

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA N° 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 prevé 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 y 5ª

- 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 Título 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 3ª, 4ª 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/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.	7,50			
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00			
* altura mínima de pisos en ml.	2,85			
Parcela mínima en m2.	90			
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	12			
Vuelos y salientes en ml.	0,50			
Retranqueo a fachada de la edificación aislada 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 fija la dotación de Aparcamientos

- En esta Ordenanza y en las parcelas de esquina, se dispondrá retranqueo de fachada a las dos calles, considerándose 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.