



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 41, fecha: viernes, 28 de Febrero de 2025

## AYUNTAMIENTOS

### AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA REFERENTE A LAS REGULACIONES DEL USO DOTACIONAL Y DE LA EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONES DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS.

Por acuerdo de Pleno de 2 de septiembre de 2024 fue aprobada inicialmente la Modificación Puntual número 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara referente a las regulaciones del uso dotacional y de la edificación para usos dotaciones de sus Normas Urbanísticas. Dicha modificación ha sido aprobada definitivamente por Orden 26/2025, de 14 de febrero, de la Consejería de Fomento publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 25 de febrero de 2025.

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 Modificación Puntual número 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara referente a las regulaciones del uso dotacional y de la edificación para usos dotaciones de sus Normas Urbanísticas, 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.

## MODIFICACIÓN DE LAS REGULACIONES DEL USO DOTACIONAL Y DE LA EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA

### Resumen Ejecutivo.

Esta modificación de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Guadalajara está promovida por el Ayuntamiento de Guadalajara y tiene por objeto la innovación en las regulaciones del uso dotacional y de la edificación para usos dotacionales de dichas NNUU del PGOU.

El ámbito de aplicación de la modificación de las NNUU del PGOU se articula sobre los suelos con una calificación de sistema general o local destinado a usos dotacionales y cuya propiedad, por consiguiente, corresponde a Administraciones públicas, por cuanto los edificios para usos dotacionales quedan definidos en las NNUU del PGOU como aquellos “edificios para Equipamientos públicos” de distintos usos regulados en las propias NNUU del PGOU.

En primer lugar, la modificación explícita en el texto refundido de las NNUU del PGOU la inclusión del equipamiento público residencial dentro de las tipologías y los destinos relacionados en su artículo 68 Uso dotacional y dentro de la definición, los grados y la tipología establecidos por la ordenanza nº 09 Edificación para usos dotacionales, incluida en su artículo 88 Las ordenanzas de la edificación. Esta medida consiste en una traslación al planeamiento general de la definición de suelo de equipamiento público residencial incluida en el subpunto 10.1 de la disposición preliminar del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU/23), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.

Esta primera alteración se lleva a cabo con una modificación de la redacción del artículo 68 con la que se añade los equipamientos públicos residenciales en su relación de tipologías y las viviendas temporales para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial en su relación de destinos de edificios y locales que son equipamientos públicos, con una modificación de la redacción de la ordenanza nº 09 con la que se añade los edificios para equipamientos públicos residenciales y se crea un nuevo grado 2 en su definición, con una modificación de la redacción de la ordenanza nº 09 con la que se identifica los usos característico y compatible en el nuevo grado 2 en su relación de condiciones de uso, y con una modificación de la redacción de la ordenanza nº 09 con la que se distingue los parámetros aplicables para el nuevo grado 2 y se señala explícitamente la tipología de usos dotacionales a que se destina el nuevo grado 2 en su tabla de condiciones de edificabilidad y forma.

En segundo lugar, la modificación flexibiliza en el texto refundido de las NNUU del PGOU el máximo número de plantas, la altura máxima y los retranqueos lateral y de fondo de la edificación aislada establecidos para la edificación para usos



dotacionales en el grado 1 y el grado 1 especial, todo ello establecido dentro de las condiciones de edificabilidad y forma de la edificación para usos dotacionales de la ordenanza nº 09, incluida en su artículo 88, ya citado. Esta medida consiste en la posibilidad de la ejecución completa de equipamientos con requerimientos funcionales y programáticos singulares que requieren una altura superior, un número de plantas superior y / o unos retranqueos lateral y / o de fondo de la edificación aislada inferiores.

Esta segunda alteración se lleva a cabo con una modificación de la redacción de la tabla de condiciones de edificabilidad y forma de la ordenanza nº 09 con la que se señala explícitamente las tipologías de usos dotacionales a que se destinan el grado 1 y el grado 1 especial y con una modificación de la redacción de la especificación de condiciones particulares de la zona de la ordenanza nº 09 con la que se incluye la referencia a la existencia de especiales requerimientos funcionales o programáticos como condiciones que, mediante la aprobación de un estudio de detalle, permitirían la modificación de los parámetros detallados anteriormente en la tabla de condiciones de edificabilidad y forma.

Y, en tercer lugar, la modificación actualiza en el texto refundido de las NNUU del PGOU la referencia normativa técnica y sectorial de aplicación contenida en la regulación del uso dotacional establecida en su artículo 68, ya citado. Esta medida consiste en la puesta al día de la referencia normativa y técnica para los edificios destinados a usos dotacionales.

Esta tercera alteración se lleva a cabo con una modificación de la redacción del artículo 68 con la que sustituye la relación de normativas específicas por una previsión de carácter general en la referencia normativa técnica y sectorial.

La nueva redacción de los artículos que se modifican es la que a continuación se indica.

#### 1. Artículo 68. Uso dotacional

Es el correspondiente a las actividades de equipamiento de carácter público, privado o colectivo. Sirven para la dotación de servicios a la población e incluyen aspectos como el de los espacios libres verdes o deportivos.

En las presentes normas distinguimos las siguientes tipologías:

1. Dotaciones para infraestructuras.
2. Docente.
3. Social: incluye los usos religioso, cultural, administrativo, sanitario-asistencial, de espectáculos y de salas de reunión.
4. Deportivo.
5. Comercial.
6. Equipamientos especiales.
7. Equipamientos residenciales públicos.

En cuanto a su ubicación urbana se pueden señalar dos categorías:



Categoría 1ª: dotaciones de pequeña superficie (menos de 200 m<sup>2</sup>) en edificios con otros usos. Los locales de esta categoría no podrán tener acceso desde las vías rápidas de la red arterial. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el uso de oficinas.

Categoría 2ª: en parcela propia. Su ubicación vendrá establecida en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.

En cuanto a su titularidad se pueden distinguir entre:

- a. Equipamientos privados. Edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportivos, de culto, culturales en general y similares, funcionando en régimen privado.
- b. Equipamientos públicos. Edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportivos, culturales en general, de administración pública y de servicios públicos; mercados municipales; verde; o, exclusivamente en aquellas zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, viviendas para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial y similares, funcionando en

régimen público, para satisfacer necesidades de carácter temporal.

Las instalaciones de estas dotaciones tienen unas dimensiones, condiciones de edificación, situación, seguridad, mantenimiento, etc., muy específicas de cada uso, por ello se registrarán por sus normativas específicas, que regulan sus condiciones de ubicación, acceso, dimensiones, servicios, seguridad e higiene.

En cuanto a altura libre mínima de los locales, será de aplicación, según el caso, lo dispuesto en los artículos 66 y 67 anteriores.

El uso de los locales de sótano viene limitado en el artículo 80 de estas normas sobre "condiciones de seguridad".

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78.

En los edificios de usos dotacionales será de aplicación, además, la normativa técnica y sectorial vigente que le resulte de aplicación según el uso y el destino de dichos edificios, así como toda la normativa técnica y los reglamentos que sean de aplicación de acuerdo a las instalaciones que contengan en el momento de la solicitud de licencia correspondiente para implantación del correspondiente uso dotacional.

## 2. Ordenanza nº 09. Edificación para usos dotacionales

### 2.1. 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.

## 2.2. Definición, grados y tipología

Edificios para equipamientos públicos residenciales, de salud, de educación, de cultura, religiosos, deportivos, etc., como los de servicios a la población que se regulan en el artículo 68 de esta Normativa. Dados 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.

## 2.3. 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.

## 2.4. Condiciones de uso

### 2.4.1. Usos característicos

Uso dotacional en sus categorías 1ª y 2ª señaladas en sus parcelas por el plan general, o que pueden 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.

### 2.4.2. 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 1ª y 2ª.
- 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.

### 2.4.3. Usos prohibidos



- Uso residencial privado.
- Uso industrial en todas sus categorías.
- Uso comercial en todas sus categorías.
- Uso relacionado con el transporte en sus categorías 3ª y 4ª.

## 2.5. Condiciones de edificabilidad y forma

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 1 ESPECIAL
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 n.º de plantas, incluida la baja, salvo indicación en plano	Sin límite, según las necesidades funcionales o programáticas	Sin límite, según las necesidades funcionales o programáticas
* Altura máxima a alero de cubierta en ml	Sin límite, según las necesidades funcionales o programáticas	Sin límite, según las necesidades funcionales o programáticas
* 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 o, con un mínimo de 5, la mitad de la altura de la edificación aislada a alero de cubierta, cuando su n.º de plantas sea superior a 4, si la media del n.º de plantas de la zona es inferior o igual a 4, o cuando su altura sea superior a la media de la zona, si la media del n.º de plantas de la zona es superior a 4.	5
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml	5 o, con un mínimo de 5, la mitad de la altura de la edificación aislada a alero de cubierta, cuando su n.º de plantas sea superior a 4, si la media del n.º de plantas de la zona es inferior o igual a 4, o cuando su altura sea superior a la media de la zona, si la media del n.º de plantas de la zona es superior a 4.	5
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77	

## 2.6. 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.

- 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 las de los usos característicos.

En los polígonos o ámbitos 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  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o el número de plantas inferior a cuatro, podrá incrementarse la edificabilidad hasta llegar al máximo de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , pudiendo adecuarse el número de plantas según lo detallado anteriormente en la tabla de condiciones de edificabilidad y forma. 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.

Guadalajara, 25 de febrero de 2025.- La Alcaldesa.-Ana Cristina Guarinos López

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 70a3a00bb2b90dd847f8a6afb19ad912a79dafbd