

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA n° 10

**EDIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES
OBJETIVOS**

- Diversificar la oferta, sobre el Suelo Industrial urbanizado.
- Regular la relación entre las edificaciones de la zona.
- Mejorar la imagen industrial como símbolo.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación de edificios industriales en alineación a calle, o en polígonos industriales, destinados a la obtención o transformación de materias primas o prefabricadas, su almacenamiento y distribución, así como el aparcamiento de los vehículos relacionados con las empresas y con el personal de las mismas.

Las Edificaciones se regirán, además de por esta Norma Zonal, por las clasificaciones y condiciones de los ar-

tículos 65, 70, 71 y 72 del Capítulo 5° de esta Normativa.

Se establecen 2 grados en función de su ubicación urbana:

Grado 1°. Áreas integradas en la estructura urbana actual y polígonos rurales.

Grado 2°. Edificación en polígonos industriales.

OBRAS ADMISIBLES

Todas las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para los proyectos de Edificación que comprenden:

- Obras de NUEVA PLANTA
- Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento

- Obras de Demolición
- Obras Complementarias
- Obras provisionales

CONDICIONES DE USO

usos característicos

Uso Industrial en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª

usos complementarios o compatibles

Uso Terciario en sus categorías 2ª y 3ª

Uso Comercial en sus categorías 1°, 2ª y 3ª

Usos dotacionales en su categoría 2°, si vienen indicados en los Planes de desarrollo del Plan General.

Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 1ª, 2° y 3°

La vivienda familiar exclusivamente limitada a la de guarda o vigilante, según regulación del artículo 65.

Uso compatible condicionado:

Uso relacionado con el Transporte en su categoría 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

Uso residencial privado.

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	1,00	1,00		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-	70		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	no	no		
* 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	2	3		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50	10,70		
* altura máxima de planta baja en ml.	-	-		
* altura mínima de pisos en ml.	-	-		
Parcela mínima en m2.	no	2.000		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	no	no		
Vuelos y salientes en ml.	no	-		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	-	5		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	-	5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	-	5		
Cámara de cubierta	No se autoriza.			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

El Grado 1° será de aplicación en aquellas áreas actuales de primacía industrial o de almacenes.

En el Grado 1° no se concederán licencias de actividad, en parcelas con un aprovechamiento menor de 50 m2 útiles. y en el Grado 2° de 150 m2.

La parcela mínima del Grado 2°, se fija para su aplicación en nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

La ocupación en planta baja y bajo rasante, en el Grado 1° se hace depender de los retranqueos.

La ocupación en planta baja y bajo rasante en el Grado 2° se hace depender de los retranqueos, con un máximo del 70% para parcelas superiores a los 5.000m2.

En cualquier caso la presente Ordenanza se aplicará con carácter subsidiario de las vigentes ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL (modificadas) de 9 de Julio de 1993.

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

Los retranqueos laterales se suprimen en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.

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.