

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA N° 06

EDIFICACIÓN EXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O PAREADAS

OBJETIVOS

Obtener una opción residencial de vivienda en el jardín, de carácter menos urbano.

Compaginar necesidades y aficiones residenciales y agrícolas.

- Repoblar de vegetación
- Aumentar la independencia de la vivienda

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Se trata de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín, considerados como espacios verdes privados.

Podrán proponerse pequeñas comunidades, formando condominios, con objeto de disponer de ciertos servicios comunes como espacios deportivos (tenis, piscina), juegos de niños, calefacción,.... etc.

- Se establecen los siguientes grados en función del tamaño de las parcelas:

GRADO 1º Parcelas inferiores a 200 m2.

GRADO 2º Parcelas entre 200 y 500 m2.

GRADO 3º Parcelas superiores a 500 m2.

OBRAS ADMISIBLES

Son siempre OBRA NUEVA. En ellas son importantes: los cerramientos, las plantaciones y las instalaciones deportivas.

- 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

Vivienda unifamiliar. en su tipología aislada o pareada

usos complementarios o compatibles

- Residencial público

- 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 la categoría 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	1,50	1,20	1,00	
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	70	55	45	
*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	9	12	15	
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	2	2	2	
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50	7,50	7,50	
* 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.	150	200	500	
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	12	12	12	
Vuelos y salientes en ml.	0,50	0,50	0,50	
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	2	2	2	
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	3	3	3	
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	6	6	6	
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- 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.

- El fondo edificable será libre y estará en función de los retranqueos obligatorios

- Las viviendas se podrán parear, siempre que exista compromiso documentado entre los colindantes o sean resultado de un proyecto conjunto..

- En esta Ordenanza y en las parcelas de esquina, se dispondrá retranqueo de fachada a las dos calles, considerándose entonces los otros dos linderos como fondos.

- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos.

- La Ocupación bajo rasante viene regulada por el punto 17 del artículo 75.