

**REVISION Y ADAPTACION DEL  
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA  
1999**

**ORDENANZA N° 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 medianerías 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**

Residencial 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 Título I

**usos prohibidos**

Industrial en sus categorías 3ª y 6ª- Comercial en sus 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                          | 4   | 6       |         |         |
| * altura máxima a alero de cubierta en ml.                        | 13,90                                       | 20,30   |         |         |
| * 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 en ml.               | no  | No      |         |         |
| Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.              | no  | no      |         |         |
| Cámara de cubierta  | Se autoriza con las condiciones del art. 77 |         |         |         |

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**

- La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables, máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta. 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.