

REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999

ORDENANZA N° 07

EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN NUCLEOS RURALES

OBJETIVOS

Servir a una demanda que no responde a razones de promoción inmobiliaria

Facilitar el complemento de las zonas interiores de los Núcleos rurales, en las que la tipología existente, es resul-

tado de unas costumbres y necesidades muchas veces derivadas de las actividades agrícolas tradicionales.

Tratar de resolver los espacios resultantes de un tejido urbano no proyectado y vinculado a parcelaciones muy heterogéneas

#### DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación con alineación a vial, adosada a los linderos laterales y de fondo, admitiéndose también retranqueos a estos linderos para permitir el paso de vehículos, las luces y vistas, o espacios de desahogo, de acuerdo con la normativa de patios de estas Normas.

Las Tipologías más frecuentes podrán ser:

- edificación entre medianerías con o sin patios interiores
- edificación adosada
- edificación alrededor de patios de manzana, diseñados en el Plan General o en los correspondientes Estudios de Detalle.

Para poder regular diferentes situaciones, se establecen dos grados:

- GRADO 1°. Parcelas existentes inferiores a 100 m2
- GRADO 2°. Parcelas existentes superiores a 100 m2

#### OBRAS ADMISIBLES

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

Obras de nueva planta

Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento

- Obras de Demolición
- Obras Complementarias
- Obras provisionales

#### CONDICIONES DE USO

##### usos característicos

- Residencial privado en sus tipologías colectiva o unifamiliar

##### usos complementarios o compatibles

- Residencial público
- Industrial en sus categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª
- Terciario en sus categorías 1ª y 2ª.
- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª y 2ª

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

##### usos prohibidos

- Los Terciarios de 3ª categoría
- los Comerciales de 3ª categoría,
- de Transporte en su 3ª y 4ª categoría, si no están previstos en parcelas específicas por los Planes parciales
- Los Industriales en sus categorías 3ª y 6ª

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-	-		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	-		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	No	21		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	12	12		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	6		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	2		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50	7,50		
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00		
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85		
Parcela mínima en m2.	No	100		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	No	20		
Vuelos y salientes en ml.	0,50	0,50		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	no	no		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	no	no		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	no	no		
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta, fijados en esta Ordenanza n° 7

Los patios interiores que exija el fondo edificable se regirán por las condiciones del artículo 79. Condiciones higiénicas, de estas Normativa.

En esta Zona, en su Grado 2°, cuando la parcela supere una superficie de 2.500 m2 y no se hubiese defini-

do una Unidad de Ejecución en el Plan podrá presentarse un Estudio de Detalle si se pretende edificar como conjunto de viviendas. En dicho E. D. figurarán los trazados de accesos, espacios libres o patios privados de uso comunitario y la parcelación resultante. Se respetará la parcela mínima de este grado.

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos para las nuevas edificaciones

La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75

El parámetro de “ocupación en planta baja”, solo será de aplicación en las Nuevas Ordenaciones de carácter sistemático (UE. o PP), no en las zonas consolidadas.

En caso de situación en edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.