

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA N° 09

EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES
OBJETIVOS

- Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura.
- Mantenimiento y mejora de los equipamientos actuales.
- Producir efectos de animación en la trama urbana.
- Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos.
- Consideración especial de la actividad hospitalaria e integración del actual Hospital Universitario.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificios para Equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc. como los Servicios a la población que se regulan en el artículo 68 de esta Normativa. Dado los muchos tipos de Equipamientos de una aglomeración urbana, no pueden describirse todas sus tipologías, ni generalizar sus problemáticas.

Se señala un grado único (grado 1) más un grado especial (grado 1 especial) para el caso concreto de hospitales.

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**

Uso dotacional en sus categorías 1° y 2° señaladas en sus parcelas por el Plan General, o que puedan figurar en Planeamientos de desarrollo posterior, así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente

En el grado 1 especial, el uso característico es el de hospital

usos complementarios o compatibles

- La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional.

- Residencial público, para residencia anexa a las dotaciones

- Los que coadyuven a los fines dotacionales previstos

- Uso relacionado con el Transporte en sus categorías 1° y 2°

- Uso compatible condicionado: Uso relacionado con el Transporte en su categoría 4ª

En el grado 1 especial, los usos compatibles serán los necesarios vinculados a las actividades del hospital.

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

- Uso Residencial privado

- Uso Industrial en todas sus categorías

- Uso Comercial en todas sus categorías

- Uso relacionado con el Transporte en su categoría 3ª y 4ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 1 ESPECIAL	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	2,00	2,00		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	60	70		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	-	-		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	-	-		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	-	-		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	4	12		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,90	48		
* altura máxima de planta baja en ml.	-	-		
* altura mínima de pisos en ml.	3	3		
Parcela mínima en m2.	500	500		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-		
Vuelos y salientes en ml.	-	-		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	5	5		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	5	5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	5	5		
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Si las condiciones específicas de la dotación a implantar lo hicieran necesario, por tratarse de suelo consolidado, podrán modificarse los parámetros anteriores mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando en todo caso, los parámetros de edificabilidad y altura.

- Las instalaciones deberán responder además a las exigencias propias de cada una de las actividades, fijadas

por los reglamentos técnicos de los Organismos competentes.

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

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

— En caso de situación en “edificio exclusivo” de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad

y forma, serán iguales a los de los usos característicos.

En los polígonos o ámbito de suelo urbano con planeamiento incorporado, SUI, para las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos cuya edificabilidad prevista en el planeamiento que se incorpora sea inferior a $2m^2/m^2$ o el número de plantas inferior a cuatro, podrá incrementarse la edificabilidad hasta llegar al máximo de $2m^2/2m^2$ o el número de plantas hasta llegar a cuatro. En el supuesto de efectuarse tal incremento, el Ayuntamiento decidirá, a la vista de las condiciones concretas de la parcela y las edificaciones colindantes, sobre la conveniencia de tramitar previamente Estudio de Detalle para la ordenación concreta de volúmenes.