



Financiado por  
la Unión Europea  
NextGenerationEU



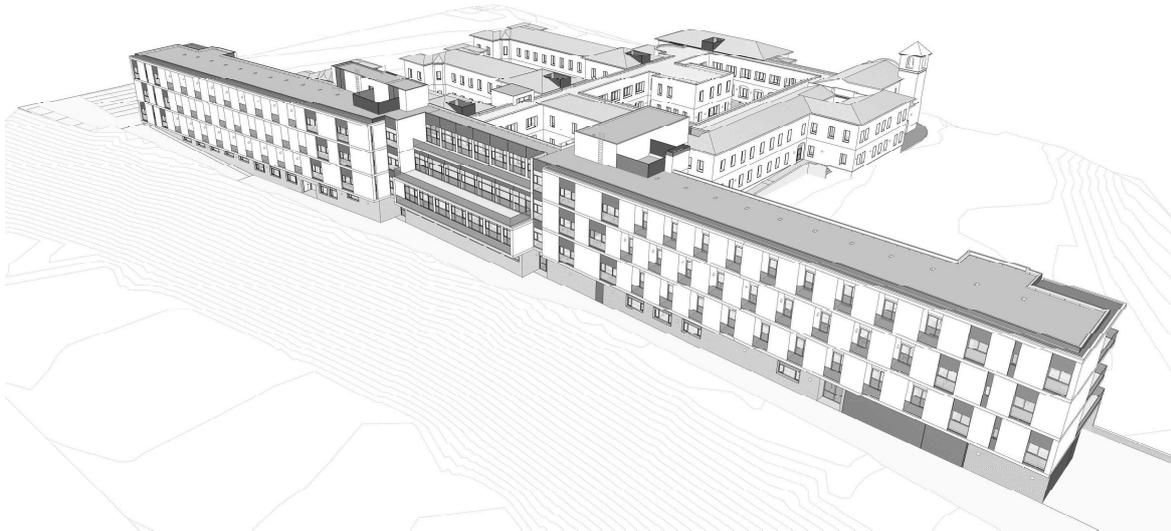
MINISTERIO  
DE DERECHOS SOCIALES  
Y AGENDA 2030



Plan de Recuperación,  
Transformación y Resiliencia



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**



## ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA PARCELA SITUADA EN CALLE HOSPITAL Nº1, DE  
GUADALAJARA CUYA REFERENCIA CATASTRAL ES  
5691701VK8959S0001UH

REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

**estudio A.I.A.**

ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS

03825273M  
FRANCISCO  
SANCHEZ (R:  
A45390812)



Firmado digitalmente por 03825273M FRANCISCO  
SANCHEZ (R: A45390812)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:45019 /  
Hoja:10-10893 / Tomo:1588 / Folio:51 / fecha:26/08/2021 /  
Inscripción:9, serialNumber=IDCES-03825273M,  
givenName=FRANCISCO, sn=SANCHEZ DE LEON,  
cn=03825273M FRANCISCO SANCHEZ (R: A45390812),  
2.5.4.97=VATES-A45390812, o=ESTUDIO AIA  
ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS SA, c=ES  
Fecha: 2023.11.28 09:35:06 +01'00'

I.	MEMORIA.....	3
	ÍNDICE DE CONTENIDO .....	3
1.	INTRODUCCIÓN .....	3
1.1.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
1.2.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.3.	ANTECEDENTES.....	4
1.4.	ALINEACIÓN OFICIAL DE LA PARCELA .....	4
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.....	4
1.6.	ÁMBITO, SITUACIÓN, LIMITES Y SUPERFICIE.....	6
1.7.	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA,.....	9
1.8.	APROVECHAMIENTO Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN.....	10
II.	PLANOS.....	12

# I. MEMORIA

## ÍNDICE DE CONTENIDO

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Guadalajara cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como planeamiento Municipal, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con fecha 25 de febrero de 1999 (DOCM 17, de 26 de marzo de 1999) y de manera total por Orden del mismo Organismo fecha 02 de febrero de 2000 (DOCM 14, de 22 de febrero de 2000). Y existe un Texto Refundido de las Nuevas Normas Urbanísticas aprobadas en 2012. BOP. 2/03/2012. Además hay diversas modificaciones puntuales aprobadas a lo largo de estos años, que ninguna afecta al caso que nos ocupa.

La legislación autonómica de aplicación actual es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (Decreto Legislativo 1/2023 de 28/02/2023 **TRLOTAU/23**), su Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004 de 14/09/2004-**RP**), su Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004 de 27/07/2004-**RSR**) y su Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020 de 8 de enero, Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico-**ITP**), Además, su reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011 de 26/04/2011-**RDU**) y su Reglamento de la Actividad de Ejecución (Decreto 20/2011 de 19/04/2011-**RAE**).

La legislación estatal de aplicación actual es el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre – **TRLSRU**).

#### 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es la “ordenación de volúmenes” para la modificación del parámetro urbanístico correspondiente al retranqueo a linderos de la parcela de la parcela situada en calle Hospital nº1, cuya referencia catastral es 5691701VK8959S0001UH.

### **1.3. ANTECEDENTES**

ESTUDIO AIA ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS resulta adjudicatario del concurso convocado por la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, con la consecuente redacción del proyecto de ejecución que define las obras de construcción de una residencia de mayores en Guadalajara a partir de la rehabilitación de antiguo hospital "Ortiz de Zárate" junto con la construcción de una edificación de nueva planta integrada con la edificación existente.

El proyecto se entrega el 21 de marzo de 2023, una vez aprobado por parte de la Consejería de Bienestar Social y se firma el acta de replanteo previo del proyecto con fecha 22 de marzo de 2023.

### **1.4. ALINEACIÓN OFICIAL DE LA PARCELA**

Recibida la concesión de la alineación oficial de la parcela para la Residencia de Mayores Los Olmos, en ella se indica que "del análisis de la documentación aportada en el proyecto, se ha observado que la delimitación considerada de la finca, en los linderos comunes con el Parque fluvial del Barranco del Alamín, no coincide ni con la presente alineación oficial, ni con las diversas representaciones que, de la finca, se han hecho en la cartografía catastral a lo largo del tiempo, quedando, pues, afectados los retranqueos reflejados en el proyecto", se detecta el incumplimiento de la distancia mínima de retranqueo (de 5 metros) con respecto a la parcela colindante en un tramo situado frente al talud del Barranco del Alamín.

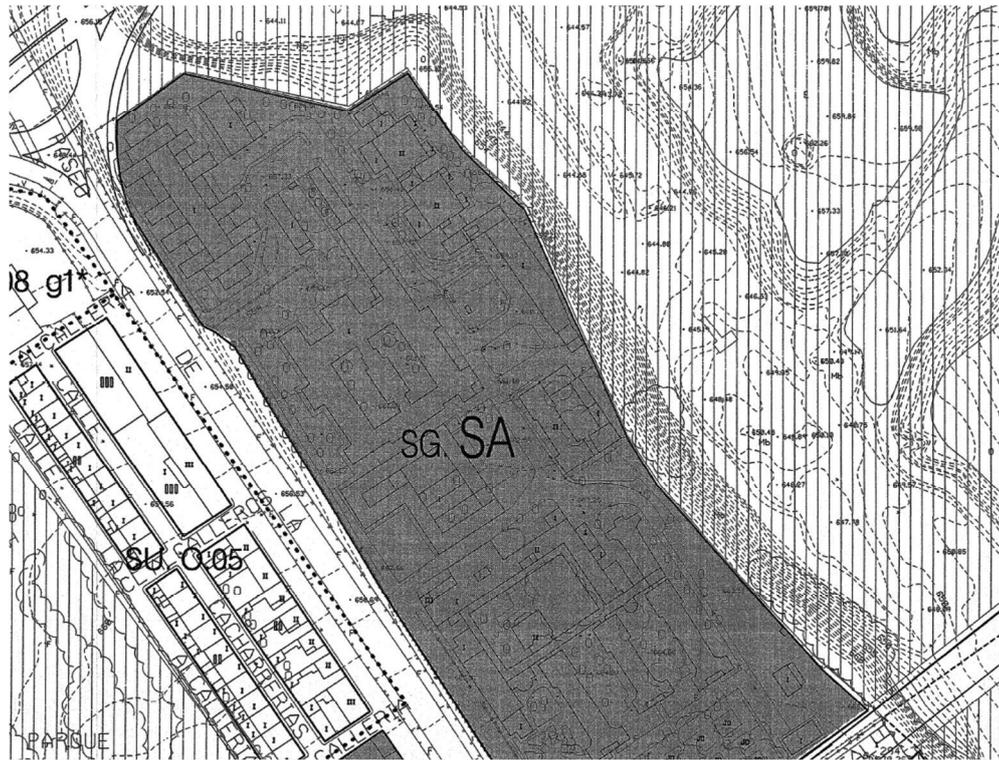
Para solucionarlo es necesario realizar un Estudio de Detalle.

### **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO**

El ámbito de actuación del proyecto se limita a la parcela situada en calle Hospital nº1, cuya referencia catastral es 5691701VK8959S0001UH, y la posible afección de retranqueo de edificación sobre la parcela colindante del Parque fluvial del Barranco del Alamín, cuya referencia catastral es 5490101VK8958N0000HD siendo ambos terrenos de titularidad pública.

La parcela destinada a residencia de mayores "Los Olmos" se califica por el PGOU como Sistema General Social, resultando una aplicación de la Ordenanza 09 "edificación para usos Dotacionales".

La parcela colindante, del barranco del Alamín, corresponde a un Sistema general de espacios libre, resultando una aplicación de la Ordenanza 12.



El Estudio de Detalle propuesto se encuentra dentro de los límites establecidos en el artículo 28.1 del TRLTAU, ya que afecta a una unidad urbana completa y tiene por objeto el reajuste de los retranqueos de edificación.

Se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 73 del RP, al tramitarse en suelo calificado como Equipamiento / Ordenanza 09 “edificación para Usos Dotacionales”, en un supuesto concreto determinado por el Plan General de Ordenación, tal como se establece en la Ordenanza 09.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del índice General de las Normas Urbanísticas del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, aprobado con fecha 20 de febrero de 2000 que señala como objeto de los Estudios de Detalle en su apartado b) “Para completar alguna de las determinaciones del Plan General, pudiendo referirse a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes”, constituye éste un ejemplo de lo contemplado en el Plan General.

La presente propuesta no afecta en su globalidad a la edificabilidad establecida en el PGOU ni a los usos urbanísticos del ámbito; simplemente elimina la obligatoriedad de retranqueo, reduciéndolo a 0,00m, en un tramo concreto del lindero de la parcela, manteniendo en el resto de linderos el actual parámetro de retranqueo de la Ordenanza 09 de 5 metros.

No modifica ni la clasificación del suelo, ni propone la apertura de vías de uso público, ni establece nuevas ordenanzas. No establece variaciones en la altura



- Sur, al vial de su situación, **Calle Hospital**: Línea recta de 103,07 metros de longitud, paralela a 18,50 metros de las líneas de fachada existentes, siendo las coordenadas de sus extremos:

*Frente derecho:* (6)

X	485591,85
Y	4498812,38

*Frente izquierdo:* (7)

X	485508,61
Y	4498751,59

- Oeste, **Paseo de la Estación**: Línea poligonal de 312,46 metros, coincidente con la valla de alambrada y el muro de cerramiento existente, siendo las coordenadas de sus extremos:

*Frente derecho:* (8)

X	485483,26
Y	4498756,46

*Frente izquierdo:* (1)

X	485320,27
Y	4499017,26

Esta alineación une con la alineación de la calle Hospital, mediante un arco de radio 32,50 metros y desarrollo de 26,55 metros.

- Norte, a **Parque fluvial del Barranco del Alamín**: Línea poligonal de 118,20 metros, coincidente con el muro de cerramiento existente, siendo las coordenadas de sus extremos:

*Frente derecho:* (1)

X	485320,27
Y	4499017,26

*Frente izquierdo:* (3)

X	485428,63
Y	4499037,86

- Este, a **Parque fluvial del Barranco del Alamín**: Línea poligonal de 284,31 metros, coincidente con la valla de alambrada y el muro de cerramiento existente, siendo las coordenadas de sus extremos:

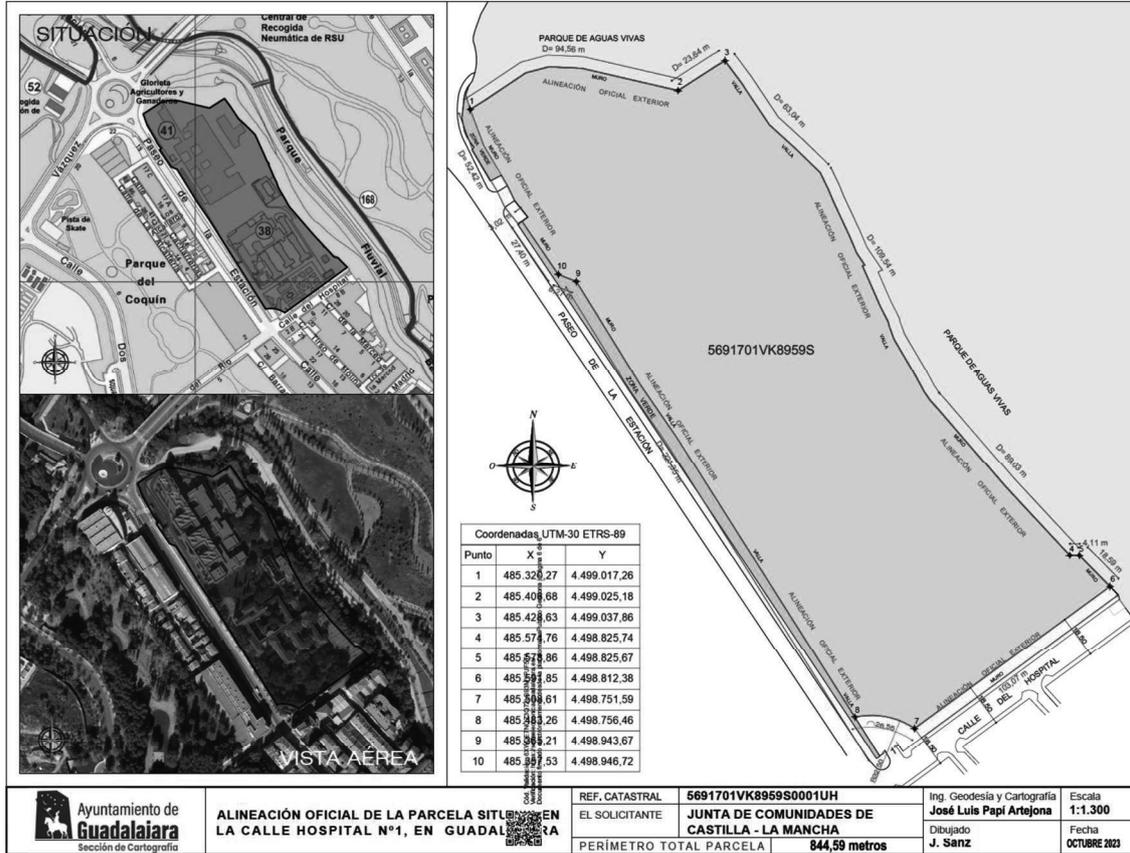
*Frente derecho:* (3)

X	485428,63
Y	4499037,86

*Frente izquierdo:* (6)

X	485591,85
Y	4498812,38

Todo ello según se refleja en el levantamiento planimétrico adjunto a escala 1/1300, y que se incorpora en el anexo de “Alineación oficial de la parcela”



### 1.7. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA,

La distancia mínima de retranqueo de la nueva edificación respecto a **linderos definidos en el plano de alineación oficial** es menor a la que fija la ordenanza 09 en 5 metros, (que se muestra en la siguiente imagen), por lo que es preciso redactar el presente Estudio de Detalle para que exista coherencia en los instrumentos de planeamiento.



De acuerdo a la edificación existente a rehabilitar y a las opciones de unión de la ampliación proyectada con el edificio citado, con motivo de poder ejecutar las obras y realizar el correcto encaje de los dos edificios, con espacios suficientes de iluminación entre ellos y para que resulten más funcionales se ha considerado necesario realizar el presente Estudio de Detalle reduciendo los retranqueos a cero en el tramo frente a la zona verde del Barranco del Alamín

Mediante la redacción del presente Estudio de Detalle se pretende modificar la obligatoriedad de los 5,00 m en todos los límites de la parcela. **Se elimina la obligación de retranqueo a linderos, reduciendo a 0,00 metros, en un tramo acotado de 150,50 metros de longitud delimitado en plano 04**, manteniendo el retranqueo en el resto de linderos y en fachada a 5,00 metros y respetando la alineación oficial de la parcela, posibilitando la construcción de la edificación proyectada para la nueva residencia de Mayores tal como se ha presentado en el proyecto de ejecución.

Esta modificación no afecta ni perjudica a ningún propietario particular, no hay ninguno colindante estando la edificación más cercana situada frente a ese lindero a una distancia en línea recta superior a 200 metros (distancia aproximada de 230 metros con respecto a la edificación proyectada).

## 1.8. APROVECHAMIENTO Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN

La propuesta consiste eliminar la obligatoriedad de retranqueos de la edificación en el tramo acotado de 150,50 metros situado frente al Barranco del Alamín, manteniendo la distancia de retranqueo a resto de linderos y a fachada de 5,00 metros, para que pueda realizarse la obra de construcción de la residencia de Mayores “Los Olmos” de acuerdo con el proyecto de ejecución presentado.

No se modifican el resto de parámetros urbanísticos, ni la edificabilidad autorizada para los terrenos ni las alturas.

Además, se da la circunstancia de los terrenos colindantes con la parcela SG-SA, corresponden con un Sistema General de espacios libres donde actualmente hay un parque, por lo que la eliminación de los retranqueos no afecta ni es posible perjudicar a ningún particular.

Todo su perímetro linda con espacios públicos, bien del sistema viario o bien zonas verdes.

El E.D. que se propone se encuentra dentro de los límites establecidos en el art.28.1 del TRLOTAU/23, ya que afecta al ámbito de unidad urbana equivalente a una manzana y se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el art. 73 del RP, al tramitarse en suelo calificado como Equipamiento, en un supuesto concreto determinado por el Plan General de Ordenación.

- Se transcribe a continuación un extracto del art. 28 antes citado:

*"Los Estudios de Detalle comprenderán, como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente completa, justificarán su integración en el paisaje urbano y tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:*

- a) Las alineaciones y las rasantes.*
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

- El párrafo primero de las condiciones particulares de la ordenanza 09 de "Edificación para Usos Dotacionales", del PGOU establece:

*"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 y altura".*

Por lo que la redacción del E.D. está dentro de los supuestos admisibles para su redacción.

El hecho de que los terrenos afectados por el Estudio de Detalle, destinados a Equipamiento, estén separados de cualquier parcela de titularidad privada facilita la tramitación del presente Estudio de Detalle, y poder implantar el nuevo edificio.

Se transcribe la **tabla comparativa entre la Ordenanza 09** que le resultaba de aplicación **y la Ordenanza 09 modificada**, a aplicar a la parcela SG-SA.

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE. NOVIEMBRE. 2023		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS ORD. 09. E.D.	PARCELA SG_SA	PARCELA SG_SA - ED
Edificación para usos dotacionales	P.G.O.U.	E.D. (2023). Ord. Modificada
Edificabilidad Neta m2/m2	2 m2/m2	2 m2/m2
Coefficiente de ocupación total en planta baja m2	60,00%	60,00%
Fondo máximo edificable P. Baja	--	--
Fondo máximo edificable P. Pisos	--	--
Dimensión mínima fachada p/nuevas parcelaciones	--	--
Número máximo de plantas incluida la baja	4	4
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	13,9	13,9
Altura máxima de planta baja en ml.	--	--
Altura mínima de pisos en ml.	3,00	3,00
Parcela mínima en m2	500	500
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--	--
Vuelos y salientes en ml.	--	--
Retranqueo mínimo a fachada de la edificación aislada en ml.:	5,00	5,00
Retranqueo a lindero en el tramo de 150,50 ml delimitado en el plano 04:	5,00	0,00
Retranqueo lateral, a linderos, de la edificación aislada en ml.:	5,00	5,00
Retranqueo de fondo, a linderos, de edificación aislada en ml.:	5,00	5,00

**El plano 03** describe el estado actual de la edificación con la distancia de 5,00 metros de retranqueo en todos los puntos respecto a la alineación oficial establecida, tanto en fachadas como en linderos.

**El plano 04** describe los nuevos retranqueos de la edificación a linderos, delimitando el tramo de 150,50 metros de longitud de lindero con la parcela del Parque fluvial del Barranco del Alamín manteniendo la distancia de retranqueo a resto de lindero y a fachada de 5,00 metros.

## II. PLANOS

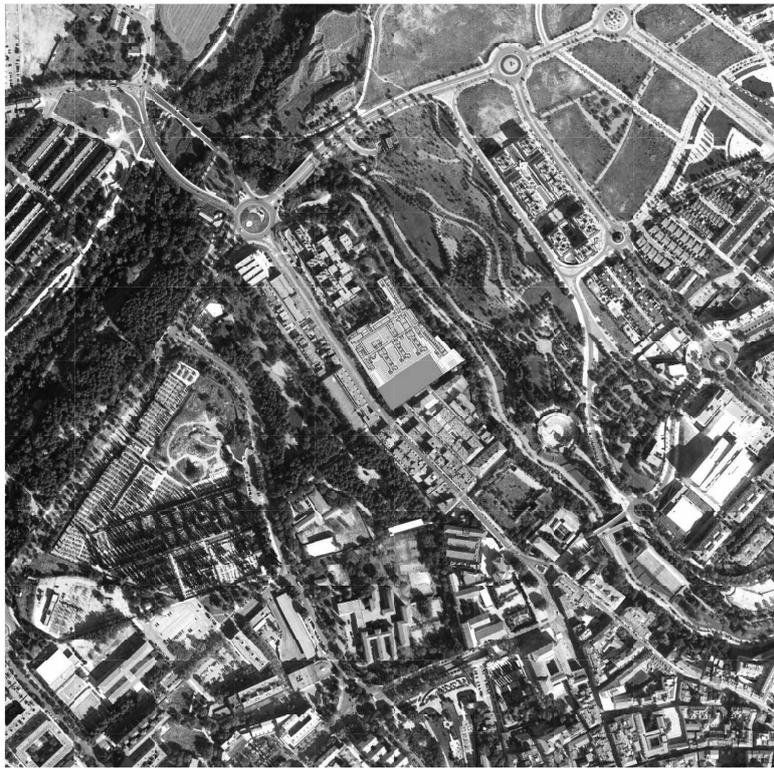
Se adjuntan los planos:

- PL 01 de situación
- PL 02 de alineación oficial.
- PL 03 de estado actual.
- PL 04 de retranqueos.

En Toledo, noviembre de 2023.

Francisco Sánchez de León, arquitecto.

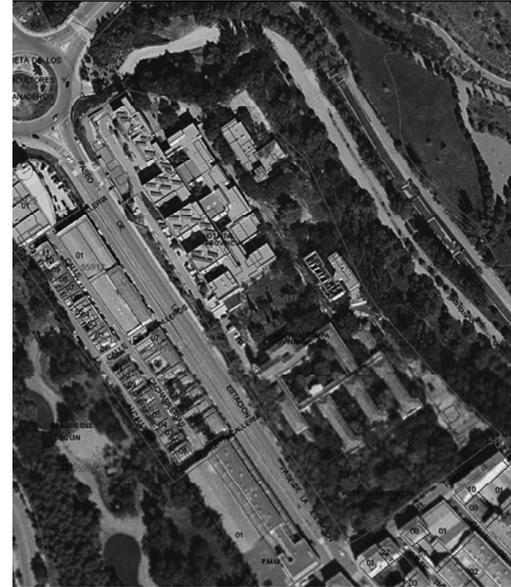
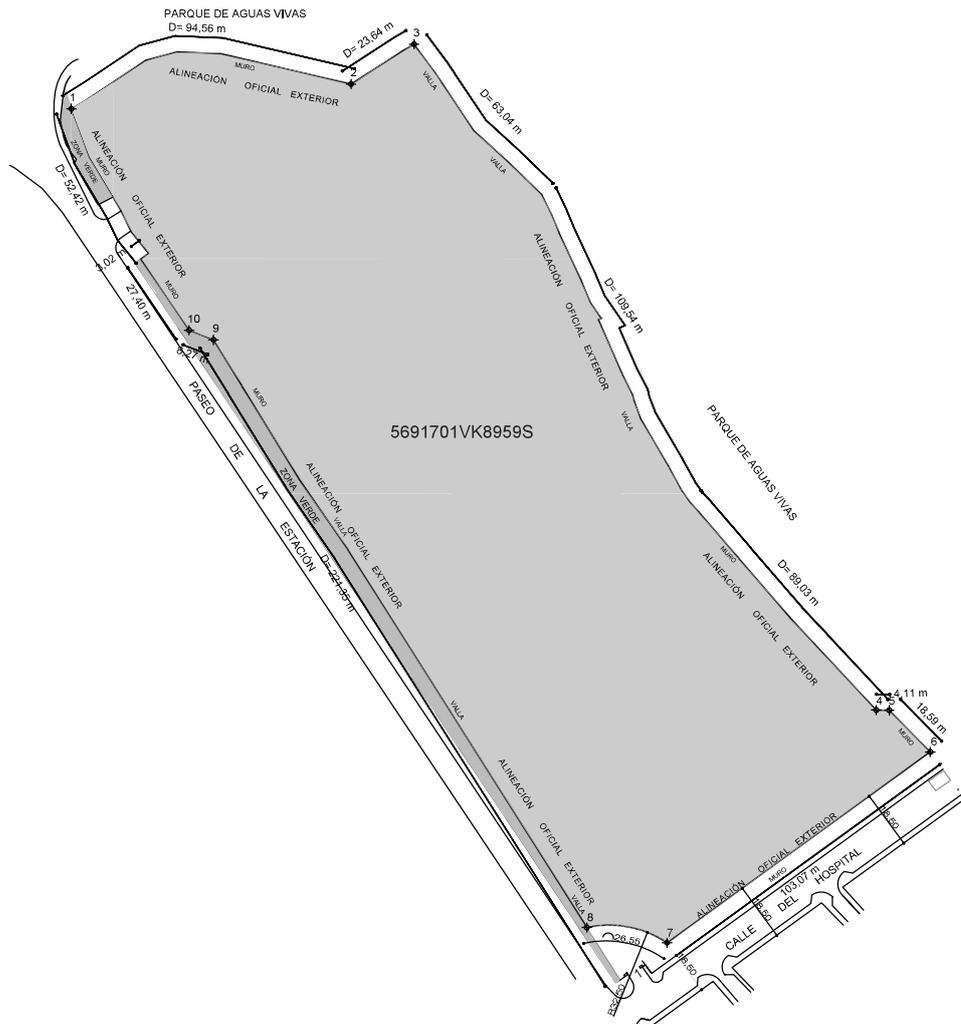
ESTUDIO A.I.A.s.a. ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS



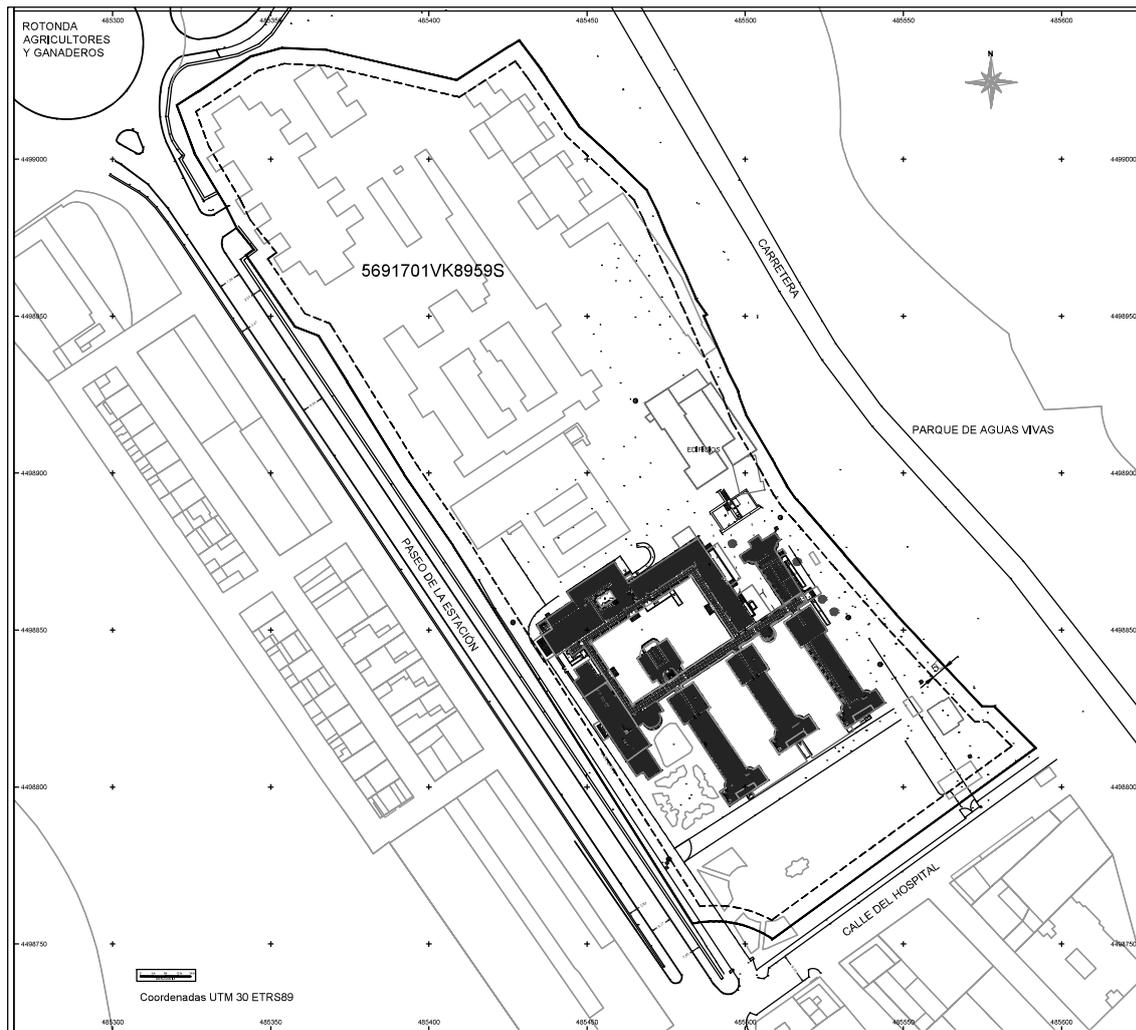
PLANO DE SITUACIÓN EN LA TRAMA URBANA DE GUADALAJARA

DETALLE DE IMPLANTACIÓN DEL EDIFICIO EN LA TRAMA URBANA DE GUADALAJARA

<p>Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU</p>	<p>MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES Y AGENDA 2030 Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia  Castilla-La Mancha</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE HOSPITAL Nº1 DE GUADAJAJARA REFERENCIA CATASTRAL ES 5691701VK895930001UH</p>	<p>REDACCIÓN DEL PROYECTO ESTUDIO A.I.A., S.L.  estudio A.I.A. Fernando Sánchez de León arquitecto</p>	<p>ISO 9001 ISO 14001</p>	<p>FECHA NOV 2023</p>	<p>ESCALA (1:1000)</p>	<p>PLANO SITUACIÓN</p>	<p>Nº DE PLANO 01</p>
---	---	--	--	---------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------



<p>Financiado por la Unión Europea</p>	<p>MINISTERIO DE POLÍTICAS SOCIALES Y AGENDA 2030</p>	<p>Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE HOSPITAL Nº1 DE GUADALAJARA REFERENCIA CATASTRAL ES 5691701VK8959S001UH</p>	<p>REDACCION DEL PROYECTO</p> <p>ESTUDIO A.I.A. S.A</p>	<p>ISO 9001 ISO 14001</p>	<p>EDICION</p> <p>NOV 2023</p>	<p>ESCALA</p> <p>0,50/1/1</p>	<p>PLANO</p> <p>PLANO DE ALINEACION OFICIAL</p>	<p>Nº DE PLANO</p> <p>02</p>
--	---	---	--	---	---------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---	------------------------------



<p>Financiado por la Unión Europea</p> <p>MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES Y AGENDA 2030</p>	<p>Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia</p> <p>Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO</p> <p><b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE HOSPITAL Nº1 DE GUADALAJARA REFERENCIA CATASTRAL ES 5691701VK8959S0001UH</b></p>	<p>REDACCIÓN DEL PROYECTO</p> <p><b>ESTUDIO A.I.A. S.A</b></p> <p><b>estudio A.I.A.</b></p>	<p>ISO 9001 ISO 14001</p> <p>EDHA</p> <p>Francisco Sánchez de León arquitecto</p>	<p>FECHA</p> <p>NOV 2023</p>	<p>ESCALA</p> <p>0,50 (1:200)</p> <p>1:250</p>	<p>PLANO</p> <p>ESTADO ACTUAL</p>	<p>Nº DE PLANO</p> <p>03</p>
---	---	--	---	---	------------------------------	--	-----------------------------------	------------------------------

