punto de referencia para la medición de la altura máxima será la rasante de la calle por la que tenga acceso la parcela, tanto para el Grado 1º como para el grado 2º.

No obstante lo anterior, en el Grado 2º:

- Si por necesidades de horizontalidad de la plataforma fuera necesario situarla sobre la rasante anterior, la diferencia no podrá superar los 3,00 m ni con respecto a dicha alineación ni con respecto a ninguno de los linderos de la parcela. Si la diferencia se produjera bajo rasante no existe limitación. Podrá combinarse diferencias sobre y bajo rasante en linderos diferentes para no sobrepasar dicha altura en ninguno de ellos. En todo caso deberán cumplirse las condiciones especificadas en el párrafo siguiente.
- Dado que el cerramiento tiene un zócalo macizo de altura máxima 2,50m, cuando la diferencia de cota sobre rasante de la plataforma sea superior a 2,20 m, deberá preverse el correspondiente talud con pendiente máxima del 100%, que deberá ajardinarse con plantas autóctonas.
- Si la diferencia fuera bajo rasante, la franja maciza del cerramiento deberá prolongarse hacia abajo con el correspondiente muro de contención o, alternativamente, ejecutar un talud, que deberá ajardinarse con plantas autóctonas.
- Se admitirán soluciones combinadas de talud más muro, con las condiciones indicadas en los párrafos anteriores.
- En todo caso, deberá preverse un pasillo horizontal colindante con la edificación de anchura mínima 4,00 m.
- Cuando las diferencias se produzcan respecto a parcelas colindantes,



corresponderá al propietario de la parcela que dé lugar al desnivel la ejecución de las obras necesarias para no afectar a las mismas.

Forma de medición.

La altura se medirá por la distancia vertical desde la cota de la plataforma de implantación hasta el alero o el punto de apoyo de la estructura de cubierta.

Número máximo de plantas.

- Grado 1º. 2 plantas (incluida la baja).
- Grado 2º. 3 plantas (incluida la baja).

Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º	GRADO 4º
Edificabilidad neta en m ² /m ²	1,00	1,00		
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	--	70		
Fondo edificable máximo en planta baja en m	No	No		
Fondo edificable máximo en planta de pisos	--	--		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones.	--	--		
Nº máximo de plantas incluida la baja, salvo indicación en plano	2	3		
Altura máxima a alero de cubierta en m	7,5	20		
Altura máxima en planta baja en m	--	--		
Altura mínima de pisos en m	--	--		
Parcela mínima en m ²	No	2.000		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	No	No		
Vuelos y salientes en m	No	--		
Retranqueo a fachada en edificación aislada en m	--	5		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en m	--	5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en m	--	5		
Cámara de cubierta	No se autoriza			

10.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA.

- El Grado 1º será de aplicación en aquellas áreas actuales de primacía industrial o de almacenes.
- El Grado 2º será de aplicación en los polígonos industriales.

En el Grado 2º no se concederán licencias de actividad en parcelas con un aprovechamiento menor de 50 m² útiles y en Grado 2º de 150 m².

Ocupación máxima en planta baja y bajo rasante.

- Grado 1º. La ocupación máxima vendrá dada por los retranqueos.
- Grado 2º. La ocupación máxima vendrá dada por los retranqueos y las exigencias de aparcamiento, con un máximo bajo y sobre rasante del 70% cuando la parcela sea de superficie superior a los 5.000 m².

Retranqueos.



- Grado 1º. No se exigen.
- Grado 2º. El retranqueo mínimo será de 5 m a cualquiera de los linderos y en todo caso no menor que la mitad de la altura de la edificación. Se suprimirán en caso de acuerdo entre propietarios para construir edificaciones adosadas.

En una anchura de 5 m, los espacios resultantes de los retranqueos quedarán libres de toda instalación o elemento que pueda impedir en cualquier momento el libre acceso y el movimiento de un vehículo de extinción de incendios por el interior de la parcela. Este requisito no será necesario si se garantiza cobertura suficiente de la instalación desde puntos concretos de la parcela o desde el exterior, de acuerdo con la normativa de protección de incendios vigente, lo cual será claramente reflejado en la documentación gráfica y literal del proyecto correspondiente.

Separación entre edificios dentro de la misma parcela.

Dentro de una misma instalación, si han de construirse edificios independientes, estos mantendrán entre sí una distancia mínima equivalente a 1/3 de la altura del bloque más 44 elevado, con un mínimo de 5,00 m. Si no existen huecos de locales de trabajo, se mantendrá una distancia mínima de 5,00 m.

Adosamiento.

Sólo se permite el adosamiento a un sólo lindero lateral, en parcelas de superficie inferior a 5.000 metros cuadrados y se realizara previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

Dotación de aparcamientos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de estas ordenanzas.

Fondo edificable.

No se establece.

Para aquellos aspectos no contemplados en esta ordenanza o en el Texto Refundido de las Normas del Plan General, se aplicarán subsidiariamente las determinaciones de las ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL (MODIFICADAS).

Guadalajara, 18 de octubre de 2021. El Alcalde, Alberto Rojo Blas