



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, n.º. 32, fecha: lunes, 17 de Febrero de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE TORIJA

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PRIMERA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR I-3 LOS ARGALLONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TORIJA

Aprobación definitiva de la primera modificación de la ordenación detallada del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del sector I-3 Los Argallones del Plan de Ordenación Municipal de Torija

Por Acuerdo del Pleno de fecha 18 de abril de 2016, se aprobó definitivamente la Primera Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que afecta al sector I-3 "Los Argallones" del Plan de Ordenación Municipal lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1 /201 O, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, siendo publicado anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 91 de 11 de Mayo de 2016.

Lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del 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, y 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, 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.

Lo que se hace público en aplicación de lo dispuesto en el artículo 42.2 del 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, del artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, 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 y del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local significando que contra el presente acuerdo se puede interponer 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 a la presente publicación, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Torija, a 6 de febrero de 2025. El Alcalde, D. Álvaro Murillo Bonacho

B. ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE LOS CONCEPTOS UTILIZADOS

1.1. DEFINICIÓN

El presente Plan Parcial desarrolla a través de la iniciativa privada las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Torija establecidas para todo el ámbito municipal y las correspondientes al sector de suelo urbanizable en el sector industrial S-I 3 “Los Argallones”.

Las presentes ordenanzas establecen el régimen del suelo mediante la reglamentación del uso pormenorizado de los terrenos, su carácter público o privado y sus condiciones de desarrollo y ejecución.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el que se recoge en la documentación gráfica del presente documento, correspondiente al sector S-I 3 “Los Argallones”, como consecuencia del ajuste de delimitación establecida por el POM de Torija.

1.3. ALCANCE

Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas o en la documentación gráfica son vinculantes. En las situaciones no reguladas por el presente Plan Parcial serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Torija.

1.1. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La definición de términos y conceptos utilizados en adelante es la establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Torija.

2. ORDENANZAS PARTICULARES



Nos remitimos a las ordenanzas generales del POM referente a edificación para usos industriales, áreas verdes y espacios libres públicos y privados.

A continuación se recogen las fichas de las ordenanzas 04, 05 y 06 del POM:

Las ordenanzas particulares respecto de las condiciones particulares de la zona de edificación para usos dotacional, áreas verdes, espacios libres, públicos y privados tendrán que hacer referencia a la siguiente normativa:

- La Ley 1/1994 de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras para minusválidos en Castilla La Mancha, de ahora en adelante (CLM) L
- El Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, de ahora en adelante (CLM) D
- La orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero de desarrollo del documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, de ahora en adelante (VIV)
- El real decreto 173/2010 de 19 de febrero por el que se modifica el código técnico de la edificación, aprobado por el real decreto 314/2006 de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, de ahora en adelante (CTE)

ORDENANZA Nº 04

EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES

OBJETIVOS

Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura. Mantenimiento y mejora de los equipamientos actuales.

Definir estructuras urbanas legibles y complejas en nuevos desarrollos y reformas que combinen distintos tipos de espacios públicos, dotacionales y privados.

Distribuir equilibradamente los espacios públicos, equipamiento y parcelas privadas.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación para equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc. Como los servicios a la población. Dada la variedad del equipamiento en un conjunto urbano, no se describirán todas sus tipologías, ni se generalizará en su problemática.
- GRADO 1º Edificación sobre alineación a vial o aislada en suelo urbano.
- GRADO 2º Edificación sobre alineación a vial o aislada en suelo urbanizable.

OBRAS ADMISIBLES

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



demolición y obras complementarias.

CONDICIONES DE USO

- Usos característicos:
 - Uso dotacional –en todos sus grados- señalados en sus parcelas por el POM o que puedan figurar en Planeamientos de desarrollo posterior, así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente.
- Usos complementarios o compatibles:
 - Uso residencial público
 - La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional en este tipo de edificios solo se autoriza para uso de guarda o vigilancia en actuaciones superiores a 2.000 metros de parcela neta y la vivienda será según la exigencia máxima de viviendas de VPO.
- Usos prohibidos:
 - Uso residencial privado
 - Uso industrial
 - Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	1 ^{er} grado	2 ^o grado
Edificabilidad neta en m2/m2	2,00	1,20
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	100	60
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	10
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	8,00	8,00
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	3,00	3,00
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	--	400
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--	--
Vuelos y salientes en ml	--	--
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	0	5
Retranqueo lateral de la edificación en ml	0	5
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	0	6
Cámara de cubierta		



CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- En los casos de edificios aislados, y salvo indicación expresa de los planos de Ordenación, los retranqueos de la alineación de fachada serán los indicados en la tabla, debiéndose ajardinar una parte de dichos retranqueos.
- El artículo 70 de este POM fija la dotación de Aparcamientos.
- Según LOTAU a razón de 1 plaza cada 200 m².20
- En caso de situación en "edificio exclusivo" de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD:

1) Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad:

- Según el (CTE)
- En edificios, establecimientos e instalaciones de uso público según el artículo 8 (CLM) L

2) Accesibilidad exterior

²⁰ Comisión Provincial de Urbanismo en su informe condicionado a las observaciones de 29/01/2016 a la 1ª Modificación de la Alternativa Técnica del PAU del Sector I-3 de Torija

- Accesibilidad en el exterior del edificio según el punto 1.1.1 del (CTE)
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público según artículo 20 (CLM) D
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público de nueva construcción con espacios para 6 o más trabajadores tendrá según artículo 28 (CLM) D

3) Accesibilidad horizontal

- Accesibilidad en las plantas del edificio según el punto 1.1.2 del (CTE)
- Edificios de uso público según el artículo 12 (CLM) L
- En edificios de uso público sus instalaciones y servicios según el artículo 13 (CLM) L
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público según el artículo 19 (CLM) D
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público según el artículo 21 (CLM) D
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público para 6 o más trabajadores según el artículo 28 (CLM) D

4) Accesibilidad vertical:

- Accesibilidad entre plantas del edificio según el punto 1.1.3 del (CTE)
- En edificios de uso público si el servicio público se presta en varias edificaciones según el artículo 12 (CLM) L



- Los edificios de uso público las instalaciones y servicios según el artículo 13(CLM) L
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público en caso de reforma integral según artículo 19 (CLM) D
- Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público según el artículo 20 (CLM) D

5) Tendrá un itinerario accesible en el edificio según el artículo 2.1 del (CLM) D y del CTE

6) Tendrá aseos y vestuarios accesibles según el artículo 2.3.3 del (CLM) D y del CTE

7) Tendrá mobiliario fijo accesible según el artículo 2.3.7 del (CLM) D y del CTE

8) Tendrá elementos accesibles según anexo 2 del (CLM) D y el punto 1.2 del CTE

9) Cumplirá las condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad según el CTE

Además del cumplimiento de la normativa anterior se tendrá que hacer referencia a la siguiente normativa y en los siguientes puntos:

1. Los semáforos según el artículo 23 de la orden (VIV)
2. Otros elementos según el artículo 32 de la orden (VIV)
3. Elementos vinculados a actividades comerciales según el artículo 33 de la orden (VIV)
4. Condiciones de obras e intervenciones en vía pública según el artículo 39 de la orden (VIV)
5. Condiciones de señalización y comunicación sensorial según artículo 40 de la orden (VIV)
6. Características de la señalización visual y acústica según el artículo 41 de la orden (VIV)
7. Aplicaciones de la señalización visual y acústica según el artículo 42 de la orden (VIV)
8. Características de la señalización táctil según el artículo 44 de la orden (VIV)
9. Comunicación interactiva según el artículo 47 de la orden (VIV)

ORDENANZA Nº 05.i3

EDIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES

OBJETIVOS

Creación de foco de atracción para nuevas implantaciones industriales.

Definir estructuras urbanas sencillas y legibles para este tipo de asentamientos.

Aprovechar la vía de comunicación principal Madrid-Zaragoza como lugar idóneo para la instalación de actividades fabriles.



DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Edificación industrial aislada, destinada a la obtención y transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución.
- No existen grados al ser un tipo de suelo de nueva implantación.

OBRAS ADMISIBLES

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

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Uso industrial en todas sus categorías Usos complementarios o compatibles:
- Uso residencial en su categoría 2ª.
- Uso comercial en su categoría 2ª
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª.
- El uso de vivienda vinculado al industrial para uso de guarda o vigilancia en actuaciones superiores a 2000 m² de parcela neta y la vivienda será según la exigencia máxima de VPO.

Usos prohibidos:

- Uso residencial privado
- Uso dotacional en todos sus grados.
- Aquellos que determine el Ayuntamiento por considerar, en función de los informes técnicos, contrario a los intereses generales del Municipio.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad neta en m ² /m ²	0,87858
Coefficiente de ocupación total en planta baja en %	75
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	3
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,85
Altura máxima de planta baja en ml.	--
Altura mínima de pisos en ml.	--
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m ²	2000



Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--
Vuelos y salientes en ml	--
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	5
Retranqueo lateral de la edificación en ml	5
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	5
Cámara de cubierta	

La altura máxima del alero será de 13,85 m. y tres plantas. Si este se separa del lindero frontal de la parcela un mínimo de 25m. Excepcionalmente, para almacenes mecanizados se permite una altura máxima de 18m. disminuyendo la ocupación de forma que el volumen total no supere el que resultaría con la altura de 13,85 m.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Los retranqueos laterales se suprimen en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.
- Se permitirá la concentración de actividades en parcelas inferiores a 5000 m² que reúnan las siguientes condiciones: repercusión de parcela por actividad de 200 m², viario de distribución interior de 8 y 11 metros, cuando se dé acceso a uno o a los dos lados del vial respectivamente. En ningún caso se permitirá la división en naves inferiores a 150 m² útiles.
- Tanto el cerramiento como las fachadas serán tratadas con materiales nobles que dignifiquen la zona. El cerramiento de la parcela se compondrá de material opaco de 1 metro de altura y rematado con material continuo metálico hasta los 2 metros.
- Al menos el 5% de la superficie neta de la parcela se ajardinará con plantas y árboles autóctonos.
- Según LOTAU a razón de 1 plaza cada 200 m².²¹

²¹ Comisión Provincial de Urbanismo en su informe condicionado a las observaciones de 29/01/2016 a la 1ª Modificación de la Alternativa Técnica del PAU del Sector I-3 de Torija

OBJETIVOS

Conservar y mantener estas zonas.

Establecer las condiciones para las nuevas implantaciones. Conservación y mantenimiento del arbolado.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

- Se trata de espacios de expansión y disfrute de la población, de comunidades de propietarios o de propietarios privados.
- No existen grados.

OBRAS ADMISIBLES



- Sólo se permiten las obras necesarias para la conservación o disfrute de las zonas verdes. En algún caso, se admite la edificación de Uso Público, siempre que dicho uso sea compatible con del esparcimiento de dicha zona. En este caso la superficie ocupada no podrá ser mayor del 2 % de la zona verde donde se asiente y como altura máxima de 3,50 metros (una planta).

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

- Esparcimiento, servicios de ocio y distracción Usos complementarios o compatibles:
- Atracciones al aire libre, parques temáticos, Espectáculos, Deportivo al aire libre. Bares y restaurantes.

Usos prohibidos:

- Uso Residenciales, Industriales, Terciarios, Dotacionales y Comerciales en todas sus categorías.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Podrán ser objeto de cerramiento los espacios libres privados siempre que no resulten afectadas la accesibilidad peatonal o rodada, ni las condiciones de visibilidad y estéticas del espacio urbano.
- En los diseños de las áreas verdes deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan de grandes aportes de agua exclusivamente y la utilización de agua potable en el riego.
- Las especies serán fundamentalmente autóctonas.
- Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.
- El oleoducto tendrá una zona de servidumbre de paso de 15,24 m. (5 m. a la izda. Y 10,24 a la derecha del eje en el sentido sur-norte) sujeta a las siguientes limitaciones de uso:
 - Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a una profundidad superior a 40 cm.
 - Prohibición de efectuar obras sin la autorización y conocimiento de CLH.
 - Prohibición de realizar edificaciones, aunque sean provisionales.
 - Prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
 - Prohibición de modificar la cota del terreno.
 - Obligación de permitir el paso del personal de mantenimiento del oleoducto las 24 horas del día.

CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD:



1) Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad detalladas en la ORDENAZA SOBRE ACCESIBILIDAD:

- En espacios libres de uso público según fundamenta el artículo 8 sobre características técnicas de la accesibilidad urbanística y parques accesibles (CLM) L
- En espacios libres de uso público según los artículos 13.3 y 4, 14.1/5/6, 16.1 y 18.1 (CLM) D sobre escaleras, rampas, servicios higiénicos, mobiliario urbano y elementos urbanos diversos accesibles.
- En espacios libres de uso público según los artículos 3 y 4, sobre espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, el CAPÍTULO III Itinerario peatonal accesible, CAPÍTULO IV Áreas de estancia, CAPÍTULO V Elementos de urbanización, CAPÍTULO VII Urbanización de frentes de parcela y CAPÍTULO VIII Mobiliario urbano de la orden (VIV)

Además del cumplimiento de la normativa anterior se tendrá que hacer referencia a los siguientes puntos de la orden (VIV):

1. Los semáforos según el artículo 23 de la orden (VIV)
2. Carriles reservados para el tránsito de bicicletas según el artículo 38 de la orden (VIV)
3. Condiciones de obras e intervenciones en vía pública según el artículo 39 de la orden (VIV)
4. Condiciones de señalización y comunicación sensorial según artículo 40 de la orden (VIV)
5. Características de la señalización visual y acústica según el artículo 41 de la orden (VIV)
6. Aplicaciones de la señalización visual y acústica según el artículo 42 de la orden (VIV)
7. Características de la señalización táctil según el artículo 44 de la orden (VIV)
8. Comunicación interactiva según el artículo 47 de la orden (VIV)

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

Cod. Verificación: cf35b26ff6b34ac0472c4718bc98a9c0381f6d45