

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA N° 01

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN 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 ésta 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 1ºy2º

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

-Dotacional en sus categorías 1ºy2º (el uso deportivo solo se admite sin espectadores)

- Relacionado con el Transporte en las categorías 1ºy 2º

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 2º, 3ª y 6ª

- Comercial categoría 3ª

- Relacionado con el Transporte en las categorías 4ª

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

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad				
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 nº 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 Ordenación 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 ordenación 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.