



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



Administración: Excm. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 105, fecha: viernes, 01 de Junio de 2018

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

PUBLICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENANZA
NUMERO 8. EDIFICACION PARA USOS TERCARIOS Y COMERCIALES
APROBADA DEFINITIVAMENTE

1718

Por acuerdo de Pleno de 26 de marzo de 2018 fue aprobada inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la Ordenanza número 8. Edificación para usos Terciarios y Comerciales. Dicha modificación ha sido aprobada definitivamente por Orden 74/2018, de 4 de mayo, de la Consejería de Fomento publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 21 de mayo de 2018.

Por lo tanto, aprobada definitivamente y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica el texto integro de la Ordenanza número 8. Edificación para usos Terciarios y Comerciales, la cual entrará en vigor una vez transcurrido, tras dicha publicación, el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, momento a partir del cual tendrá efectividad la modificación de la vigente.

Contra el presente Acuerdo en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-



Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, de Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

ORDENANZA Nº 08

EDIFICACIÓN PARA USOS TERCIARIOS Y COMERCIALES

OBJETIVOS

- Regular las edificaciones que en las Normas Generales de Usos y Actividades se distinguen como Terciario en su categoría 3ª y Comercial en sus categorías 2ª y 3ª es decir, edificios exclusivamente dedicados a estos Usos
- Regular los resultados arquitectónicos de los usos públicos y privados de servicios administrativos y profesionales.
- Contribuir al mejor nivel y calidad de vida de la población actual y futura.
- Producir efectos de animación en la trama urbana.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación sobre alineación vial o aislada, según su ubicación.

Se distinguen los siguientes grados:

- GRADO 1º. Edificios para servicios generales de todo el municipio, como Bancos, Empresas, Almacenes, Hipermercados, Grandes Exposiciones
- GRADO 2º. Edificios para servicios locales correspondientes a un barrio o unidad de la Ciudad y sus Núcleos anexionados
- GRADO 3º. Edificación para usos relacionados con el transporte: Garajes en edificio exclusivo e Instalaciones de suministro de combustible.

OBRAS ADMISIBLES

Obras de nueva planta.

También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23. Normas para Proyectos de Edificación, clasificadas como Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento, Demolición y Obras Complementarias

CONDICIONES DE USO

Usos característicos

Uso Terciario en su categoría 3ª. Edificios de Oficinas, Uso Comercial en sus categorías 2ª: Locales en agrupaciones comerciales y 3ª A y B: Superficies y Grandes superficies comerciales, Usos relacionados con el Transporte en sus categorías 3ª y 4ª. Uso residencial público.

Usos complementarios o compatibles

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª
- Uso Comercial en sus categorías 1ª
- Uso industrial en su categoría 1ª, 2ª, 4ª y 5ª
- El uso de vivienda en este tipo de edificios solo se autoriza para uso de guarda o vigilancia



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

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 sus categorías 3ª y 6ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

| Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad | GRADO 1 | GRADO 2 | GRADO 3 | GRADO 1 ESPECIAL |
|---|---|---------|---------|------------------|
| Edificabilidad neta en m2/m2 | 2,50 | 1,50 | 1,00 | 2,50 |
| Coefficiente de ocupación total en Planta Baja en % | 75 | 75 | 50 | 50 |
| Fondo edificable máximo en Planta Baja en ml | - | - | - | -- |
| Fondoe edificable en Planta de pisos en ml | - | - | - | 30 |
| Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones | - | - | - | 50 |
| Máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano | 5 | 5 | 2 | 12 |
| Altura máxima a alero de cubierta en ml. | 17,10 | 17,10 | 7,50 | 49 |
| Altura máxima de planta baja en ml. | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 4,00 |
| Altura mínima de pisos en ml. | 2,85 | 2,85 | 2,85 | 2,85 |
| Parcela mínima en m2 | 500 | 200 | - | 2000 |
| Dimensión máxima de fachada sin división vertical | - | - | - | - |
| Vuelos y salientes ml | - | - | - | -- |
| Retranqueo a fachada de la edificación aislada en ml. | 5 | 5 | 3 | 10 |
| Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml. | 5 | 5 | 3 | 5 |
| Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml. | 5 | 5 | 3 | 5 |
| Cámara de cubierta | Se autoriza con las condiciones del art. 77 | | | |

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL GRADO 1 ESPECIAL

- La altura mínima de la edificación será de 10 plantas y 41 metros
- La composición volumétrica será libre siendo la distancia mínima entre bloques o cuerpos de edificación independientes de 10 mts.
- La zona de retranqueo de 10 mts a fachada será objeto de ajardinamiento



obligatorio.

- Desde el punto de vista tecnológico se emplearán soluciones avanzadas en eficiencia energética y sostenibilidad. Se justificará obligatoriamente el recurso a fuentes de energía alternativas.
- Se incorporará un estudio de generación de tráfico en base al cual se justifique la dotación de plazas de aparcamiento en parcela, necesarias para satisfacer tanto las necesidades de servicio público en general como las de uso restringido en función de los puestos de trabajo previstos. La previsión de plazas de aparcamiento en parcela no podrá ser inferior a la resultante de aplicar los estándares de ordenanza del POM.
- El proyecto será objeto de informe del Servicio de Extinción de Incendios con carácter previo a la concesión de licencia. A estos efectos el Ayuntamiento aprobará la correspondiente Ordenanza de Prevención de Incendios para edificios en altura.
- En lo que respecta la singularidad pretendida para la actuación, el proyecto atenderá a sus aspectos compositivos, estéticos, funcionales constructivos, expresamente y con nitidez, a requerimientos de excelencia y actualidad en su definición urbanística y arquitectónica. A estos efectos será objeto de evaluación por la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructura del Ayuntamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

- En los casos de edificio aislado, y salvo indicación expresa de los planos de Ordenación, los retranqueos de la alineación de fachada serán los indicados en la tabla, debiéndose ajardinar una parte de dichos retranqueos.
- El artículo 78 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos
- La Ocupación bajo rasante viene regulada por punto 17 del artículo 75.
- En cuanto a las Instalaciones de Suministro de combustible, se tendrá en cuenta lo regulado también en el artículo 69 de estas Normas.
- 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.

Guadalajara, 28 de mayo de 2018. EL ALCALDE.- Antonio Román Jasanada