

REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA N° 11

EDIFICACIÓN PARA USOS ESPECIALES EN LA
FACHADA EXTERIOR DE LA AUTOVIA DE ARA-
GON

OBJETIVOS

- Constituir una de fachada de prestigio urbano legible desde una vía de movimiento rápido, con una buena proporción de tráfico de paso
- Canalizar y ordenar iniciativas que demandan localizaciones atractivas y publicitarias sin hipotecar las posibilidades futuras de los terrenos próximos.
- Evitar la constitución de una barrera visual y prever las conexiones rodadas y de Espacios abiertos futuros.

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación aislada en grandes parcelas para usos especiales del tipo que requieren: Instituciones, Sedes sociales empresariales, Industria limpia de alta calidad, Instalaciones turísticas, Clubs peñas y asociaciones deportivas, etc.

No se establecen grados ni Tipologías.

La regulación, aparte de fijar los límites de tamaño, insiste en la especialidad de los usos y su carácter.

OBRAS ADMISIBLES

Por tratarse de diseños específicos para cada emplazamiento, las condiciones de las OBRAS NUEVAS autorizables, serán objeto de consulta técnica previa, a la autoridad municipal, antes de su proyectación definitiva ya que ciertos parámetros como los fondos edificables, las alturas, algunas alineaciones, no pueden establecerse más que con el carácter de máximos y mínimos aconsejables.

Las de Cerramiento, Plantación y dotación de Infraestructuras a las parcelas resultantes de la Ordenación y Reparcelación de las unidades.

CONDICIONES DE USO**usos característicos**

Usos Especiales de carácter DOTACIONAL, TERCIARIO, COMERCIAL DEPORTIVO, RESIDENCIAL PUBLICO O INSTITUCIONAL, de nivel local o supra-municipal, en edificación exclusiva y aislada

usos complementarios o compatibles

Relacionado con el TRANSPORTE es su categoría 3ª, en edificio exclusivo y aislado

Vivienda exclusivamente para guardería de las instalaciones.

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

Residencial privado, en todas sus formas y categorías

Comercial en su categoría 1ª

Terciario en su categoría 1ª

Relacionado con el Transporte en sus categorías 1ª y 2ª

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	Según PP	Según PP		
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	Según PP	50		
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	-	-		
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	-	-		
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	50	50		
* máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	5	15		
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	18,50	60		
* altura máxima de planta baja en ml.	4	5		
* altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85		
Parcela mínima en m2.	5.000	5.000		
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	-	-		
Vuelos y salientes en ml.	-	-		
Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml.	Según PP	Según PP		
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	Según PP	H/5>=5		
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	Según PP	H/5>=5		
Cámara de cubierta	Ático retranqueado (artículo 77)			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Las parcelas se organizan en fila única, con fachada principal a la Autovía de Aragón.

El acceso se efectuará en todos los casos, por la vía de servicio de la Autovía.

La zona de retranqueo de fachada (25 ml) se deberá plantar y ajardinar como Zona verde privada

El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos

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

Se prohíbe la publicidad en lugares visibles desde la "zona de dominio público". (Ley de Carreteras 25/1988)

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE GRADO 1 ESPECIAL

1º. Condiciones de relevancia urbana del emplazamiento: La parcela debe ofrecer fachada a alguna de las vías principales del barrio o sector definidas en el POM o en el planeamiento de desarrollo del mismo y encontrarse a una distancia menor de 120 m. de una intersección de dichas vías principales o bien de enclaves significativos de la estructura urbana como son los elementos componentes de los sistemas generales-

2º. El retranqueo mínimo de H/5 (la quinta parte de la altura total) se aplicará a cada uno de los volúmenes del posible conjunto edificatorio pudiendo ser mayor o igual a 5 m. hasta una altura de 4 plantas. A las zonas verdes y

a las calles transversales, perpendiculares al eje principal, el retranqueo podrá ser de 5 m. en toda la altura del edificio.

3°. Solo podrá optarse al grado 1 especial si las condiciones geométricas de la parcela y del edificio permiten satisfacer los retranqueos establecidos.

4°. La altura mínima edificable será de 12 plantas y 48 m.

5°. La composición volumétrica será libre siendo la distancia mínima entre bloques o cuerpos de edificación independientes (aislados) de 10 m.

6°. Desde el punto de vista tecnológico se empleará soluciones avanzadas en eficiencia energética y sostenibilidad. Se justificará obligatoriamente, asimismo, el recurso a fuente de energía alternativa.