BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

949 88 75 72

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

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Directora: Bárbara García Torijano

BOP de Guadalajara, nº. 27, fecha: miércoles, 10 de Febrero de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SNP-07 AMPLIACIÓN DEL RUISEÑOR

339

Por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 29 de enero de 2021 se adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del sector SNP-07 “Ampliación del Ruiseñor” del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara que fue notificado a los interesados y en el que se recogía:

“4.- EXPEDIENTE 2868/2019. Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector SNP-07 Ampliación de El Ruiseñor.

Previas las intervenciones de los Portavoces de los Grupos Municipales, en los términos concretos que constan en la grabación digitalizada y firmada electrónicamente que se acompaña a la presente acta.

Previo informe favorable de la Comisión de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios Públicos Municipales, por 21 votos a favor de los representantes de los Grupos Municipal Socialista, Popular, Ciudadanos y Vox; 2 votos en contra de los representantes de los Grupos Municipal Unidas Podemos-Izquierda Unida y Aike y ninguna abstención; la Corporación acuerda:

Primero.- Estimar parcialmente las siguientes alegaciones, con fundamento y

motivación en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente, que se consideran parte integrante de este acuerdo:

- La séptima de las presentadas por D. Antonio Luis y D. Jesús David López García, Dª María del Carmen Ballesteros Diego y D. Rafael Hernando Gonzalo en representación de Dª Loreto Alcalá Galiano Palomares, Dª Josefina María Alcalá Galiano Palomares, Dª María Soledad Alcalá Galiano Palomares, Dª María Teresa Alcalá Galiano Palomares, Dª Araceli Alcalá Galiano Palomares y Dª María Luisa Alcalá Galiano Palomares.
- La quinta de las presentadas por Dª. María Ascensión Diego González.
- La sexta de las presentadas por Dª María del Pilar González Sánchez-Guzmán y D. Félix Calvo Ortega.

Segundo.- Desestimar el resto de las alegaciones presentadas en virtud de los fundamentos que se integran en los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, parte integrante de este acuerdo en cuanto a su motivación.

Tercero.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07, Ampliación del Ruiseñor, en virtud de lo previsto en el artículo 38.2 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

El documento que se somete a aprobación definitiva es el contenido en la carpeta del expediente de gestiona 2868/2019 denominada “Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07 Ampliación El Ruiseñor”. DOCUMENTO REFUNDIDO. APROBACIÓN DEFINITIVA”.

Cuarto.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, así como sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, además de publicarse el acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

El texto integro del documento se publicará en la página web del Ayuntamiento de Guadalajara.

Contra el precedente acuerdo, definitivo en vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante este Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación; o, de no hacer uso de dicho recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de dicha jurisdicción con sede en Guadalajara, en el plazo de dos meses contado a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, así como cualquier otro que estime de interés en defensa de su derecho; rogándole firme el duplicado que se acompaña en prueba de quedar enterado y para constancia en el expediente de su razón.”

NORMAS URBANÍSTICAS

1.-CAPÍTULO

1.-GENERALIDADES.

1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS.

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen del plan, incluso las de carácter provisional.

1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha; el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha; el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha; el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales de Castilla La Mancha; el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha; el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba elReglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y sus modificaciones posteriores incluido el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y de los pequeños municipios y, se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación de Guadalajara.

1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector SNP AMPLIACIÓN DEL RUISEÑOR del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

1.4.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las Competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que en virtud del ordenamiento aplicable le correspondan a otros organismos sectoriales, territoriales y urbanísticos competentes.

1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar y/o a aquellos otras personas físicas o jurídicas que, de acuerdo con el ordenamiento aplicable pudieran serles imputadas. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios afectados por la correspondiente reparcelación o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento de conformidad con el ordenamiento aplicable, se aplicarán las medidas que éste establezca para restituir o compensar el daño causado.

1.6.- INSPECCIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por el Ayuntamiento de Guadalajara, con la colaboración del urbanizador

1.7.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en el ordenamiento aplicable.

2.- CAPÍTULO II. – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan, se califica en las siguientes zonas:

- Zonas de Red Viaria.
- Zonas Verdes.
- Zonas Dotacionales y de Servicios de infraestructuras.
- Zonas Industriales.
- Zonas Terciarias y Comerciales.
- Zonas de Parque Tecnológico.

2.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

2.2.1 Zonas de Red Viaria.

Comprende las superficies de terreno de dominio y uso público destinadas al tránsito rodado y peatonal que dan acceso al ámbito y a las distintas manzanas y parcelas, y que están compuestas por todos o algunos de los siguientes elementos: calzadas, aceras, medianas, isletas y zonas de aparcamientos. Superficies en los que la presente ordenación se adapta a lo dispuesto en los artículos 18 D, 18 E y 69 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Guadalajara

2.2.2 Zonas Verdes.

Las zonas verdes se corresponden con aquellos terrenos de uso y dominio público o privado, destinados a parques, jardines y áreas infantiles, de recreo, expansión,

deportiva y relación colectiva al aire libre.

2.2.3 Zonas Dotacionales y de Servicios de infraestructuras.

Edificios para equipamientos públicos o privados de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc., como los Servicios a la población que se regulan en los artículos 68, 88 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara.

2.2.4 Zonas Industriales.

Son aquellas superficies que se distinguen por tener el uso industrial como uso característico o principal acorde con lo dispuesto en el artículo 65 y concordantes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, admitiéndose además los usos que se definen como compatibles del industrial.

Esta zona comprende tanto las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, fabricación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos, y también el depósito, guarda y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Se incluyen asimismo, los almacenes destinados al depósito de mercancías para su distribución o venta, así como aquellos que por destinarse a materiales molestos, insalubres o peligrosos deban ser objeto de almacenamiento en locales exclusivos, con las medidas correctoras que sean de aplicación. En suma, se corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de primeras materias y sus posteriores transformaciones; envasado, almacenado, distribución y transporte. Se incluyen, asimismo, actividades no específicamente industriales que precisan elementos eléctricos, mecánicos, ópticos, electrónicos, etc., vinculadas a la producción de bienes o servicios en general y a la investigación y al desarrollo de éstos.

A los efectos de la categorización de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara se diferencian cuatro categorías.

CATEGORÍA 1.- Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales.

CATEGORÍA 2.- Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas y a la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

CATEGORÍA 3.- Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta Categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, ni potencia.

CATEGORÍA 4.- Almacenes e Industria logística. Comprende esta Categoría a las zonas con uso logístico en todas sus variedades y por tanto destinadas al almacenamiento, en su caso las transformaciones previas a las mismas, y distribución de mercancías que actúan como centros de consolidación, fraccionamiento y almacenamiento de cargas, bases de empresas de carga completa, centrales de compras, centros especializados, centros de distribución, etc., con viabilidad para implantar como compatible en edificio exclusivo e incluso en cada actuación con usos de actividades productivas como son, entre otros, los de Parque Empresarial, Parque tecnológico, etc., vinculados a la logística y transporte, en donde el uso principal es el alojamiento de empresas relacionadas con la actividad logística, siempre que no incorporen exclusivamente procesos fabriles de producción pesada.

Dentro de esta categoría 4 se comprenden los usos logísticos y de almacenamiento en todas sus variedades, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, operaciones de acabado de productos, montaje, envasado, embalaje, transporte, mantenimiento, etc. Y entre ellas se considerarán como característicos los usos que implique actividades de:

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería, y recaderos incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de transportes de cualquier tipo tanto de titularidad pública como privada incluidas oficinas y servicios propios.
- Alquiler de vehículos, incluidos los pesados, depósitos y garajes de vehículos incluidos las oficinas y servicios propios.
- Empresas de usos relacionados con el almacenamiento, depósito, guarda, distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren el espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas y despacho público incluidos las oficinas y servicios propios.
- Centros logísticos de empresas industriales que incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son montaje de componentes, pintura, mezcla, etc., incluidas las oficinas y servicios propios.
- Empresas de transformación y producción industrial incluidas las oficinas y servicios propios.
- Aquellos usos no incluidos en los anteriores que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en sus actividades.
- Actividades auxiliares de los usos anteriores como: casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, básculas, vivienda de servicio de las empresas, etc.

2.2.5 Zonas Terciarias y Comerciales.

Son aquellas superficies destinadas a usos terciarios y comerciales. Corresponden a la CATEGORÍA 3, “Edificios exclusivamente dedicados a este uso", que establecen

las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara en sus artículos 66, 67 y concordantes, en relación con el uso comercial y de almacén. La presente ordenación pormenoriza dichos usos estableciendo los tres grados siguientes:

- GRADO 1.- Edificios para servicios generales de todo el municipio, como Bancos, Empresas, Almacenes, Hipermercados, Grandes Exposiciones.
- GRADO 2.- Edificios para servicios locales correspondientes a un barrio o unidad de la Ciudad y sus Núcleos Anexionados.
- GRADO 3.- Edificación para usos relacionados con el transporte: Garajes en edificio exclusivo e Instalaciones de suministro de combustible.

2.2.6 Zonas de Parque Tecnológico.

Son aquellas superficies destinadas a usos que estimulan el contacto, conocimiento mutuo y tránsito de nuevas ideas entre la comunidad científica y la empresarial, acelerando la aplicación de la investigación hacia usos productivos beneficiosos para la colectividad social en su conjunto.

Se definen los siguientes tipos:

- Tecnológico Científico. Edificios destinados a la producción, difusión y suministro de investigación e innovación. Se trata de equipamientos, centros de empresa y tecnológicos, I+D, actividades de investigación y formación así como universidades y fundaciones.
- Tecnológico Industrial. Edificios en los que se aplican los resultados y se desarrolla y produce tecnología. Se trata de actividades empresariales y tecnológicas de producción industrial, almacenamiento industrial o logístico y de industrias de servicios.
- Tecnológico Terciario. Edificios en los que tengan cabida actividades y servicios de apoyo, desde ingenierías hasta servicios hoteleros o áreas de ocio, que complementen y mejoren las funciones de investigación y producción

3.- CAPÍTULO III.- ORDENANZAS GENERALES.

3.1.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se regirá por las Normas para Proyectos de Urbanización según el artículo 21 y concordantes del Título 1, Capítulo III de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, así como se tendrán en cuenta las disposiciones que, sobre Proyectos de Urbanización figuran en el vigente TRLOTAU y Reglamentos y Normas Técnicas que la desarrollan

Se proyectará, como determina el P.G.O.U., el colector del Ruiseñor, conectado al del Arroyo del Robo y al de la Estación.

El viario propuesto y el que se proyecte en futuras parcelaciones debe regirse por

las Normas de Diseño de Vías del artículo 18 D y concordantes del Título I, Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadalajara, así como se tendrán en cuenta las disposiciones que, sobre Proyectos de Urbanización, figuran en el vigente TRLOTAU y Reglamentos y Normas Técnicas que la desarrollan , en donde se establecen las condiciones de las Vías Urbanas de reparto, vías interiores de acceso, calles peatonales y del carril de bicicletas.

Como criterio de diseño, se incorporarán al Proyecto de Urbanización las Normas y características técnicas que, sobre accesibilidad urbanística, accesibilidad en vía pública, itinerarios peatonales accesibles, mobiliario urbano y reserva de estacionamiento de vehículos, establece el ordenamiento y las buenas prácticas sean aplicables en esta materia, en concreto se deben aplicaran las siguientes:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, al DB-SUA
- Orden VIV/561/2010

Arqueología:

Dados los hallazgos arqueológicos localizados en el sector, y en virtud del artícu48.2 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en todas las zonas del sector se llevará a cabo un control arqueológico intensivo de cualquier movimiento de terrenos que se realice, por muy superficial que sea. Dicho control será realizado por un/a Profesional de la Arqueología, autorizado/a por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, mediante la presentación de proyecto arqueológico de actuación.

3.1.1.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Red viaria.

El trazado de la red, así como las alineaciones y las rasantes que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

Rótulos, Señalización.

La señalización general debe estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada. Debe ser secuencial dirigiendo el recorrido desde los accesos hasta cada implantación económica.

En los cruces se situarán los rótulos de identificación de cada calle, e información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso hacia las distintas zonas.

Diseño las Zonas verdes.

Se vegetará la totalidad de las vías públicas mediante la plantación de árboles en alcorque, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3.1.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Según lo establecido en el Informe Ambiental Estratégico se deberán seguir las siguientes condiciones en cuanto a los usos, además de las contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

- Las actividades que se pretendan ubicar en las parcelas colindantes con infraestructura ferroviaria no deberán ser especialmente sensibles al ruido y las vibraciones que producen las circulaciones ferroviarias ya existentes, y en las fachadas de las nuevas edificaciones que se construyan se tendrán que cumplir los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, en su Tabla A del Anexo II, para sectores del territorio con predominio del uso industrial o terciario.
- Cualquier actuación en la proximidad del ferrocarril deberá respetar las Zonas de Protección Ferroviaria, así como las limitaciones de uso que existen en ellas según se establece en la Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y la legislación que la desarrolla.

3.2.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

3.2.1 NORMAS GENERALES.

Para la regulación de la edificación serán de aplicación las Ordenanzas Particulares de cada zona establecidas en este documento las Normas Generales de la Edificación establecida en el Título I, Capítulo Sexto, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara en los artículos que se corresponden con:

- Dotaciones de servicios a los edificios.
- Medición de Alturas.
- Ordenanza especial de cámaras bajo cubierta.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones Estéticas Generales.

También se aplicarán todos los demás aspectos de las Normas de carácter general que no estén específicamente tratados en este Plan Parcial.

En lo referente a la Seguridad se respetarán las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y particularmente la Normativa de Prevención de Incendios y el Código Técnico de la Edificación.

3.2.2 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Toda parcela superior al doble de la mínima puede ser dividida en el Proyecto de Reparcelación o en parcelaciones posteriores.

Será precisa la elaboración de un Estudio de Detalle simultáneo a la parcelación si con motivo de ésta se pretendiera incorporar un espacio de uso y dominio público en terrenos que en este Plan Parcial se señalan como áreas edificables. El Estudio de Detalle señalará las nuevas alineaciones a viario o espacios libres, sus infraestructuras (si en ellos fuesen necesarias) y localizará los volúmenes en las áreas de movimiento resultantes de la ordenación; la incorporación al espacio público contraerá la cesión registral y funcional gratuita a favor de la Administración y producirá efectos sobre retranqueos señalados en la ordenanza correspondiente.

Cuando en la parcela se pretenda establecer edificaciones de modo que su tenencia se vaya a producir en edificación concentrada se exigirá la constitución de un complejo inmobiliario dividido horizontalmente.

Asimismo, se permite el trasvase de edificabilidad entre cualesquiera manzanas siendo en este caso potestad del Ayuntamiento otorgarlo en los proyectos de gestión, ejecución y parcelación.

En este sentido, la Administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas de la presente Modificación, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de todas las parcelas implicadas en el trasvase y siempre que todas ellas conserven un mínimo del cuarenta por ciento de la edificabilidad atribuida en el proyecto de reparcelación aprobado, debiendo justificarse que los trasvases pretendidos no suponen un incremento de aprovechamiento conforme a los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan Parcial y que cualquier parcela cuya edificabilidad se incremente respecto a la inicialmente atribuida por la presente Modificación permite su efectiva materialización.

La solicitud de trasvase que se efectúe deberá acompañar las cédulas urbanísticas de las parcelas cuya edificabilidad se trasvase conforme a las determinaciones que subsistirían vigentes una vez aprobada ésta, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.

Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ésta ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de que el trasvase se lleve a efecto y se haya producido entre fincas pertenecientes a diversos propietarios. En los demás casos, la inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban los normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.

3.2.3 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Medianerías y Fachadas Laterales.

Se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Si por razones de diferencia de alturas, retranqueos, u otros, se dejaran paños medianeros, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.

Las medianerías entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

Materiales.

Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de un uso exterior (alicatados, plásticos, laminados, etc.).

Salientes y Vuelos.

Se admiten cuerpos volados cerrados o abiertos, así como marquesinas y elementos salientes, computando en todo caso a efectos de los retranqueos obligatorios y de ocupación de parcela.

Deberán situarse a una altura mínima de 3.50 metros sobre cualquier punto de la rasante del edificio.

Soportales.

Si en una edificación se establecieran o proyectaran soportales éstos deberán tener un ancho interior mínimo libre de trescientos centímetros (300) y su altura será como mínimo la correspondiente a la planta baja de la zona. Los soportales de uso público no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí a efectos de ocupación y altura de la edificación.

Portadas, Escaparates, Rejas y Cierres.

No podrán rebasar la alineación oficial o el área de movimiento de la edificación.

Marquesinas y toldos fijos.

La altura libre entre la parte inferior más baja de la marquesina y la rasante de la acera no será inferior a 320 centímetros. El saliente máximo quedará, como mínimo, a 0,60 metros sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y solo podrá cubrir los huecos de la planta baja.

Toldos móviles.

Mantendrán una altura mínima de la acera de 225 centímetros, no podrán avanzar más de la dimensión de la acera menos 60 centímetros y sus cajas y protecciones no podrán sobresalir de la línea de fachada por debajo de los 3,5 metros.

Rótulos, Señalizaciones.

Se admitirán anuncios o muestras en fachadas o en cubiertas, como coronación de los edificios, que debidamente presentados y definidos en el Proyecto de

Edificación sean aprobados.

Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

Cerramientos de parcelas.

En el cerramiento a linderos exteriores se recomienda la utilización de setos vegetales de baja altura.

Se permite, cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento, siempre que no supere los 2,00 metros de altura total, con una base maciza máxima de 0,50 metros de altura, siendo el resto permeable visualmente.

En cerramientos a linderos laterales y traseros se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no superen los 2,50 metros de altura total.

Cuando existan muros de contención, la altura de los cerramientos se computará desde la coronación de las tierras contenidas.

Ajardinamiento de parcelas.

Las zonas que se ajardinarán dentro de las parcelas se harán mediante espacios vegetales autóctonos o resistentes de fácil conservación.

Conservación de las construcciones.

Las fachadas cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como, cada cuatro años, renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

Aparcamiento de vehículos ligeros.

La dotación mínima de estacionamientos de vehículos ligeros en el interior de cada actuación será de una plaza por cada 200 m2 de superficie construida, o la menor ratio que la normativa general pueda establecer en cada momento, garantizando al menos 1,50 plazas por trabajador en el turno máximo.

Se establece la dotación mínima de plazas de aparcamiento accesibles la establecida en la Orden VIV 561/2010 de 1 plaza por cada 40 o fracción.

4.- CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- ORDENANZA RV. ORDENANZA PARTICULAR DE LA RED VIARIA.

4.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 CARÁCTER.

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, no edificables, destinados principalmente a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.3 CONDICIONES DE USO.

Los únicos permitidos son:

- Por las aceras: el tráfico peatonal o el autorizado por el Ayuntamiento y/o sus ordenanzas de circulación o movilidad.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas zonas que expresamente se indican en el Plan Parcial.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas o, en su caso, en los espacios autorizados por el Ayuntamiento o establecidos en los planes u ordenanzas de circulación, estacionamiento o movilidad.

4.1.4 CONDICIONES DE VOLUMEN.

La edificabilidad será nula.

4.2.- ORDENANZA Z.V. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES.

4.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se señalan en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 CARÁCTER.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinado a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

4.2.3 CONDICIONES DE USO DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Uso característico:

Espacios libres públicos, destinados a espacios ajardinados o forestados, que admiten una pequeña cuantía de dotaciones complementarias fijas (kioscos, vestuarios deportivos, caseta de jardinero) o provisionales (ferias, fiestas) y construcciones para usos complementarios: pistas deportivas sin espectadores, artefactos de juego.

Usos complementarios o compatibles

- Dotacional en su categoría 2ª, especialmente deportivo y de reunión (bares y restaurantes).

- Los relacionados con el transporte en su categoría 5ª.

- Paso e instalación de infraestructuras de servicios urbanos, de forma soterrada, aérea y en superficie. En este último caso, se entenderá que no altera dicha zona verde cuando exista exceso de reserva de zonas verdes públicas de cesión sobre el mínimo establecido por la legislación, y la superficie afectada por la instalación no supere dicho exceso.

Usos prohibidos

- Los usos residenciales, industriales, terciarios y comerciales en todas sus categorías

- Los relacionados con el transporte en sus categorías 3ª y 4ª.

4.2.4 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Edificabilidad neta: 0,02 m² c/m² s

ZONA VERDE	USO Y DOMINIO	SUPERFICIE DE SUELO m2s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m2c / m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2c
Z.V.01	PUBLICO	72.220,01	0,02	1.444,40
Z.V.02	PUBLICO	14.349,85	0,02	287
Z.V.06 a	PUBLICO	8.929,54	0,02	178,59
ZV 06 b	PUBLICO	6.069,77	0,02	121,4
Z.V.07 a	PUBLICO	4.405,53	0,02	88,11
ZV 07 b	PUBLICO	29.376,17	0,02	587,52
Z.V.08	PUBLICO	1.963,49	0,02	39,27
Z.V.09	PUBLICO	1.963,49	0,02	39,27

- Regulación sobre accesibilidad.

Se deberá garantizar en todo momento el cumplimiento de las siguientes normativas en materia de accesibilidad:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, al DB-SUA
- Orden VIV/561/2010

4.2.4 OBRAS ADMISIBLES.

En general sólo se permiten aquellas necesarias para la conservación o disfrute de las zonas verdes. En algún caso se permite la edificación de uso público sin superar la edificabilidad anterior, siempre que dicho uso sea complementario al de esparcimiento de la zona.

Se permitirá el paso de las instalaciones de servicios urbanísticos de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público.

4.2.5 ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

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

Se distingue entre los espacios libres derivados de los retranqueos obligatorios, y aquellos resultantes de una menor ocupación a la 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 del coeficiente de ocupación. Sin embargo, no computarán 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.

En dichas zonas es obligatoria la plantación y conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Podrán ser objeto de cerramiento siempre que no resulte afectada la accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.

En los espacios libres privados 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 su acondicionamiento debidamente presupuestado. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones, pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados.

4.3.- ORDENANZA D. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.

4.3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza se aplicará en las parcelas que quedan marcadas como Zonas Dotacionales y de Servicios de infraestructuras en los planos, y que han sido definidas en el punto 2.2.3 anterior.

Se corresponde con la Parcela D.01 establecida en los planos de ordenación con una superficie de 54.161,03 m2 s.

4.3.2 CONDICIONES DE USO.

Usos característicos.

Uso Dotacional señalado en el Plan General o que pueda proponerse siempre que redunde en beneficio de la población residente.

Usos Complementarios o compatibles.

- La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional.
- Residencial público, para residencia anexa a dotaciones.
- Los que coexistan a los fines dotacionales previstos.
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª , 2ª y 5ª
- Uso compatible condicionado: Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4ª.

Usos prohibidos

- Uso Residencial privado.
- Residencial público de carácter permanente, como residencias de carácter geriátricas o estudiantiles, y apartamentos turísticos.
- Uso Industrial en todas sus categorías.
- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 3ª y 4ª.

4.3.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

Edificabilidad neta: 2’81 m² c/m² s.

PARCELA DOTACIONAL	USO Y DOMINIO	SUPERFICIE DE SUELO m² s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m²c/ m²²s	EDIFICABILIDA MÁXIMA m²c
D. 01	PUBLICO	54.161,03	2’81	152.192,49

- Coeficiente de ocupación total en Planta Baja: 60%.
- Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 500m2.
- Alturas: 4 plantas como máximo, incluyendo la baja.
- Retranqueos: Se fija un mínimo de 5m de retranqueo frontal, lateral y de fondo.
- Área de Movimiento: La definida en los Planos O.5.1. y O.5.2. Alineaciones y Áreas de Movimiento.

4.4.- ORDENANZA I. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS INDUSTRIALES.

4.4.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará a las manzanas y parcelas que en los planos de zonificación quedan marcadas como Zonas Industriales M.I. en los planos, y que comprende al Uso Industrial Productivo en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª) según se definen en el anterior punto 2.2.4.

4.4.2 CONDICIONES DE USO.

Usos característicos.

- Uso industrial productivo en todas sus categorías.

Usos Compatibles.

- Los equipamientos de cualquier clase, público o privado, en situación de edificio exclusivo. Se incluyen aquí los usos deportivo, cultural, religioso, educativo y social.
- Los usos vinculados a la Ordenanza de edificación con usos Terciarios, almacenes y servicios, en edificio exclusivo y en sus grados 1º y 3º.
- Los usos de artesanía, en edificio exclusivo o no.
- Usos relacionados con el transporte, en sus categorías 1ª a 4ª.
- El uso comercial, en edificio exclusivo, y en Categoría 2ª (comercio concentrado) y 3ª, incluyendo locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar, cafeterías, talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
- El uso terciario, en sus categorías 2ª y 3ª.
- El residencial colectivo público, excepto residencias de mayores, residencias de estudiantes y apartamentos turísticos
- Las salas de reuniones, exclusivamente en lo referido a bares y restaurantes.
- Uso Industrial Almacenaje, categoría 4ª, si no fuera este el predominante.
- Uso Industrial Productivo, categorías 1ª, 2ª y 3ª, si no fuera este el predominante.

Usos Prohibidos.

- Los demás usos, incluyendo el uso de vivienda, salvo la destinada al guarda o vigilante de la instalación o conjunto de instalaciones, cuya superficie útil de la misma sea igual o inferior a 90 m².

4.4.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, PARÁMETROS APLICABLES A LA PARCELA, POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y FORMA.

Edificabilidad neta máxima: 1 m2c / m2s

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE m2s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2c / m2 s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c de uso industrial M.I:
M.I.01	M.I.01/01	11.080,52	0,6	6.648,31	6.648,31
	M.I.01/02	7.720,90	0,6	4.632,54	4.632,54
	M.I.01/03	27.918,04	0,6	16.758,45	16.758,45
	TOTAL M.I.01	46.719,46		28.039,30	28.039,30
M.I.06	M.I.06/01 *	10.700,70	0,6	6.420,43	6.420,43
	M.I.06/02	19.772,91	0,6	11.863,75	11.863,75
	M.I.06/03*	9.915,92	0,6	5.953,35	5.953,35
	M.I.06/04*	5.709,39	0,6	3.425,63	3.425,63
M.I.06/05 *		3.413,07	0,6	2.047,84	2.047,84
	TOTAL M.I.06	49.511,99	0,6	29.711,00	29.711,00
M.I.07	M.I.07/01	16.281,76	0,6	9.776,71	9.776,71
	M.I.07/02^	17.591,64	0,6	10.554,98	10.554,98
	M.I.07/03*	26.277,67	0,6	15.774,23	15.774,23
	TOTAL M.I.07	60.151,07	0,6	36.105,92	36.105,92
M.I.08	M.I.08/01	14.020,97	0,8	11.216,77	11.216,77
	M.I.08/02	4.828,93	0,8	3.868,23	3.868,23
	M.I.08/03	4.707,73	0,8	3.771,27	3.771,27
	TOTAL M.I.08	23.557,63	0,8	18.856,27	18.856,27
M.I.09	M.I.09/01	6.002,48	0,8	4.801,98	4.80
	M.I.09/02	6.002,48	0,8	4.801,98	4.80
	M.I.09/03	4.563,06	0,8	3.650,46	3.65
	M.I.09/04	4.446,01	0,8	3.556,80	3.55
	M.I.09/05	8.672,88	0,8	6.948,48	6.94
	M.I.09/06	2.435,47	0,8	1.948,38	1.94
	M.I.09/07	4.501,60	0,8	3.601,27	3.60
	TOTAL M.I.09	36.623,98	0,8	29.309,35	29.30
M.I.10 *	M.I.10/01 *	225.779,90	0,6	135.471,76	135.47
	TOTAL M.I.10	225.779,90	0,6	135.471,76	135.47
M.I.11 *	M.I.11/01*	7.681,02	0,6	4.608,60	4.60
	TOTAL M.I.011	7.681,02	0,6	4.608,60	4.60

* Las parcelas marcadas con asterisco son resultantes de la nueva ordenación espacial de la modificación puntual del Plan Parcial y requerirán la modificación puntual del proyecto de reparcelación.

Son elementos excluidos a efectos del cómputo global de la edificabilidad:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamiento de materias primas y de apoyo al proceso productivo exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)
- Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, siempre que ello suponga rebasar a superficie total edificable.
- Los sótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinaria o auxiliares.
- Los aparcamientos subterráneos.
- Las estructuras interiores portantes, desmontables o no, ejecutadas mediante estructuras divididas horizontalmente mediante tramex, tableros de DM o similares, para el almacenamiento, la colocación de instalaciones, accesos, elementos robotizados o automatizados, necesarios para la actividad. Tampoco computan las estructuras de almacenamiento de mercancías de estructura pisable ligera o las instalaciones de almacenamiento de ordenación en vertical de estructura autoportante y no solidaria con la edificación.

Coeficiente de ocupación total de superficie de parcela:

Será el resultado de aplicar los retranqueos obligatorios, los espacios interiores destinados aparcamiento, los requeridos para la ordenación de carga y descarga, las áreas de maniobr circulación y las requeridas por la normativa de extinción de incendios.No serán incluibles co elementos considerables a efectos el cómputo de la ocupación:

- Los equipos de almacenamiento de materias primas y de fabricación exteriores a l naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (acondicionadores, torres procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

En todo caso, estas instalaciones a pesar de no computar ni en edificabilidad ni ocupación, siempre mantendrán el retranqueo mínimo y no podrán superar el diez por cien de la superficie libre de ocupación que resultaría de la aplicación del párrafo primero de es epígrafe.

Alturas máximas:

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 20 metros de altura libre interior de la nave. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, limitado al 25% de la edificabilidad correspondiente a la actuación.

Se permitirá un incremento de estas alturas por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculada a las instalaciones y no incluible

como elemento considerable a efectos del cómputo de la edificabilidad.

Parcela mínima:

Se establece con carácter general en 500 m2 s. No obstante, la parcela mínima será de:

- 2.000 m2 s con un mínimo de 200 m2 s vinculado a cada actividad, que podrán tener un cerramiento o envolvente unificado, como si de una única nave se tratase, aunque interiormente esté compartimentada en espacios diferentes con aprovechamiento privativo e independiente.
- 2.000 m2 s cuando se pretenda la implantación de una Logística multifuncional.
- 10.000 m2 s cuando se trate de una empresa Logística de transformación.

Retranqueos:

Se fija un mínimo de 5 metros de retranqueo frontal, a linderos laterales y fondo. En ca de parcelas de frente mínimo.

En cualquier caso, e independientemente de lo determinado en el párrafo anterior, p razones de movilidad y de accesibilidad de vehículos pesados y de extinción de incendios, s deberá garantizar un carril de 5m., de ancho mínimo en todo el perímetro de las parcel mayores de 10.000 metros cuadrados.

En ningún caso se podrá utilizar el viario público para las maniobras relacionadas con carga o descarga de mercancías.

Las alineaciones a fachada con atraque para vehículos pesados o áreas de maniob tendrán un retranqueo mínimo de 15’00 metros respectos de las alineaciones exteriores.

Área de Movimiento:

La definida en los Planos de Ordenación O.5.1. y O.5.2. Alineaciones y Área Movimiento.

Frente mínimo de fachada:

10,00 metros si no hay áreas de maniobra para vehículos pesados o muelles de carga y descarga, sin límite de fachada máxima.

Frente mínimo de parcela:

El frente mínimo a viario interior o público será de 10,00 metros de 1/3 del fondo de parcela, si fuera superior.

Frente máximo de parcela:

No se fija.

Entreplantas de oficinas o almacenes:

Se admite la posibilidad de ejecutar entreplantas cuya altura será de 2,50 metros libre como mínimo en los edificios de almacenaje, logísticos, industriales y oficinas que computarán a efectos de la edificabilidad global, salvo que se encuentre en alguno de los supuestos exceptuados en el epígrafe Edificabilidad neta máxima.

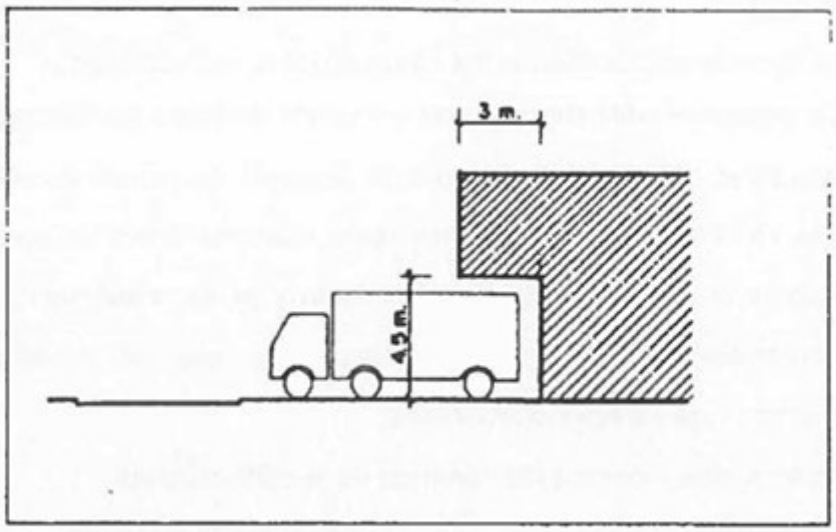
Ordenación de la carga y la descarga:

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² construidos, instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga en el interior de la parcel dentro o fuera de la edificación, de tamaño mínimo de 7,00 m x4,50 m. Para superfici superiores a 1.000 m² construidos deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unid más por cada 1.000 m² o fracción más de superficie de producción o almacenaje. exceptúa de esta condición las empresas de logística, por sus condiciones específicas, depender de la maniobra necesaria para la carga y descarga, que deberá realizar obligatoriamente dentro de la parcela, prohibiéndose cualquier solución que suponga maniobrar el viario público que la circunda.

Vuelos y muelles:

Se admiten los cuerpos volados según lo indicado en el esquema adjunto. Las marquesin podrán tener un voladizo máximo de 6,00 metros.

Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad a excepción de las marquesinas.



VUELOS ADMISIBLES

Adosamientos:

Se autoriza el adosamiento de edificios en parcelas independientes menores de

5.000 m² s, previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

Separación entre edificios:

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

Patios interiores:

Los patios de luces o interiores tendrán una dimensión en la que se pueda inscribir un círcu de diámetro mínimo de 1/3 de la altura del patio, con un mínimo de 3 metros.

Edificación concentrada:

Para que sea viable la edificación unitaria para su posterior subdivisión en naves dentro de u misma parcela (mini polígono de industria nido o concentrada), han de cumplirse los requisitos anteriores de aplicación general y además los siguientes:

- Superficie mínima de actuación: 2.000 m2s.
- Repercusión mínima de parcela por unidad de edificación no divisible: 200 m2s.
- Calles interiores de distribución; anchuras mínimas:
- Con edificación a ambos lados: 11,50 m.
- Con edificación a un solo lado: 8,50 m.
- Tramos de acceso: 11,50 m.

En las mismas condiciones de parcela y requisitos de edificación podrán llevarse a cabo actuaciones de tipo “incubadora de industrias” en parcelas de superficie inferior a 3.000 m²s, con las siguientes limitaciones:

Repercusión mínima de parcela por unidad de edificación no divisible: 200 m²

Condiciones previas de aplicación a la edificación concentrada:

a. La licencia de edificación para la realización de un mini polígono para industria nido o concentrada, podrá exigir la constitución de un complejo inmobiliario y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones de aplicación al uso industrial, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.
b. En toda actuación de conjunto, la edificación deberá hacerse desarrollando un proyec unitario. No podrán concederse licencias de actividad en tanto no está concluida la totalidad de urbanización interior.
c. En toda actuación de conjunto, se dispondrá una única acometida por cada uno de l servicios objeto de ejecución y mantenimiento por el promotor o los propietarios constituidos comunidad establecida de acuerdo a la división horizontal de las distintas unidades.

d. Las obras correspondientes a la urbanización interior serán objeto del correspondien capítulo independiente incluido en el proyecto general de edificación, sometiéndose a infor específico de los servicios municipales, aplicándose los mismos requisitos técnicos y construcción que a las obras destinadas al uso público. Deberán resolver los enlaces con l servicios generales del polígono y obtener la autorización de la Compañía titular del servicio, cada caso.

Espacios libres de parcela:

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

Se distingue entre los espacios libres derivados de los retranqueos obligatorios, y aquellos resultantes de una menor ocupación a la permitida. Los primeros no podrán ser objeto de ningún tipo de uso distinto al de espacio libre verde, y viario interior. y, aparcamiento en superficie., o almacenamiento en superficie. En parcelas superiores a 10.000 m2 de superficie, se dejará un pasillo libre de obstáculos de 4,00 m alrededor de la edificación.

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 del coeficiente de ocupación. Sin embargo, no computarán 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. Respetarán en todo caso los retranqueos obligatorios.

En los espacios libres privados 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 su acondicionamiento debidamente presupuestado. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones, pudiendo, caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y c cargo a los obligados. Podrán ser objeto de cerramiento siempre que no resulte afectada accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.

Ocupación de parcela en sótanos:

Sin limitación

Regulación de los Usos Relacionados con el Transporte.

El Artículo 69 y concordantes del Título I. Capítulo V. de las Normas Urbanísticas del Pl General de Guadalajara recoge las condiciones generales para el diseño de Garajes privados públicos y de las instalaciones de suministro de Combustible a vehículos.

Movimientos de tierra en parcelas.

Dados los hallazgos arqueológicos localizados en el sector, y en virtud del artículo de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en todas las zonas del sector se llevará a cabo un control arqueológico intensivo de cualquier movimiento de terrenos que se realice, por muy superficial que sea. Dicho control será realizado por un/a Profesional de la Arqueología, autorizado/a por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, mediante la presentación de proyecto arqueológico de actuación.

Los movimientos de tierras que se realicen en el interior de las parcelas o solares y que tengan por objeto modificar la rasante del terreno, cumplirán las siguientes consideraciones:

1.- Se admitirá la ejecución de plataformas de implantación de naves y campas a cualquier cota siempre que sea inferior a la del viario colindante o superior en tres metros, pudiéndose solucionar el cambio de cota con respecto a la rasante de viario mediante muros de contención o taludes de cualquier altura, en el caso de los frentes de parcela donde la plataforma quede por encima del viario público, se establece un máximo de 2.5 metros de altura de muro de contención en cualquier punto, y se admitirá una altura máxima de 3 metros para el caso de que sea un talud. En todo caso se cumplirán los retranqueos mínimos establecidos, y en el caso de realizarse talud y/o muros de contención dentro de esta zona, se habilitará una franja horizontal de al menos 4 metros que permita la circulación rodada circundante a la edificación. Los taludes deberán estar ajardinados y su pendiente será inferior al 100 %.

2.- Se admitirán soluciones combinadas de talud más muro, con las condiciones de altura máximas descritas para cada uno en el punto anterior.

Cuando por razones de pendientes pronunciadas en las calles o parcelas colindantes, o por razones de tamaño de la parcela, se tuvieran que necesariamente rebasar estas condiciones de forma que de la aplicación de los puntos anteriores, se derive la inviabilidad de implantación d uso industrial objeto del proyecto de edificación, los técnicos municipales podrán admitir de for extraordinaria soluciones alternativas que sin poner en riesgo la unidad estética urbana, permita la autorización de las mismas.

Regulación sobre accesibilidad.

Se deberá garantizar en todo momento el cumplimiento de las siguientes normativas en mater de accesibilidad:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en

Castilla Mancha
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, DB-SUA
- Orden VIV/561/2010

4.5.- ORDENANZA T. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS TERCIARIAS Y COMERCIALES.

4.5.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará en las parcelas que quedan marcadas como Zonas Terciarias y comerciales en los planos, y que han sido definidas en el punto 2.2.5 anterior.

4.5.2 CONDICIONES DE USO.

Usos Característicos.

- Uso Terciario en su categoría 3ª. Edificio de Oficinas.
- Uso Comercial en su categoría 2ª. Locales en agrupaciones comerciales.
- Uso Comercial en su categoría 3ª A y B. Superficies y grandes superficies comerciales.
- Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Uso residencial público, exceptuando residencias de ancianos, residencias de estudiantes y apartamentos turísticos.
- Uso Industrial en categoría 4ª.

En cada uno de ellos se entiende que pueden formar parte como usos asociados los siguientes usos:

Usos Complementarios o Compatibles.

- Dotacional.
- Uso Comercial en su categoría 1ª. Bajos comerciales.
- Uso Industrial en su categoría 1ª. Industria Inocua.
- Uso Industrial en su categoría 2ª. Industria No Inocua.
- Uso Industrial en su categoría 3ª. Industria no compatible con la vivienda.
- Uso industrial en su categoría 4ª. Almacenes.
- Uso Industrial en su categoría 5ª. Talleres y artesanía.

Usos Prohibidos.

- Uso Residencial privado.
- Uso Industrial en su categoría 3ª. Industria no compatible con la vivienda.
- Uso Industrial en su categoría 6ª. Industria en el Medio Rural.

4.5.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

Edificabilidad neta máxima:

La indicada en la tabla adjunta. Dicha edificabilidad se considerará como máxima

para el cómputo global de la edificabilidad inicial asignada a cada manzana.

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE m2s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2c / m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c uso industrial M.T.
M.T.01	M.T.01/01	1.665,82	2	3.331,67	3.331,67
	M.T.01/02	1.371,37	2	2.742,74	2.742,74
	M.T.01/03	1.637,15	2	3.274,31	3.274,31
	M.T.01/04	1.474,69	2	2.949,39	2.949,39
	M.T.01/05	1.565,82	2	3.131,64	3.131,64
	M.T.01/06	1.359,62	2	2.719,36	2.719,36
	M.T.01/07	1.318,07	2	2.636,15	2.636,15
	M.T.01/08	914,03	2	1.828,00	1.828,00
	M.T.01/09	1.029,21	2	2.058,44	2.058,44
	M.T.01/10	849	2	1.698,03	1.698,03
	M.T.01/11	986,76	2	1.973,52	1.973,52
	M.T.01/12	9.051,08	2	18.102,00	18.102,00
	M.T.01/13	3.150,44	2	6.300,87	6.300,87
	TOTAL M.T.01	26.373,06	2	52.746,12	52.746,12

Son elementos excluidos a efectos del cómputo global de la edificabilidad:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores, tales como silos, tanque torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (acondicionadores, torres
- procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)
- Las instalaciones para maquinarias no computarán si sólo tienen eventual utilidad pa control y reparación de las mismas.
- Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los sótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.
- Los aparcamientos subterráneos.

Coeficiente de ocupación de superficie de parcela: 75%

Alturas máximas: 4 plantas, incluyendo la baja con una altura máxima de 16 metros.

Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 500 m².

Retranqueos: Se fija un mínimo de 5 metros de retranqueo frontal, a linderos laterales y fondo. En caso de parcelas de frente mínimo.

En cualquier caso, e independientemente de lo determinado en el párrafo anterior, por razones de movilidad y de accesibilidad de vehículos pesados y de extinción de incendios, se deberá garantizar un carril de 5m., de ancho mínimo en todo el perímetro de las parcelas mayores de 10.000 metros cuadrados.

En ningún caso se podrá utilizar el viario público para las maniobras relacionadas con la carga o descarga de mercancías.

Las alineaciones a fachada con atraque para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15’00 metros respectos de las alineaciones exteriores.

Área de Movimiento:

La definida en los Planos O.5.1. y O.5.2. Alineaciones y Área de Movimiento.

Edificación concentrada y condiciones previas de aplicación a la edificación concentrada:

Son de aplicación las determinaciones al respecto establecidas en la ORDENANZA I.

Otras determinaciones aplicables:

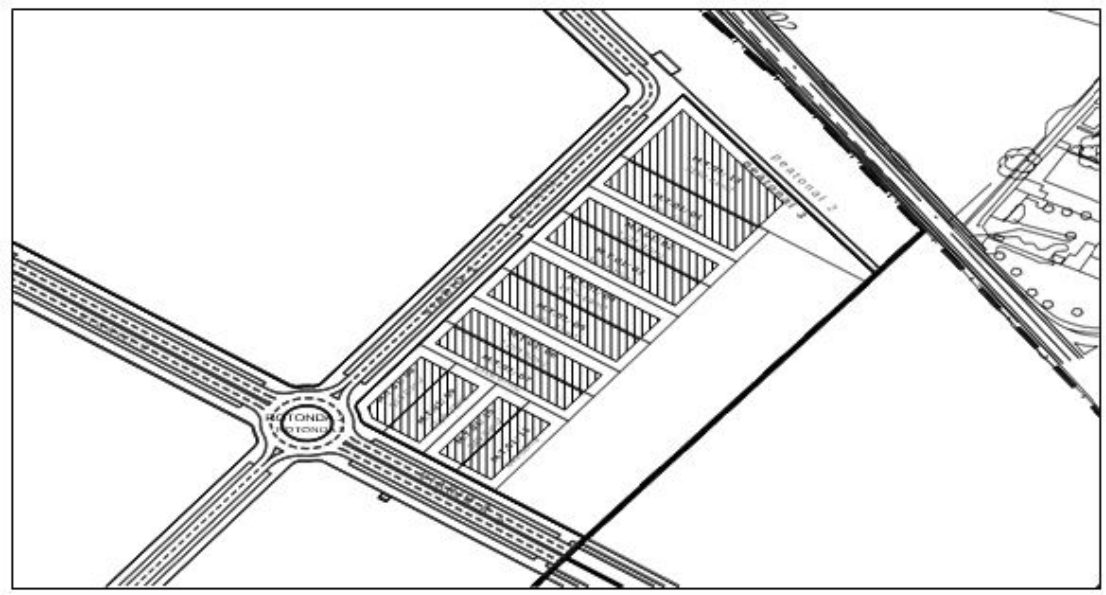
Las establecidas en esta normativa para el uso característico de que se trate en caso de que s implante de forma exclusiva y las que establezca el Plan General de Ordenación Urbana Guadalajara y resulten compatibles con las específicamente fijadas en este documento.

Adosamientos obligatorios:

Las parcelas de menos de 25 metros de frente podrán adosar la edificación siguiendo siguiente criterio de adosamiento:

- Manzana M.T.01/01 con Manzana M.T.01/13
- Manzana M.T.01/02 con Manzana M.T.01/03
- Manzana M.T.01/04 con Manzana M.T.01/05
- Manzana M.T.01/06 con Manzana M.T.01/07
- Manzana M.T.01/08 con Manzana M.T.01/09
- Manzana M.T.01/10 con Manzana M.T.01/11

Tal y como se refleja en el siguiente esquema:



Esquema de criterio obligatorio de adosamientos.

En caso de agrupaciones de parcelas y parcelaciones que planteen cambios sobre es condición, se podrá estudiar la viabilidad mediante un estudio de detalle que ordene y verifique materializaron de la edificabilidad en el resto de parcelas de la manzana.

Regulación sobre accesibilidad.

Se deberá garantizar en todo momento el cumplimiento de las siguientes normativas en materi de accesibilidad:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla Mancha
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, DB-SUA
- Orden VIV/561/2010

4.6.- ORDENANZA Tc. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE PARQUE TECNOLÓGICO.

4.6.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará en las parcelas que quedan marcadas como Zonas de Parque Tecnológico en los planos. Y que han sido definidas en el punto 2.2.6.

4.6.2 CONDICIONES DE USO.

Usos Característicos.

- Uso Tecnológico.
- Uso industrial en su categoría 4ª. Almacenes.

En cada uno de ellos se entiende que pueden formar parte como usos asociados los

siguientes usos:

Usos Complementarios o Compatibles.

- Uso Dotacional en su categoría 1ª
- Uso Comercial en su categoría 1ª y 2ª. Bajos comerciales y Agrupaciones comerciales.
- Uso Industrial en su categoría 5ª. Talleres y artesanía.
- Uso industrial en su categoría 4ª. Almacenes.

Usos Prohibidos.

- Uso Residencial privado.
- Uso industrial en su categoría 2ª. Industria no inocua compatible con la vivienda.
- Uso Industrial en su categoría 3ª. Industria no compatible con la vivienda.
- Uso Industrial en su categoría 6ª. Industria en el Medio Rural.

4.6.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA.

Edificabilidad neta máxima:

La indicada en la tabla adjunta. Dicha edificabilidad se considerará como máxima para el cómpu global de la edificabilidad inicial asignada a cada manzana.

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c
M.Tc.01	M.Tc.01/01	55.550,53	53.705,49	53.705,49
	TOTAL M.Tc.01	55.550,53	53.705,49	53.705,49
M.Tc.02	M.Tc.02/01	8.621,08	6.130,08	6.130,08
	TOTAL M.Tc.02	8.621,08	6.130,08	6.130,08

M.Tc.03	M.Tc.03/01	2.746,18	3.222,50	3.222,50
	M.Tc.03/02	3.439,68	4.033,99	4.033,99
	M.Tc.03/03	3.610,25	4.226,42	4.226,42
	M.Tc.03/04	2.991,76	3.502,37	3.502,37
	M.Tc.03/05	8.695,11	10.179,12	10.179,12
	M.Tc.03/06	9.046,66	10.590,67	10.590,67
	M.Tc.03/07	2.474,14	2.896,41	2.896,41
	M.Tc.03/08	2.834,36	3.318,10	3.318,10
	M.Tc.03/09	6.029,50	7.058,57	7.058,57
	M.Tc.03/10	9.728,31	11.388,66	11.388,66
	M.Tc.03/11	6.509,49	7.620,47	7.620,47
	M.Tc.03/12	6.110,91	7.153,86	7.153,86
	M.Tc.03/13	6.110,91	7.153,86	7.153,86
	M.Tc.03/14	3.299,95	3.863,16	3.863,16
	M.Tc.03/15	2.812,66	3.292,71	3.292,71
	M.Tc.03/16	14.405,06	16.863,59	16.863,59
	M.Tc.03/17	10.629,20	12.443,30	12.443,30
	TOTAL M.Tc.03	101.474,13	118.807,76	118.807,76
	M.Tc.04/01	9.498,92	11.120,12	11.120,12
	M.Tc.04/02	7.828,26	9.165,26	9.165,26
	M.Tc.04/03	10.986,70	12.864,77	12.864,77
	M.Tc.04/04	2.233,56	2.614,76	2.614,76
	M.Tc.04/05	2.467,43	2.888,56	2.888,56
	M.Tc.04/06	3.133,37	3.668,15	3.668,15

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c
M.Tc.04	M.Tc.04/07	8.190,40	9.587,33	9.587,33
	M.Tc.04/08	1.411,14	1.651,99	1.651,99
	M.Tc.04/09	1.271,29	1.488,26	1.488,26
	M.Tc.04/10	3.003,44	3.516,04	3.516,04
	M.Tc.04/11	2.928,16	3.427,91	3.427,91
	M.Tc.04/12	1.909,55	2.235,44	2.235,44
	M.Tc.04/13	2.048,40	2.398,00	2.398,00
	M.Tc.04/14	3.006,44	3.519,56	3.519,56
	M.Tc.04/15	2.399,26	2.808,74	2.808,74
	M.Tc.04/16	2.016,82	2.361,04	2.361,04
	M.Tc.04/17	1.893,93	2.217,17	2.217,17
	M.Tc.04/18	736,6	862,32	862,32
	M.Tc.04/19	500	585	585
	M.Tc.04/20	771,7	903,65	903,65
	M.Tc.04/21	4.256,39	4.979,98	4.979,98
	TOTAL M.Tc.04	72.491,76	84.864,04	84.864,04

Son elementos excluidos a efectos del cómputo global de la edificabilidad:

- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados. Los equipos de almacenamiento de materias primas y de apoyo al proceso productivo exteriores a las naves, tales como silo tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc.
- Los elementos propios de las instalaciones del edificio (acondicionadores, torres de proceso paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)
- Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los sótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias auxiliares.
- Los aparcamientos subterráneos.
- Las estructuras interiores portantes, desmontables o no, ejecutadas mediante estructur divididas horizontalmente mediante, tramex, tableros de DM o similares, para almacenamiento, la colocación de instalaciones, accesos, elementos robotizados automatizados, necesarios para la actividad. Tampoco computan las estructuras almacenamiento de mercancías de estructura pisable ligera o las instalaciones almacenamiento de ordenación en vertical de estructura autoportante y no solidaria con edificación.

Coeficiente de ocupación de superficie de parcela: 75%.

Espacios libres de parcela:

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

Se distingue entre los espacios libres derivados de los retranqueos obligatorios, y aquellos resultantes de una menor ocupación a la permitida. Los primeros no podrán ser objeto de ningún tipo de uso distinto al de espacio libre verde, o 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 del coeficiente de ocupación. Sin embargo, no computarán a efectos de edificabilidad. Respetarán en todo caso los retranqueos mínimos obligatorios.

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.

En los espacios libres privados 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 su acondicionamiento

debidamente presupuestado. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde la vía o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. En el supuesto de que los espacios verdes privados no mantuvieran las debidas condiciones de salubridad, limpieza, decoro y ornato, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios la ejecución de las obras de acondicionamiento precisas para el restablecimiento de las anteriores condiciones, pudiendo, en caso de no atender voluntariamente este requerimiento, proceder a la ejecución sustitutoria y con cargo a los obligados. Podrán ser objeto de cerramiento siempre que no resulte afectada accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.

Alturas máximas:

Con el fin de propiciar la implantación de empresas ligadas a los usos antes descritos consolidar una fachada de prestigio en torno a la ronda norte se fija en 10 plantas y 41 m a ale de cubierta.

Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 500 m2 s.

Retranqueos:

Se fija un mínimo de 5 metros de retranqueo frontal, a linderos laterales y fondo. En caso parcelas de frente mínimo.

En cualquier caso, e independientemente de lo determinado en el párrafo anterior, por razon de movilidad y de accesibilidad de vehículos pesados y de extinción de incendios, se debe garantizar un carril de 5m., de ancho mínimo en todo el perímetro de las parcelas mayores de 10.000 metros cuadrados.

En ningún caso se podrá utilizar el viario público para las maniobras relacionadas con la carga o descarga de mercancías.

Las alineaciones a fachada con atraque para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15’00 metros respectos de las alineaciones exteriores.

Área de Movimiento: La definida en los Planos O.5.1. y O.5.2. Alineaciones y Área de Movimiento.

Adosamientos:

Se autoriza el adosamiento de edificios en parcelas independientes menores de 5.000 m2 s, previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

Movimientos de tierra en parcelas.

Los movimientos de tierras que se realicen en el interior de las parcelas o solares y que tengan por objeto modificar la rasante del terreno, cumplirán las siguientes consideraciones:

1.- Se admitirá la ejecución de plataformas de implantación de naves y campas a

cualquier cota siempre que sea inferior a la del viario colindante o superior en tres metros, pudiéndose solucionar el cambio de cota con respecto a la rasante de viario mediante muros de contención o taludes de cualquier altura, en el caso de los frentes de parcela donde la plataforma quede por encima del viario público, se establece un máximo de 2.5 metros de altura de muro de contención en cualquier punto, y se admitirá una altura máxima de 3 metros para el caso de que sea un talud. En todo caso se cumplirán los retranqueos mínimos establecidos, y en el caso de realizarse talud y/o muros de contención dentro de esta zona, se habilitará una franja horizontal de al menos 4 metros q permita la circulación rodada circundante a la edificación. Los taludes deberán estar ajardinados su pendiente será inferior al 100 %.

2.- Se admitirán soluciones combinadas de talud más muro, con las condiciones descritas pa cada uno en el punto anterior.

Cuando por razones de pendientes pronunciadas en las calles o parcelas colindantes, o p razones de tamaño de la parcela, se tuvieran que necesariamente rebasar estas condiciones forma que de la aplicación de los puntos anteriores, se derive la inviabilidad de implantación d uso industrial objeto del proyecto de edificación, los técnicos municipales podrán admitir de for extraordinaria soluciones alternativas que sin poner en riesgo la unidad estética urbana, permit la autorización de las mismas.

Separación entre edificios:

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

Patios interiores:

Los patios de luces o interiores tendrán una dimensión en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo de 1/3 de la altura del patio, con un mínimo de 3 metros.

Ocupación de parcela en sótanos:

Los sótanos podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos obligatorios.

Edificación concentrada y condiciones previas de aplicación a la edificación Concentrada: Son de aplicación las determinaciones al respecto establecidas en la ORDENANZA I.

Otras determinaciones aplicables:

Las establecidas en esta normativa para el uso característico de que se trate en caso de que se implante de forma exclusiva y las que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara y resulten compatibles con las específicamente

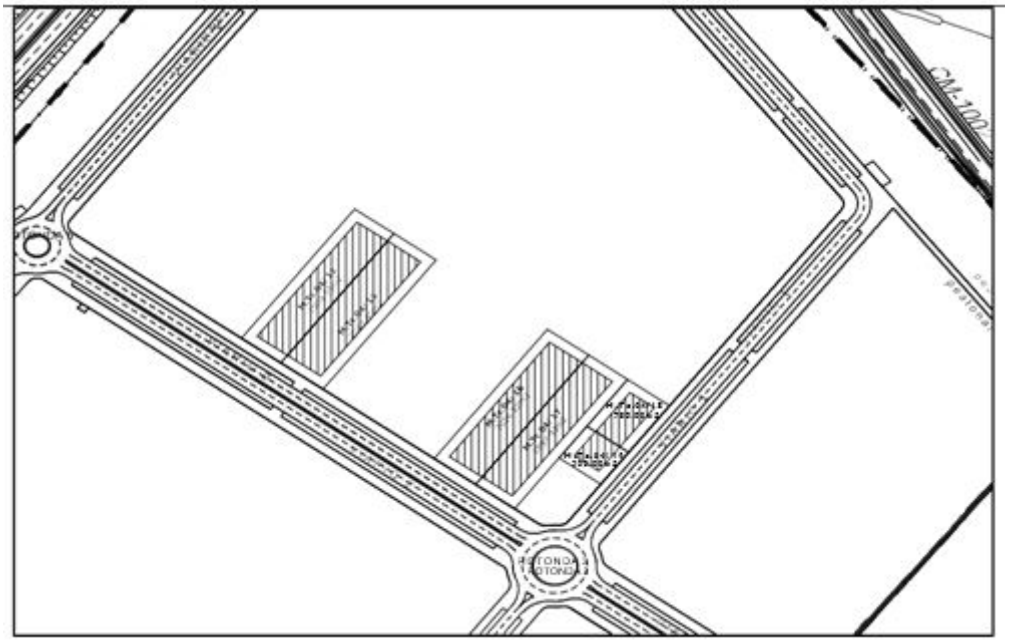
fijadas en este documento.

Adosamientos obligatorios:

Las parcelas de menos de 25 metros de frente podrán adosar la edificación siguiendo el siguiente criterio de adosamiento:

- Manzana M.Tc.04/12 con Manzana M.Tc.04/13
- Manzana M.Tc.04/16 con Manzana M.Tc.04/17
- Manzana M.Tc.04/18 con Manzana M.Tc.04/19

Tal y como se refleja en el siguiente esquema:



Esquema de criterio obligatorio de adosamientos.

En caso de agrupaciones de parcelas y parcelaciones que planteen cambios sobre esta condición, se podrá estudiar la viabilidad mediante un estudio de detalle que ordene y verifique la materializaron de la edificabilidad en el resto de parcelas de la manzana.

Regulación sobre accesibilidad.

Se deberá garantizar en todo momento el cumplimiento de las siguientes normativas en mater de accesibilidad:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, al DB-SU
- Orden VIV/561/2010

En Guadalajara a 4 de febrero de 2021. El Alcalde, Alberto Rojo Blas