

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

ORDENANZA N° 04

NUEVA EDIFICACIÓN EN MANZANAS O BLOQUES

OBJETIVOS

Obtención en las nuevas Ordenaciones de Áreas 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:

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 n° de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	5	4	3	3
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	17,10	13,90	10,70	10,70
* 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 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 aislada en ml.	No	No	No	No
Retranqueo lateral de la edificación aislada en 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			

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

Residencial 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 Título I

usos prohibidos

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

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, adaptándose a dicho proyecto unitario previo. Se fijará en principio: la parcelación y agrupación de las edificaciones, las alturas de los forjados, aleros y cubreras, así como el tratamiento de los espacios libres comunitarios si los hubiera.

- Pueden establecerse en casos especiales, alguna variación de los parámetros de número 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.