2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, se seguirá el procedimiento de apremio.

ARTICULO 48. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

1. En el supuesto de incoarse expediente sobre posible estado ruinoso de Bienes declarados de Interés Cultural, o con expediente de declaración iniciado, la tramitación del expediente sobre posible estado ruinoso de las construcciones se efecturará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español.

2. La declaración de ruina de inmuebles incluidos en el Catálogo del PGOU conllevará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 139.3.B) b) de la Ley 2/1.998, LOTAU.

TITULO I. CAPITULO CUARTO.

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION, CONSERVACION Y REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO.

ARTICULO 49 - AMBITO.

Serán de aplicación en la Zona de Conservación arquitectónica y ambiental del Casco Histórico de Guadalajara, delimitadas en el Plano General de Zonificación y en los especificos del Casco Histórico. También seran de aplicación estas Normas, para Edificios catalogados fuera de este Area, incluidos en otras zonas e incluso en Suelo Rústico del término municipal

ARTICULO 50 - PREMISAS BASICAS DE LAS NORMAS DE CONSERVACION.

Cualquier actuacion en la Zona de Conservación arquitectónica y ambiental del Casco Histórico,, estará dirigida con tres finalidades claramente coincidentes:

- La protección de todo lo que debe conservarse como legado que hemos de transmitir a las futuras generaciones.

- La conservación de el ambiente urbano, con todo lo que entraña de permanencia de la vida y actividad de su utilización.

- La coherencia entre el edificio nuevo o renovado y el área urbana del Casco histórico en que se encuentra.

Estas hipótesis de partida nos permiten sacar unas consecuencias operativas que sirven de base a las decisiones planificadoras que vendrán a continuación.

Se parte de la necesidad de compatibilizar la conservación de la estructura urbana, en su doble aspecto espacial y social, con las necesarias acciones de mejora y modernización del Casco histórico. Esto expresa la aplicación de un concepto de conservación activa, en el que los propios usuarios del Casco histórico y los distintos usos en él localizados, seran los protagonistas y colaboradores de su Rehabilitación.

Como orientación del procedimiento es fácil comprender que en el Casco histórico, por la multiplicidad de situaciones, de estados y de valores, es necesario contemplar un amplio espectro de políticas de intervención, a aplicar en cada caso para alcanzar los objetivos.

ARTICULO 51 - OBJETIVOS DE LA CONSERVACION.

En términos más concretos y como objetivos a obtener a través de esta Normativa y su aplicación, el Diagnóstico previo nos impone estos objetivos

- Se trata de recuperar el Casco Histórico de la ciudad, Como Centro - Ciudad, manteniendo su carácter residencial, su especialización comercial, y sus funciones direccionales, al mismo tiempo que se protege el patrimonio edificado.

- Es necesaria la formulación conjunta con este Plan, del Catálogo de Edificios de Interes Histórico, Artistico, Cultural, Arquitectonico y Ambiental, al servicio de una política realista de protección, pero sin perder de vista el objetivo anterior

- Se pretende la mejora de la calidad espacial de la trama urbana., mediante actuaciones en los AMBIENTES URBANOS catalogados. La división en 13 Ambientes urbanos sugiere la posibilidad de Planes Especiales de Protección o de Mejora del medio urbano (pavimentación, mobiliario, plantaciones, alumbrado...), al tiempo que se controlan las intervenciones arquitectónicas en dichos ambientes.

- La nueva Ordenanza de Rehabilitación y Conservación de la edificación, de interés ambiental y arquitectónico singular, debe corregir las deficiencias de la anterior, regulando los aspectos compositivos de las nuevas edificaciones para una adaptación mas exigente al ambiente tradicional.

- Se impone el mantemiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas), en consonancia con el ambiente actual y futuro de las calles.

- La delicadeza y la modernización tecnológica de materiales de fachada, debe mejorar la calidad de la Edificación que incluso en algunos edificios catalogados no ha mantenido una gran dignidad, por lo que las nuevas técnicas y materiales deben responder a esa misma preocupación.

- La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad , entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

- Se calcula que se producirá un ligero aumento del número de viviendas en los edificios que se sustituyan, por lo que deberán resolverse en ellos, los problemas de aparcamiento, especialmente destinados a los turismos o automóviles privados.

ARTICULO 52 - RECOMENDACIONES ESTETICAS.

Estas recomendaciones tratan exclusivamente de definir un lenguaje, mediante criterios de diseño que solo

pueden servir como reglas de juego de la nuevas arquitecturas, en un proceso que es, ni más ni menos que el seguido en el pasado para la formación de las distintas etapas de la ciudad, aunque esto se realizara de forma incosciente o sobreentendida. Este lenguaje pretende conseguir la salvaguardia de los valores arquitectónico - tipológicos, reconocidos en el Casco Histórico. Debe extenderse a todos los elementos externos (fachada principal, fachada secundaria, medianerías, zócalos, plantas bajas, zaguanes, patios, elementos de cubierta ....) y a sus características estructurales y funcionales (estructura portante, emplazamiento del bloque de escaleras, recorridos y comunicaciones .....).

Como criterio orientador, señalemos para las fachadas su carácter de plano macizo, con abertura de huecos de proporción vertical, siempre bien delimitado por un alero o antepecho. Como caso opuesto y ejemplo negativo, que rompe la unidad del C.H., podemos señalar a las fachadas con movimientos volumétricos de entrantes y salientes que fraccionan el paño exterior de fachada.

El aspecto más inmediato de este lenguaje es el de los materiales a utilizar. El tradicional está representado por la piedra, el ladrillo visto,los revocos pintados, la madera y la cerrajería de hierro, aunque hay que destacar la supremacia en los edificios más antíguos, de los acabados con revestimientos continuos, para los que hoy en día existen tecnologías muy completas y de gran rendimiento.

ARTICULO 53 - INSTRUMENTOS PARA LA ACTUACION EN EL CASCO HISTORICO.

Para la actuación en la edificación del casco histórico seran complementarios a los preceptivos para la obtención de licencia, los siguientes:

1.- Ficha y planos de la edificación, existente similar a la del Catálogo y con un contenido lo más exahustivo posible sobre las siguientes materias:

- Plantas de la edificación existente .
- Usos actuales de las mismas
- Tipo de estructura y construcción.
- Número y situación de las viviendas.
- Espacios no edificados de la parcela

2.- Análisis urbano de la Edificación referido a los siguientes aspectos:

- Edad aproximada de la edificación
- Estado de conservación de la Edificación.
- Valores urbanísticos de la Edificación.

(Para esta Valoración Urbanística de los edificios del Casco Histórico se han establecido una escala de los mismos que con su correspondiente definición damos en el artículo 54.)

3.- Inspección e informe individualizado de cada parcela que deberá realizarse en el momento de solicitar la licencia para cualquier actuación, como método de actualizar y comprobar los datos proporcionados por las dos fuentes anteriores.

ARTICULO 54 - VALORES URBANISTICOS DE LA EDIFICACION

Concretamos en este artículo la definición de lo que entendemos por "valores urbanos" de los edificios del Casco Histórico. Los cinco primeros han servido de base para confeccionar el CATALOGO DE DE LA EDIFICACION DE INTERES HISTORICO ARTISTICO, CULTURAL, ARQUITECTONICO O AMBIENTAL. El conjunto de dichos valores, representados en el correspondiente plano, servirá para regular las posibles acciones u obras a autorizar.

Interés Cultural (BIC)

Son aquellos edificios, obras de ingeniería, tierras o lugares y cuantos accesorios formen parte de los mismos o de su entorno, que hayan sido declarados Bienes Inmuebles de Interés Cultural, por la Consejeria de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla -La Mancha, en cumplimiento de la Ley 16/1985 de 25 de Junio sobre el Patrimonio Histórico Español, del Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley y de la Ley 4/1990 de 30 de mayo sobre el Patrimonio Histórico de Castilla -La Mancha.

Interés histórico - artistico.

Son los edificios civiles o religiososo que llegan a nosotros como obras de arte de pasados siglos. Representan un estilo artístico y los acontecimientos históricos en los que se desarrollaron. Su protección pasa, lógicamente, por su conservación o restauración respetuosa, sin perjuicio de su utilización para la función a la que fueron destinados, o alguna nueva que los mantenga en plenitud de vida e interés.

Interés histórico.

Edificios que sin un gran valor artístico, han sido consagrados a través del tiempo por su interés como memoria de acontecimientos que acompañan a la vida de la ciudad y son testimonio de la acción de grupos y generaciones anteriores.

Interés arquitectónico.

Edificios antiguos o recientes que aportan su valor cultural, en relación con las épocas o estilos arquitectónicas, o reflejan la personalidad de sus autores. Se traduce en un interés propio que normalmente ha sido asumido por la ciudad, en la que constituyen hitos o llamadas visuales.

Interés ambiental.

Edificios que sin ningún valor superlativo, aportan una tipología peculiar, producto de la costumbre o el bien hacer artesano, constituyendo el contenedor de la vida urbana, como fondo o marco distintivo de la ciudad. Aún pudiendo llegar a su sustitución si su estado y posibilidades lo aconsejan, su desaparición total sería perjudicial y solo puede ser contemplada en el marco del ambiente del que forman parte.

Sin Interés.

Son aquellos que no presentan ninguna de las características o valores de las anteriores definiciones. En muchos casos, no solo no aportan nada al ambiente, sino que

desdicen del mismo, por no respetar la tradición, romper la lectura normal del conjunto o por su baja calidad constructiva. Su sustitución puede ser beneficiosa para la mejora específica de la calidad ambiental.

Impactos o Agresiones.

Representan la actuación irrespetuosa y rupturista con el ambiente en el que se sitúan, por contraste con la armonía y unidad del conjunto. Agravan los efectos reseñados en la clasificación anterior, normalmente por su importancia, o por el contraste con elementos ricos ambientalmente de sus proximidades.

ARTICULO 55 - TIPOS DE ACCIONES

Estas acciones son: Protección, Rehabilitación y Renovación. Los dos primeros conceptos, si bien con igual objetivo, se materializan en políticas distintas con resultados claramente diferenciados .

LA PROTECCION tiene un carácter negativo o restrictivo respecto a las acciones. Tiene que ignorar los aspectos de aprovechamiento económico o de explotación. Sus objetivos son de índole científica, ética y estética, orientada a salvaguardar el patrimonio cultural, para su transmisión a las generaciones venideras.

LA REHABILITACION es, por el contrario, un enfoque de la misma cuestión, pero de índole positiva y pragmática, incluso pensando en su rentabilidad económica. Se la ha denominado "conservación activa", porque mezcla la acción puramente reestructuradora y defensora, con la utilización del bien resultante, como aportación a la vida comunitaria.

Parece una acción prioritaria, salvo en ciertos casos, por ello se aplicará mas el enfoque rehabilitador, realista y económico que el proteccionista, reservado para el nivel superior de la catalogación , la edificación de "Interés Histórico-Artistico".

Junto a estas acciones, surge otra:

LA RENOVACION, unas veces por ruina física, otras por sustitución de lo mal ambientado, en muchas, por la adecuación a un mundo moderno que no deja de evolucionar. En el caso de la Renovación, las preocupaciones ambientales y de coherencia presiden el criterio, pero ha habido siempre dos enfoques distintos de esta coherencia; el conservador y el progresista. El primero busca los objetivos por el camino del mimetismo formal (peyorativamente llamado "pastichismo") en el que lo epidérmico histórico, envuelve nuevos contenidos. El segundo pretende, como en tantas épocas anteriores, buscar un elemento nuevo que dé respuesta a las nuevas demandas. Esta postura, para ser válida, tiene que sacrificar parte de su pretendida originalidad, al hecho de las preexistencias. El lenguaje puede variar, pero el mensaje debe permanecer.

Cada una de estas acciones tiene autorizados unos tipos de obras que definimos en el siguiente apartado.

ARTICULO 56 - TIPOS DE OBRAS.

Las acciones definidas en el apartado anterior, se materilizan en una serie de OBRAS específicas que van, desde la pura restauración arqueológica, hasta la obra nueva completa. Se trata de un convenio linguistico a efecto de estas Normas.

Vamos a definirlas con precisión y englobarlas en las ACCIONES que para cada caso se establezcan.

Restauración: la constituyen las operaciones de restitución que mejoran el estado de un edificio histórico. Responde a la actitud de protección de algo que se desea conservar y transmitir en buen estado al futuro.

Rehabilitación conservadora: Son aquellas obras de saneamiento y modernización que deben mantener el aspecto exterior del edificio, conservando la composición de las fachadas principal y secundaria, asi como otros elementos en contacto con el exterior como zagüanes, patios, galerias y cubiertas. Esta retauración aunque admite una reutilización o modificación de usos, lleva consigo el mantenimiento de la estructura portante y gran parte de la distributiva, como escaleras principales, comunicaciones..etc.

Rehabilitación con vínculo parcial: Son obras en las que el mantenimiento del aspecto exterior del edificio y su organización urbana, se compagina con la adecuación y transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolicicón o sustitución de sus elementos estructurales y de su uso. Sin embargo, debe cuidarse una cierta correspondencia tipológica como parte de un tejido arquitectónico y urbanistico (correspondencia entre dimensiones interiores de uso y fachada conservada)

Obra nueva: Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o que puedan surgir, como resultado de la demolición de edificios ruinosos, sin interés o que constituyen verdadero impacto o agresión en el medio urbano del C.H.

Se pueden distinguir dos tipos dentro de estas intervenciones:

a) por Unidades catastrales individuales

b) por Unidades catastrales agrupadas (suma de propiedades, convenios, Unidades de Ejecución)

Aclarados estos conceptos es lógico concretar cuales de estas OBRAS pueden ser autorizadas dentro de las ACCIONES que han sido definidas en el artículo 55. El siguiente cuadro nos lo expresa:

ACCIONES Y OBRAS QUE COMPRENDEN

PROTECCION:	comprende	Restauración
REHABILITACION	comprende,	Rehabilitación conservadora Rehabilitación con vinculo parcial
RENOVACION:	comprende,	Rehabilitación con vinculo parcial Obra nueva

ARTICULO 57 - PROCEDIMIENTO E INSTRUMENTACION.

Independientemente de la necesidad de establecer por los Servicios técnicos municipales unas Normas de Procedimiento, para la concesión de licencias en el casco an-

tiguo, damos a continuación unas ideas que pueden servir para orientarlas.

Siguiendo los pasos instrumentales descritos en el artículo 53 de estas Normas,deberá abrirse un proceso o expediente de consulta e información entre propietarios o promotores y los Servicios técnicos del Ayuntamiento, para la aplicación a cada caso particular de estas Normas. En este expediente, se procederá por los interesados, a completar la información de la parcela o parcelas y edificación o edificaciones, afectadas por la iniciativa edificatoria y a comprobar por los tecnicos municipales, el estado de la edificación y las posibilidades e interés de las obras solicitadas, de acuerdo con las determinaciones de Protección, Conservación o Renovación en su caso.

La Ordenanza nº1 (O.01) de Conservación ambiental del Casco Histórico, es una normativa especial cuyos condicionantes y parametros detallaremos en el artículo 66 "Normas especificas de cada zona". Pero para su aplicación, esta Ordenanza se complementará con la clasificación en categorías de edificios a efectos de las OBRAS a autorizar.

CLASIFICACIÓN DEL SITIO SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE VALOR,

categoría I. - Edificios catalogados y valorados como de Interés cul tural, Interés histórico - artístico, o histórico.
CategoríaII.- Edificios catalogados y valorados como de Interés arquitectónico o ambiental.
categoríaIII. - Edificios no catalogados o valorados como Sin interés, o de Impacto o Agresión.

ARTICULO 58. OBRAS A AUTORIZAR

TIPOS DE ACCIONES Y OBRAS a autorizar. Las limitaciones y condicionamientos se señalan en el artículo 56 y en la correspondiente Normativa.

TIPOS DE ACCIONES Y OBRAS A AUTORIZAR

Edificios de categoríaI.
ACCION: Protección
OBRAS : Restauración
Rehabilitación conservadora
Edificios de categoríaII. -
ACCION: Conservación
OBRAS: Rehabilitación conservadora
Rehabilitación con vinculo parcial
Edificios de categoríaIII.
ACCION: Renovación
OBRAS: Rehabilitación con vinculo parcial
Obra Nueva

ARTICULO 59. - OBRAS EN LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL

Los Entornos de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) señalados, en el Plano C:H:·3,"Bienes de Interés Cultural, sus Entornos y los Ambientes Urbanos (1/2.000), se trataran, para su protección, mediante dos técnicas urbanísticas:

- Las obras de reforma, conservación, reutilización o nueva edificación con impacto en el espacio urbano exterior, en entornos incluidos en los Planes Especiales de los "Ambientes Urbanos" delimitados, quedaran suficientemente reguladas por diseño y normativa en dichos planes, respondiendo a Directrices o Guias de Diseño y tratamiento del espacio.

- Las obras de reforma, conservación, reutilización o nueva edificación con impacto en el espacio urbano exterior, en entornos que no esten incluidos en los mismos y que por tanto se regulan por el Planeamiento general del C.H.,deberan presentar para su autorización, un estudio de la coherencia ambiental de dichas obras en el citado entorno.

En cualquier caso, los proyectos de obras en los Entornos de los B.I.C. tendrán que contar obligatoriamente con el Informe favorable de los Organismos competentes (art.16 del Titulo II de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español)

ARTICULO 60. - OBRAS EN EDIFICIOS SITUADOS EN LOS AMBIENTES URBANOS CATALOGADOS.

Para su protección y tratamiento se catalogan en este Plan General, en relación con los Cascos Históricos de Guadalajara y los Nucleos anexionados, los siguientes AMBIENTES URBANOS:

A.1. RECINTO CULTURAL. (Palacio del Infantado)
Plaza Los Caidos, Archivo militar, restos Alcazar, Futuro Auditorium.

A.2. CENTRALIDAD LOCAL (Ayuntamiento)
Plaza Mayor, Plaza Davalos, Calle Mayor, Mercado, Plaza Jardines

A.3. ADMINISTRACION CENTRAL (Diputación)
Diputación, Delegaciones del Gobierno, S. Sebastián

A.4. CENTRALIDAD RELIGIOSA. (Sta. María)
Catedral, Seminario, Residencia estudiantes, Puente de las Infantas.

A.5. SALON URBANO (San Ginés)
Pza. de Santo Domingo, Bulevar Fdez. Iparraguirre, San Ginés.

A.6. GRAN NUDO CIRCULACION (San Francisco)
Plaza y Puerta de Benjaque, Parque de San Roque, Convento de San Francisco

A.7. PARQUES URBANOS. (Concordia)
Concordia, Paseo de San Roque, Ermita de San Roque, Panteón de la Condesa, Parque Fuente de la Niña.

A.8. ACCESO HISTORICO. (Puente Arabe)
Estación, Puente Arabe, Nudo de carreteras.

A.9. SALONES URBANOS MARCHAMALO.
Plaza Mayor, c/ del Val, Cuartel Guardia Civil , Heras Blancas, Alameda.

A.10. PLAZAS IRIEPAL.
Plaza Iglesia, Plaza Ayuntamiento, Plaza de la Constitución.

A. 11. PLAZAS DE TARACENA.

Plaza de la Iglesia, Plaza de las Fuentes.

A. 12. ESPACIOS PUBLICOS DE VALDENOCHES.

Plaza de la Constitución, Antigua Iglesia, Parque de San Antonio

A. 13. PLAZAS DE USANOS.

Plaza Mayor, Plaza de la Iglesia, Plaza Jardines.

Las obras de reforma, conservación o nueva edificación en los edificios incluidos en los Ambientes Urbanos catalogados, deberán presentar un estudio de Integración ambiental, siguiendo las recomendaciones que los Planes Especiales de tratamiento y protección de estos ambientes, que deberán incluir recomendaciones, directrices o Guías de Diseño y tratamiento del espacio.

ARTICULO 61 - OBRAS EN LUGARES CON RESTOS ARQUEOLOGICOS

En las zonas, solares o edificaciones que comprende la "Carta Arqueológica" que acompaña a este Plan como información previa existente (se relacionan en el Capitulo de la Memoria correspondiente al Casco Histórico) y en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar:

- un estudio referente al valor arqueológico de los restos
- incidencia que pueda tener en las obras.

Estos estudios deberán ser autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

A la vista de este trabajo la Consejería de Educación y Cultura, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras.

TITULO I. CAPITULO QUINTO.

NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.

ARTICULO 62 - CLASES DE USOS Y ACTIVIDADES

Son las que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueden desarrollarse.

A efecto de la asignación de Usos pormenorizados a las diferentes zonas en que va a quedar dividido el SUELO URBANO, conviene hacer aquí una definición de dichos usos, comenzando por los conceptos que sirven para su aplicación. Demos la definición de estos conceptos:

A. Usos Generales.

Corresponden a los usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo: Residencial, Productivo y Dotacional. Constituyen la previsión de calificaciones del Suelo, a nivel de "Usos Globales'. que pueden a su vez desagregarse en algunos escalones de intensidad.

B. Usos Básicos.

Constituyen el nivel de máxima desagregación o detalle, de los usos y corresponden a las actividades concretas y matizadas a que vayan a destinarse los locales interiores de la edificación. Estos Usos Básicos comprenden, los "Usos Pormenorizados" con todos sus grados, categorías y niveles. Son necesarios en toda licencia de obra, utilización o apertura en la que deberá especificarse al máximo, este Uso Básico.

C. Uso Característico.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante o de implantación mayoritaria y que justifica la ordenación del área territorial donde se encuentra.

D. Uso Complementario.

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, tiene que coexistir con el Uso Característico y guardar con él, una proporción determinada, en relación con ciertos parámetros, por ser equipamiento o dotación derivada del Uso Característico y ser necesaria su implantación. Por tratarse de usos exigidos por la Ley, esta misma señala la proporción en que se deben establecer en relación con los usos característicos, pero no existe inconveniente en sobrepasarlos, por necesidad o conveniencia del emplazamiento y su entorno.

E. Uso Compatible.

Es aquel que puede autorizarse en un ámbito territorial, en coexistencia con el Uso Característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la posibilidad de su autorización y de que la aceptación su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, en función de determinados parámetros del uso característico.

Por ello, los Usos Compatibles pueden ser:

a) Condicionados.

b) No condicionados.

Son **Usos Condicionados,** dentro de los Compatibles, aquellos cuya implantación, viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la Ordenación, por conveniencias posicionales dentro de un ámbito, o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del Uso Característico. Por esta razón su establecimiento debe obedecer a criterios que favorezcan o limiten su implantación.

Para ello y referidas a la superficie o intensidad del uso característico de las Unidades de ejecución (en Suelo Urbano, excepto en el Casco Histórico) o de los Polígonos (en Suelo Urbanizable), las limitaciones serán las siguientes:

- Para usos que signifiquen aumento de puestos de trabajos compatibles en la proximidad de las viviendas, podrán establecerse hasta un 20%
- Para usos que impliquen aumento de la densidad de tráfico o de las necesidades de aparcamiento, hasta un 10%.
- Para usos con horarios de actividad limitados, que signifiquen una modificación de la vida residencial, hasta un 10%.

En los casos en que se produzcan al tiempo varias de estas relaciones el % será el resultado de la media aritmética de las que correspondan.

Son **Usos No Condicionados**, los que para su implantación requieren solo el cumplimiento de su regulación especí-fica, de las reglas de compatibilidad de usos, y de la satisfacción de los umbrales de control de molestias. En estos casos y sobre las unidades antes indicadas, la proporción admisible de ellos respecto al uso característico será del 20%.

F. Usos Prohibidos.

Son Usos Prohibidos aquellos que prohiben específicamente estas Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de Usos Prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

A continuación se definen y clasifican los distintos usos, clasificados por su función, para poder concretar en este Plan General, el grado de pormenorización necesario a la hora de su aplicación.

ARTICULO 63- USO RESIDENCIAL.

Es el correspondiente al alojamiento de personas. Se distinguen dos categorías:

a) Uso residencial privado, correspondiente al alojamiento familiar.

b) Uso residencial público, correspondiente al alojamiento comunitario o temporal de personas.

categoria1ª. Uso Residencial Privado.

Dentro del uso residencial privado distinguimos:

- *La vivienda unifamiliar*, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con otro, pero con en-tradas independientes desde la calle.

- *La vivienda colectiva o multifamiliar,* agrupada en edificios con acceso común.

- *El apartamento, o vivienda de tamaño reducido*,

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

categoría 2ª. Uso Residencial Público.

Dentro del uso residencial público distinguimos:

- Las Residencias comunitarias. Son los edificios destinados a la residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen aquí las residencias de estudiantes, asilos y residencias de ancianos, colegios universitarios, de religiosos y similares.

- Los Alojamientos hoteleros. Son los edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y similares.

Dentro de estos usos serán de aplicación las condiciones de habitabilidad exigidas por los Organismos sanitarios, las Normativas Hoteleras y turísticas, así como por las disposiciones de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en esta materia.

Su clasificación en categorías se rige por los reglamentos antes citados. Solo podrán tener acceso desde las vías de la red arterial aquellos con más de 25 habitaciones o 500 m2. de superficie.

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

CONDICIONES ESPECÍFICAS

PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.- Toda vivienda (excepto la vivienda mínima definida como apartamento) se compondrá al menos de las siguientes piezas:

-Un salón o comedor- estar

-Un dormitorio de dos camas y un dormitorio de una cama.

-Cocina.

-Baño.

DORMITORIOS.- La superficie mínima de los dormitorios de una cama será de 6,00 m2 útiles; la de los dormitorios de dos camas será de 10,00 m2 útiles.

SALÓN O COMEDOR-ESTAR.- Su superficie útil mínima será de 13,00 m2 útiles.

COCINA.- Su superficie útil mínima será de 6,00 m2.

BAÑO.- Compuesto por: bañera de al menos 1,40 metros de longitud, inodoro, bidé y lavabo.

ASEO.- Formado por inodoro y lavabo.

Tanto el baño como el aseo y la cocina contarán con paredes revestidas con material impermeable.

TENDEDEROS.- Los tendederos se protegerán, tanto en fachadas exteriores como interiores, con elementos de celosía u otras soluciones que impidan la visualización directa del interior. En el ámbito del Casco Antiguo se prohibe la ubicación de tendederos en las fachadas a calle o espacio libre público.

VIVIENDA MÍNIMA O APARTAMENTO.- Compuesto como mínimo de Salón - comedor - cocina de 5 m2.utiles, un Dormitorio de 10 m2, útiles y 1 baño compuesto al menos de lavabo inodoro y ducha. En caso de que la cocina y el salón o comedor-estar constituyan una única pieza, la superficie de esta será de 15 m2. La superficie útil mínima total será de 30 m2 .En las presentes Normas Urbanísticas, en el artículo 74, se establece la correlación de equivalencia entre viviendas y apartamentos a los efectos del necesario control urbanístico.

PORTALES.- Los portales de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 1,80 m., a contar desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Quede prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

ESCALERAS.- Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI 96 para la evacuación de los edificios.

En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m2. en

cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando no se destine a uso residencial.

En los edificios de hasta cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m2.

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,80 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio según establece la NBE CPI 96.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, no pudiendo sobrepasar la contrahuella ni la huella los siguientes parámetros: 18,50 cm. y 25,5 cm. respectivamente.

ASCENSORES.- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurran cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16 .

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 16 viviendas o fracción servidas por una misma escalera.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.- Todas las piezas habitables contarán con ventilación e iluminación naturales. Los baños y aseos podrán contar con ventilación forzada a cubierta e iluminación artificial. Además, las cocinas contarán en todo caso con ventilación forzada a cubierta. La superficie mínima de iluminación y ventilación naturales será de 1/10 de la superficie útil en cada una de las piezas habitables.

EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.- Queda prohibida la emisión a fachada (interior o exterior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina. Los conductos de evacuación serán independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO. Todo edificio de carácter residencial colectivo deberá contar con locales independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio; situados en planta baja, sótanos o cubierta según los casos y como mínimo:

De centralización de contadores de agua.

De centralización de contadores de energía eléctrica.

De centralización de contadores de gas (caso de existir suministro)

De recepción audiovisual (también en conjuntos unifamiliares en hilera)

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.- Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia, que según las disposiciones vigentes establecen:

Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida.

ARTICULO 64 - USOS PRODUCTIVOS.

Es el correspondiente al almacenaje de materias primas, la transformación de las mismas, o la producción, distribución y comercialización de bienes de consumo, así como la prestación de servicios.

Distinguimos:

1. **Uso Industrial,** de operaciones de transformación y/o de almacenaje de productos para su distribución o venta al por mayor.

2. **Uso Terciario o de oficinas.** Comprende las actividades administrativas, burocráticas y de servicios personales y profesionales.

3. **Uso Comercial.** Son las actividades destinadas a la exposición y venta de productos al detalle.

ARTICULO 65.- USO INDUSTRIAL

El Uso Industrial ha sido objeto de una reciente regulación en el término municipal, fruto de la experiencia municipal en esta materia. Nos referimos a la ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (modificada) de 9 de Julio de 1993. En dicha Ordenanza se recogen los siguientes aspectos que por su utilidad y eficacia, el Plan General asume:

- Clasificación y situaciones
- Condiciones de regulación de la actividad.
- Condiciones de la actividad respecto a sus locales
- Condiciones respecto al medio ambiente
- Condiciones de la Edificación para el uso Industrial

A efecto de estas Normas que deben regular aspectos en relación con su implantación urbana, el Uso Industrial se divide en las siguientes seis categorías:

categoría 1ª Industria inocua compatible con la vivienda. Es la que por sus condiciones de instalación y pro-ducción, no causa inconvenientes, riesgos, ni molestias a las viviendas, en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje, ni medios de transportes. En el artículo 70.1 damos la relación de las mismas.

categoría 2ª Industria no inocua compatible con la vivienda. Son aquellas que no son insalubres ni peligrosas (ver Normas M.I.N.P. y art.70 1. y 2. de estas Normas), que causan ruidos pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan molestias para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en

zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación más rigurosa.

categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda. Es aquella que por su características de tamaño, incompatibilidad con la vivienda, tráfico generado etc...deben instalarse en un polígono o zona específicamente industrial. En ellas es de aplicación la calificación y Reglamento de las Actividades Molestas, Insalubes, Nocivas y Peligrosas que se cita en el artículo 72

categoría 4ª Almacenes. Dedicados a la guarda, distribución y conservación de materiales o artículos, y que deben tener regulada su localización, en función de los materiales almacenados, de las dimensiones de las instalaciones y de sus necesidades de accesibilidad. Se sujetaran a los reglamentos que existen sobre los mismos y concretamente los referentes al almacenaje de productos alimenticios.

categoría 5ª Talleres y Artesanía. Corresponde al uso de actividades de servicios y artes y oficios que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias para las zonas donde se emplacen.

categoría 6ª Industria en el medio rural. Aquella que por su proceso o por los materiales que manipula debe situarse aislada y fuera de cualquier asentamiento urbano. La regulación de esta categoríase desarrollará en las Normas para el Suelo Rústico.

Para la ubicación de la Industria, de acuerdo con su compatibilidad, se distinguen las siguientes situaciones:

situación 1ª. En planta de piso de edificio de viviendas

situación 2ª. En planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar

situación 3ª. En edificio exclusivo en patio de manzana o con fachada a calle

situación 4ª. En manzana industrial

situación 5ª. En Poligono industrial de edificación aislada

Su instalación según categorías y situaciones se regirá por las siguientes limitaciones, de potencia instalada,superficie de techo e intensidad de ruido:

LIMITACIONES	situacion 1ª	Situacion 2ª	Situacion 3ª	situacion 4ª	situacion 5ª	Unid.
categorías 1ª, 2ª y 3ª						
Potencia	0,5	3	15	25	-	C.V.
Sup.techo	50	200	400	1.000	-	m2.
int,ruido	40	45	50	55	-	decibelios
categoría4ª						
Potencia	no	No	no	100	ilimitado	C.V.
Sup.techo	no	No	no	1.000	ilimitado	m2.
int,ruido	no	No	no	70	100	decibelios

Las limitaciones de potencia instalada podrán ser rebasadas siempre que las molestias producidas por su instalación no superen los límites de decibelios que se indican en el cuadro anterior. En todo caso el aumento no podrá superar el 50% de los valores máximos establecidos.

Las limitaciones que quedan establecidas para las actividades industriales, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podran contar con las potencias que precisen,siempre que las instalaciones no ocasionen molestias al vecindario.

En cuanto a las instalaciones de servicio, seguridad y control del Medio-ambiente se regiran las actividades industriales por las dispocisiones estatales y autonomicas sobre Medio Ambiente y, específicamente, por las CONDICIONES DEL MEDIO AMBIENTE de las ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL del Ayuntamiento de Guadalajara. La Ley de Prevención de Riesgos Laborales,Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios, particularmente la Normativa de PREVENCION DE INCENDIOS (específicamente la ORDENANZA MUNICIPAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS) y la Normativa para el Control de la Contaminación de Aguas residuales que tiene aprobadas el Ayuntamiento de Guadalajara, o la que la sustituya en el futuro.

El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas sobre "Condiciones de Seguridad"

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

En este uso será particularmente de aplicación las Normas de intervención en materia de actividades M.I.N.P. establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que resumimos en el artículo 72 de este capitulo.

En cualquier caso y a efectos de su regulación , salvo disposición en contrario del Plan General se considerará vigente la ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (modificada) de 9 de Julio de 1993.

Uso residencial. Se permitirá para vivienda del guarda o vigilante, solo en Grado 2º, a razón de una unidad de vivienda por parcela y con superficie máxima de 90 m2 útiles.

ARTICULO 66 - USO TERCIARIO.

Se refiere al uso de edificios o parte de ellos con oficinas para actividades administrativas, burocráticas, empresariales, o profesionales al servicio de la población. En general son usos compatibles con la vivienda, aunque presentan exigencias especiales de accesibilidad, seguridad e instalaciones sanitarias que vendran reguladas en las Ordenanzas generales de la Edificación.

Por razón de su ubicación,distinguimos las siguientes tres categorías:

categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

categoría 2ª Oficinas en bajos y planta primera.

categoría 3ª Edificios de oficinas exclusivamente dedicados a este uso.

Las condiciones generales para su implantación seran:

- Los de 1ª y 2ª categoríano podran tener acceso desde las vias arteriales, interurbanas o urbanas principales de primera categoría definidas en este Plan.

- Se establece como limite minimo de superficie destinada al público: la de 6 m2.

- La altura libre de las plantas estará en función de la superficie de las plantas(en edificios de uso exclusivo), con un mínimo de 2'50 mts.

- La Iluminación y Ventilación, podrá ser natural (1/10 de la superficie útil de la planta) o artificial, con instalaciones previamente aprobadas. La ventilación artificial asegurará, al menos, 6 renovaciones por hora.

- Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, su ancho minimo será de 1,10 m.

- Los locales estaran dotados de un servicio con WC y lavabo hasta100 m2. útiles.

Para plantas de más superficie seran independientes para señoras y caballeros, hasta 200 m2., incrementandose en un conjunto cada fracción de 100 m2. más. No comunicarán directamente con los locales de acceso público, por lo que estarán dotadas de un vestibulo de separación.

En los locales de oficinas que formen un conjunto, podrán agruparse los servicios sanitarios que correspondan a cada uno de los locales. En este caso el número de servicios a dotar vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma total de la superficie de los locales, incluyendo la de los espacios comunes.

El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas .

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

En lo referente a seguridad de estos locales se respetaran las las determinaciones de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Orden de 9-Marzo-71 del Mº de Trabajo. Boletin 16 y17 de Marzo, Ley 31/1.995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales) Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y particularmente la Normativa de PREVENCION DE INCENDIOS(NB CPI-96) .

ARTICULO 67.- USO COMERCIAL Y DE ALMACEN

Edificios destinados al intercambio de bienes o suministro de mercancias, así como a prestar servicios a los particulares. La superficie de venta, incluye los espacios en los que se produce este intercambio comercial, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen y se excluyen a efectos de dicha superficie, las oficinas, almacenes no visitables, zonas de carga y descarga, aparcamientos y otras zonas de acceso restringido.

Distinguimos como en el caso anterior cinco diferentes categorías, según su ubicación o forma edificada:

categoría1ª Bajos comerciales. Locales abiertos al público para comercios y otros servicios,con tolerancia en planta primera y en la de sótano para almacen, sin molestias ni riesgos para los edificios residenciales en que se ubican. En esta categoríaserá de aplicación la clasificación del artículo 70.2 sobre actividades comerciales compatibles con la vivienda.

categoría 2ª Locales en Agrupaciones comerciales. En general se refiere a los locales comerciales en grupo, en edificio exento o no, del tipo Galerias o Pasajes que pueden tener o no, su localización en edificios residenciales , con una superficie útil máxima de 2.500 m2.. Se atendran al Reglamento de estas agrupaciones, sobre todo en lo referente a accesos, servicios sanitarios y ventilacion.

categoría 3ª. Dentro de esta categoría se distingue entre:

A) Superficies comerciales. En edificios exclusivos que agrupen locales destinados al comercio alimentario y no alimentario con una superficie útil para la exposición y venta superior a 2.500 m2. y menor de 10.000 m2. Este tipo de establecimientos podrán localizarse en las zonas de equipamiento comercial o terciarias y les será de aplicación la regulación contenida en la Ley 7/1966, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

B) Grandes superficies comerciales. Con superficies superiores a 10.000 m2. Solo se podran establecer de acuerdo con las zonas y condiciones establecidas expresamente por el Plan General o un Plan Especial para actuaciones de tipo mixto (comercial-ocio) especifico para grandes superficies y en su defecto por especial autorización en función de las necesidades de la población . A este tipo de establecimientos también les será de aplicación la regulación contenida en la Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

categoría 4ª Almacenes anexos a locales comerciales . En el mismo o distinto edificio y que podran admitirse en las mismas areas que las categorías 1ª y 2ª

categoría 5ª Almacenes anexos al Uso residencial. Por admitirse en los mismos edificios de las viviendas requieren vestibulo estanco independiente ligado al nucleo de comunicación de las viviendas. Se permitirá un solo trastero por vivienda no superior al 15% de la superficie util de la vivienda y siempre inferior o igual a 13,5 m2. Utiles. Los trasteros no podrán situarse en los espacios bajo cubierta, pudiendo ubicarse en plantas bajas y primer sótano.

Las condiciones generales de este Uso seran similares a las del Uso terciario con las siguientes salvedades:

Para locales comerciales y en la zona de acceso público, la altura libre mínima interior será de 2,80 mts.

- En los aseos será de 2,30 mts.

- En el resto de locales sin acceso público será de 2,50 mts.

- En locales destinados a espectáculos públicos en grandes superficies comerciales (discotecas, salas de fies-

ta, etc.), la altura libre mínima en las zonas de acceso público será de 3,20 mts.

- En cuanto a dotaciones de aseo se aplicarán las mismas condiciones que para el uso de oficinas.

- En los Almacenes, la obligatoriedad de aseos se hará por cada 200 m2. o fracción. En el cómputo de superficies para dotación de aseos se contabilizarán sólo los espacios de acceso público. Para el resto de los locales se estará a lo dispuesto en la legislación laboral aplicable.

Para almacenes y en general, locales no accesibles al público se podrán admitir portillos de evacuación practicados sobre las propias puertas de acceso a los locales, sin invadir en su abatimiento otros posibles caminos de evacuación o espacios de uso público.

- En las agrupaciones comerciales (Mercados, Galerias, Pasajes) de la categoría2ª, los servicios sanitarios podran agruparse. (ver uso de oficinas).

- En las nuevas edificaciones de las categorías 2ª y 3ª o en todos los casos cuando la superficie comercial incluidas sus dependencias, sobrepase los 1.000 m2.se dispondrá en el interior de la parcela aparcamientos especialmente habilitados para la carga y descarga, en un numero superior al 10% de los aparcamientos obligatorios

- El Uso de los locales de sotano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas sobre "Condiciones de Seguridad"

- Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

Estos Edificios e instalaciones respetaran la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios (NBE CPI-96), y particularmente la Normativa de PREVENCION DE INCENDIOS que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro. En su caso, será de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (RD 2.816/82)

ARTICULO 68.- USO DOTACIONAL

Es el correspondiente a las actividades de equipamiento de carácter público, privado o colectivo. Sirven para la dotación de servicios a la población e incluyen aspectos como el de los espacios libres verdes o deportivos.

En las presentes Normas distinguimos las siguientes tipologias

1- Dotaciones para infraestructuras.

2- Docente.

3- Social: incluye los usos religioso, cultural, administrativo, sanitario-asistencial, espectáculos y salas de reunión..

4- Deportivo.

5- Comercial.

6- Equipamientos especiales.

En cuanto a su ubicación urbana se pueden señalar dos categorías:

categoría 1ª Dotaciones de pequeña superficie (menos de 200 m2.) en edificios con otros usos. Los locales de esta categoríano podran tener acceso desde las vias rapidas de la Red Arterial. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el uso de oficinas.

categoría 2ª En parcela propia. Su ubicación vendrá establecida en el Plan General, para el Suelo urbano y en los Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.

En cuanto a su titularidad se pueden distringuir entre:

a) Equipamientos privados. Edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y similares, funcionando en régimen privado.

b) Equipamientos públicos. Edificios o locales destinados centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercados municipales, verde y similares, funcionando en régimen público.

Las instalaciones de estas dotaciones tienen unas dimensiones, condiciones de edificación, situación, seguridad, mantenimiento, etc., muy específicas de cada uso, por ello se regirán por sus normativas especificas, que regulan sus condiciones de ubicación, acceso, dimensiones, servicios, seguridad e higiene.

En cuanto a altura libre mínima de los locales será de aplicación según el caso, lo dispuesto en los artículos 66 y 67 anteriores.

El Uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas Normas sobre "Condiciones de Seguridad"

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

En los Edificios de Usos dotacionales serán de aplicación las siguientes Normativas:

- Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

- Reglamento de Calefacción y Aire acondicionado

- Reglamento de Comedores colectivos y Reglamentación técnica - sanitaria de manipulación de alimentos.

- Normas de la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el trabajo (Orden de 9 Marzo - 71 del Mº de Trabajo. Boletin 16 y17 de Marzo), y Ley 31 /1.995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

- Normas de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

- Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y cuantas estime necesarias el Servicio municipal contra incendios.

- Reglamento General de Policia de Espectaculos Públicos y Actividades Recreativas. Real decreto 2816/1982 de 27-Agosto-82 del Mº del Interior. Boletín 6-Nov.-82. (Afecta a Cines, teatros, circos, campos de deportes,pistas, gimnasios, piscinas, casinos, bingos y demás actividades recreativas, restaurantes, bares, cafeterías, salas de exposiciones y similares).

- Reglamento de Espectaculos Taurinos, Real Decreto 176/1992 de 28-Feb-92, del Mº del Interior, Boletín 5-Mar-92.

- Las Instalaciones deportivas se regirán por el Reglamento General de Policia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.y en caso de que se celebren com-

peticiones profesionales que tengan que ser homologadas, cumpliran además la Normativa sobre Instalaciones Deportivas y para el Esparcimiento (NORMAS N.I.D.E.)

- Las piscinas públicas se rigen por la Orden de 31-Mayo-60 del Mº de la Gobernación y las piscinas privadas por la Orden de 12-Julio-60. de dicho ministerio.

- Los edificios sanitarios estan regulados por el Registro, Catalogación e Inspección de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios, Decreto 2177/1978 del 1-Sep-78 del Mº de Sanidad y Seguridad Social.

- Los edificios de uso público, reseñados en el artículo 11 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla La Mancha., son aplicables las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas.

De acuerdo con esta, la accesibilidad a los edificios públicos se efectuará de forma que sean accesibles la construcción o ampliación de los edificios, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible y estarán debidamente señalizados, y utilizarán una iluminación adecuada para facilitar su localización. También al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible.

Tambien este aspecto está regulado para las edifi-caciones de la Seguridad Social, segun la resolucción de la Dirección General de Servicios Sociales de la Seguridad Social del 5-Oct-76, Boletin 28-Oct-76 y,en general, la normativa estatal, autonómica o municipal que resulte de aplicación en función del uso específico.

ARTICULO 69.- USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE.

Incluye este apartado los usos de garaje, servicios y suministrosdel automóvil y aparcamiento.

Para su previsión se establecen cuantias en las Ordenanzas Generales de la Edificación (artículo 78 Estacionamientos obligatorios).

Para su regulación se establecen las siguientes categorías:

categoría 1ª Garaje privado. No mayor de 100 m2.

categoría 2ª. Dentro de esta categoría se distingue:

A) Garaje comunitario o público no mayor de 600 m2, En edificio residencial o de otro uso, en planta baja, patio de manzana o sótanos.

B) Garaje comunitario o público con más de 600 m2, en edificio residencial o de otro uso, en planta baja, patio de manzana o sótanos.

categoría 3ª Aparcamiento o Garaje público sin limitación de superficie, en edificio exclusivo o bajo superficie de uso público.

categoría 4ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos. Se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:

A) Estaciones de servicio: son aquellas que disponen al menos de tres aparatos surtidores.

B) Unidades de suministro; son las que disponen de un máximo de dos aparatos surtidores.

GARAJES:

Las condiciones generales para el diseño y autorización son las siguientes:

Para su diseño, las plazas de guarda y aparcamiento, tendrán una superficie mínima de 25 m2, incluida la parte proporcional de rampas, calles de acceso y área de maniobra.

dimensiones mínimas: las plazas serán: 2,20 x 4,50., m. aunque en aparcamientos comunitarios se deban prever un 10% de plazas de 5,00 x 2,50. Estas dimensiones mínimas no podrán resultar disminuidas en ningún caso por la existencia de obstáculos de cualquier clase.

accesos: En los garajes de más de 600 m2 el ancho del acceso se establece en función del ancho de la calle del siguiente modo:

Ancho de calle (AC)	Ancho mínimo acceso (AA)
AC<10 m	AA= 5 m
10m<AC<14m	AA= 4 m
AC> 14m	AA= 3 m

En garajes de más de 2.000 m2 existirán al menos dos accesos diferenciados, uno de entrada y otro de salida de vehículos. En caso de que ambos accesos resulten agrupados en el mismo punto, el ancho mínimo será de 6 m.

En garajes de más de 5.000 m2 estos accesos, además de tener entrada y salida independientes, deberán producirse desde calles distintas. En este caso dispondrán así mismo de un acceso peatonal de uso exclusivo e independiente del de vehículos.

Los accesos de los garajes menores de 600 m2 se regularán en función del ancho mínimo de la puerta.

esperas: en el caso de garajes comunitarios o de viviendas colectivas, se reservará un espacio de espera con pendiente máxima del 5% que como mínimo sea de 3 mts a contar desde la línea de fachada hacia el interior del inmueble, antes de iniciarse la rampa. En las ordenanzas 01,02 y 07 (en general en edificación alineada a vial) este espacio de espera podrá suprimirse sólo cuando se trate de garajes de superficie menor de 600 m2

rampas: las rampas rectas no superaran el 16% de pendiente en los tramos rectos y el 12 % en los tramos en curva. El radio de curvatura en este caso, medido en el eje será superior a 6 m. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m para todos los casos excepto en categoría 1ª donde podrá tener 2,60 m.

puertas: anchura mínima 3mts. altura mínima 2,10 mts. En categoría 1ª podrá tener un ancho mínimo de 2,50 m.

vías de entrada : Un solo vial de sentido doble de 3mts. en tramo recto, y de 3,5 mts en directriz curva, para las categorías 1ª, 2ªA y 2ªB. Dos viales de sentidos contrarios, para los de 3ª categoría.

pasillos interiores: tendrán una anchura mínima de 4,75 mts completamente libre de obstáculos en todo su recorrido.

altura libre mínima: 2,15 mts. Esta altura podrá resultar disminuida hasta un mínimo de 1,95 m como consecuencia de la incidencia puntual de las instalaciones o de la estructura del edificio.

Aparatos montacoches: Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando este constituya la única solución de acceso. En este caso se dispondrá un aparato por cada 600 m2 de superficie de aparcamiento o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá unas dimensiones mínimas de 6,50 por 3,50 m libres de obstáculos.

Aseos: En los garajes de más de 600 m2 se dispondrá un aseo con inodoro y lavabo dotado de ventilación natural o forzada. En los garajes de uso público se dispondrán sendos aseos diferenciados por sexos.

Ventilación: En todo caso se dispondrá de ventilación natural en la relación de 1,00 m2 de sección de los huecos o conductos de aireación por cada 200 m2 de garaje. En el caso de disponer además de ventilación forzada, esta garantizará un barrido completo de los locales y se justificará una renovación total del volumen de aire del garaje de seis ciclos a la hora. Los conductos de ventilación natural o forzada serán exclusivos, resistentes al fuego y, en su punto de salida se encontrarán al menos, a 15 mts. de cualquier hueco o abertura en las fachadas de las edificaciones próximas; o bien se llevarán a la cubierta del edificio; quedando en este último caso a una altura mínima de 1 m por encima de la cumbrera más próxima que se encuentre a menos de 5 m del punto de salida del conducto.

Será de aplicación lo reseñado en el artículo 9 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla- La Mancha.

INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE A VEHÍCULOS:

Las condiciones generales de diseño y autorización de son las siguientes:

Parcela minima: Estaciones de servicio:1.000 m2. Unidades de suministro: 350 m2.

Edificabilidad: Estaciones de Servicio: 0,25 m2/m2.para los primeros 2.000 m2. y 0,10 m2/m2. para los restantes.Unidades de suministro

Ocupación máxima por todos los conceptos, excepto depósitos enterrados.- Estaciones de servicio: 60%. Unidades de suministro: 80%.

Autorización: Las instalaciones de Suministro de Combustible a Vehículos requeriran autorización del Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios tecnicos municipales en función de los requerimientos y limitaciones del tráfico.

Compatibilidad: Dentro de la Normativa del Plan general, este uso se considera Uso Compatible condicionado es decir autorizable (art. 62. Clases de Usos y Actividades)

Ubicación:

a) En las distintas zonas de Ordenanza, de acuerdo con las compatibilidades y tolerancias establecidas en las mismas.

b) En los Planes Parciales de desarrollo del Suelo Urbanizable, en parcelas calificadas para este uso, sin que sea necesario incluirlas en las dotaciones de cesión.

c) En terrenos de Protección de vías, Servicios infraestructurales y Vías públicas.

Las categorías 3ª y 4ª de este uso se calificarán como Actividades Clasificadas a efectos de la Normativa municipal sobre las mismas. Serán de aplicación, las Normativas específicas de este uso, respecto a ventilación seguridad, higiene, así como las condiciones de la Norma básica de Protección contra incendios en los Edificios y particularmente la Normativa de PREVENCION DE INCENDIOS que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro.

ARTICULO 70.- NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES INOCUAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

1. ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

Son actividades industriales compatibles con la vivienda, aquellas que dentro de los apartados siguientes, cumplan las condiciones siguientes:

a) Deben ser artesanales o de explotación familiar.

b) Tienen que estar situadas, por regla general, en planta baja o inferior. No obstante podrán instalarse en pisos de viviendas cuando la superficie destinada a la actividad no supere los 100 m2 útiles.

c) La potencia total de los motores que accionen máquinas o aparatos, vendrá limitada por las condiciones reguladoras de las actividades emisoras de ruidos y vibraciones que se concretan en las Ordenanzas reguladoras de las Actividades.

d) Las máquinas o aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.

La clasificación específica de estas actividades, que deberá completarse con un informe del Departamento de actividades del Ayuntamiento, es:

1.1. Talleres de Construcción. :

Albañilería.
Escayolistería.
Electricidad (instaladores).
Cristalería.
Fontanería.
Calefacción.
Aire acondicionado.

1.2. Talleres de Electromecánica. :

Reparación electrodomésticos, radio, televisión, vídeo,
Reparación maquinarias para oficinas.
Reparación máquinas de coser.
Reparación aparatos de música.
Optica.
Grabadores.
Relojerías.
Joyerías.
Lámparas.
Orfebrerías.
Prótesis.

1.3. Talleres del sector textil, vestidos y adornos.
Bordados.
Bisutería.
Géneros de punto.
Sastrerías.
Sombrererías.
Guarnicioneros.
Zapateros.
Guantes.

2. ACTIVIDADES COMERCIALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

Son actividades comerciales compatibles con la vivienda aquellas que dentro de los apartados siguientes, cumplan las condiciones siguientes:

a) Tienen que estar situadas, por regla general, en planta baja.

b) No podrá existir conexión directa entre el local comercial y las viviendas.

c) La potencia total de los motores que accionen máquinas o aparatos, vendrá limitada por las condiciones reguladoras de las actividades emisoras de ruidos y vibraciones que se concretan en las Ordenanzas reguladoras de las Actividades.

d) Las máquinas o aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.

La relación especifica de estas actividades es:

2.1. Construcción.
Cristalerías.
Vajillas y porcelanas.
Saneamientos.
Muebles de cocina.
Material de calefacción y refrigeración.
Ferreterías.
Herramientas.
Azulejos y baldosas.

2.2. Electrodomésticos y Menaje.
Electrodomésticos (aparatos)
Maquinaria.
Material eléctrico.
Optica.
Quincalla.
Relojería.
Radio, Televisión y Video.
Aparatos de música (sin sala de audición).
Hierros artísticos.
Aparatos de laboratorio.

2.3. Textil, Vestido y Adorno.
Corte y Confección.
Bordados.
Mercerías.
Sastrerías.
Tejidos.
Boutiques.
Artículos piel y peleterías.
Guarnicionerías.
Sombrererías.
Artículos deporte y viaje.
Juguetes y material infantil.
Bisutería y Joyas.
Porcelana y lozas.
Floristería y Plantas.
Paragüerías.
Bazares.

2.4. Alimentación (sin cámaras frigoríficas practicables por personas):
Frutas y verduras.
Ultramarinos y alimentación.
Hueverías y pollerías.
Despachos de pan y leche.
Ventas de helados y chucherías.
Artículos de Régimen
Vinos y licores.
Herboristerías.
Quesos, bacalaos y frutos secos.

2.5. Artes Gráficas, Fotomecánicas y Cinematográficas.
Material fotográfico.
Librerías.
Periódicos y revistas.
Videos (sin sala de audición).
Instrumentos de música (sin sala de audición).
Máquinas de escribir y calcular, maquinaria de oficina.
Servicio de fotocopiadoras.

2.6. Transporte y comunicaciones (sin incluir talleres de reparación).
Automóviles nuevos y usados.
Accesorios automóviles
Agencia de viajes.
Escuelas automovilísticas.
Alquiler de coches.
Caravanas y embarcaciones.
Bicicletas y motocicletas.
Material agrícola.
Funerarias.

2.7. Actividades Diversas.
Colegios y Academias.
Guarderías infantiles (en edificios independientes).
Bancos.
Oficinas en general.
Peluquerías.
Instituto de belleza y similares.
Estancos, loterías y apuestas deportivo-benéficas.
Pájaros y animales domésticos.

ARTICULO 71.- REGULACIóN DE LAS ACTIVIDADES EMISORAS DE RUIDOS Y VIBRACIONES

Están sometidas a estas Normas, las actividades, industriales, instalaciones, medios de transporte, comercios o locales públicos, suceptibles de generar niveles sonoros o de vibraciones que puedan causar molestias a las personas, o riesgos para la Salud o el bienestar de las mismas. Tales son:

- Locales en Edificios de uso residencial
- Bares y Establecimientos hoteleros
- Anclaje y apoyos de maquinaria

- Canalizaciones y conductos de ventilación.

Estas instalaciones son materia regulada por estas Normas y por la Normativa de Protección del Medio ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones que que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro. El Ayuntamiento habrá de controlarlas para su correcta realización.

Con carácter subsidiario se fijan los siguientes parámetros:

CONDICIONES DE INMISION SONORA Y VIBRACIONES.

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro exterior sobrepase los siguientes valores (en dBA):

ZONA	DIA	NOCHE
- Sanitaria.....	50	40
- Residencial o docente (sin talleres, ni tráfico importante) con patios de manzana cerrados.....	55	45
- Residencial o docente (con talleres o tráfico importante)	60	50
- Comercial y de servicios.....	65	55
Industrial	70	60

2. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro interior sobrepase los siguientes valores (en dBA).:

LOCAL RECEPTOR	DIA	NOCHE
- Viviendas, edificios sanitarios y edificios docentes (dormitorios, salas de estar y aulas).....	35	30
- Viviendas, edificios sanitarios y edificios docentes (pasillos, cocinas, aseos y zonas de servicio)	40	35
- Actividades comerciales y de servicios.....	45	45
- Actividades industriales silenciosas	55	55

INCREMENTO DEL NIVEL SONORO DE FONDO EN ZONAS NO INDUSTRIALES.

Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, no se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones ubicadas en zonas no industriales, cuyos niveles sonoros exterior o interior supongan un incremento superior a 5 dBA del nivel sonoro del ruido de fondo existente en cualquier punto de zonas sanitarias, docentes o residenciales.

VARIACION DE LOS LIMITES ESTABLECIDOS.

Las ordenanzas municipales podrán variar los límites establecidos en la presente Ordenanza para determinadas zonas urbanas y situaciones especiales en + - 5 dBA.

LIMITE DEL NIVEL DE VIBRACIONES.

No se permite el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones, cuyo nivel de vibraciones sobrepase los siguientes valores (en LA):

LOCAL RECEPTOR	DIA	NOCHE
Zona no industrial.....	60	55
Zona industrial.....	70	65

VARIACION DE LOS LIMITES ESTABLECIDOS.

Las ordenanzas municipales podrán establecer los límites del parámetro LA para determinadas zonas no industriales con situaciones especiales en 65 durante el día y 60 durante la noche.

INCREMENTO DEL NIVEL SONORO DE FONDO EN ZONAS INDUSTRIALES.

A las actividades situadas en zonas industriales, se les podrá admitir un incremento no superior a 5 dBA sobre los niveles sonoros exteriores máximos establecidos en la presente Ordenanza, en la franja de 75 mts. de anchura lindante con la citada zona industrial.

ARTICULO 72.- REGULACION DE LAS ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (NORMAS M.I.N.P.)

Serán de aplicación, en todo caso, las Normas de intervención en materia de actividades M.I.N.P. definidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Como ejemplos de ellas citaremos las siguientes:

- Mataderos y explotaciones ganaderas, incluso piscifactorías.
- Industrias productoras de polvo, humos, olores y ruidos
- Actividades extractivas (minas, canteras y graveras).
- Instalaciones productoras de energías.
- Industrias en general, incluso talleres de reparación.
- Actividades de almacenamiento de materias y mercancías,
- Garajes de uso público para vehículos.
- Actividades hosteleras (restaurantes, hoteles y campings.).
- Espectáculos públicos y actividades recreativas (bares, cines,

teatros, discotecas, salas de fiesta, salas de juegos y similares),.

- Actividades comerciales de alimentación cuya superficie sea superior a

300 m2.

Para ello será previo a la licencia de apertura, dada por el Municipio, la obtención de la licencia de actividad M.I.N.P., para lo cual será competente el Alcalde, o persona en quien delegue.

Junto a la solicitud de dicha licencia deberá adjuntarse tres Proyecto técnico compuesto de Memoria, Planos y Presupuesto de la Instalación, con los contenidos que fijan para estos casos el referido Reglamento y en su defecto las presentes Normas.

TITULO I. CAPITULO SEXTO.

NORMAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 73. DOTACIONES DE SERVICIOS A LOS EDIFICIOS.

Agua: Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua potable. En el caso de viviendas la dotación mínima será de 350 lts. por habitante y día.

Saneamiento: En suelo con destino urbano todo edificio deberá contar con desagüe a la red general de alcantarillado. En suelos sin destino urbano, donde no exista red de alcantarillado, el vertido de residuales podrá hacerse a pozos absorbentes previa depuración en fosa séptica o estación depuradora.

Para aguas residuales industriales el sistema de vertido y depuración habrá de contar con la aprobación previa del organismo competente.

Energía eléctrica: todo edificio contará con instalación interior y acometida eléctrica, siendo exigible el cumplimiento de las disposiciones legales para esta clase de instalaciones en baja tensión.

Antenas de recepción de audiovisuales: Se refiere a la recepción de servicios públicos de Radio o Televisión. Condiciones:

- En el exterior del volumen edificado solo se podrá instalar una antena por edificio o por cada función que tecnologicamente, no se pueda integrar con otra en una misma antena.
- Cuando se instalen en las cubiertas de los edificios deberá probarse la ubicación que mejor proteja de vistas desde las vias y espacios públicos y que sea compatible con su función.
- No se podran instalar en las aperturas, ventanas, balcones, terrazas y paramentos perimetrales de los edificios, a menos que se pueda ocultar de vistas desde cualquier espacio de uso público o comunitario.
- En las ordenaciones de tipo unifamiliar, será obligatorio la colocación de una antena colectiva por manzana, prohibiéndose la instalación individualizada de antenas receptoras.

Para las antenas de Emisión de Programas, Radioaficionados, Radio-enlaces y comunicaciones privadas, así como para las instalaciones de telefonía móvil u otros se estará a los condicionantes establecidos en la Ley.

Todas estas instalaciones serán objeto de solicitud de licencia, inspección y certificado de fin de obra.

ARTICULO 74 - DETERMINACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS.

En aquellas Zonas o Unidades de Ejecución que no tengan específicamente señalada su densidad de viviendas, esta se obtendrá por medio de la superficie edificable o construida, resultante de aplicar los parámetros de ocupación del solar (o fachada por fondo edificable), número de plantas y posibilidad de cámara bajo cubierta en el 50%, a la superficie neta edificable en Vivienda, dividida por 100 m2 (superficie de una vivienda). Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco (5), el número final de viviendas autorizado aumentará en una.

El número de viviendas asignado, en cada caso, tiene carácter de máximo, definido a efectos de control de la densidad resultante del Plan General. Este número máximo puede resultar disminuido como consecuencia de la ordenación concreta y de la correlación de todos los parámetros aplicables en desarrollo del Plan.

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda y apartamento en la relación de una vivienda igual a 1'65 apartamentos.

ARTICULO 75 - DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS MUY UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA EDIFICACION

1-. ALINEACION.

Se entiende por alineación la línea, establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales, o por el Estudio de Detalle, que separa:

a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelo destinados a espacios libres de usos público, de las parcelas destinadas a otros usos.

c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca.

La definición exacta de la alineación se efectuará por el Ayuntamiento con motivo de la concesión de licencia de alineación, que tendrá por finalidad la definición geométrica y gráfica, previa comprobaciión sobre el terreno de las alineaciones, previstas en los planos de ordenación, a escala 1/1.000. En esta comprobación podrán introducirse, en su caso, las correcciones puntuales necesarias que vengan motivadas por la realidad física existente. En el supuesto de que estas correcciones afectaran en mñás de un 10% respecto de las previsiones deducidas del Plna General, será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la rectificación de las mismas.

Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por el Ayuntamiento, en el que se señalarán, además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafao anterior, si la parcela reune o no la condición de solar y la superficie de cesión de suelo obligatoria y gratuita.

A efectos de concesión de la licencia de alineación, los interesados presentarán, además de la instancia, levantamiento topográfico a escala mínima 1/100, 1/200 ó 1/500, en función de la extensión superficial de la parcela en

cuestión, referenciado a la red topográfica municipal (Coordenadas X,Y,Z) y referido a puntos o elementos físicos del terreno, reflejando la calle o calles a que da frente y referenciándolo también a los planos de ordenación urbanística.

2-. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA.

Es la distancia vertical, medida para cada sistema regulador u ordenanza, en la forma que más adelante se indica, desde la rasante a la acera, la del terreno, o la cota de referencia de planta baja, hasta la cara inferior del forjado o elemento inclinado que define la cubierta del edificio, medido en la intersección de este con un plano paralelo a la fachada a una distancia de 0,50 m de esta.

3-. ALTURA EN PLANTAS.

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos y áticos o cámaras bajo cubierta, si estuvieran autorizadas en la zona.

4-.ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE.

.Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre se define como la de distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

5.AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Se entiende como tal la que permitiría localizar la edificación, cumpliendo los requisitos de ocupación, y que estará definida por las alineaciones, retranqueos y distancia a otras edificaciones impuestas por el Plan y su Normativa

6-.BALCONES, MIRADORES, CUERPOS VOLADOS CERRADOS, SALIENTES.

Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados, vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen: Balcones y Terrazas: con cerramientos diáfanos u opacos solo a altura de antepecho. Miradores acristalados: con cerramiento diáfano en toda su altura. Cuerpos volados cerrados: con cerramientos opacos en toda su altura, aunque en ellos puedan existir huecos de menor tamaño.

Son salientes los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares o pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares jutificables por razones costructivas o funcionales. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Los aleros quedan incluidos en la definición de cuerpos volados a efectos de determinación del vuelo máximo de los mismos.

7-.CAMARAS BAJO CUBIERTA.

Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de la cubierta. Por su forma y condiciones de habitabilidad se regulan en una Ordenanza especial, de aplicación en los lugares donde se autoricen las cámaras.

8.- EDIFICABILIDAD NETA

Es la edificabilidad definida en el punto 13 del artículo16 de estas Normas, cuando se atribuye al suelo de una parcela o manzana completa dentro de sus alineaciones. En las Normas de Zona se concreta en los casos de Tipologías edificatorias especificas. En los demás deberá deducirse de los parámetros de altura y fondo edificable

9 -.FONDO EDIFICABLE

Marca la alineación posterior de la Edificación, por lo que el espacio sobrante se destinará a patios privados de la edificación . Será de aplicación en aquellas parcelas cuyo fondo así lo permita y marca también el 100 por100 de la ocupación.

10 -.HABITACION EXTERIOR.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan algunas de la siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

11-.PATIOS DE LUCES.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

12-.PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya notarialmente mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

13-.PATIOS DE MANZANA.

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre los planos de fachada opuestos, o determinando la posición de dichos planos como un valor fijo mediante un fondo edificable máximo.

14 -.RASANTE

Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía. Dentro de este concepto cabe distinguir:

- Rasante previa o perfil del terreno en su estado natural

- Rasante oficial definida por la acera o vial o por los proyectos de las mismas.

- Rasante modificada o resultante de modificar la rasante previa en ± 1,00 mts. (de aplicación en los casos de edificación aislada)

15 -.RETRANQUEO.

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la

alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

16 -.SUPERFICIE EDIFICABLE.

Ver en punto 28 del artículo 16 de estas Normas

17-.SUPERFICIE OCUPADA.

a) sobre rasante

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno de las fachadas del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocu-pación sobre la superficie total de la parcela.

b) bajo rasante

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela con los siguientes límites:

- su retranqueo mínimo a zonas verdes públicas será de 3'00 mts.

- en edificación unifamiliar, además de lo anterior, la rasante resultante en los espacios libre privados no podrá quedar a mas de un metro por encima de la rasante de los espacios libres colindantes, viario o dotacional, sean estos públicos o privados.

18-.VIVIENDA EXTERIOR

Se entiende por tal, la que tiene locales vivideros (Salón y dormitorios) abiertos a calle, espa-cio libre o patio de manzana, así como el resto (cocina, baños, pasillos o escaleras) abiertos a patios interiores que cumplan las condiciones del artículo 79 respecto a patios cerrados.

19. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios técnicos municipales procuraran evitar molestias avisaran a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita

ARTICULO 76 - MEDICION DE ALTURAS

A. REGULACION DE LA ALTURA MINIMAS DE PLANTAS BAJAS Y DE PISO Y ALTURA LIBRE MINIMA.

• Aunque en la normativa particular de cada zona se fijan las alturas máximas de plantas bajas y las alturas libres de piso, indicamos aquí las alturas de Suelo acabado desde rasante, que regirán a efectos de orientar en cuanto a la escala urbana general de las calles: La altura mínima de suelo terminado de planta 1ª será igual o mayor a 3,50 m respecto de la cota del punto de medición de la altura reguladora.

• Alturas máximas de la línea de cornisa en función del número de plantas permitidas en las ordenanzas (art.º 88):

Nº de plantas	Cornisa
2	7 m
3	10 m
4	13 m
5	16 m
6	19 m
7	22 m
8	25 m

En cualquier caso la altura libre mínima en habitaciones vivideras será de 2,50 mts. según se fija en las condiciones higiénicas del artículo 79

B. ALTURAS MINIMAS DE LA EDIFICACION

Con carácter general se permitirá construir una Planta menos de las fijadas por las Ordenanzas de Zona. En este caso, la Propiedad del edificio de menor altura estará obligada al tratamiento de las medianerias y paredes contiguas al descubierto, de acuerdo con el tratamiento de fachada existente o con las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

Se exceptúa de la regla anterior general, los supuestos de actuaciones asistemáticas o aislada en suelo urbano, en que la regla será la inversa, es decir, el número de plantas máximo será a la vez mínimo, a efectos de garantizar la implantación del aprovechamiento real otorgado por el planeamiento.

C. ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA AL ALERO O BORDE DE LA CUBIERTA. CASOS DE ESQUINA.

Estos datos, referido a cada Ordenanzas de Zona, vienen indicados en la ficha correspondiente a las Condiciones especificas de las mismas. Pero como orientación general para los casos en que no se hallan fijado, se establece subsidiariamente el criterio general resultante de la zona.

En casos excepcionales de esquina de calles con diferentes alturas, la altura mayor solo podrá volver una longitud igual al ancho de la calle más estrecha.

Estas especificaciones no son de aplicación en ningún caso en el Casco antiguo que tiene definidas las alturas, de la edificación posible en cada parcela o grupo de ellas, de una misma manzana.

D. MEDICION DE ALTURAS EN CASO DE ALINEACIONES CON DESNIVEL.

a) casos de desnivel en alineación a vial:

1. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de fachada a mayor y menor cota, no supere 1,00 mts, el punto de referencia de la altura reguladora será el punto medio de la misma, considerada como una sola en desarrollo

2. Cuando dicha diferencia sea superior a 1,00 mts., el punto de referencia de la altura reguladora se situará a 0,75 mts. Por debajo del punto de la fachada o fachadas situado a mayor cota.

3. Cuando en una fachada, la diferencia de niveles entre los puntos a mayor y menor cota sea superior a 2,4 mts. Se fraccionará la fachada de forma que nunca exista un desnivel mayor

b) casos de gran desnivel transversal

Cuando un solar dé a dos calles de gran diferencia de rasante, y por sus dimensiones, no tenga patio interior, la altura podrá ser la media de la autorizada a ambas fachadas, admitiéndose, en la primera planta que tenga bajo rasante una de sus caras, el tratamiento de planta baja en cuanto a usos, excepto el de vivienda, pero contabilizando su edificabilidad a efectos del aprovechamiento, no pudiendo superar el establecido para la parcela.

E. ELEVACION DE PLANTAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Las obras de reforma de edificaciones existentes, consistentes en elevación de alturas, solo se consentiran en aquellos edificios en los que así se indique en el Plano de alturas de la Edificación posible en el Casco histórico.

En este caso, se permitirá siempre que la altura total del edificio reformado no exceda de la altura al alero de la Zona. En estos casos, también se podrán autorizar alturas inferiores a las señaladas en cada Ordenanza, siempre que la edificación existente no sea demolida, se guarden las condiciones de tratamiento de medianerias y paredes contiguas del apartado B, y la edificación resultante solo sea inferior en una altura a las edificaciones consolidadas ya existentes en el entorno próximo.

F. ELEMENTOS PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Solo se permitirán:

1. La cubierta definitiva del edificio, conforme se define en estas Normas Urbanística, pudiendo ocuparse la misma de acuerdo con la ordenanza de Cámaras bajo cubierta.

2. Las cubiertas planas con barandas o antepechos cuya altura no podrá exceder de 1'30 mts.

3. Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1'80 mts. de altura si son opacos y de 2'20 mts. De altura si se trata de rejas o similares.

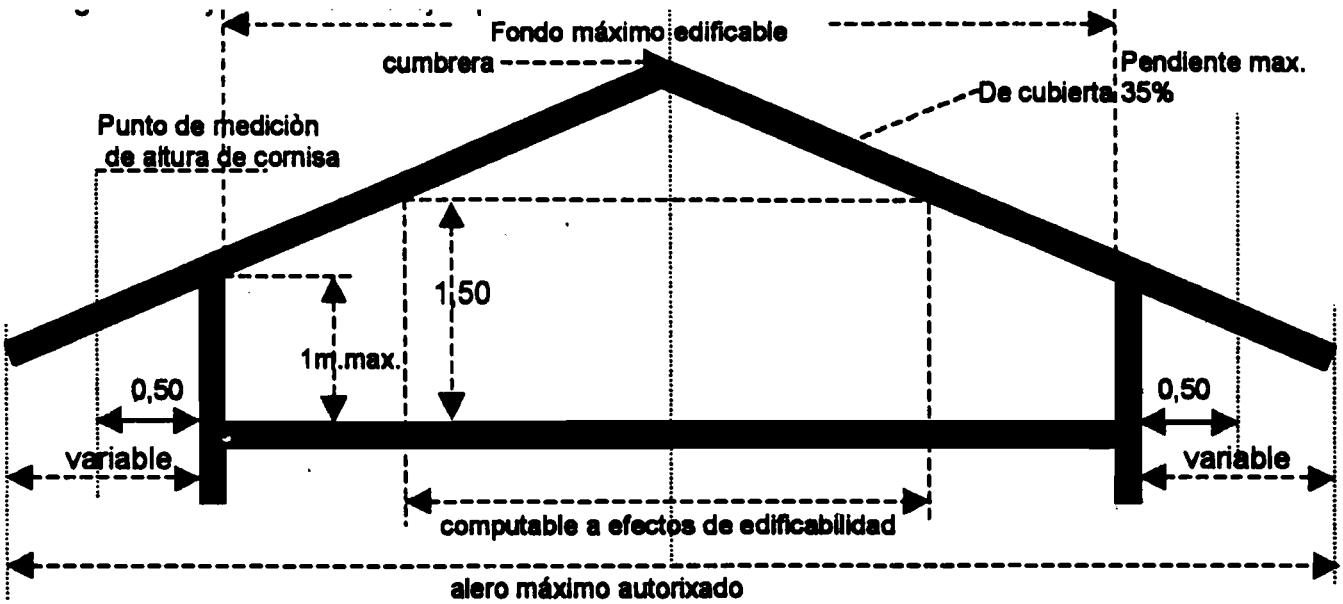
4. Los elementos técnicos de las instalaciones.

5. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

6. Buardillones (también denominados mansardas). El retranqueo mínimo a fachada será el coincidente con el plano vertical que defineen el interior, el inicio de la superficie computable a efectos de edificabilidad. La anchura máxima exterior será de 1,50 mts, manteniéndose una separación mínima entre buardillones de 2,50 mts.

ARTICULO 77 - ORDENANZA ESPECIAL DE CAMARAS BAJO CUBIERTA.

El uso del espacio bajo cubiertas queda regulado en sus aspectos de forma y utilización. El gráfico adjunto ilustra un ejemplo de esta Norma.



1. La cámara bajo cubierta seguirá necesariamente la pendiente de la cubierta, para que no se considere una planta más.

2. La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %. ,

3. Esta pendiente y por tanto la cubierta, tendrá su punto mas alto en el punto medio del fondo edificable máximo de plantas de piso

4. La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior no será superior a 1 m, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal o de su proyección teórica sobre la cara interior de la fachada.

5. Será de aplicación lo establecido en el apartado F.6 del artículo anterior

6. En esta altura a la cumbrera quedará incluido en todos los casos, las posibles torres de aparatos elevadores.

7. El uso de las cámaras bajo cubierta estará físicamente y funcionalmente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, no pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

8. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad, contabilizándose toda la superficie que cuente con una altura libre de 1,50 m o superior.

En las Ordenanzas O.03 y O.04 el aprovechamiento obtenido por la aplicación de este artículo, se dispondrá en forma de ático retranqueado, en una distancia a fachada no inferior a tres (3) mts. con cubierta plana y una altura máxima de 2,85 mts. En este caso no será de aplicación el punto nº 7 anterior.

ARTICULO 78 - ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS

Como dato general y salvadas las dimensiones mínimas que se han fijado en la Norma de Uso relacionado

con el Transporte, se deberá reservar un 10% de los aparcamientos obligatorios, con unas dimensiones de 5,00 por 2.40 mts. Las reservas obligatorias por usos serán las siguientes:

Uso Residencial Privado. En nuevas promociones en suelo urbano, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. y en todo caso un número igual o mayor que el número de viviendas. Esta condición será de aplicación en todas las Normas de Zona que permitan el uso residencial excepto en las 01;02 y 07, siempre que se trate de actuaciones menores de 6 viviendas y en solares de superficie menor a 400 m2. También quedan excluidos los edificios catalogados.

Uso Residencial Público. Se preverá en las nuevas edificaciones, 1 plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones hoteleras o residenciales y por cada 2 apartamentos o estudios.se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos. Serán de aplicación las mismas excepciones que las señaladas en el párrafo anterior.

Uso Industrial. Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento, en el interior de las parcelas, por cada 100 m2. de superficie construida, excepto en los talleres de automóviles que se reservará 1 plaza por cada 50 m2. de superficie destinada a este uso. En todos los estacionamientos se dispondrá de un 15% de plazas para vehículos industriales ligeros (5,7x2,5), más un 8% para vehículos industriales grandes (9,0x3,0) Tambien se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos

Usos Terciario , Comercial y de Almacenes. Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de superficie de venta, de oficina, o de almacen. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos

Uso Reunión y Espectáculo. Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2. construidos, incrementadas en 1 plaza por cada 25 personas de capacidad. Se reservará un 2% de las plazas para vehículos de minusválidos

Uso Sanitario y Asistencial. Las Clinicas reservaran 1 plaza de aparcamiento por cada 5 camas, y 1 plaza por cada dos salas de consulta. Otro tipo de servicios lo haran en forma similar a las oficinas.

Uso Educativo. Dispondran de aparcamiento de autobuses, fuera del espacio público, por cada 200 plazas y estacionamiento para profesores y empleados en la proporción de 1 plaza por cada 4 empleados

ARTICULO 79 - CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

OBLIGATORIEDAD DE LA VIVIENDA EXTERIOR.

Todas las viviendas tendrán consideración de "vivienda exterior", entendiéndose por tal, la que tiene, por lo menos un (1) local vividero abierto a calle; o bien a espacio libre público o privado o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 mts de diámetro como mínimo; asi como el resto, abiertos a patios interiores que cumplan las condiciones del apartado sobre Patios Cerrados de este artículo.

CONDICIONES DE VENTILACION.

La ventilación es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior. Puede ser directa, mediante huecos de fachada o indirecta mediante medios artificiales de ventilación forzada. Cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de: 1 vez su volúmen por hora. Para ello la superficie practicable de las ventanas en todos los locales de una vivienda será al menos de 1/10 de la superficie útil de la habitación.

ALTURA LIBRE DE PISOS MíNIMA.

En cualquier habitación vividera, será de 2,50 mts. (Ver definición de altura libre en el artículo 75)

ILUMINACIÓN.-

La iluminación de los locales podrán ser natural o artificial. Para asegurar la iluminación natural de los locales, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con la superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de ésta condición los cuartos de aseo, pero no las cocinas cuando constituyan pieza independiente. Sin perjuicio de las condiciones que exijan los reglamentos específicos de cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux., medidos sobre un plano horizontal de trabajo trazado a 75 cm. del suelo.

VENTILACION DE ASEOS Y COCINAS

En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, se instalará conducto independiente o colectivo prolongado de ventilación forzada estática o dinámica (6 renovaciones/hora). Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, provenientes de la combustión, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio. También contará con un conducto de ventilación, cuya capacidad de renovación de aire, contará en la renovación general de la vivienda. Se prohibe la salida de humos por fachadas, patios, balcones o ventanas que no estén conducidos por tubos o conductos suficientemente aislados para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas o que el paso de salida de humos produzca daños a terceros. Como condiciones de las chimeneas se fijan las siguientes:

- Que por el mismo conducto no se evacuen humos de diferentes combustibles.
- Que el remate de la chimenea en cubierta facilite la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- Que los conductos se eleven como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a distancia no superior a 5 mts.

EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

-Queda prohibida la emisión a fachada (interior o exterior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina, salvo calderas individuales estancas de gas, para viviendas que podrán abrir en fachadas. Los conductos de evacuación serán independientes e indi-

vidualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

MEDICION DE LAS DIMENSIONES DE LOS PATIOS

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura (H), se medirá desde el nivel del piso de la vivienda más baja cuyas habitaciones ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, no computándose los remates de la caja de escalera y ascensor, en su caso.

No tendrán consideración de patio los retranqueos de fachada, ya sean al exterior o a patio, cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1'50 m., y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

PATIOS ABIERTOS.

En fachada, estarán prohibidos en caso de alineación a vial. En los demás casos se someterán a las siguientes condiciones:

El frente abierto (F) no será inferior a 1/6 de la altura del patio (H), con un mínimo de 3'00 m.

La profundidad (P) no será superior a 1'5 F cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a 2F cuando el patio solamente den cocinas, aseos o escaleras.

Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no viertan estancias.

Las celosías para ocultamiento de tendederos no se considerarán como elementos de cierre de los patios.

PATIOS CERRADOS.

Los patios cerrados interiores cumplirán con los mínimos referentes a:

- Diámetro del círculo inscrito.
- Luces rectas y
- Superficie,

que se fijan a continuación:

Diámetro del círculo inscrito..... 0'20 H o 3m.
Luces rectas..... 3 m mínimo
Superficie ..... H2/10 o 12 m2.

A efectos de la consideración de "vivienda exterior", ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el diseño alineaciones, de la Unidad de Ejecución o del Plan Parcial.

ARTICULO 8O. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Se refieren a aquellas exigencias constructivas que están impuestas por la seguridad de personas y bienes en el uso normal de los edificios. Aunque para los usos específicos existen reglamentos propios (como es el caso de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de barreras arquitectónicas de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha), señalamos aquí algunas en relación con el uso de vivienda, en edificios de nueva planta. En la regulación de los distintos usos se establece su aplicación. Con carácter general se fijan los siguientes condicionamientos:

PORTALES, PASILLOS COMUNES Y ACCESOS A ESCALERAS

Los portales de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 1,80 m., a contar desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Quede prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Los pasillos que tengan carácter de uso común no tendrán un ancho libre inferior a 1,20.

Los puntos de acceso a escaleras y ascensores, contaran con un espacio mínimo de 1,20 x 1,20 en el punto de arranque del tiro.

ESCALERAS.-

Las escaleras de utilización por el `público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI 96 para la evacuación de los edificios.

En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m2. en cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando no se destine a uso residencial.

En los edificios de hasta cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m2.

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,80 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio según establece la NBE CPI 96.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, no pudiendo sobrepasar la contrahuella ni la huella los siguientes parámetros: 18,50 cm. y 25,5 cm. respectivamente.

ASCENSORES.-

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurran cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16 .

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 16 viviendas o fracción servidas por una misma escalera.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Los antepechos y barandillas de ventanas y balcones tendrán una altura mínima de 0'95 mts. Presentarán resis-

tencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg./m. En el caso de barandillas de escalera la altura podrá ser de 0'90 m. con separación entre barrotes inferior a los 12 cms.

PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación N.B.E.-C.P.I.-96 y particularmente la Normativa de PREVENCION DE INCENDIOS que tiene aprobada el Ayuntamiento de Guadalajara o la que la sustituya en el futuro.

En los casos en que sea necesario por sus condiciones deficitarias, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de accesos de vehículos de extinción de incendios, a zonas o edificios.

USO DE SOTANOS

Las plantas de sótano no podrán tener Usos residenciales ni Usos lucrativos directos, aunque si, los de servicio de los locales de Planta baja como archivos, almacenes, sanitarios, aparcamientos del edificio ..etc. Ver sus limitaciones de ocupación en punto 17 del artículo 75.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia, que según las disposiciones vigentes establecen:

Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida.

SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Como instrucción técnica complementaria a estas Normas, dirigida a todos los profesionales que intervengan en la construcción de edificios y áreas públicas que impliquen concurrencia de público, se señala la obligatoriedad de cumplimentar los artículos 54 al 61 referentes a la movilidad y barreras arquitectónicas de la Ley 13/1982 de Integración Social de Minusválidos (LISMI). y a la Ley 1/1994 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha, lo que se exigirá para la licencia municipal de obras.

A estos efectos y por lo que respecta a la edificación, esta se clasificará en: Accesible, Practicable y Adaptable.

Los edificios públicos de nueva construcción y las ampliaciones o rehabilitaciones, seran accesibles con todas las instalaciones fijadas por la Ley.

Los edificios destinados a viviendas deberán tener por lo menos un itinerario practicable.

En las promociones de Vivienda pública y Viviendas de protección oficial se realizarán al menos un 3% de viviendas accesibles para personas de movilidad reducida.

Todo lo anterior se justificará adecuadamente en la Memoria y planos de los proyectos de edificación.

ARTICULO 81 - CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

IMAGEN URBANA

El mantenimiento de la imagen urbana, su adecuación a la vida de la colectividad y la regulación de las intervenciones que puedan deformarla, corresponde a la Autoridad que vela por los intereses comunitarios, en este caso el Ayuntamiento.

Por consiguiente, podrá denegar o condicionar, cualquier actuación en el patrimonio edificado urbano que resulte lesiva para la imagen y forma de la ciudad, es decir contraria a la estética del conjunto, al orden del todo, en una palabra, antiestética.

Estos condicionamientos podrán afectar, a los efectos del volúmen del edificio, en el emplazamiento, a su forma de cubierta, a los materiales de su fachada, en cuanto al modo de utilizarlos, a su calidad, o a su color.

Esta doctrina, en su formulación técnica, ofrece dos caminos o planteamientos típicos: un enfoque conservador y otro vanguardista.

El enfoque más conservador, ha sido siempre de carácter mimético y pretende conseguir el orden y la estética antes indicados, por el simple camino de la copia e imitación, de la exigencia de los mismos materiales, proporciones y composición que la edificación consagrada por el tiempo.

El enfoque más vanguardista, reconoce la importancia de esta consagración, pero sin pretender que sus valores estén en los detalles, sino en el fondo del concepto arquitectónico. Este concepto no consiste en la materialidad de la solución constructiva que puede variar con el tiempo y los avances tecnológicos, sino en su adaptación a una forma generalizada de vida y de paisaje. Es esta forma la que presenta elementos permanentes y elementos transitorios y a ellos ha de responder la oferta diseñada. Clima, economía, nivel de servicio, tipo de actividad, medios técnicos, costumbres,.... son ejemplo de estos elementos citados.

Sin embargo hay como un derecho previo de adaptación a lo anterior y existente que debe ser respetado por lo nuevo, aún a costa de ciertos sacrificios. La unidad y coordinación con la forma existente, es esta servidumbre que vemos reflejada en los ejemplos que el transcurso de las épocas nos dejan de esta adaptación, sin renunciar del todo a los modos y lenguajes de cada una de ellas. Para esto es necesario definir mediante criterios, un lenguaje de diseño que pueda ser accesible a aquellos que tienen la responsabilidad de la decisión.

CONDICIONES DE ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES.

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, tratando de armonizar los sistemas de cerramientos, cubiertas, alturas de cornisa, niveles de

forjado, dimensiones de huecos, juego de volumenes, colores y materiales, con los que el entorno tiene asumidos como propios. En los casos en que se exija, (casco histórico, zonas de alerta paisajística, etc.), la composición fotográfica del conjunto de calle o plaza servirá para explicar y garantiza, mejor que los planos técnicos, los resultados que se persiguen.

ARTICULO 82 - CONDICIONES ESTETICAS ESPECIFICAS

FACHADAS EN EL CASCO ANTIGUO Y ENSANCHES

Aunque su composición sea libre, armonizará con las preexistentes. Su definición arquitectónica la resumimos así: muro continuo, con huecos verticales (balcones y ventanas) con mayor proporción de macizo que de hueco, con ritmos que reflejan la disposición de las piezas habitadas y con elementos ricos de carpinterias y decoración. En ellas se refleja el interés por humanizar el espacio urbano de la calle como lugar de convivencia y reunión.

En estas zonas de protección arquitectónico-ambiental, el carácter de muro único de toda la fachada, justifica la prohibición de cuerpos volados cerrados -excepto miradores acristalados tradicionales- y de terrazas voladas o rentranqueadas, que producen juegos de volúmenes totalmente extraños al ambiente existente.

Las **plantas bajas** de edificios existentes, en caso de su reforma, deberán tratar de mantener o recuperar la antigua composición, muchas veces alterada en intervenciones posteriores. En el Casco histórico y para la recuperación de los trazados de fachadas de los edificios catalogados por su valor urbano y para el mantenimiento del ambiente en los de Obra nueva, se establece la obligada correlación vertical entre los huecos de planta baja y de pisos, permitiendo el rasgado vertical de los existentes en planta baja. Dichas plantas en las nuevas edificaciones, también tenderán a la humanización de la calle, por su altura y tratamiento.

Menos en el caso de reformas de edificación consolidada, se establece en estas zonas una proporción máxima de huecos : altura/anchura = 1/1

SECTORES DE NUEVA ORDENACIóN

En los Sectores de Nueva Ordenación (Planes parciales, Estudios de Detalle, Unidades de Ejecución...),se tratará de conseguir unidades coherentes en el aspecto formal, tanto de los espacios libres (plazas, calles, itinerarios de peatones ... etc.) como de los edificados. Igualmente deberá establecerse un criterio selectivo o alternativo de materiales, o colores y detalles compositivos, permisibles en las edificaciones, que garanticen una unidad visual de acuerdo con el emplazamiento.

ARTICULO 83. CONDICIONES ESTETICAS. DETALLES

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.

MATERIALES

Los materiales y su color, estarán en todo caso en función de los criterios y estética predominantes en el conjunto de fachadas en el que debe ubicarse. Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de un uso exterior (alicatados, plásticos, laminados....), y también de aquellos otros que puedan considerarse extraños, o exóticos a la Zona, aunque su uso pueda ser frecuente en otros ambientes. (grandes acristalamientos, muros cortina...).

En el Casco histórico deben prevalecer los revestimientos coloreados (enfoscados o revestimientos continuos, aplacados de piedra....) , sobre el resto de las posibilidades de acabados (ladrillo visto, hormigón visto...)

SALIENTES Y VUELOS

Cuerpos salientes

Definición.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos indesmontables u opacos como miradores terrazas cerradas y similares.

Se entenderán abiertos aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus paramentos laterales (balcones, terrazas abiertas etc.)

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos computará al 50%.

En el caso de balcones, o miradores en las nuevas edificaciones en el Casco Histórico, no se permitirá sobresalir de la alineación de la calle más de 0'40 m. Y siempre que éste vuelo esté por encima de los 3'00 m. desde la acera.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a 0,60 mts de la medianería correspondiente.

Regulación.- Según ámbitos de Ordenanza en cada caso.

Elementos salientes

Definición.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación como zócalos pilastras, gárgolas, etc. No podrán sobresalir más de 15 cms y se admitirán en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6,00 mts de anchura y el ancho libre que quede de acera sea superior a 0,80 mts

SOPORTALES

Si en una edificación se establecieran o proyectaran soportales estos deberán tener un ancho interior mínimo libre de trescientos centímetros (300) y su altura será co-

mo 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

Solo se permiten en los siguientes casos:

- en proyectos de nueva planta, en los que vengan incluidas
- en actuaciones conjuntas y con proyecto unitario de forma, dimensión saliente y materiales que abarque la totalidad del edificio.

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 mts sobre la vertical del bordillo exterior de la acera y solo podrà cubrir los huecos de la planta baja.

En el ámbito del Casco Histórico no se permiten marquesinas ni toldos fijos.

TOLDOS MOVILES

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 mts. Dentro del ámbito de cada bloque o manzana su instalación responderá a soluciones unitarias aceptadas expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

ROTULOS, MUESTRAS Y ANUNCIOS

Son los anuncios paralelos a fachada. Solo podrán ocupar una faja de anchura máxima de 90 centímetros en plantas bajas, salvando los dinteles de portales, con un saliente máximo de 15 centímetros. En plantas de pisos el ancho máximo de la faja será de 60 centímetros.

En el Casco Histórico todos ellos deberán quedar integrados en los huecos de planta baja.

Los anuncios en cubierta o coronación de edificios de viviendas solo podrán tener una altura de 1/10 de la del edificio con un máximo de dos mts. Este tipo de anuncios únicamente se admitirán en edificios exclusivos de espectáculo, comercio, almacén o industria y fuera del ámbito del Casco Histórico. En los casos de edificios exclusivos de espectáculo, comercio o industria, esta dimensión podrá ser mayor. En todos los casos, se tratará de anuncios de letras sueltas.

BANDEROLAS

Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima de 250 centímetros de la rasante de acera y su altura máxima será de 90 centímetros. En las plantas de piso solo podrán situarse a la altura de los antepechos. En el caso de que cuenten con instalación luminosa no podrán situarse por encima de la planta baja. Este tipo de anuncios en el Casco histórico deberán limitarse a elementos móviles y flexibles.

Fuera de los supuestos anteriores, la publicidad exterior en elementos fijos se prohibe con carácter general, a excepción de la promovida por las instituciones, así como los indicadores debidamente autorizados.

INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, ventilación o aire acondicionado así como antenas de televisión normales o parabólicas y antenas de radio, podrá sobresalir de la fachada. Su instalación deberá quedar integrada en el diseño global de la fachada o permanecer oculta. En cualquier caso necesitaran para su instalación un estudio de su efecto en el alzado de la fachada, sin romper la unidad del cerramiento.

Las salidas de extractores de humos, gases y/o aire viciado de renovación del interior de los locales se prohiben en todos los casos, debiendo conducirse a la cubierta del edificio, a excepción de lo previsto sobre las calderas individuales estancas en el artículo 79

Las salidas y las tomas de aire de las instalaciones de refrigeración -no de ventilación- se proyectarán con estricto cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre la acera: 2,25 mts
- Situación bajo las zonas ciegas de fachada o que carezcan de huecos.
- No producirán molestias a los vecinos o locales colindantes.
- El caudal máximo admisible por cada boca de salida será de 3.600 m3/h.
- La salida del aire se producirá en dirección horizontal, perpendicularmente al plano de fachada, lo que se garantizará mediante la colocación de difusores adecuados.
- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, dispondrá necesariamente de un sistema de recogida o de conducción de agua que impida el vertido o goteo a la vía o espacio público.

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

El arbolado existente en el espacio viario o destinado a espacios de uso público, haya sido o no calificado como zona verde, deberá ser protejido y conservado.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. Cuando por razón de obra, acceso, renovación, u otra, haya de eliminarse algún ejemplar, se indicará en la solicitud de licencia y se señalará en los planos topográficos que se aporten.

Cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria su sustitución por el responsable de la pérdida, con especies iguales a las antiguas o similares a las tradicionales de la localidad.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

En caso de patios ajardinados o zonas verdes privadas, el cerramiento tendrá carácter definitivo y podrá resolverse mediante:

a) Elementos ciegos de 0,50 mts. y diáfanos de materiales estéticamente admisibles (verjas, pantallas vegetales o similares hasta una altura de 2,20 mts.).

b) Cerramientos ciegos de hasta 2,20 mts. de altura máxima, cuya estabilidad y estética esté asegurada.

Por razones de estética, decoro e imagen urbana, en el caso de viviendas adosadas, o en agrupaciones de viviendas pareadas o aisladas que constituyan una unidad visual, incluso en cuanto al prototipo residencial, estará prohibida la modificación de los cerramientos de parcela, no incluidos en el proyecto inicial, o en uno conjunto para su realización simultanea en la manzana o grupo. (Entendemos por modificación los cambios de materiales, altura, color..etc. respecto a los de la unidad).

Los propietarios de solares tienen el deber de efectuar el cerramiento de los mismos, dentro del plazo concedido al efecto por el Ayuntamiento. También deberán efectuar el cerramiento de sus fincas, previa orden de ejecución en este sentido por el Ayuntamiento, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano, aunque no tengan la consideración de solar, cuando así lo demande el interés general.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y tendrá carácter provisional, hasta que se sustituya por el cerramiento definifivo resultante de la edificación de la parcela. Tendrá una altura mínima de 2 mts. y se efectuará con materiales que garantizen su estabilidad, buen estado y estética adecuada, siendo preferibles los cerramientos a base de tabique, con revoco de mortero en su parte exterior.

Si se incumpliera la obligación de cerramiento después de de apercibido el propietario o representante, el Ayuntamiento podrá proceder, en ejecución subsidiaria, a la realización del mismo con cargo a la propiedad de la finca

Deberán cercarse todos los solares en los que vaya a realizar cualquier obra de movimiento de tierras, edificación o derribo, con cerramientos provisionales de 1,80 mts. de altura de materiales que garanticen su estabilidad y buen estado.

ESPACIOS VERDES PRIVADOS:

En los proyectos de Ejecución será obligatorio incluir el acondicionamiento de los espacios libres privados debidamente presupuestados. Su tratamiento será libre, pero en lugares visibles desde las vía o espacios públi-cos, 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.

MUROS DE CONTENCION Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los muros de contención y movimientos de tierras que se realizen en el interior de las parcelas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Si los aterrazamientos del terreno se resuelven mediante taludes de tierras, no podrán salvarse alturas superiores a los 3 mts. entre los distintos aterrazamientos.

B) Si los aterrazamientos se resuelven mediante muros de contención, no podrán salvarse alturas superiores a los 2 mts. entre los distintos aterrazamientos, y los muros en su parte exterior y coronación se tratarán con materiales y acabados similares a los de las edificaciones del entorno.

CERRAMIENTOS DE TERRAZAS.

Se podrá autorizar por el Ayuntamiento el cerramiento de terrazas y tendederos siempre que respondan a soluciones acristaladas de diseño unitario por bloque o manzanas (caso de viviendas unifamiliares adosadas), aceptado expresamente por la comunidad o conjunto de propietarios del bloque o manzana.

En cualquier situación los tendederos se cerraran al menos con celosías u otros elementos integrados en la fachada que impidan la visualización del interior de los mismos desde la vía o espacios libres públicos.

TITULO II.

NORMATIVA URBANISTICA ESPECIFICA PARA LOS DISTINTOS SUELOS

CAPITULO 1- NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 2- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 3- NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO

TITULO II. CAPITULO 1

NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO URBANO

ARTICULO 84- CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los propietarios de Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde según el ámbito de ordenación, Zona de Normativa o Unidad de Ejecución en que se encuentran situados sus terrenos, si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de lo establecido en estas Normas y en su defecto a las obligaciones y limitaciones fijadas por la legislación urbanística.

La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a indemnizaciones por implicar limitaciones y deberes que definen el normal ejercicio del derecho de propiedad. Sin embargo, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

ARTICULO 85- DERECHOS Y DEBERES ESPECIFICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los derechos de los propietarios en Suelo Urbano y Urbanizable Programado adquieren el siguiente contenido:

a) A urbanizar

b) Al aprovechamiento urbanístico

c) A edificar

d) A la edificación.

En cuanto a las obligaciones o deberes urbanísticos, son los siguientes:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones de carácter público previstas en el planeamiento.

b) Costear la urbanización.

c) Mantener la edificación y la urbanización en loas condiciones fijadas por el Ayuntamiento.

d) Edificar en los plazos legalmente previstos.

ARTICULO 86. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

El aprovechamiento de la Edificación, o "superficie construida total", a efectos de su contabilización como edificabilidad, regulada por estas Normas, aplicará los criterios básicos de definición contenidos en la legislación de Viviendas de Protección Oficial (VPO)

A efectos de la contabilización de la Edificabilidad, a la suma de todas las plantas, se descontaran:

- Los soportales y pasajes cubiertos, considerados como espacios libres públicos o comunitarios.

- Las plantas bajas porticadas abiertas, excepto las porciones cerradas que hubiere en ellas.

- La superficie bajo cubierta con altura menor de la mínima utilizable, según la Ordenanza especial de cámaras bajo cubierta; así como las destinadas estrictamente a las instalaciones técnicas del edificio.

- Las plantas bajo rasante (sótanos), con la excepción del artículo 76.d), a), 2° párrafo

El estudio de Tipologías edificatorias que se incluye en la Memoria Justificativa de este Plan nos aporta los datos urbanísticos de Densidad de viviendas y Edificabilidad que, sobre tres tipos distintos de superficie, son característicos de las Tipologías edificatorias que van a orientar las ordenanzas de las distintas Zonas. Por su utilidad para cálculo y valoración se incluyen a continuación

Se calculan tres tipos de densidades de viviendas y edificabilidades que responden a las siguientes definiciones:

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD NETA

Es la resultante de dividir la edificación autorizada por la superficie neta de solar

Todos los cálculos se traducen a índices en Viviendas por Hectárea para las Densidades y en metros cuadrados edificados por metro cuadrado de suelo, para las

EDIFICABILIDADES.

Se indican a continuación los parámetros medios de los distintos tipos edificatorios que serán de aplicación con carácter subsidiario en caso de indefinición en los demás documentos del Plan General.

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA y PAREADA (media de los dos tipos)

(De aplicación en la Normativa de Zona n°6)

Densidad Neta (s/parcela)	40	viv./Ha.
Edificabilidad Neta	0,75	m2/m2
Densidad de Zona	30	viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	0,57	m2/m2

2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y ADOSADA CON PATIO INTERIOR

(De aplicación en la Normativa de Zona n°5)

Densidad Neta (s/parcela).....	64	viv./Ha.
Edificabilidad Neta	1,14	m2/m2
Densidad de Zona	33,3	viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	0,60	m2/m2

3. MANZANAS COMERCIALES Y AJARDINADAS

(De aplicación en la Normativa de Zona n°4)

3.1 De Tres Plantas (Núcleos anexionados)

Densidad Neta (s/parcela).....	123	viv./Ha.
Edificabilidad Neta	1,48	m2/m2
Densidad de Zona	64	viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	0,77	m2/m2

3.2. De Cuatro Plantas (Núcleo de Guadalajara)

Densidad Neta (s/parcela)	176	viv./Ha.
Edificabilidad Neta	2,13	m2/m2
Densidad de Zona	91,5	viv./Ha.
Edificabilidad de Zona	1,10	m2/m2

ARTICULO 87 - DIVISION EN ZONAS PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de la regulación de la Edificación y del Régimen del Suelo y su Gestión, se califican en el Suelo Urbano y con carácter orientativo en el Suelo Urbanizable programado, doce zonas diferentes:

Zona 1:

Ordenanza O.01- Edificación consolidada en áreas sometidas a protección, conservación y renovación arquitectónica y ambiental

sin grados

Zona 2:

Ordenanza O.02- Edificación consolidada en manzanas cerradas tipo ensanche

grado 1° hasta 4 plantas

grado 2° hasta 7 plantas

Zona 3:

Ordenanza O.03- Edificación consolidada en edificación abierta

grado 1°. El Balconcillo

grado 2°. El Plan Sur

grado 3°. Otras ordenaciones

Zona 4:

Ordenanza O.04- Nueva edificación en manzanas o bloques

grado 1°. Manzanas o Bloques con bajos comerciales

grado 2° Manzanas o bloques con patios comunitarios ajardinados

grado 3° Manzanas o Bloques con bajos comerciales en Núcleos anexionados

grado 4º Manzanas o bloques con patios comunitarios ajardinados en Núcleos anexionados

Zona 5:

Ordenanza O.05- Edificación de Vivienda Unifamiliar, semiextensiva. Adosadas

sin grados

Zona 6:

Ordenanza O.06- Edificación de Vivienda Unifamiliar, extensiva. Aisladas o pareadas

grado 1º Parcelas inferiores a 200 m2.

grado 2º Parcelas entre 200 y 500 m2.

grado 3º Parcelas superiores a 500 m2.

Zona 7:

Ordenanza O.07- Edificación tradicional en Núcleos rurales.

grado 1º Parcelas existentes inferiores a 100 m2.

grado 2º Parcelas existentes superiores a 100 m2.

Zona 8:

Ordenanza O.08- Edificación para Usos Terciarios y comerciales.

grado 1º Edificios para servicios generales de todo el municipio

grado 2º Edificios para servicios locales.

grado 3º Usos relacionados con el transporte

Zona 9.

Ordenanza O.09- Edificación para Usos Dotacionales

sin grados

Zona 10:

Ordenanza O.10- Edificación para Usos Industriales

grado 1º Edificios en áreas integradas en la estructura urbana actual

grado 2º Edificación en polígonos industriales

Zona 11:

Ordenanza O.11- Edificación en la Fachada exterior de la Autovía de Aragón, para Usos Especiales.

sin grados

Zona 12:

Ordenanza O.12- Areas verdes y Espacios libres

grado 1º Zonas verdes públicas

grado 2º Zonas verdes privadas

De acuerdo con el apartado del art. 92 del Reglamento de Planeamiento que remite al art. 40 apartado 2) del mismo Reglamento, en el Suelo urbano las Normas urbanísticas tendrán el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACION por lo que en este apartado pasamos a detallar sus aspectos característicos en cuanto se refiere a la edificación de las Zonas que se han señalado en este Suelo. Por supuesto, también le son aplicables las condiciones desarrolladas en las NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION del capítulo 6 del Titulo I de estas Normas.

ARTICULO 88 LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

1.NORMAS ESPECIFICAS DE CADA ZONA.

A continuación y en hojas independientes se incluyen las Ordenanzas completas de Cada Zona. En cada una de ellas se especifican los siguientes conceptos:

DENOMINACION

OBJETIVOS

TIPOLOGIA. DEFINICION Y GRADOS

OBRAS ADMISIBLES

CONDICIONES DE USO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Como medio de facilitar la lectura y aplicación de dichas ordenanzas, damos a continuación una relación de los diferentes usos pormenorizados, tal como han quedado reglamentados en el capítulo 5 del Titulo I, incluyendo sus tipos, categorías y posibles situaciones:

USO RESIDENCIAL. (ARTICULO 63)

categoría 1ª. Uso Residencial Privado.

categoría 2ª. Uso Residencial Público.

USO INDUSTRIAL (ARTICULO 65).

categoría 1ª Industria inocua compatible con la vivienda.

categoría 2ª Industria semicompatible

categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda.

categoría 4ª Almacenes.

categoría 5ª Talleres y Artesanía.

categoría 6º Industria en el medio rural.

Para la ubicación de la Industria compatible, se distinguen las siguientes situaciones:

situación 1ª. En planta de piso de edificio de viviendas

situación 2ª. En planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar.

situación 3ª. En edificio exclusivo en patio de manzana o con fachada a calle.

situación 4ª. En manzana industrial

situación 5ª. En Polígono industrial de edificación aislada

USO TERCIARIO (ARTICULO 66).

categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda

categoría 2ª Oficinas en bajos y planta primera .

categoría 3ª Edificios de oficinas.

USO COMERCIAL. (ARTICULO 67)

categoría 1ª Bajos comerciales.

categoría 2ª. Locales en Agrupaciones comerciales.

categoría 3ª Grandes superficies comerciales.

USO DOTACIONAL (ARTICULO 68)

categoría 1ª Dotaciones de pequeña superficie.

categoría 2ª En parcela propia. USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE. (ARTICULO 69)

categoría 1ª Garaje privado

categoría 2ª Garaje comunitario o público no mayor de 1.000 m2,

categoría 3ª Aparcamiento o Garaje público

categoría 4ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos.

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZAN° 01

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACÍON Y RENOVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL.

OBJETIVOS

Ayuda a la "centralidad urbana" del Casco Histórico

Mantenimiento de la población residente y de los usos actuales.

Mejora de la calidad residencial.

Mantenimiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas)

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación cerrada con alineación a vial y patio de manzana siempre que las dimensiones de esta lo permitan. Sus fachadas están en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.

La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad , entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

No se establecen grados.

- En las zonas de esta Ordenanza, serán de aplicación los Conceptos, Definiciones, Instrumentos y Recomendaciones que se detallan en el Capítulo 4 de estas Normas, sobre Conservación del Patrimonio arquitectónico.

OBRAS ADMISIBLES

Dependen del "Valor urbano" asignado a la edificación existente. (Ver Plano de Valoración de la Edificación del Casco histórico)

En las de "Interés Cultural" solo se podrán realizar obras de RESTAURACION y REHABILITACION CONSERVADORA

En las de "Interés arquitectónico o ambiental", se podrán realizar las de REHABILITACION CONSERVADORA y REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL

En las "No valoradas o catalogadas como Sin interés o Impacto y Agresión", podrán realizarse las de REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL u OBRA NUEVA.

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

Residencial privado y Residencial público

- Terciario en todas sus categorías,excepto las incluidas en usos prohibidos.

Usos complementarios o compatibles:

Comercial en sus categorías 1°y2°

- Industrial en sus categorías 1°,4° y 5°

-Dotacional en sus categorías 1°y2° (el uso deportivo solo se admite sin espectadores)

- Relacionado con el Transporte en las categorías 1°y 2°

Nota: La proporción de los usos compatibles, comerciales o terciarios, en edificios con uso residencial, podrán representar el 30% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.

Usos prohibidos:

Industrial en sus categorías 2°, 3ª y 6ª

- Comercial categoría 3ª

- Relacionado con el Transporte en las categorías 4ª

- Terciario,en su categoría 3°, excepto administración pública.

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,	21			
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	12			
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	7			
*máximo n° de plantas, incluida la baja	en plano			
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	Art.76-77			
+altura máxima de planta baja en ml.	4,00			
*altura mínima de pisos en ml.	2,85			
parcela mínima en m2.	-			
dimensión máxima de fachada sin división vertical	25			
vuelos y salientes en ml.	0.40			
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	-			
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	-			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Son de aplicación Todas las condiciones del CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO URBANO del Titulo I de estas Normas Urbanísticas.- Las Alturas se fijan en el Plano de Ordenaciön del Casco antiguo (alineaciones y alturas)

-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.

- La no indicación en los planos de oredenación a escala 1/1000 de la altura máxima edificable obliga al mantenimiento de las alturas existentes.

- La Ocupación será el resultado de aplicar el fondo edificable en planta baja, y como resultado de la superficie y forma de la parcela, podrá permitir, en algunos casos, una ocupación del 100%

- Será obligatorio la presentación de un Estudio de Integración ambiental para la nueva edificación con acompañamiento de Reportaje fotográfico y alzado de la manzana, a efectos de criterios compositivos, cromáticos ...etc.

- Quedan prohibidos los cuerpos volados. (Ver artículos 82 y 83 Condiciones estéticas)

- En edificios de Obra nueva será de aplicación el art.78 respecto a obligatoriedad de aparcamientos

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA nº 02

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN MANZANAS CERRADAS TIPO ENSANCHE

OBJETIVOS

- Conservar el tejido urbano actual en sectores que hoy constituyen parte del centro urbano, y tipologías de transición entre la edificación antigua y reciente.

- Favorecer la mezcla de usos compatibles y una distribución lógica de los puestos de trabajo.

- Prevenir impactos y agresiones.

- Reducción en su caso de las originales densidades.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Responde a una tipología de Edificación entre medianerias sobre alineación a vial. en los desarrollos más antiguos del casco histórico.

-Se establecen dos grados:

Grado 1º hasta 4 plantas de altura

Grado 2º hasta 6 plantas de altura

OBRAS ADMISIBLES

Todas las de REHABILITACION, REFORMA Y CONSERVACION

Las de OBRA NUEVA se admitirán en casos de complementos de solares inmediatos o cuando se pretenda la sustitución total de un edificio

- También son admisibles las demás incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Residencia privado en todas sus formas

usos complementarios o compatibles

Residencial público

- Industrial en categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª

- Terciario en todas sus categorías.

- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª

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 Titulo I

usos prohibidos

Industrial en sus categorías 3ª y 6ª

- Comercial en su categorías 3ª

- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4

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,	21	21		
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	15	15		
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	7	10		
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	4	6		
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	13.00	19,00		
*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.	-	-		
dimensión máxima de fachada sin división vertical	20	25		
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 wn 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.

- La Ocupación en planta baja, será el resultado de aplicar el fondo edificable, llegando incluso al 100%

- La Ocupación bajo rasante se regulará por las Ordenanzas de los planes parciales correspondientes.En su defecto, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 75.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de aparcamientos.

- En el barrio de la Estación la altura máxima será de dos (2) plantas.

- En el barrio del Ferial la altura máxima será de tres (3) plantas.

- 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA Nº 03

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN ÁREAS EDIFICACIÓN ABIERTA

OBJETIVOS

Mantenimiento de barrios existentes por la regulación de posibles edificaciones sobre la base del espiritu y detalles de los Planes y Proyecto originarios

Preservación de transformaciones deformadoras.

Contribuir a la multifuncionalidad de estos barrios.

Reducción en su caso de las originales densidades.

DEFINICION,GRADOS Y TIPOLOGIA

Se trata de conjuntos unitarios, con áreas de un mismo proyecto. En general es Edificación en Bloque abierto de vivienda colectiva con o sin patio interior, pero que no conforman patios de manzana.

Se establecen los siguientes grados correspondientes a otros tantos conjuntos:

GRADO 1º El Balconcillo

GRADO 2º El Plan Sur

GRADO 3º Otras ordenaciones (Adoratrices, Manatiales, Aguas Vivas, Alamin...)

Se mantienen las ordenaciones aprobadas y la posibilidad de alguna modificación mediante Estudios de Detalle o Modificados.

Normalmente estos conjuntos tienen parámetros de Edificabilidad y forma, propios que son deducibles de sus Proyectos o de las Edificaciones existentes.

OBRAS ADMISIBLES

Todas las de REHABILITACION, REFORMA Y CONSERVACION

Las de OBRA NUEVA se admitiran en casos de complementos de solares inmediatos o cuando se pretenda la sustitución total de un edificio

- También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Residencialn privado en Vivienda colectiva

usos complementarios o compatibles

Residencial en vivienda unifamiliar adosada-

- Residencial público

- Industrial en categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª

- Terciario en todas sus categorías.

- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª , 3ª y 4ª

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 Titulo I

usos prohibidos

Industrial en sus categorías 3ª y 6ª

- Comercial en su categorías 3ª

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	-	1,5	1,5	
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	-	-	
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,	en plano	en plano	en plano	
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	en plano	en plano	en plano	
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-	-	
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	5	8	5	
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	16,00	25,00	16,00	
+altura máxima de planta baja en ml.	4	4	4	
*altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	
parcela mínima en m2.	-	-	-	
dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-	-	
vuelos y salientes en ml.	1,00	1,00	1,00	
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	4	4	4	
retranqueo lateral de la edificación aislada wn ml	3	3	3	
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Cámara bajo cubierta	Se autoriza con las condiciones del art 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Cualquier nueva edificación mantendrá una distancia mínima respecto de las edificaciones colindantes de 10 mts., excepto en los caso de fachadas ciegas que podrán aproximarse si se respetan los retranqueos, con un mínimo de 5 mts.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de aparcamientos

- La Ocupación bajo rasante se regulará por el artículo 75 de estas Ordenanzas.

- 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA Nº 04

NUEVA EDIFICACIÓN EN MANZANAS
O BLOQUES

OBJETIVOS

Obtención en las nuevas Ordenaciones de Areas de animación y ambiente urbano

- Ofertar una tipología de Vivienda colectiva en condominios poco densos y de entorno propio, tranquilo y grato.

- Conseguir formas edificadas que permitan definir el espacio público

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación en manzanas o bloques (por apertura de la manzana o diseño) de viviendas colectivas en Comunidades que conforman la trama urbana de las áreas centrales en nuevas Ordenaciones.

Se distinguen cuatro grados:

Grado 1º. Manzanas o bloques, con bajos comerciales que pueden ocupar toda su superficie e incluir calles peatonales interiores.

Grado 2º. Manzanas o bloques, sin bajos comerciales y con patios de manzana ajardinados o dedicados a deportes de la comunidad.

Grado 3º Manzanas o bloques, con bajos comerciales que pueden ocupar toda su superficie e incluir calles peatonales interiores en los Núcleos anexionados.

Grado 4º Manzanas o bloques, sin bajos comerciales y con patios de manzana ajardinados o dedicados a deportes de la comunidad en los Núcleos anexionados.

OBRAS ADMISIBLES

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Residencialn privado en Vivienda colectiva - Residencial público

usos complementarios o compatibles

Industrial en categorías 1ª, 4ª y 5ª, pudiendo admitirse la categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª

- Terciario en todas sus categorías.
- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª, 2ª , 3ª y 4ª

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 Titulo Y

usos prohibidos

-Industrial en sus categorías 3ª y 6ª
- Comercial en su categorías 3ª

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 %	80	65	80	65
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,	15	15	15	15
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	12	12	12	12
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	10	10	10	10
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	5	4	3	3
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,00	13,00	10,00	10,00
+altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	4,00
*altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	2,85
parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2.	200	200	180	180
dimensión máxima de fachada sin división vertical	20	20	20	20
vuelos y salientes en ml.	0,80	0,80	0,80	0,80
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	no	no	no	no
retranqueo lateral de la edificación aislada wn ml	no	no	no	no
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	no	no	no	no
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

En esta Zona se exigirá un Proyecto unitario de la disposición y parcelación de la manzana o manzanas, aunque su realización pueda hacerse por fases o licencias independientes, adaptandose a dicho proyecto unitario previo. Se fijará en principio: la parcelación y agrupación de las edificaciones, las alturas de los forjados, aleros y cumbreras, así como el tratamiento de los espacios libres comunitarios si los hubiera.

- Pueden establecerse en casos especiales, alguna variación de los parámetros de Nº de plantas y altura si vienen justificados por el diseño (gran nudo de Av. de Zaragoza con Av.de circunvalación, hasta 8 plantas).

- Los grados 1° y 3° admiten bajos comerciales, lo que no significa que sean obligatorios

- Los parámetros de Ocupación en planta baja y de parcela mínima edificable señalados son de aplicación en actuaciones sistemáticas de nuevo trazado. No serán de aplicación en las actuaciones asistemáticas en zonas consolidadas.

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

- el artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos.

- 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA Nº 05

EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

OBJETIVOS

Facilitar el acceso a viviendas unifamiliares en parcelas pequeñas.

Disminuir costes de Urbanización y Edificación.

- Conseguir la integración social y la moderación de la densidad residencial, propia de tipologías tradicionales

- Conformar espacios públicos con la edificación

DEFINICION,GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación de Vivienda unifamiliar (ver definición en artículo 16) adosadas en conjuntos, siguiendo la alineación vial o de espacios públicos, en nuevas Ordenaciones.

Se prevee que cada vivienda estará dotada de un espacio libre plantado de carácter privado, delante o detrás de la vivienda o en ambos

No se establecen grados

OBRAS ADMISIBLES

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

- Residencial privado en Vivienda unifamiliar, en su modalidad adosada

- Residencial público

usos complementarios o compatibles

Industrial en sus categorías 1ª, 2ª y5ª

- Terciario en su categoría 1ª.

- Comercial en su categoría 2ª.

- Dotacional en su categoría 1ª

- Uso relacionado con el Transporte en las categorías 1ª

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 Titulo I

usos prohibidos

- Los Terciarios de 2ª y 3ª categorías,- los Comerciales de 3ª categoría,

- Dotacionales de 2ª categoría,

de Transporte de 2ª , 3ª y 4ª categoría, no previstos por los Planes parciales.

- Los Industriales en sus categorías 3°,4° y 6°

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	1,70			
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	65			
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,	No			
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	No			
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6			
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2			
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	7			
+altura máxima de planta baja en ml.	4,00			
*altura mínima de pisos en ml.	2,85			
parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2.	90			
dimensión máxima de fachada sin división vertical	12			
vuelos y salientes en ml.	0,50			
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	2			
retranqueo lateral de la edificación aislada en ml	3			
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	6			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

No se adosaran en tiras ininterrumpidas, por calles o espacios verdes, mas de ocho (8) viviendas

- Cualquier conjunto de una misma promoción y de más de tres manzanas, dispondrá alguna plaza peatonal o espacio público comunitario

- El artículo 78 de estas Normas dotación de Aparcamientos

- En esta Ordenanza y en las parcelas de esquina, se dispondrá retranqueo de fachada a las dos calles, considerandose entonces uno de los otros dos linderos como fondo, según la dirección en que se produzca el adosamiento.

- En los núcleos rurales y en las zonas inmediatas al casco, podrá prescindirse del retranqueo en fachadas.

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

- Las parcelas unifamiliares organizadas en Condominios con servicios comunitarios como: juegos de niños, deportes, piscina,...etc. Podrán disponer parcelas inferiores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para los servicios antes indicados.

- Los parámetros de "ocupación en planta baja y retranqueos", solo serán 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA Nº 06

EDIFICACIÓN EXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O PAREADAS

OBJETIVOS

Obtener una opción residencial de vivienda en el jardín, de carácter menos urbano.

Compaginar necesidades y aficiones residenciales y agrícolas.

- Repoblar de vegetación

- Aumentar la independencia de la vivienda

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Se trata de viviendas unifamiliares rodeadas de jardin, considerados como espacios verdes privados.

Podrán proponerse pequeñas comunidades, formando condominios, con objeto de disponer de ciertos servicios comunes còmo espacios deportivos (tenis, piscina), juegos de niños, calefacción,.... etc.

- Se establecen los siguientes grados en función del tamaño de las parcelas:

GRADO 1º Parcelas inferiores a 200 m2.

GRADO 2º Parcelas entre 200 y 500 m2,

GRADO 3º Parcelas superiores a 500 m2.

OBRAS ADMISIBLES

Son siempre OBRA NUEVA. En ellas son importantes: los cerramientos, las plantaciones y las instalaciones deportivas.

- También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Vivienda unifamiliar. en su tipología aislada o pareada

usos complementarios o compatibles

Residencial público

Industrial en sus categorías 1ª, 2ª y5ª

- Terciario en su categoría 1ª.

- Comercial en su categoría 2ª.

- Dotacional en su categoría 1ª

- Uso relacionado con el Transporte en las categorías 1ª

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 Titulo I

usos prohibidos

- Los Terciarios de 2ª y 3ª categorías,- los Comerciales de 3ª categoría,

- Dotacionales de 2ª categoría,

- de Transporte de 2ª , 3ª y 4º categoría, no previstos por los Planes parciales.

Los Industriales en sus categorías 3º,4º y 6º

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	1,50	1,20	1,00	
*coeficiente de ocupación total				
en Planta Baja en %	70	55	45	
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,	No			
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	No			
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	9	12	15	
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	2	2	
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	7	7	7	
+altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00	
*altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	
parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2.	150	200	500	
dimensión máxima de fachada sin división vertical	12	12	12	
vuelos y salientes en ml.	0,50	0,50	0,50	
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	2	2	2	
retranqueo lateral de la edificación aislada en ml	3	3	3	
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	6	6	6	
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- Las parcelas unifamiliares organizadas en Condominios con servicios comunitarios como: juegos de niños, deportes, piscina .... etc. podrán disponer parcelas inferiores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para los servicios antes indicados.

- El fondo edificable será libre y estará en función de los retranqùeos obligatorios

- Las viviendas se podrán parear, siempre que exista compromiso documentado entre los colindantes o sean resultado de un proyecto conjunto.

En esta Ordenanza y en las parcelas de esquina, se dispondrá retranqueo de fachada a las dos calles, considerandose entonces los otros dos linderos como fondos.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos.

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

- 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999

ORDENANZA Nº 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 resultado de unas costumbres y necesidades muchas veces derivadas de las actividades agricolas tradicionales.

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

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación con alineación a vial, adosada a los linderos laterales y de fondo, admitiendose 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 Tipologias más frecuentes podrán ser:

- edificación entre medianerias 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 1º. Parcelas existentes inferiores a 100 m2

- GRADO 2º. 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 1, 4 y 5, pudiendo admitirse la categoría 2 en las situaciones 3 y 4

- Terciario en sus categorías 1ª y 2ª.

- Comercial en sus categorías 1º y 2º.

- Dotacional en sus categorías 1º y 2º

- 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 Titulo Y

usos prohibidos

Los Terciarios de 3ª categoría,- los Comerciales de 3ª categoría, - de Transporte en su 3ª y 4 categoría, si no están previstos en parcelas especificas por los Planes parciales

- Los Industriales en sus categorías 3º y 6º

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD YFORMA

(* 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.	7,00	7,00		
*altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4.00		
*altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85		
parcela mínima para nuevas parcelaciones 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		

	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
retranqueo lateral de la edificación aislada wn 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 nº7

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

En esta Zona, en su Grado 2º, cuando la parcela supere una superficie de 2.500 m2 y no se hubiese definido 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. figuraran 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 serán 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999 ORDENANZA Nº 08

EDIFICACIÓN PARA USOS TERCIARIOS Y COMERCIALES

OBJETIVOS

Regular las edificaciones que en la Normas generales de Usos y Actividades se distinguen como Terciario en su categoría 3ª y Comercial en sus categorías 2ª y 3ª es decir, edificios exclusivamente dedicados a estos Usos

- Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos y privados de servicios administrativos y profesionales.

- Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura.

- Producir efectos de animación en la trama urbana.

DEFINICION,GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación sobre alineación vial o aislada, según su ubicación.

Se distinguen los siguientes grados:

GRADO 1º. Edificios para servicios generales de todo el municipio, como Bancos, Empresas, Almacenes, Hipermercados, Grandes Exposiciones

- GRADO 2º. Edificios para servicios locales correspondientes a un barrio o unidad de la Ciudad y sus Núcleos anexionados

- GRADO 3º. Edificación para usos relacionados con el transporte: Garajes en edificio exclusivo e Instalaciones de suministro de combustible.

OBRAS ADMISIBLES

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Uso Terciario en su categoría 3ª. Edificios de Oficinas, Uso Comercial en sus categorías 2ª: Locales en agrupaciones comerciales y 3ª AyB: Superficies y Grandes superficies comerciales, Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 3ª y 4º. Uso residencial público.

usos complementarios o compatibles

Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª

- Uso Comercial en sus categorías 1ª

- Uso industrial en su categoría 1ª, 2ª, 4ª y 5ª

- El uso de vivienda en este tipo de edificios solo se autoriza para uso de guarda o vigilancia

- 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 Titulo I

usos prohibidos

Uso Residencial privado

- Uso Industrial 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/m 2	2,50	1,50	1,00	
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	75	75	50	
*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, salvo indicación en plano	4	3	2	
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	16,00	10,00	7,00	
+altura máxima de planta baja en ml	4,00	4,00	4,00	

	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
*altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85	
parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2.	500	200	-	
dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-	-	
vuelos y salientes en ml.	-	-	-	
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	5	5	3	
retranqueo lateral de la edificación aislada wn ml	5	5	3	
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	5	5	3	
Cámara de cubierta	No se autoriza			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

En los casos de edificio aislado, 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 retanqueos

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

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

En cuanto a las Instalaciones de Suministro de combustible, se tendrá en cuenta lo regulado también en el artículo 69 de estas Normas

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

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999

ORDENANZA Nº 09

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.
- Producir efectos de animación en la trama urbana.
- Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificios para Equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos ..etc. como los Servicios a la población que se regulan en el artículo 68 de esta Normativa. Dado los muchos tipos de Equipamientos de una aglomeración urbana, no pueden describirse todas sus tipologías, ni generalizar sus problemáticas.

No se señalan grados

OBRAS ADMISIBLES

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias.

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Uso Dotacional en sus categorías 1º y 2º señalada en sus parcelas por el Plan General, 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

La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional

- Residencial público , para residencia anexa a las dotaciones.
- Los que coadyuven a los fines dotacionales previstos
- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1º y 2º.
- Uso compatible condicionado: Uso relacionado con el Transporte en su categorías 4ª.

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 Titulo Y

usos prohibidos

Uso Residencial privado

- Uso Industrial en todas sus categorías
- Uso Comercial en todas sus categorías
- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 3ª y 4º

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	2,00			
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	60			
*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, salvo indicación en plano	4			
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	10,00			
+altura máxima de planta baja en ml.	-			
*altura mínima de pisos en ml.	3			
parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2.	500			
dimensión máxima de fachada sin división vertical	-			
vuelos y salientes en ml.	-			

	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	5			
retranqueo lateral de la edificación aislada wn ml	5			
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	5			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Si las condiciones especificas de la dotación a implantar lo hicieran necesario, por tratarse de suelo consolidado, podrán modificarse los parámetros anteriores mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando en todo caso, los parámetros de edificabilidad y altura.

- Las instalaciones deberán responder además a las exigencias propias de cada una de las actividades, fijadas por los reglamentos técnicos de los Organismos competentes.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

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

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

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999

ORDENANZA Nº 10

EDIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES

OBJETIVOS

- Diversificar la oferta, sobre el Suelo Industrial urbanizado.
- Regular la relación entre las edificaciones de la zona.
- Mejorar la imagen industrial como símbolo.

DEFINICION,GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación de edificios industriales en alineación a calle, o en polígonos industriales, destinadas a la obtención o transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución, así como el aparcamiento de los vehículos relacionados con las empresas y con el personal de las mismas.

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

Se establecen 2 grados en función de su ubicación urbana:

Grado 1º. Areas integradas en la Estructura urbana actual y polígonos rurales.

Grado 2º. Edificación en polígonos industriales.

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

Uso Industrial en sus categorías 1ª,2ª,3ª,4ª y 5ª

usos complementarios o compatibles

Uso Terciario en sus categorías 2ª y 3ª

Uso Comercial en sus categorías 1º, 2ª y 3ª

Usos dotacionales en su categoría 2º, si vienen indicados en los Planes de desarrollo del Plan General.

Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 1ª, 2º y 3º

La vivienda familiar exclusivamente limitada a la de guarda o vigilante, según regulación del artículo 65.

uso compatible condicionado:

Uso relacionado con el Transporte en su categorías 4ª

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 Titulo I

usos prohibidos

Uso residencial privado.

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	1,00	1,00		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	70		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,	no	no		
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	-	-		
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-		
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	3		
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,00	10,00		
+altura máxima de planta baja en ml.	-	-		
*altura mínima de pisos en ml.	-	-		
parcela mínima en m2.	no	2.000		
dimensión máxima de fachada sin división vertical	no	no		
vuelos y salientes en ml.	no	-		
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	-	5		
retranqueo lateral de la edificación aislada en ml	-	5		
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	-	5		
Cámara de cubierta	No se autoriza			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

El Grado 1º será de aplicación en aquellas áreas actuales de primacía industrial o de almacenes.

En el Grado 1º no se concederán licencias de actividad, en parcelas con un aprovechamiento menor de 50 m2 útiles. y en el Grado 2º de 150 m2.

La parcela mínima del Grado 2º, se fija para su aplicación en nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

La Ocupación en planta baja y bajo rasante, en el Grado 1º se hace depender de los retranqueos.

La Ocupación en planta baja y bajo rasante en el Grado 2º se hace depender de los retranqueos, con un máximo del 70% para parcelas superiores a los 5.000m2.

En cualquier caso la presente Ordenanza se aplicará con carácter subsidiario de las vigentes ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL (modificadas) de 9 de Julio de 1993.

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

Los retranqueos laterales se suprimen en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.

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

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999

ORDENANZA Nº 11

EDIFICACIÓN PARA USOS ESPECIALES EN LA FACHADA EXTERIOR DE LA AUTOVIA DE ARAGON

OBJETIVOS

- Constituir una de fachada de prestigio urbano legible desde una via de movimiento rápido, con una buena proporción de tráfico de paso
- Canalizar y ordenar iniciativas que demandan localizaciones atractivas y publicitarias sin hipotecar las posibilidades futuras de los terrenos próximos.
- Evitar la constitución de una barrera visual y prever las conexiones rodadas y de Espacios abiertos futuros.

DEFINICION,GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación aislada en grandes parcelas para usos especiales del tipo que requieren: Instituciones, Sedes sociales empresariales, Industria limpia de alta calidad, Instalaciones turísticas, Clubs peñas y asociaciones deportivas...etc.

No se establecen grados ni Tipologías.

La Regulación, aparte de fijar los limites de tamaño, insiste en la especialidad de los usos y su carácter.

OBRAS ADMISIBLES

Por tratarse de diseños específicos para cada emplazamiento, las condiciones de las OBRAS NUEVAS autorizables, serán objeto de consulta técnica previa, a la autoridad municipal, antes de su proyectación definitiva ya que ciertos parámetros como los fondos edificables, las alturas, algunas alineaciones, no pueden establecerse más que con el carácter de máximos y mínimos aconsejables.

Las de Cerramiento, Plantación y dotación de Infraestructuras a las parcelas resultantes de la Ordenación y Reparcelación de las unidades.

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Usos Especiales de carácter DOTACIONAL, TERCIARIO, COMERCIAL DEPORTIVO, RESIDENCIAL PUBLICO O INSTITUCIONAL, de nivel local o supramunicipal, en edificación exclusiva y aislada

usos complementarios o compatibles

Relacionado con el TRANSPORTE es su categoría 3ª, en edificio exclusivo y aislado

Vivienda exclusivamente para guardería de las instalaciones.

uso compatible condicionado:

Uso relacionado con el Transporte en su categorías 4ª

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 Titulo Y

usos prohibidos

Residencial privado, en todas sus formas y categorías

Comercial en su categoría 1ª

Terciario en su categoría 1ª

Relacionado con el Transporte en sus categoría 1ª y 2ª

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	1,5			
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	50			
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,	-			
*fondo edificable en Planta de pisos en ml.	-			
dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	50			
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	4			
*altura máxima a alero de cubierta en ml.	10,00			
+altura máxima de planta baja en ml.	4			
*altura mínima de pisos en ml.	2,85			
parcela mínima en m2.	5.000			
dimensión máxima de fachada sin división vertical	-			
vuelos y salientes en ml.	-			
retranqueo a fachada de la edificación en ml.	25			
retranqueo lateral de la edificación aislada wn ml	10			

	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	10			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Las parcelas se organizan en fila única, con fachada principal a la Autovía de Aragón.

El acceso se efectuará en todos los casos, por la vía de servicio de la Autovia.

La zona de retranqueo de fachada (25 ml.) se deberá plantar y ajardinar como Zona verde privada

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

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

Se prohibe la publicidad en lugares visibles desde la "zona de dominio público". (Ley de Carreteras 25/1988)

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA Nº 12

AREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES,
PÚBLICOS Y PRIVADOS

OBJETIVOS

- Colaborar a la conservación y atención de estas zonas.
- Establecer las condiciones de actuación en estas zonas.
- Completar las normativas específicas que sobre estas áreas existen.
- Conservación y renovación del arbolado

DEFINICION,GRADOS Y TIPOLOGIA

Se trata de espacios de expansión y disfrute de la Población, de Comunidades de propietarios, o de Propietarios privados.

SE ESTABLECEN DOS GRADOS SEGÚN ESTAS FINALIDADES:

GRADO 1º.- Zonas verdes públicas.

GRADO 2º.- Zonas verdes privadas

OBRAS ADMISIBLES

En general solo se permiten aquellas 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 complementario del de esparcimiento propio de la zona. En estos casos, la parcela asignada a las edificaciones, no podrá superar el 10% de la zona verde en la que se encuentre y dentro de ella, solo será edificable el 20%, en dos plantas como máximo.

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Recreo, Esparcimiento y Servicios de ocio y distracción.

usos complementarios o compatibles

Uso agrícola de Huertos de ocio de pequeñas dimensiones

Atracciones al aire libre, Parques temáticos de tipo cultural, Espectáculos,

Dotacional en su categoría 2º, especialmente Deportivo y de Reunión (Bares y restaurantes)

Relacionado con el transporte en su categoría 2º

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 Titulo Y

usos prohibidos

Los Usos Residenciales, Industriales, Terciarios y Comerciales en todas sus categorías

Relacionados con el Transporte en sus categorías 3ª y 4ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Para el Grado 2º, se establecen la obligación de plantación y conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. 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.

Las condiciones de Edificabilidad, Volumen y Forma, de los Edificios complementarios de Uso público, serán las necesarias para dicho servicio. La parcela asignada a las edificaciones no podraá superar el 10% de la superficie del espacio libre en que se ubiquen y, dentro de esta, la edificación no podrá superar una ocupación mayor del 20%.

El resto se tratará como zona verde privada al servicio de la instalación.

Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que 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.

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ZONAS CON
NORMATIVAS ESPECIALES

Por tratarse de casos excepcionales, existentes en el momento de redactar el Plan, en los que no son aplicables, en la totalidad de sus aspectos, los parámetros de las anteriores Ordenanzas, recogemos aquí estas ORDENACIONES ESPECIALES, en aquellos aspectos que les afectan particularmente:

1 Parcela en la Cuesta de Hita propiedad de D. José Ramón Huetos Chicharro. Se establece una Ordenación

que permita la materialización y aprovechamiento lucrativo de un aparcamiento en sótano de tres plantas o 120 plazas y una planta sobre rasante para usos terciarios-comerciales, con una edificabilidad de 1 m2/m2 prohibiéndose el uso residencial y la obligatoriedad de materializar toda la edificabilidad en un solo proyecto y licencia.

2. Solar en la Av. De Venezuela, propiedad de Dª. Beatriz Valdés Ozores, Su Ordenación lo califica como Suelo Urbano con la Ordenanza O.04 gº2º, al suscribirse los compromisos de cesión y urbanización ofrecidos, con el Ayuntamiento.

3. Edificaciones de actividades especiales (Terciarias e Industriales) en los aledaños de la carretera de Guadalajara a Iriepal. Aunque los terrenos se califican como Suelo Rústico, se recogen para su legalización, los usos existentes, pero no posibles nuevas instalaciones. Se establece la obligación de los propietarios o titulares de las mismas de resolver a su cargo los abastecimientos de agua y energía así como la evacuación de residuales.

4. Suelo Urbano con calificación Industrial (O.10 gº1º) para las instalaciones de CAOBAR.S.A. en los que por la indudable polución y molestias producidas al núcleo de Taracena, se instruirá expediente administrativo para la adopción de medidas correctoras de dicho impacto, entre otras la instalación de naves de almacenaje de materiales hoy al descubierto.

5. Grupo de viviendas situadas en el margen exterior de la Autovía de Aragón a la altura del Núcleo de Taracena. Se clasifican para su legalización sin posibilidad de realización de nuevas unidades de viviendas. Este mismo criterio se aplicará al núcleo llamado "Bellavista", en la C.N.320.

6. Consolidación del Uso Social Asistencial a la Residencia de la Tercera Edad, existente en el Camino viejo de Valdenoches a Guadalajara en el Punto kilométrico K.66

7. La nueva Ordenación de la parte posterior de la Iglesia de San Nicolás en el Casco Histórico, tal como se fija en los Planos de detalle de Ordenación solo podrá contener un máximo de 50 plazas de aparcamiento

8.Ordenación especial de la manzana RT. (Antiguo UP.10) en la que se permite una edificabilidad máxima de 4.752 m2. En edificación residencial de 4 plantas con uso comercial en planta baja. De acuerdo con la Ordenanza O.04 gº1y2. Se establece como cargas especificas la cesión y Urbanización de: la Zona verde a la C/Francisco Aritio y de la calle posterior.

9. Las instalaciones de la Granja Escuela "La Limpia", se considera como Uso compatible dentro de la Clasificación de Suelo Rústico Protegido en Entorno de Núcleo.

10. Regulación específica de la fachada Norte de la Plaza de Santo Domingo, a ambos lados de la desembocadura de la calle Mayor: Se establece una altura máxima en todo el referido frente de IV plantas; la última planta quedará retranqueada en el mismo ancho que el soportal creado en el Estudio de Detalle aprobado. El Aprovechamiento susceptible de apropiación: Será el previsto en el Estudio de Detalle indicado y P: G.O.U. de 1983. El exceso de aprovechamiento sobre el mismo será objeto de compra al Ayuntamiento.

11. Regulación específica de la finca ubicada en la Travesía de San Roque, nº11: Se establece, a fin de igualar alturas de cornisa, una altura máxima de V plantas, por ser éste el único solar pendiente de edificación en este tramo de calle. EL Aprovechamiento susceptible de apropiación: será el resultante de la ordenación inicialmente aprobada en la manzana, que es el correspondiente a III plantas de altura máxima. La diferencia resultante será objeto de compra al Ayuntamiento.

12. Regulación de la edificación en el enclave de "Ell Baden" de Marchamalo. La aplicación de la Ordenanza O.03 gº3 se limitará en cuanto al número de plantas, a las dos existentes.

13. Conjunto sindical de viviendas unifamiliares en Paseo de Fernandez Iparraguirre y calles adyacentes. En la aplicación de la O.05 se respetaran las alineaciones exteriores e interiores reflejadas en los planos.

ARTICULO 89. EL TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO. LAS UNIDADES DE EJECUCION Y LAS AREAS DE OPORTUNIDAD (AO).

Para la realización de operaciones de reforma interior, reordenación viaria y accesos, así como para la ordenación de nuevas zonas de viviendas o de usos productivos, se delimitan Unidades de Ejecución, cuyas condiciones especificas de edificación, urbanización y gestión se detallan en el artículo 92 y en su caso, en los Planos de Ordenación. La delimitación de las Unidades de Ejecución se justifica por su facilidad de gestión, sobre la base de sus posibilidades de urbanización unitaria e independiente, así como por sus problemáticas homogéneas y el menor número de propietarios implicados.

A efectos de una mayor eficiencia en la gestión de estas Unidades de Ejecución, en los casos en los que la ordenación de volúmenes esté perfectamente determinada (caso de los suelos Urbanos con planeamiento anterior incorporado (SUI), o con planeamiento especificado en el presente Plan General (SUE), el Ayuntamiento podrá convenir con los propietarios, la segregación de Subunidades de Ejecución, siempre que se cumpla una cierta proporcionalidad, en relación con la superficie del terreno, en cuestiones como: el reparto del aprovechamiento urbanístico, la obligación de cesiones y la carga económica de la Urbanización, que pueden venir compensadas por las facilidades al futuro desarrollo. También podrán efectuarse nuevas delimitaciones y segregaciones en "Subunidades de Ejecución", sobre todo en el Casco Histórico, para conseguir la mayor eficacia en la gestión.

En casos especiales por su importancia urbana y su carácter actual de Areas "intersticiales", de "Borde", de "Encuentro de diferentes tejidos", o de "Ordenaciónes obsoletas heredadas" de otros tiempos, se definen unas Areas de Oportunidad (AO) por su interés, no solo en su lo-

calización concreta, sino al nivel de la Ciudad como conjunto. El Plan propone las siguientes:

- Centro Direccional, terciario y residencial en el nudo de encuentro de las vías Francisco Aritio, Paseo de la Estación (Puente Arabe), carretera a Marchamalo y Fontanar.
- Fachada al Parque del Alamin desde la calle Ingeniero Mariño en el tramo comprendido entre el Túnel de Aguas Vivas y la calle Mártires Carmelitas.
- Unidades de Ejecución SUE.05 y SUE 06, entre las calles, Rafael de la Rica, Avenida de Valencia, calle San Bernardo, y Puente de las Infantas.
- Unidad de Ejecución SUE. 21 que remata el borde de la zona entre la Avenida de Venezuela y la zona verde del cauce del arroyo de la Olmeda

En ellas el Plan específica una solución urbanística que resuelve problemas generales y grafía los principales objetivos a conseguir, al tiempo que significa una recualificación para su entorno. Generalmente, por requerir un alto coste económico, se hace preciso un amplio consenso institucional y ciudadano, por ello el Plan lanza la idea o el bosquejo de la nueva ordenación, a la espera de dicho consenso que de no producirse, permita mantener el área en su actual situación urbanística. Las ideas planteadas en estas Areas de Oportunidad, pueden ser objeto de rediseño para mejorar la consecución de sus respectivos objetivos, entre los que naturalmente se incluyen los de su viabilidad.

ARTICULO 90 CONDICIONES DE GESTIÓN Y URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El régimen jurídico del Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución será el previsto en la Ley 2/1998, LOTAU. La ejecución de las Unidades de Ejecución previstas en el PGOU o que se delimitan con posterioridad a su aprobación definitiva, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en Título V de la Ley 2/1.998, LOTAU.

ARTICULO 91 CONDICIONES COMUNES A LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Serán de aplicación los siguientes capítulos de las Normas Urbanísticas Generales (Titulo I):

CAPITULO 3 - SISTEMATICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 5 - NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES

CAPITULO 6 - ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

así como las NORMAS DE ZONA del presente Capítulo

ARTICULO 92. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

A continuación y en fichas separadas, detallamos las condiciones especificas de cada Unidad para su desarrollo.