



AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
URBANISMO E INFRAESTRUCTURA

D^a. ELENA MARTÍNEZ RUIZ, SECRETARIA GENERAL EN FUNCIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA,

CERTIFICO: Que del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, en relación con la Cédula urbanística de la parcela 3 del SPpp 13, solicitada por QUABIT INMOBILIARIA, S.A., se desprende lo siguiente:

“Características de la parcela

Superficie de parcela en m ²	21.863,97
Uso especial. Ordenanza de aplicación	Nº 11
Carácter	Privado
Edificabilidad neta en m ² /m ²	1,8947144
Coeficiente de ocupación total en planta baja en %	S/R
Fondo edificable máximo en planta baja en ml.	---
Fondo edificable en planta de pisos en ml.	---
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	50
Máximo nº de plantas incluida la baja, salvo indicación en plano	4
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,90
Altura máxima de planta baja en ml.	4
Altura mínima de pisos en ml.	2,85
Parcela mínima en m ²	5.000
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	---
Vuelos y saliente en ml.	---
Retranqueo a fachada de la edificación en ml.	15
Retranqueo lateral de la edificación aislada en ml.	5(*)
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	5(*)
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del artículo 77
(*) El retranqueo lateral a zonas verdes públicas podrá llegar a 3,00 m.	

O.11 DE EDIFICACIÓN PARA USOS ESPECIALES EN LA FACHADA EXTERIOR DE LA AUTOVÍA DE ARAGÓN MODIFICADA *incluyendo una categoría especial en el Grado 1:*

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.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍA

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.

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 supramunicipal, en edificación exclusiva y aislada.

Usos complementarios o compatibles

Relacionado con el TRANSPORTE en 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.

Teniendo en cuenta las características de la parcelación se proponen variaciones en cuanto a ocupación y retranqueos para facilitar el desarrollo edificatorio, modificaciones que no alteran el concepto de la ordenanza y la tipología que se desea.

(* parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad)

*edificabilidad neta en m2/m2

*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %

*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,

GRADO 1
ESPECIAL

GRADO 1

	GRADO 1 ESPECIAL	GRADO 1
*edificabilidad neta en m2/m2	1,8947144	1,8947144
*coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	50%	65%
*fondo edificable máximo en Planta Baja en ml,		-



AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

URBANISMO E INFRAESTRUCTURA

*fondo edificable en Planta de pisos en ml.
dimensión mínima de fachada para nuevas
*máximo nº de plantas, incluida la baja, salvo
*altura máxima a alero de cubierta en ml.
+altura máxima de planta baja en ml.
*altura mínima de pisos en ml.
parcela mínima en m2.
dimensión máxima de fachada sin división vertical
vuelos y salientes en ml.
retranqueo a fachada de la edificación en ml.
retranqueo lateral de la edificación aislada en ml
retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.
Cámara de cubierta

	-
50	50
15	5
60,00	18,50
5	4
2,85	2,85
5.000	5.000
-	-
-	-
15	15
H/5 >= 5	5
H/5 >= 5	5
Ático retranqueado	

Notas: PP = Plan Parcial; H= Altura total del edificio; Ático: Según Artº 77. 8 POM

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL GRADO 1 ESPECIAL

- 1) *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 mts 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.*
- 2) *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 mts hasta una altura de 4 plantas. Así mismo, tanto a las zonas verdes como a las calles transversales, perpendiculares al eje principal, será suficiente con mantener el retranqueo de 5 mts en toda la altura del edificio.*
- 3) *Sólo 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 mts*
- 5) *La composición volumétrica será libre siendo la distancia mínima entre bloques o cuerpos de edificación independientes (aislados) de 10 mts.*
- 6) *El proyecto será objeto de informe del Servicio de Extinción de Incendios con carácter previo a la concesión de licencia.*
- 7) *En lo que respecta a la singularidad pretendida para la actuación, el proyecto atenderá en sus aspectos compositivos, estéticos, funcionales y 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.

- 8) *Desde el punto de vista tecnológico se emplearán soluciones avanzadas en eficiencia energética y sostenibilidad. Se justificará obligadamente, así mismo, el recurso a fuentes de energía alternativas.*
- 9) *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 Presupuesto de Ejecución Material de los edificios que se acojan al nuevo grado especial de la Ordenanza O.11, será objeto de informe por la Sección de Disciplina Urbanística; así como del visto bueno de la Comisión Informativa de Urbanismo dentro del trámite del expediente en la misma."

y para que conste y a petición de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., y demás efectos que procedan, expido el presente Certificado por orden y con el Vº Bº del Alcalde Presidente, en Guadalajara, a veintidós de junio de dos mil quince.

V.º B.º

EL ALCALDE-PRESIDENTE

