

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

**ORDENANZA N° 03**

**EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN ÁREAS EDIFICACIÓN ABIERTA**

**OBJETIVOS**

Mantenimiento de barrios existentes por la regulación de posibles edificaciones sobre la base del espíritu 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 1° El Balconcillo

GRADO 2° El Plan Sur

GRADO 3° Otras ordenaciones (Adoratrices, Manantiales, Aguas Vivas, Alamín...)

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 admitirán 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**

Residencial 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 Título I

**usos prohibidos**

Industrial en sus categorías 3ª y 6ª

Comercial en su categoría 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	5	8	5	
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	17,10	26,70	17,10	
* 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 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 aislada en ml.	4	4	4	
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Cámara de 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 casos 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.