



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 208, fecha: jueves, 30 de Octubre de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CHILOECHES

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, así como en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 1 de la ordenación detallada del Plan Parcial del sector 2 del plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), adoptado por el Pleno en fecha 8 de octubre de 2025 y que es del siguiente tenor literal:

PRIMERO: Desestimar las alegaciones formuladas por DIVARIAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., toda vez que las determinaciones de urbanización relativas a las infraestructuras exteriores comunes a los Sectores 1 y 2 y 5-14 no se ven afectadas en modo alguno por la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA).

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el texto final aportado en fecha 6 de marzo pasado de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA), en cuya ejecución el Agente urbanizador deberá dar cumplimiento a los requerimientos formulados por Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha y por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, además de a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal y del Programa de Actuación Urbanizadora, así como en la normativa que resulte de



aplicación. Específicamente, deberá resolver a su costa las infraestructuras exteriores necesarias para la funcionalidad del ámbito, sin perjuicio de su derecho a ser reembolsado por el resto de los Sectores en los términos previstos en el Plan de Ordenación Municipal y los acuerdos adoptados y que se adopten por esta Corporación.

TERCERO: Aprobar la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora en cuanto al objeto de la ordenación que debe ser ejecutada en el ámbito del Sector 2, manteniendo en todo lo demás las determinaciones del mismo.

CUARTO: Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión. Asimismo, publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia el contenido normativo del Plan Parcial a que se ha hecho referencia en el punto primero del presente acuerdo.

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.

En Chiloeches, a 17 de octubre de 2025. El Alcalde, D. Marcos Cascajero Cascajero.



ANEXO: Normativa Urbanística de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA).

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO III - ORDENANZAS

1.- CAPÍTULO I – 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 en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

1.2.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento, del Reglamento de Gestión Urbanística, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y se ajusta a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara).

1.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (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 correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara.

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 de las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

1.6.- INSPECCIÓN.



La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el 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 la Legislación vigente.

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

2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

- Zonas de Red Viaria.
- Zonas Verdes.
- Zonas Dotacional Equipamientos.
- Zonas Industriales.

2.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en los cuadros de superficies de la memoria del presente Plan Parcial.
- Reguladas en estas ordenanzas a través de normas particulares para cada zona.

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 a las distintas parcelas, y está compuesta por calzadas, aceras, medianas, isletas y zonas de aparcamientos.

2.2.2.- Zonas Verdes.

Corresponde a aquellos terrenos de uso y dominio público, destinados a parques, jardines y áreas infantiles, de recreo, expansión, deportiva y relación colectiva al aire libre.

2.2.3.- Zonas Dotacional Equipamientos.

Corresponde a todos aquellos suelos destinados por la ordenación al uso dotacional de equipamientos (DE), ya sean de titularidad pública o privada que se regulan en los apartados 5.4.5. «USOS DOTACIONALES (D)» y 5.4.6. «USOS DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (SI)» del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.

2.2.4.- Zonas Industriales.



Son aquellas superficies que se distinguen por tener el uso industrial como uso característico o principal, admitiéndose además los usos que se definen como compatibles del industrial

Son aquellos usos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos. Pueden ser:

2.2.4.1.- Uso de Industrias Exclusivas IE

Es un uso industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.

Industrias Minerales IEM

Industrias Forestales IEF

2.2.4.2.- Uso de Industria Almacén IA

Corresponde este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial. Pueden ser:

- Categoría 1ª: Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m²
- Categoría 2ª: Almacenes medianos, con superficie inferior a 2.000 m²
- Categoría 3ª: Almacenes grandes, con superficie superior a 2.000 m²

2.2.4.3.- Uso de Industrias de Transformación IT

Corresponde este uso a aquellas industrias que se destinan a la elaboración y transformación de productos. Pueden ser:

- Categoría 1ª: Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m² y potencia instalada inferior a 25 CV
- Categoría 2ª. Medianas, con superficie menor de 2.000 m² y potencia instalada inferior a 100 CV
- Categoría 3ª: Grandes, con superficie superior a 2.000 m² y potencia instalada superior a 100 CV

2.2.4.4.- Uso de Industrias Taller y Artesanía ITA

Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos. Pueden ser:

- Categoría 1ª: En plantas de piso
- Categoría 2ª: En plantas bajas o semisótanos
- Categoría 3ª: En edificación independiente



3.- CAPÍTULO III.- ORDENANZAS GENERALES.

3.1.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se registrará, en cuanto a lo no dispuesto dentro de estas ordenanzas, por las Normas Generales de Urbanización según los Capítulos 6 y 10 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Además de esto tendrá en cuenta las disposiciones que, sobre Proyectos de Urbanización figuran en la normativa vigente.

El viario propuesto y el que se proyecte en futuras parcelaciones debe registrarse por lo establecido en el apartado 3.1. «VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (DC)» desarrollado en la Memoria Justificativa, donde se establecen las condiciones de los diferentes tipos de viales.

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 Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

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 Parcial, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Normas 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. Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.

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.

El tratamiento de los espacios libres se ha plantado dependiendo de su función,



estableciéndose, en todo caso, la plantación de arbolado adecuado en las zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

3.2.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

3.2.1.- Normas generales.

Para la regulación de la edificación será de aplicación, además de las Ordenanzas Particulares de cada zona, las Normas Generales de la Edificación (Capítulo 7 del POM) 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 aspectos de las Normas de carácter general que no estén específicamente tratados en el correspondiente 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.

3.2.2.- Condiciones de parcelación.

Se permite el trasvase de edificabilidad entre manzanas de similar tipología, siendo en este caso potestad del Ayuntamiento requerir un Estudio de Detalle.

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 o constitución de un complejo inmobiliario si con motivo de ésta se pretendiera incorporar al espacio público 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 conllevará la cesión registral y funcional gratuita a favor de la Administración y producirá efectos sobre retranqueos señalados en la clave correspondiente.

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...).

Portadas, Escaparates, Rejas y Cierres.

No podrán rebasar la alineación oficial o el área de movimiento de la edificación. Las decoraciones de portadas, escaparates, vitrinas, así como las muestras, los banderines y anuncios deberán respetar el hueco del portal.

Rótulos, Señalizaciones.

Se admitirán anuncios o muestras en fachas o en cubiertas, como coronación de los edificios, que debidamente presentados y definidos en el Proyecto de Edificación sean aprobados.

Quedan prohibidos todos aquellos anuncios en telas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética, así como la colocación de cualquier tipo de anuncios en la coronación de edificios.

Cerramientos de parcelas.

En el cerramiento a linderos exteriores se recomienda la utilización de setos vegetales de baja altura. Sólo se podrán cercar en la línea de fachada con cerramientos de piedra, ladrillo visto, fábricas con revestimientos pétreos o bloques de hormigón decorativos hasta una altura máxima de 1 m. y el resto, hasta 2 m. de altura con reja diáfana o seto vegetal sin superar esta altura en ningún punto del terreno, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes previo informe favorable municipal.

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 2,00m. de altura total.

Se permitirá también el uso de cerramientos diáfanos, que precisen únicamente obras puntuales de cimentación que no sobresalgan del terreno.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 81 del Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Conservación de las construcciones.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.



Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

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

Las Ordenanzas Particulares de las zonas del suelo urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en el Plano de Zonificación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas en los planos.

4.1.- 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. Se harán las conexiones a través de la Zona Verde con los caminos existentes.

4.1.2.- Carácter de la zona.

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 diseño urbano.

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes preliminares definidas geométricamente en el plano de alineaciones y rasantes. La definición definitiva de estas rasantes será objeto propio del correspondiente Proyecto de Urbanización. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras. Deberán estar en armonía con los aprobados por el Ayuntamiento para el vecino Sector 3 "Albolleque" así como con los que se proyecten para el Sector 1, con el que configura una Área de Reparto homogéneo.

4.1.4.- Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

4.1.5.- Condiciones de uso.

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado.
- Por las aceras: el tráfico peatonal.



- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente se indican en los planos de Zonificación y Planta General.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

4.1.6.- Condiciones de ejecución.

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señalan en el presente Plan Parcial.

4.1.7.- Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

4.1.8.- Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

4.2.- 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. Será de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano.

4.2.2.- Carácter de la zona.

Son espacios libres no edificables de dominio y uso público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

4.2.3.- Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales, no serán superiores al 15% de la superficie total y deberán estar debidamente pavimentados y no en tierra o gravilla.



Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo a calle y linderos: 5 metros. No se establece retranqueo en caso de instalaciones destinadas a dar servicio público.

4.2.4.- Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 0,05 m²c/m²s.
- Altura máxima: 1 planta o 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m².

4.2.5.- Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles. 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, incluso instalaciones que, aun siendo de titularidad privada, estén destinadas a dar servicio público (centros de transformación, centros de seccionamiento, centros de reparto, etc). La construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial recreativo de relación se establecerá mediante concesiones municipales de carácter temporal.

4.2.6.- Condiciones de ejecución.

La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

4.2.7.- Condiciones estéticas.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.

	PARCELA	SUPERFICIE	C.EDIF	EDIFICABILIDAD
ZONAS VERDES	VL-01	46.985,07	0,05	2.349,25
	TOTAL	46.985,07		2.349,25

Las edificaciones asignadas a las zonas verdes no computarán a efectos del cálculo de la edificación total del sector.

4.3.- ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.



4.3.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en el plano de Zonificación y que se han definido en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2.- Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento comercial o social y a servicios de infraestructuras o instalaciones especiales que constituyen los sistemas generales o dotaciones locales.

4.3.3.- Condiciones de diseño urbano.

- No se fija parcela mínima.
- El tipo de edificación será abierta y aislada.
- Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 m.

4.3.4.- Condiciones específicas.

En estas zonas, en defecto de regulación, serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en que se ubiquen y caso de que no existiesen, en las que resulten de las manzanas colindantes.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento en un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

En los supuestos de equipamiento privado, la máxima edificabilidad neta será de 1,000 m²c/m² s sin límite de ocupación en parcela.

4.3.5.- Condiciones de uso.

Se permitirán en las zonas grafías los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios de infraestructuras y de equipamiento comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en el Plano de Ordenación y Gestión.

4.3.6.- Condiciones estéticas.

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso, deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte deberán adecuarse lo más posible al entorno urbano en que se



encuentren.

4.4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL.

4.4.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las parcelas que quedan marcadas como Zonas Industriales en los planos, y que han sido definidas en el punto 2.2.4. anterior.

4.4.2.- Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan a predominantemente a uso de industrias o almacenes.

4.4.3.- Condiciones de diseño urbano.

- Se establece como parcela mínima indivisible 15.000 m², pudiéndose autorizar la implantación de conjuntos integrados formados por subparcelas de tamaño mínimo 500 m², incluso mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten. La división de una parcela en distintas subparcelas sin segregación del suelo requerirá la constitución de un complejo inmobiliario que se registrará por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y demás normas aplicables. Cada subparcela integrante del complejo inmobiliario podrá destinarse a un uso diferente de los definidos en el epígrafe 2.2.4 de estas ordenanzas, pudiendo a su vez subdividirse siendo de aplicación las superficies previstas para cada uso en el referido epígrafe.
- Se permitirá la tipología de edificación aislada o adosada a linderos laterales y/o fondo.
- Los retranqueos serán como mínimo 3 metros a calle. En el caso de edificaciones de carácter aislado, se respetará un retranqueo a linderos de 3 metros. La división de una parcela en distintas subparcelas sin segregación del suelo determinará la obligación de respetar este retranqueo salvo que en la constitución del complejo inmobiliario privado se autorice el adosamiento de las edificaciones y se respete la normativa de acceso de vehículos contra incendios.
- Será obligatorio incluir una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada 200 metros cuadrados de edificación.

4.4.4.- Condiciones de volumen.

- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,153 m²c/m².
 - Ocupación máxima: 80%.
 - Altura máxima: 25 metros.
- Excepciones: la altura máxima podrá incrementarse siempre y cuando responda a nuevas necesidades dimensionales relacionadas con sistemas de



almacenamiento automatizado y el uso de maquinarias elevadoras especiales, o bien por necesidades vinculadas a la propia actividad y que sean necesarias para el desarrollo de las mismas. Estas variaciones serán justificadas en el proyecto constructivo y será criterio de la Corporación su autorización, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

La limitación de altura máxima no aplica sobre elementos singulares necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como tolvas, grúas, silos, depósitos, chimeneas, torretas y similares y no serán elementos incluibles a efectos del cómputo de edificabilidad.

- Se autoriza un máximo de cuatro plantas sobre rasante (baja, primera, segunda y tercera). Las pasarelas o plataformas auxiliares compuestas por rejillas electrosoldadas formadas por pletinas de acero donde no se prevean puestos de trabajo no se consideran forjados a efectos del cómputo del número de plantas ni de edificabilidad.
- La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

4.4.5.- Condiciones de uso.

Usos principales:

- Industrias Exclusivas (IE)
- Industria Almacén (IA)
- Industria de Transformación (IT)
- Industria Taller y Artesanía (ITA).

Usos Compatibles:

- Residencial (1 vivienda por instalación)
- Oficinas (O)
- Comercio en las plantas bajas (C)
- Equipamiento comercial en las plantas bajas o edificio exclusivo (ECO)
- Dotacionales (D) y todos aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir en un solar determinado por motivos de utilidad pública o interés social.

4.4.6.- Condiciones estéticas.

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloque de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolésa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto. Se admite el enfoscado a base de mortero de cal o bastardo.

Para la materialización de los cerramientos de fachada se admitirá el uso de elementos prefabricados de hormigón, metálicos, compuestos (panel sándwich) o de cualquier otro material aceptados por la normativa de edificación

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material.



Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas, así como la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de metálico y diáfano sobre un basamento macizo de hormigón armado, fábrica, o bloque de hormigón, con un máximo de un metro de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine, la altura del cerramiento en cualquier punto del terreno no podrá sobrepasar los 2,5 metros. Estas alturas previstas para los cerramientos podrán modificarse en calles con desniveles fuertes siempre y cuando tengan informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se permitirá también el uso de cerramientos diáfanos, que precisen únicamente obras puntuales de cimentación que no sobresalgan del terreno.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 81 del Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 metros siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

El Ayuntamiento podrá exigir siempre que lo estime necesario estudios de ambientación o integración en el paisaje por medio de masas arbóreas, barreras vegetales, etc... no concediéndose la licencia de apertura hasta que se hayan efectuado las plantaciones necesarias. El descuido o falta de mantenimiento de estas plantaciones sin causa justificada, facultará al Ayuntamiento a suspender la actividad industrial hasta la reposición de las zonas deterioradas.

4.4.7.- Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

4.4.8.- Condiciones de desarrollo.

Las edificaciones para las que se solicite licencia tendrán limitado el consumo de agua potable a 0,09 m³/m²/año hasta que sean ejecutados los sistemas exteriores a los que debe contribuir el Sector 2 de refuerzo de la traida de agua a Chiloeches y ampliación de la red general de abastecimiento. La corporación municipal, si estuviere garantizada a criterio de los servicios técnicos municipales la contribución que corresponda a este ámbito, podrá autorizar usos que requieran suministro de



mayor cantidad de agua.

En Chiloeches, a 17 de octubre de 2025. El Alcalde, D. Marcos Cascajero Cascajero.

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: e7941b8b2e9205dba9c0cfc8f82a25f3a8d85821