Universidad de Alcalá

Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIOS DEL NUEVO CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ EN EL PARQUE DEL COQUÍN DE GUADALAJARA

Don Manuel de Miguel González, Titular del Órgano de Asistencia a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, CERTIFICO:
Que el presente Estudio de Detalle para la implantación de edificios del nuevo campus de la Universidad de Alcalá en el Parque del Coquín de Guadalajara, fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local del día 23 de noviembre de 2021.
Firmado por MIGUEL GONZALEZ MANUEL - DNI 01116081Y el día 02/12/2021 con un certificado emitido por AC Sector Público

Alcalá de Henares, 5 de mayo de 2021

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	1/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	2/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ÍNDICE

TÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

CAPÍTULO I.1. ANTECEDENTES

CAPÍTULO I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO I.3. AGENTES

I.3.1. PROMOTOR

I.3.2. EQUIPO REDACTOR

CAPÍTULO I.4. INFORMACIÓN PREVIA

I.3.1 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

A. Parcela de calle Madrid nº 1. Facultad de Educación de la UAH en Guadalajara.
B. Parcela de la calle Dos de mayo nº 2. Antiguo colegio residencia María Cristina.
C. Parcela de la calle Río nº 5. Sector este del parque del Coquín.
D. Parcela de la calle Barranco del Coquín nº 3. Edificio modular de la UAH.
E. Parcela de la calle Barranco del Coquín nº 1. Sector de la muralla medieval de Guadalajara.

I.3.2. DATOS DE LAS PARCELAS, REFERENCIAS CATASTRALES Y SUPERFICIES

I.3.3 CONDICIONANTES DE PARTIDA

A. Servicios urbanos existentes
B. Planeamiento vigente sobre las parcelas
C. Osario
D. Muralla

I.3.4 EDIFICACIÓN Y USOS EXISTENTES

CAPÍTULO I.5. PROGRAMA DE NECESIDADES

CAPÍTULO I.6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

TÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO II.1. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO II.2. JUSTIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANA DE LA PROPUESTA

CAPÍTULO II.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS RASANTES TEÓRICAS ADOPTADAS

CAPÍTULO II.4. PARCELA C: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO II.5. PARCELA D: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO II.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

CAPÍTULO II.7. CONCLUSIONES

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	3/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

TÍTULO III. PLANOS

Nº	Nombre	escalas
ED.01	Situación y delimitación	1: 1500
ED.02	Zona de aparcamiento del Parque del Coquín	1: 500
ED.03	Estado actual	
ED.04	Volumetría propuesta	
ED.05	Secciones	1: 300
ED.06	Planta -2: Superficies construidas	1: 300
ED.07	Planta -1: Superficies construidas	1: 300
ED.08	Planta 0: Superficies construidas	1: 300
ED.09	Planta +1: Superficies construidas	1: 300
ED.10	Planta +2: Superficies construidas	1: 300

En Alcalá de Henares, a 5 de mayo de 2021,

Carlos Chamorro Cuenca, Arquitecto OGIM

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	4/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

TÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	5/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	6/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO I.1. ANTECEDENTES

El proceso de desarrollo del futuro campus de la Universidad de Alcalá en Guadalajara se configura en torno a los siguientes hitos:

A. Con fecha 30 de marzo de 2015, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento de Guadalajara, la Universidad de Alcalá y el Ministerio de Defensa, formalizaron un Protocolo de Colaboración entre cuyos objetivos se encontraba la incorporación de la propiedad del Ministerio de Defensa conocida como Colegio de Huérfanas "María Cristina" a la ampliación del Campus Universitario de Guadalajara que, paralelamente, conllevaría la transformación del centro de la ciudad donde se ubican estos terrenos, suponiendo un elemento de revitalización, puesta en valor y dinamización económica de la zona.

   Como consecuencia del contenido de este Protocolo, cada una de las Administraciones firmantes se comprometía a la ejecución de una serie de actuaciones en diferentes ámbitos que concluirían con la elaboración de diversos instrumentos jurídicos y la transmisión de la titularidad del antiguo Colegio de María Cristina e instalaciones adyacentes al Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara y a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

B. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Universidad de Alcalá suscribieron el 19 de febrero de 2018, el contrato programa para el periodo 2018 a 2021, que tenía por objeto el establecimiento de las bases del sistema de financiación del Campus de Guadalajara, ligado al cumplimiento de unos objetivos concretos y que permitía a la Universidad de Alcalá, entre otros fines, la construcción del necesario nuevo campus universitario de la UAH en Guadalajara, en la parte de la parcela y edificaciones en donde se ubica el Colegio de Huérfanas "María Cristina", a la que se añadirían las instalaciones ya existentes de la actual Facultad de Educación.

C. Dentro de ese marco de colaboración, el 6 de febrero de 2019, se procedió a la formalización del "*Convenio Interadministrativo entre el Ayuntamiento de Guadalajara, la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, la Universidad de Alcalá y el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa para la implantación de actividad universitaria en el Colegio de Huérfanas de María Cristina*", para hacer efectivo el compromiso asumido en el Protocolo. Mediante la suscripción de este Convenio las partes intervinientes acordaron la transmisión inicial de la propiedad del bien inmueble al Ayuntamiento de Guadalajara y a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para su posterior cesión gratuita a la Universidad de Alcalá con destino a la implantación del Campus Universitario de Guadalajara en el Casco Antiguo de la Ciudad.

   En ejecución de dicho convenio, el 4 de abril de 2019 se firmó escritura pública en la que Ayuntamiento y Comunidad Autónoma adquirían del Ministerio de Defensa a través del INVIED la propiedad sobre el citado inmueble, con el compromiso de cederlo gratuitamente a la Universidad de Alcalá para la implantación de la actividad universitaria. En la actualidad, tras la realización de dichas cesiones, la Universidad de Alcalá es propietaria del citado inmueble que aparece inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad número 3 de Guadalajara, finca número 14.284 del Tomo 2680, Libro 296, Folio 88.

   De conformidad con el Convenio suscrito, es intención de la Universidad de Alcalá realizar en dicho lugar un Campus universitario moderno y funcional, que atienda la demanda existente en la provincia de Guadalajara, el cual comprenderá el recinto del Colegio María Cristina, la actual Facultad de Educación y la Iglesia de los Remedios.

D. Para completar las instalaciones y desarrollar un concepto de campus moderno y sostenible, **la Universidad de Alcalá solicitó al Ayuntamiento de Guadalajara una concesión de dominio público sobre la parcela ubicada en el Parque del Coquín**, de 15.079,45 metros cuadrados de superficie que figura inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Guadalajara con el número 14008 del Tomo 2490, Libro 252, Folio 7. Por la proximidad de dicho inmueble, la Universidad de Alcalá ha valorado la conveniencia de disponer del uso de la citada finca para llevar a cabo la construcción en la misma de unas instalaciones deportivas, que comprenderían salas acondicionadas, gimnasio y aulas, una cafetería central con servicio de restauración, zonas de almacén, conserjerías, una vía de acceso de vehículos, plazas de aparcamiento, y una zona de expansión en el recinto del parque con un circuito de running y zonas verdes; estas instalaciones estarían también al servicio de la población de la ciudad de Guadalajara. La concesión se solicitó por el plazo máximo previsto por la legislación vigente con carácter gratuito, es decir no sujeta a tasa o contraprestación alguna, conforme permite el artículo

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	7/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto justificar la viabilidad de la implantación de las edificaciones y los usos descritos en el apartado D de la sección anterior, es decir, de las edificaciones a emplazar en los terrenos del Parque del Coquín objeto de la futura concesión de dominio público, en el extremo norte del futuro nuevo Campus de la Universidad de Alcalá en Guadalajara.

De acuerdo con el artículo 28 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, los Estudios de Detalle tienen por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.

El objetivo de la propuesta es la implantación de un edificio que acoja diversos usos docentes y deportivos del nuevo Campus de la Universidad de Alcalá y que resuelva el desnivel existente entre el Parque del Coquín y el fondo de la vaguada del Colegio María Cristina, dando continuidad a los espacios abiertos del Campus. Así mismo, incluirá una torre en su extremo este que permitirá la conexión del conjunto del Campus con la Facultad de Educación, situada a una cota superior.

El planteamiento de este edificio requiere reajustar algunas determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aplicable a las parcelas. De acuerdo con lo previsto en el TRLOTAU y en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Guadalajara, y tal como se detallará en el apartado justificativo de esta memoria, dichos ajustes son viables y el Estudio de Detalle es el instrumento técnico y jurídico indicado para ello.

CAPÍTULO I.3. AGENTES

I.3.1 PROMOTOR

El autor del encargo es la UNIVERSIDAD DE ALCALÁ con CIF Q 2818018J y dirección postal en la Plaza de San Diego s/n, 28801 Alcalá de Henares.

Representa a la citada entidad su gerente, D. Miguel Ángel Sotelo Vázquez, con DNI 4184876-A y domicilio en la misma la Plaza de San Diego s/n, 28801 Alcalá de Henares.

I.3.2 EQUIPO REDACTOR

El presente Estudio de Detalle ha sido elaborado en la Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento (en adelante OGIM) de la UAH, dirigida por Manuel Ocaña Miguel y Pedro Revenga de Toro.

Técnicos redactores: Carlos Chamorro Cuenca arquitecto

Su domicilio profesional es la citada OGIM, en el Rectorado de la Universidad de Alcalá, sito en la en la Plaza de San Diego s/n, 28801 Alcalá de Henares.

CAPÍTULO I.4. INFORMACIÓN PREVIA

I.4.1 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

El futuro campus de la UAH en Guadalajara estará delimitado por las calles Dos de mayo, Río, Barranco del Coquín, Travesía de Madrid, Madrid, Plaza de los caídos y Avenida del Ejército y ocupará las parcelas señaladas en la Figura 2. El ámbito del presente Estudio de Detalle son las parcelas C y D.

A. PARCELA DE CALLE MADRID Nº 1. Facultad de Educación de la UAH en Guadalajara.

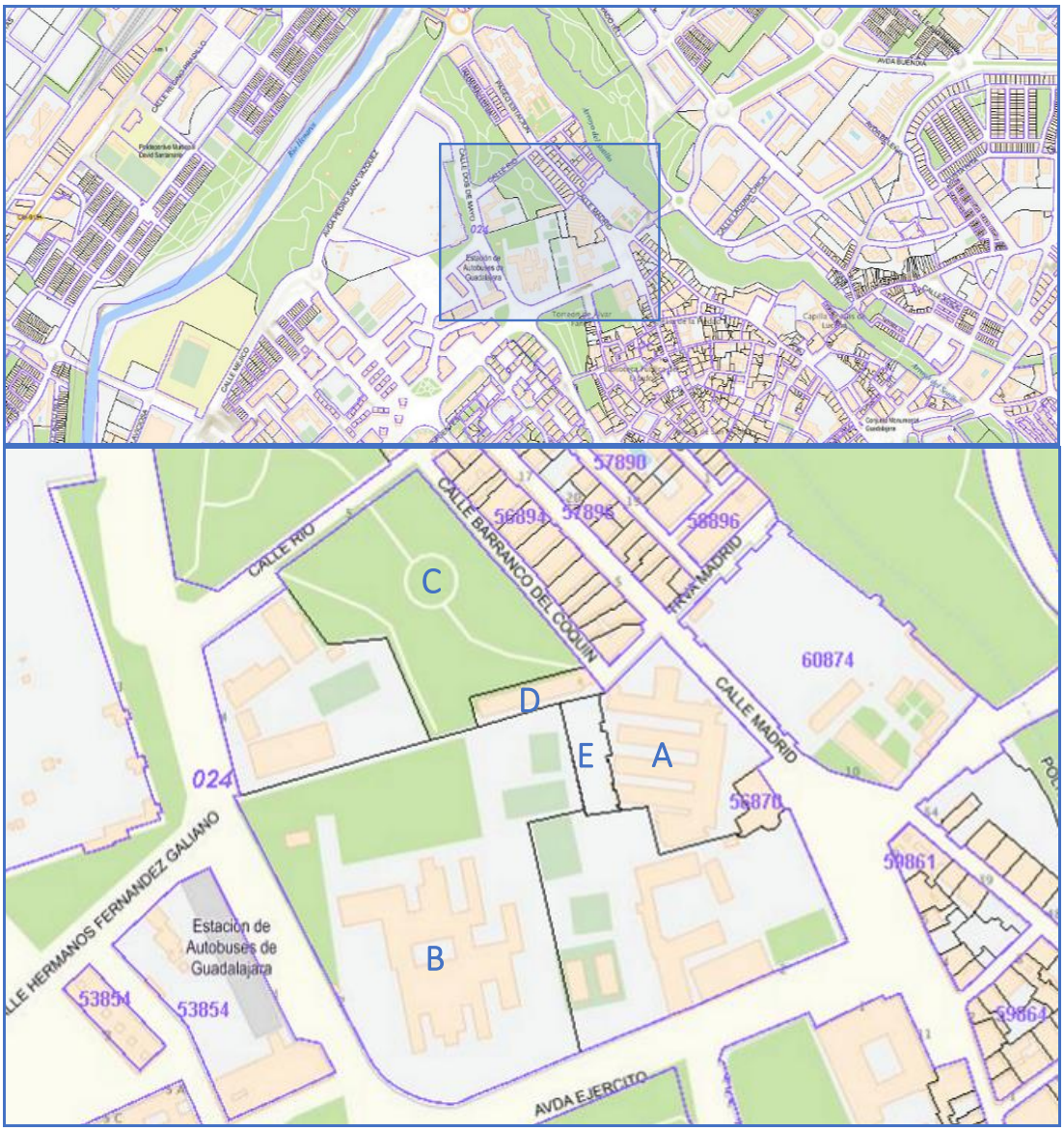
A. PARCELA DE LA CALLE DOS DE MAYO Nº 2. Antiguo Colegio Residencia María Cristina.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	8/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

C. PARCELA DE LA CALLE RÍO Nº 5. Sector Este del parque del Coquín.

D. PARCELA DE LA CALLE BARRANCO DEL COQUÍN Nº 3. Edificio modular de la UAH.

E. PARCELA DE LA CALLE BARRANCO DEL COQUÍN Nº 1. Sector de la muralla medieval de Guadalajara.



Figuras 1 y 2. Ubicación de las cinco parcelas del futuro campus en su manzana. Fuente: Sede electrónica del Catastro.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	9/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

Figura 3. Ámbito del Estudio de Detalle (línea roja) y conjunto del Campus de la UAH (línea azul)..

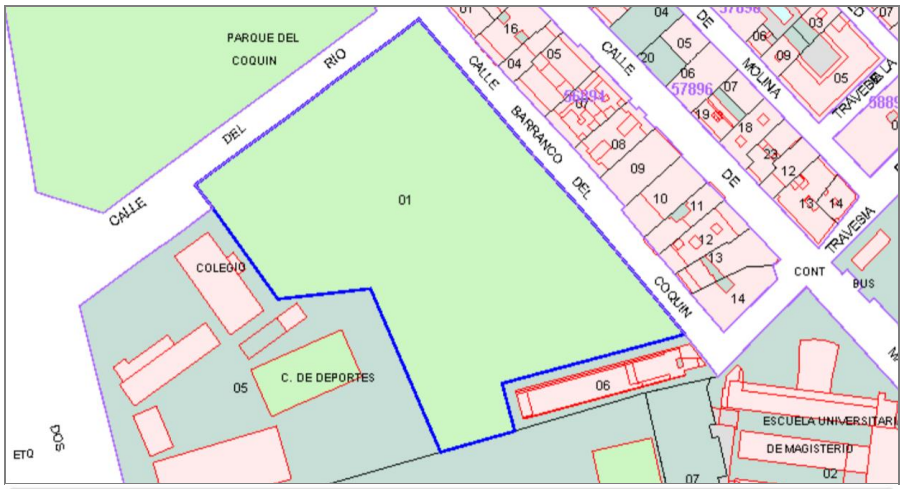
Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	10/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

I.4.2 DATOS DE LAS PARCELAS, REFERENCIAS CATASTRALES Y SUPERFICIES

El Estudio de Detalle engloba dos parcelas catastrales, denominadas C y D en la presente memoria y clasificadas como suelo urbano en el PGOU. Las referencias catastrales y superficies de ambas parcelas son las siguientes:

– **PARCELA C**: se corresponde con el actual Parque del Coquín. Está situada en la calle Río nº 5, con referencia catastral 5687001VK8958N0001BF:

Superficie catastral	13.733 m^2
Calificación PGOU	Sistema General – Espacios Libres
Ordenanza de aplicación	12. Áreas verdes y espacios libres, grado 1º
Titularidad	Ayuntamiento de Guadalajara



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

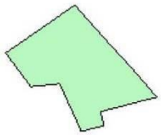
Referencia catastral
5687001VK8958N0001BF

Localización
CL RIO 5 Suelo
19004 GUADALAJARA (GUADALAJARA)

Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización
CL RIO 5
GUADALAJARA (GUADALAJARA)

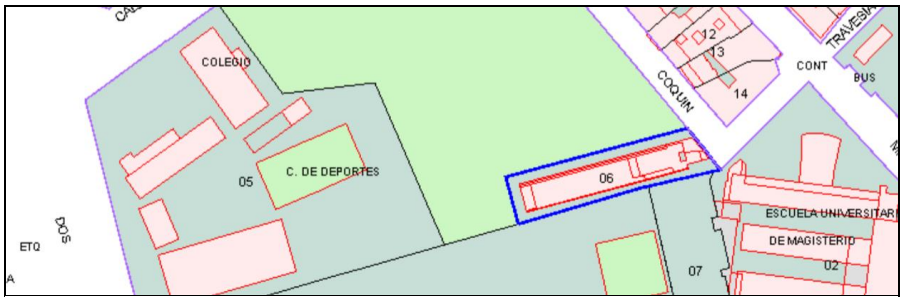
Superficie gráfica
13.733 m^2

Figura 4. Parcela C: ubicación, superficie y referencia catastral. Fuente: Sede electrónica del Catastro.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	11/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

– **PARCELA D**: está situada en la calle Barranco del Coquín nº 1, con referencia catastral 5687006VK8958N0001LF. En ella se encuentra el edificio modular multifuncional de la Universidad de Alcalá, que se plantea demoler.

Superficie catastral	1.357 m2
Calificación PGOU	Sistema General – Equipamiento Docente
Ordenanza de aplicación	09. Edificación para usos dotacionales
Titularidad	Universidad de Alcalá



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
5687006VK8958N0001LF

Localización
CL BARRANCO DEL COQUIN 1
19004 GUADALAJARA (GUADALAJARA)

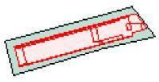
Clase
Urbano

Uso principal
Cultural

Superficie construida(*)
2.617 m^2

Año construcción
2002

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
CL BARRANCO DEL COQUIN 3
GUADALAJARA (GUADALAJARA)

Superficie gráfica
1.357 m^2

Figura 5. Parcela D: ubicación, superficie y referencia catastral. Fuente: Sede electrónica del Catastro.

Se resumen las características de las parcelas en la siguiente tabla:

Nombre	Ref. catastral	Calificación PGOU	Superficie catastral
Parcela C (Parque)	5687001VK8958N0001BF	SG - EL	13.733 m^2
Parcela D (Ed. modular)	5687006VK8958N0001LF	SG - EQ	1.357 m^2
			15.090 m^2

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	12/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

I.4.3 CONDICIONANTES DE PARTIDA

A. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento
- Suministro de energía eléctrica.
- Telefonía y comunicaciones.
- Suministro de gas natural.
- Acceso rodado por vía pública a través de las calles Río y Barranco del Coquín.

B.- PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LA PARCELA

La ordenación urbanística de ambas parcelas se establece en el PGOU de Guadalajara.

- PARCELA C (PARQUE DEL COQUÍN).

La parcela se ubica en el ámbito del Sistema General de Espacios Libres del PGOU, siendo de aplicación la Ordenanza nº 12, *Áreas verdes y espacios libres, públicos y privados*, en su grado 1º. Dicha ordenanza establece la siguiente ordenación urbanística:

Objetivos.

- Colaborar a la conservación y atención de estas zonas.
- Establecer las condiciones de actuación en estas zonas.
- Completar las normativas específicas que sobre estas áreas existen.
- Conservación y renovación del arbolado.

Definición, grados y tipología.

Se trata de espacios de expansión y disfrute de la población, de comunidades de propietarios o de propietarios privados. Se establecen dos grados, según estas finalidades:

- Grado 1º: zonas verdes públicas.
- Grado 2º: zonas verdes privadas

Condiciones de uso.

- Usos característicos: recreo, esparcimiento y servicios de ocio y distracción.

- Usos complementarios o compatibles:

  - Uso agrícola de huertos de ocio de pequeñas dimensiones.
  - Atracciones al aire libre, parques temáticos de tipo cultural y espectáculos.
  - Dotacional en su categoría 2ª, especialmente Deportivo y de Reunión.
  - Relacionado con el transporte en su categoría 2ª.

- Usos prohibidos: residenciales, industriales, terciarios y comerciales.

Condiciones particulares de la zona.

- Las condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios complementarios de uso público serán las necesarias para dicho servicio. La parcela asignada a las edificaciones no podrá superar el 10% de la superficie del espacio libre en que se ubiquen y, dentro de ésta, la edificación no podrá superar una ocupación mayor del 20%. El resto se tratará como una zona verde privada al servicio de la instalación.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	13/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

- Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.

□ PARCELA D (EDIFICIO MODULAR).

La parcela se pertenece al Sistema General de Equipamiento Docente del PGOU, siendo de aplicación la Ordenanza nº 9, *Edificación para usos dotacionales*. Dicha Ordenanza establece la siguiente ordenación:

Definición.

Edificios para equipamientos públicos de salud, educación, cultura, religiosos, deportivos, etc. como los servicios a la población que se regulan en el artículo 68 de la Normativa Urbanística. Dados los muchos tipos de equipamientos de una aglomeración urbana, no pueden describirse todas sus tipologías, ni generalizar sus problemáticas.

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.

Condiciones de uso.

- Usos característicos: Uso dotacional en sus categorías 1ª y 2ª señalada en sus parcelas por el Plan General, o que puedan figurar en planeamientos de desarrollo posterior; así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente.

- Usos complementarios o compatibles:

    - La vivienda familiar exclusivamente limitada a la custodia de 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.

- Usos prohibidos:

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

Condiciones de edificabilidad y forma.

- Edificabilidad neta_____2,00 m2/m2
- Coeficiente de ocupación total en planta baja_____60%
- Máximo número de plantas, incluida la baja_____4
- Altura máxima a alero de cubierta_____13,90 m
- Altura mínima de pisos_____3 m
- Parcela mínima para nuevas edificaciones_____500 m2
- Retranqueo a fachada de la edificación_____5 m
- Retranqueo lateral de la edificación aislada_____5 m
- Retranqueo de fondo de la edificación aislada_____5 m
- Cámara de cubierta_____Según condiciones art. 77

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	14/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

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 y altura.
- 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 la Normativa Urbanística 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 los de los usos característicos.

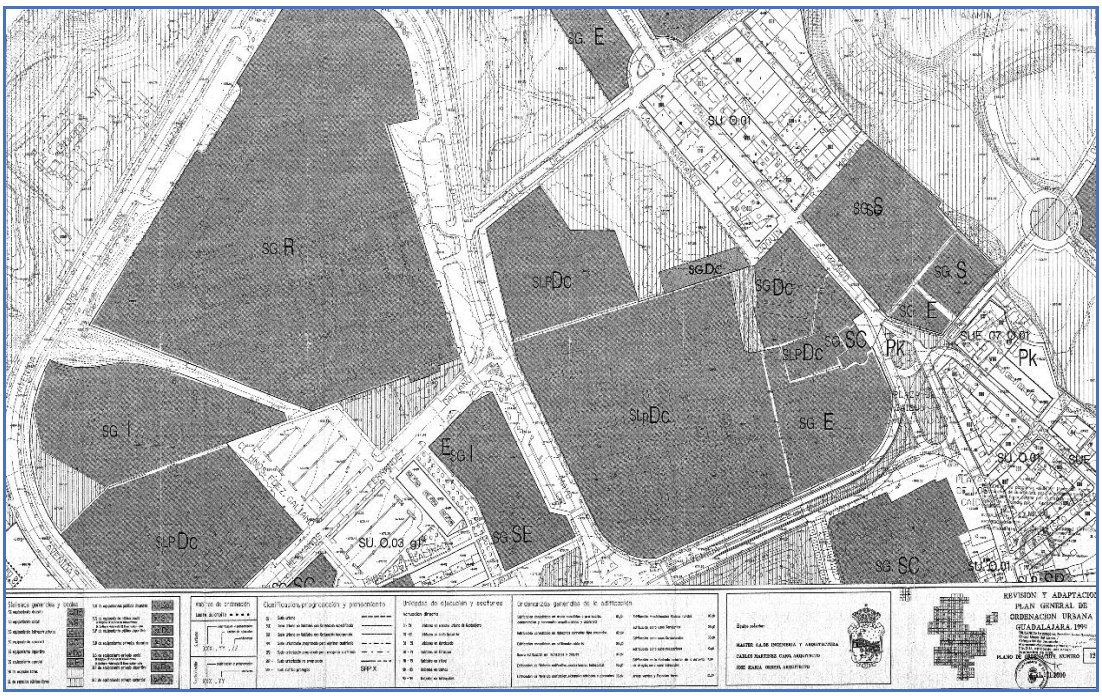


Figura 6. Plano del PGOU donde se refleja la calificación de ambas parcelas.

C.- OSARIO

Antes de la redacción de este Proyecto de Ejecución, la Universidad de Alcalá ha acometido un conjunto de estudios previos sobre cinco parcelas en las que se asentará el nuevo Campus.

Entre ellos, destaca el dirigido por el arqueólogo Ildefonso Ramírez González, de Grupo 365 Arqueología entre los meses de abril y mayo de 2020, en el que se realizó un conjunto de sondeos de carácter estratigráfico y se redactó un estudio histórico de las parcelas.

A continuación, se transcribe literalmente el apartado "*13.2.- El Osario"* de la memoria final de dicho estudio y se presenta plano del citado informe, marcando su ubicación:

"Quizás uno de los hallazgos más interesantes en la excavación es la constatación de un enorme cementerio mudéjar del que se tenía constancia documental y por alguna noticia arqueológica. La actuación arqueológica de Consuelo Vara y José Martínez en el actual Cementerio Municipal (2017: 201-221) representan esta misma identidad cultural: un rito de inhumación ya constatado por nosotros en el cementerio mudéjar de Uceda y que consiste en enterramientos fosas con orientación general norte-sur, con la disposición del cuerpo en decúbito supino con la cabeza volteada al sureste para "distraer" un rezo hacia la Meca. Junto a ello, veremos dejes de un rito islámico muy evolucionado, como la constatación de las tablas de madera de cubrición de fosas (evitando los

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	15/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

elementos cerámicos) y que durante nuestra intervención hemos podido documentar en el sondeo 12-30, así como los clavos de los largueros de dichas tapas.

El hecho de poder documentar el cementerio en los sondeos 9-10 y 12-30 nos hace extrapolar el amplísimo espacio que El Osario debió de disponer en esta área del margen izquierdo del barranco, llegando hasta los mismos bordes de las huertas.

Si bien los restos recuperaos en los sondeos (4 cuerpos) se encuentran en una delicada situación de conservación, se ha procedido a remitir al antropólogo del equipo (Enrique Dorado), dos de las inhumaciones para su correcto estudio.

Nos decantamos por una cronología del conjunto en torno a finales del siglo XIII y principios del XIV, mientras dudamos de la antigüedad de la reducción de restos humanos que aparece en el sondeo 11."

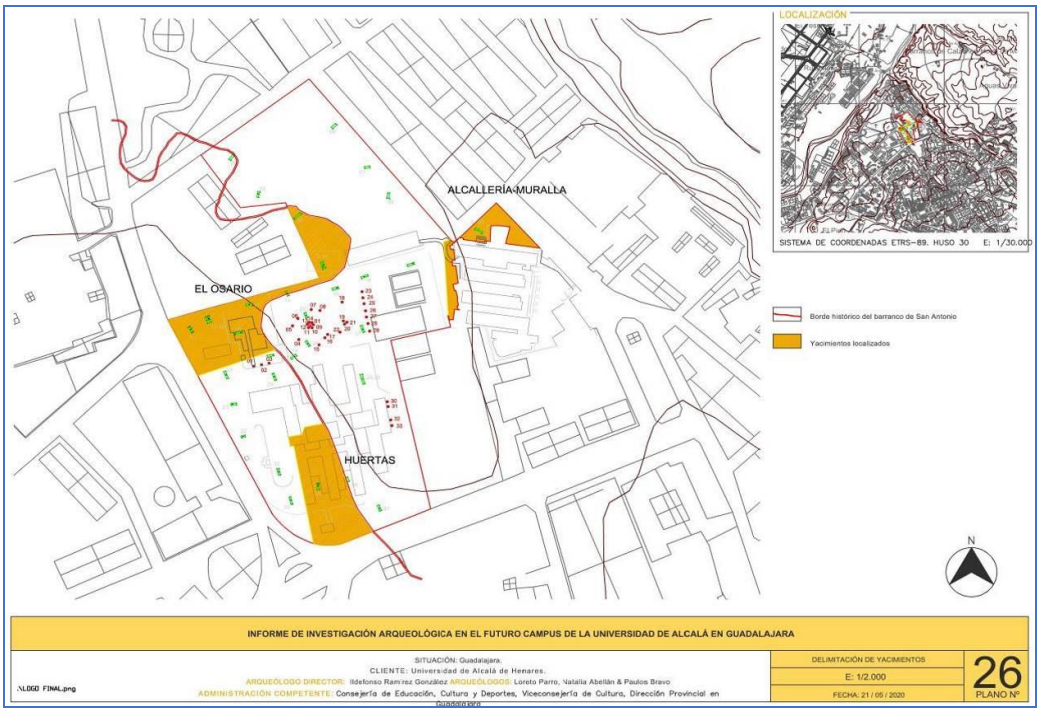


Figura 7. Ubicación del osario en la parcela. (Ildefonso Ramírez González, Grupo 365 Arqueología).

Como se puede observar en la Figura 7, las parcelas objeto del Estudio de Detalle se encuentran parcialmente afectadas por el área de interés arqueológico.

En el momento de la redacción de este Estudio de Detalle, se está acometiendo la excavación arqueológica en área de la zona señalada en la Figura 8, correspondiente con el emplazamiento del nuevo aparcamiento subterráneo del nuevo Campus de la Universidad de Alcalá, cumpliendo con lo dictaminado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, siendo esta la administración competente para la autorización de intervenciones arqueológicas en todo el territorio autonómico.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	16/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

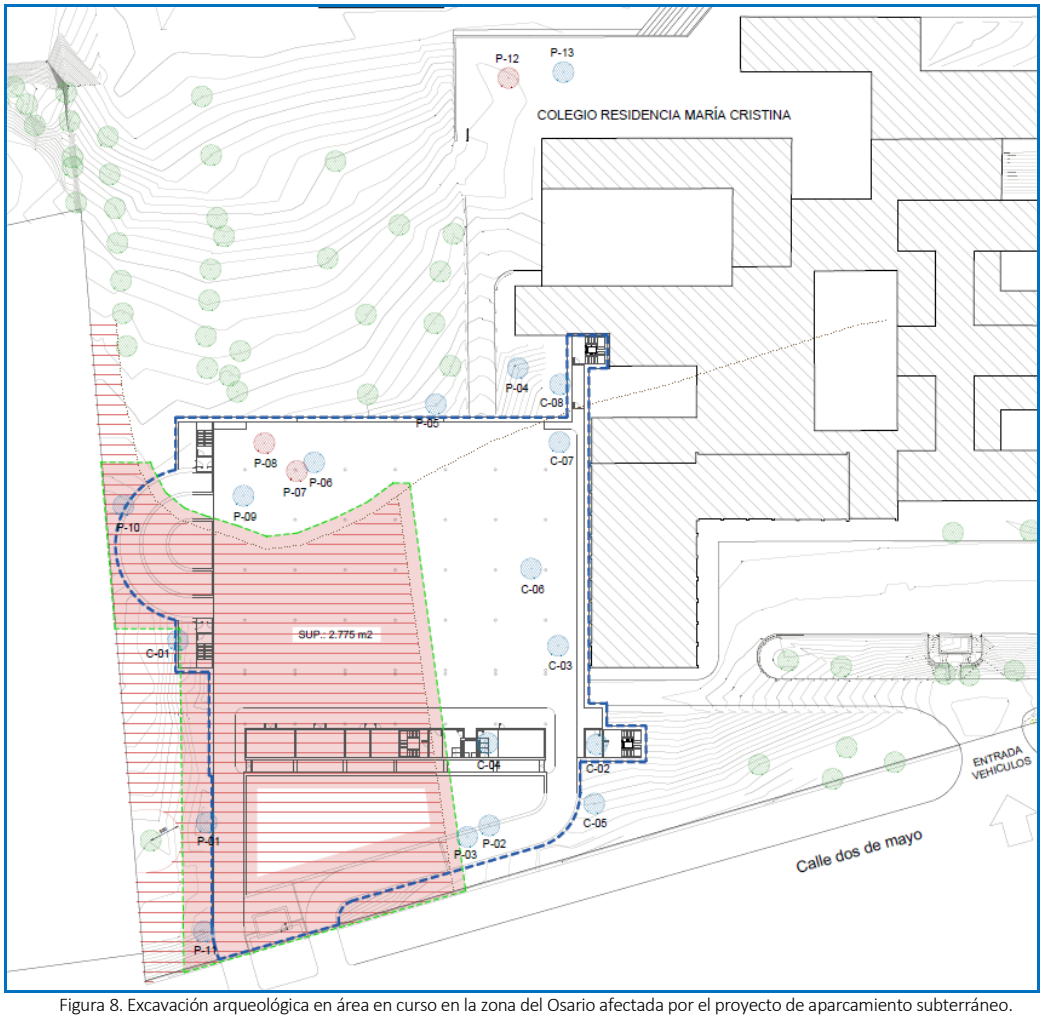


Figura 8. Excavación arqueológica en área en curso en la zona del Osario afectada por el proyecto de aparcamiento subterráneo.

Las futuras actuaciones de edificación y remoción del terreno en los terrenos del ámbito de este este Estudio de Detalle que estén incluidos dentro del área de interés arqueológico del Osario se someterán igualmente a la autorización de la citada Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D.- MURALLA

Durante las obras de ampliación de la Facultad de Educación, a finales de los años noventa, se encontró el tramo de muralla medieval de Guadalajara que permanecía enterrado en el talud que separa la antedicha Facultad de la parcela del Colegio María Cristina. Tras notificar el hallazgo a la DG de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acordó una permuta de terrenos que permitía no construir sobre la muralla, para proceder a excavarla, documentarla, consolidarla y restaurarla. Las excavaciones arqueológicas liberaron aproximadamente un metro y medio de la parte superior de la estructura que se conservaba, confirmando tanto el trazado reflejado en la planimetría histórica como el hecho de que la muralla había perdido la coronación que se aprecia en las fotografías históricas.

La evolución de los acontecimientos posteriores condujo a que no se terminara la excavación de la muralla, que permanece enterrada desde ese momento hasta la actualidad. El proyecto del nuevo Campus de la Universidad de Alcalá, actualmente en curso, prevé continuar las excavaciones y la recuperación y puesta en valor de la estructura que aún se conserve.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	17/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

I.4.4 EDIFICACIÓN Y USOS EXISTENTES

En la parcela D, con referencia catastral 5687006VK8958N0001LF se ubica el edificio modular de la Universidad, que acoge aulas vinculadas a la Facultad de Educación. Se trata de una construcción de 2.962,37 m2 construidos, distribuidos en cuatro plantas, situadas sobre la rasante del fondo de la vaguada. Su planta superior está conectada con el recinto de la Facultad de Educación, situada a cota superior, a través de una pasarela exterior.

Las superficies por planta, obtenidas de los planos "as built" del final de la obra, son las siguientes:

SUPERFICIE DE LA PARCELA 1.357,00 m2

PLANTA	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
0	685,51 m2	734,24 m2
-1	686,39 m2	734,50 m2
-2	686,48 m2	734,50 m2
-3	678,77 m2	759,13 m2
TOTALES	**2.737,15 m2**	**2.962,37 m2**

El edificio se proyectó como solución temporal a las necesidades de espacios docentes, en tanto se acometía la ejecución de instalaciones permanentes. Por lo tanto, se planteó como una construcción modular, de ensamblaje rápido.

El acceso se realiza desde plataforma exterior entre módulos de la Facultad de Educación, y que corresponde con la salida de la cafetería. Este mismo medio es la conexión, mediante conductos y líneas, con las instalaciones generales del centro. En el nivel -3, se dispone de salida de emergencia hacia el patio perimetral del edificio.

En todas las plantas se disponen aulas de alumnos, así como aseos y servicios de atención al profesorado, como despachos, seminarios y sala de reuniones. En la planta inferior se disponen el laboratorio de comunicación audiovisual, y las aulas multimedia. En el nivel -2, los laboratorios de traducción. Las aulas informáticas se ubican, al igual que las aulas de mayor tamaño, en el nivel -1, y en el nivel de acceso superior.

La estructura del edificio está compuesta por pilares de acero y vigas del mismo material, cada dos alturas en la zona docente, de modo que los elementos prefabricados de construcción modular se apoyan en las mismas en el nivel inferior, en dos niveles. Los espacios de comunicación, pasillos y escaleras se resuelven en cada nivel con estructura propia horizontal.

El acabado de las fachadas es de mediante chapa perforada pintada, que permite la creación de un espacio de circulación de aire, y a la vez de dota de cierto sombreamiento al conjunto. Este acabado se resuelve mediante un bastidor de elementos metálicos y anclado a la estructura metálica perimetral.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	18/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO I.5. PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa definido por la Universidad de Alcalá consta de los siguientes requisitos:

- Demoler el actual edificio modular y sustituirlo por una construcción con vocación de permanencia.

- Resolver, mediante las nuevas edificaciones, el **desnivel** de aproximadamente 4,95 metros existente entre el Parque del Coquín, el fondo de la vaguada y la Facultad de Educación, que actualmente supone una barrera infranqueable, permitiendo así una circulación fluida y accesible entre los distintos espacios exteriores del Campus.

- Dotar de un borde arquitectónico que delimite los espacios abiertos del Campus por su parte norte, enmarcando la muralla, formando una nueva fachada hacia las pistas deportivas y dotando de coherencia espacial al conjunto.

- Implantar los siguientes **usos**:

  - **Deportivo**, mediante un espacio polideportivo cubierto, aulas de cardio y estancias auxiliares como vestuarios, almacenes, etc.
  - **Docente**, mediante cuatro nuevas aulas y sus espacios de servicio.
  - **Cultural**, estableciendo un mirador hacia la muralla medieval, que se recuperará como parque arqueológico.
  - **Cafetería**, vinculada tanto al Campus como al Parque del Coquín.
  - **Aparcamiento** al aire libre vinculado a las nuevas edificaciones y vial de acceso rodado.

CAPÍTULO I.6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle establece una nueva ordenación de los volúmenes construidos en las parcelas afectadas para cumplir los objetivos descritos en el apartado anterior. De forma sintética, la propuesta establece la siguiente ordenación:

1. Sobre la Parcela C se implantará un volumen construido, ocupando el saliente que forma respecto de la Parcela D en su extremo sur. En adelante, este volumen se denominará Edificio C. Dicho edificio tendrá las siguientes características:

EDIFICIO C		
Ocupación en planta	425,20 m2	
Retranqueos	No	
Número de plantas sobre rasante *(tomando como PB el Parque del Coquín)*	1 planta	
Número de plantas bajo rasante	1 planta	
Superficie construida computable prevista	0	323,41 m2
	-1	83,64 m2 (núcleo comunicación)
	TOTAL	**407,05 m2**
Superficie construida no computable	-1	341,56 m2 (almacén)
	TOTAL	**341,56 m2**
Altura sobre rasante *(tomando como rasante teórica la línea media entre la cota del Parque del Coquín y la del fondo de la vaguada)*	10,25 m	
Usos previstos	-1	Almacén y núcleo de comunicación
	0	Cafetería

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	19/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

2. Sobre la franja sur de la parcela C se implantará una zona exterior pavimentada destinada a aparcamiento, que dé servicio a los edificios que se construyan en las parcelas C y D. Esta zona exterior tendrá las siguientes características:

ZONA EXTERIOR DE APARCAMIENTO	
Ocupación en planta	2.039,89 m2
Número de plazas de aparcamiento *(estimación)*	41 plazas para turismos 2 plazas accesibles 28 plazas de aparcamiento de bicicletas
Usos previstos	Servicio a los Edificios C y D.

3. Sobre la parcela D se implantará otro volumen construido, ocupando toda o parte de su superficie. En adelante, este volumen se denominará Edificio D. El edificio dispondrá, en su extremo este, de una torre que permita la conexión con la Facultad de Educación. Tendrá las siguientes características:

EDIFICIO D		
Ocupación en planta	Hasta 100% de la parcela	
Retranqueos	No	
Número de plantas sobre rasante *(tomando como PB el Parque del Coquín)*	3 plantas	
Número de plantas bajo rasante	2 plantas	
Superficie construida computable prevista	-2	1.159,71 m2
	-1	439,38 m2
	0	902,63 m2
	1	104,32 m2
	2	103,71 m2
	TOTAL	**2.709,74 m2**
Altura sobre rasante *(tomando como rasante teórica la línea media entre la cota del Parque del Coquín y la del fondo de la vaguada)*	13,18 m	
Usos previstos	-2	Sala polideportiva, sala de cardio, vestuarios y núcleos de comunicación.
	-1	Aula, y núcleos de comunicación.
	0	Aulas, aseos, almacenes y núcleos de comunicación.
	1	Almacenes y núcleos de comunicación.
	2	Almacenes y núcleos de comunicación.

4. La torre situada en el extremo este del Edificio D dispondrá de una pasarela, para permitir su conexión con la Facultad de Educación.

5. Los edificios anteriormente descritos se alinearán en sus fachadas longitudinales, tanto hacia el Campus como hacia el Parque.

6. Los edificios estarán separados por un espacio libre de 4 metros de anchura, ocupado por una escalera a cielo abierto que conecte la cota del Parque del Coquín, a aproximadamente 667,80 msnm, con la del fondo de la vaguada y el Campus, a aproximadamente 662,85 msnm.

7. Adicionalmente, se podrá plantear en el futuro la materialización de la edificabilidad restante de la Parcela C, de 553,75 m2. Este remanente de edificabilidad se podrá destinar a pistas deportivas y sus servicios anexos en el Parque del Coquín, para satisfacer las necesidades futuras de la Universidad de Alcalá. Respetando las determinaciones urbanísticas que resulta procedente, será posible distribuir la edificabilidad de la Parcela C entre de la forma que resulte más conveniente.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	20/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

En Alcalá de Henares, a 5 de mayo de 2021,

Carlos Chamorro Cuenca, Arquitecto OGIM

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	21/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	22/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

TÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	23/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	24/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO II.1. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta descrita en los apartados anteriores cumple todas las determinaciones estructurantes del Plan de Ordenación Urbana de Guadalajara, así como todas las determinaciones pormenorizadas que suponen la esencia de las ordenanzas aplicables, tales como el régimen de usos o la altura sobre rasante.

Sin embargo, dada la especial naturaleza de las parcelas sobre las que se redacta este Estudio, es necesario ajustar ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada vigente sobre la Parcela D. El Plan de Ordenación Urbana establece, en su Ordenanza nº 09, *Edificación para usos dotacionales*, que, si las condiciones específicas de la dotación a implantar lo hicieran necesario, por tratarse de suelo consolidado, podrán modificarse los parámetros de la ordenación mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, los parámetros de edificabilidad y altura.

CAPÍTULO II.2. JUSTIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANA DE LA PROPUESTA

La propuesta busca dar respuesta a una situación topográfica compleja, que actualmente impide una adecuada conexión entre los diferentes espacios exteriores que integrarán el Campus de la Universidad de Alcalá en Guadalajara. En el momento de redacción de este Estudio, la única forma de transitar entre el Parque del Coquín, la Facultad de Educación y el recinto del Colegio María Cristina es mediante las calles perimetrales de la manzana, lo que supone un recorrido de 1,2 km. Esta situación no es aceptable en un Campus universitario que debe funcionar de forma unitaria.

Así mismo, se responde también a la necesidad de dotar de una delimitación espacial coherente al principal espacio abierto del Campus, situado al oeste de la muralla, que albergará pistas deportivas y una arboleda. A tal fin, las edificaciones esbozadas en este estudio de detalle cerrarán su flanco norte.

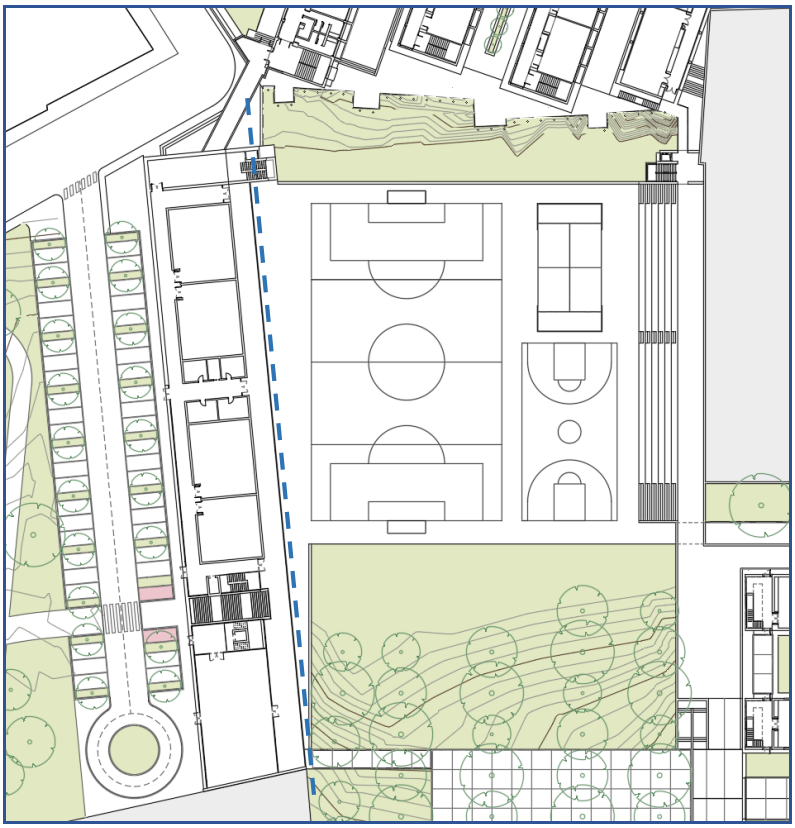


Figura 9: delimitación del flanco norte de los espacios libres del Campus

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	25/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

En coherencia con el parcelario, se proponen dos edificios independientes, pero, para conseguir la necesaria unidad de esta nueva fachada del Campus, se establece la alineación de sus dos fachadas longitudinales y de las líneas de cornisa. Los edificios estarán separados por una franja de 4 metros de anchura ocupada por una escalera a cielo abierto que permita conectar el Parque del Coquín con los espacios exteriores del Campus, en el fondo de la vaguada, a 4,95 metros por debajo, tal como se puede comprobar en la planimetría del Estudio.

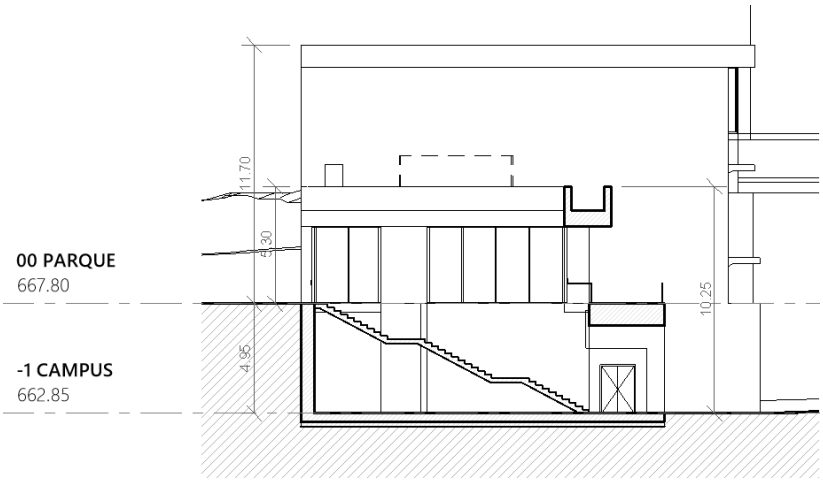


Figura 10: escalera a cielo abierto para la conexión entre el Parque del Coquín y el Campus

Considerando como rasante la cota del Parque del Coquín, ambas edificaciones se plantean como volúmenes en planta baja con cierto número de plantas bajo rasante. En el caso del Edificio D, se plantea también un torreón en su extremo este que permita la comunicación con la Facultad de Educación. Por lo tanto, la percepción del conjunto desde el Parque del Coquín es la de un pabellón de planta baja, situado al fondo de la vegetación, y que invita a traspasarlo.

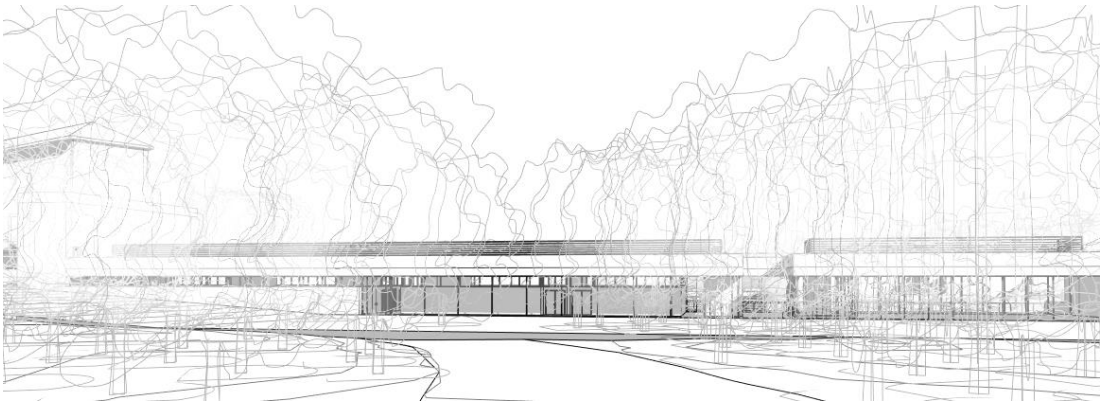


Figura 11: imagen preliminar de la edificación propuesta vista desde el Parque del Coquín

Debido a la diferencia de cota, en el lado sur, hacia el fondo de la vaguada, se manifiesta una altura más, lo cual permite generar una fachada más potente para el Campus y relacionada con la escala de la muralla, que cierra el mismo espacio por su borde oriental. En este flanco de los edificios propuestos se plantea un retranqueo de la planta baja antes mencionada con respecto a la primera planta bajo rasante, a fin de generar una terraza exterior, orientada a sur y con vistas hacia la muralla, accesible desde el Parque del Coquín.

Las plantas bajo rasante del Edificio D podrán configurarse como un gran espacio destinado a sala polideportiva de ocho metros de altura, con iluminación y ventilación a través de amplios ventanales de más de tres metros de altura situados en la fachada sur a la cota del fondo de la vaguada.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	26/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

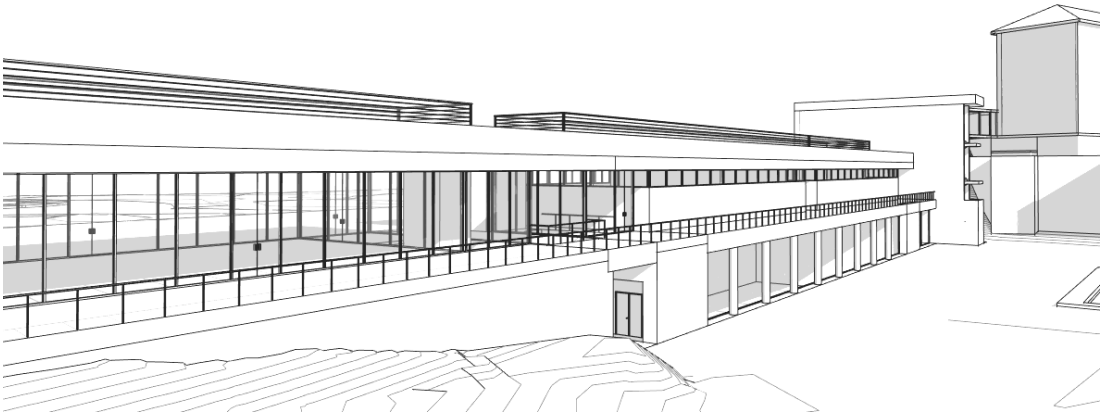


Figura 12: imagen preliminar de la edificación propuesta vista desde el recinto del Colegio María Cristina. Nótese la terraza exterior con vistas a la muralla y el ventanal situado a la cota de fondo de la vaguada que proporciona luz y ventilación a la sala polideportiva prevista.

Cada uno de los edificios descritos (C y D) dispondrá de núcleos de comunicación vertical propios, dotados de ascensor, y que garantizan una plena accesibilidad tanto de los edificios en sí como de los dos espacios exteriores que se conectan.

Tal como se muestra en la planimetría del Estudio, se permitirá la posibilidad de conectar puntualmente, mediante pasarelas, las terrazas y cubiertas de los edificios C y D, a fin de que, en caso necesario, pueda funcionar de forma unitaria.

Para cubrir las necesidades de aparcamiento que estos edificios puedan generar, se plantea una zona exterior para aparcamiento de vehículos y bicicletas. Para evitar romper la continuidad de la vegetación y respetar la idea de pabellón en el parque, se intercalarán parterres arbolados entre las plazas, tal como se indica en la planimetría del Estudio. La configuración definitiva de este espacio será definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

Finalmente, para dar respuesta a las posibles necesidades futuras de espacios deportivos y docentes de la Universidad, se plantea la posibilidad de materializar el remanente de edificabilidad de la Parcela C mediante pistas deportivas y sus servicios anexos en el Parque del Coquín. En el momento de la redacción de este Estudio de Detalle no es posible prever si se presentarán dichas necesidades o cuales serán. La justificación urbanística de los eventuales edificios se desarrollará, en su caso, en los respectivos proyectos de edificación.

Con los motivos expuestos anteriormente, queda justificada la propuesta desde el punto de vista arquitectónico. A modo de síntesis, la solución adoptada permite alcanzar los siguientes objetivos:

- Se minimiza la presencia de los edificios en el Parque, desde donde se percibirán como un pabellón permeable y que invita a ser atravesado.

- Se establece una conexión peatonal accesible entre los dos niveles considerados. Así mismo, se crea una escalera de escala urbana, fácilmente localizable e identificable, que hace que la transición entre el Parque y el Campus resulte fluida y natural.

- Se configura una fachada interior potente para el flanco norte del Campus, que dialoga con la muralla recuperada.

- Se da respuesta a las necesidades de espacios deportivos, docentes y de servicio del nuevo Campus de la Universidad.

- Se establece una sinergia efectiva entre el Parque del Coquín y el Campus de la Universidad, lo que potenciará el uso de ambos espacios, tanto por los estudiantes y personal de la Universidad, como por la ciudadanía de Guadalajara.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	27/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO II.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS RASANTES TEÓRICAS ADOPTADAS

Los edificios propuestos se implantarán sobre una huella rectangular de aproximadamente 98 x 15 metros, situada sobre las parcelas C y D, con su eje longitudinal en dirección este – oeste. Por la naturaleza del terreno, existe un fuerte desnivel de aproximadamente 4,95 en su eje transversal, que los edificios resuelven de la forma descrita anteriormente. De cada a la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, no obstante, resulta procedente aclarar cuál es la rasante que se tomará como referencia para la medición de alturas.

El Plan de Ordenación Urbana de Guadalajara establece, en su artículo 76.D, que, cuando un solar dé a dos calles de gran diferencia de rasante, y por sus dimensiones, no tenga patio interior, la altura podrá ser la media de la autorizada a ambas fachadas. Por su parte, el artículo 75.2 establece que la altura de la línea de cornisa se mediará desde la rasante a la cara inferior del forjado o elemento que defina la cubierta. En base a estas determinaciones, las alturas de la edificación se han tomado desde la altura media entre las cotas del Parque del Coquín y el fondo de la vaguada en la parcela del Colegio María Cristina, esto es, desde la cota de 665,325 msnm.

CAPÍTULO II.4. PARCELA C: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Parcela C (Parque del Coquín) está calificada como Sistema General de Espacios Libres en el PGOU, siendo de aplicación la Ordenanza nº 12 "*Áreas verdes y espacios libres, públicos y privados*", en su grado 1º. Dicha norma establece las siguientes determinaciones:

Objetivos.

- *Colaborar a la conservación y atención de estas zonas.*
- *Establecer las condiciones de actuación en estas zonas.*
- *Completar las normativas específicas que sobre estas áreas existen.*
- *Conservación y renovación del arbolado.*

Definición, grados y tipología.

Se trata de espacios de expansión y disfrute de la población, de comunidades de propietarios o de propietarios privados. Se establecen dos grados, según estas finalidades:

- *Grado 1º: zonas verdes públicas.*
- *Grado 2º: zonas verdes privadas*

Condiciones de uso.

- *Usos característicos: recreo, esparcimiento y servicios de ocio y distracción.*

- *Usos complementarios o compatibles:*

    - *Uso agrícola de huertos de ocio de pequeñas dimensiones.*
    - *Atracciones al aire libre, parques temáticos de tipo cultural y espectáculos.*
    - *Dotacional en su categoría 2ª, especialmente Deportivo y de Reunión.*
    - *Relacionado con el transporte en su categoría 2ª.*

- *Usos prohibidos: residenciales, industriales, terciarios y comerciales.*

Condiciones particulares de la zona.

- *Las condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios complementarios de uso público serán las necesarias para dicho servicio. La parcela asignada a las edificaciones no podrá superar el 10% de la superficie del espacio libre en que se ubiquen y, dentro de ésta, la edificación no podrá superar una ocupación mayor del 20%. El resto se tratará como una zona verde privada al servicio de la instalación.*

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	28/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

- *Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.*

Tal como se describe en el apartado I.6 de esta memoria, sobre la Parcela C se plantea implantar, en el conjunto de actuaciones encuadradas dentro del actual proyecto de Campus de la Universidad de Alcalá, un edificio, denominado C. Sus usos previstos y características son los siguientes:

EDIFICIO C		
Ocupación en planta	425,20 m2	
Retranqueos	No	
Número de plantas sobre rasante *(tomando como PB el Parque del Coquín)*	1 planta	
Número de plantas bajo rasante	1 planta	
Superficie construida computable prevista	0	323,41 m2
	-1	83,64 m2 (núcleo comunicación)
	TOTAL	407,05 m2
Superficie construida no computable	-1	341,56 m2 (almacén)
	TOTAL	341,56 m2
Altura sobre rasante *(tomando como rasante teórica la línea media entre la cota del Parque del Coquín y la del fondo de la vaguada)*	10,25 m	
Usos previstos	-1	Almacén y núcleo de comunicación
	0	Cafetería

La superficie construida bajo rasante del edificio C destinada al almacén no se computa a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 86 del Plan de Ordenación Urbana de Guadalajara:

> *El aprovechamiento de la Edificación o "superficie construida total", a efectos de su contabilización como edificabilidad, regulada por estas Normas, aplicará los criterios básicos de definición contenidos en la legislación de Viviendas de Protección Oficial (VPO) A efectos de la contabilización de la Edificabilidad a la suma de todas las plantas, se descontarán: (...) - Las plantas bajo rasante (sótanos), con la excepción del artículo 76.D), b).*

El artículo 76.D recoge la posibilidad de, en edificios situados en solares con gran desnivel transversal, tratar la planta que tenga sólo una de sus caras bajo rasante como planta baja a efectos de admisibilidad de usos, computando en tal caso su superficie a efectos de edificabilidad. Puesto que en el nivel inferior del edificio C se sitúa un uso de almacén, admitido en plantas bajo rasante, no se da el supuesto contenido en el artículo 76.D y, por lo tanto, no procede computar su superficie a efectos de edificabilidad.

Adicionalmente, como ya se ha señalado en esta memoria, y pese a que no forma parte de las actuaciones previstas en el momento de redacción de este Estudio de Detalle, se plantea la posibilidad futura de materializar la edificabilidad restante de la Parcela C, de 553,75 m^2, mediante pistas deportivas y sus servicios anexos en el Parque del Coquín.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	29/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

La actuación prevista cumple con los **objetivos** recogidos en la Ordenanza, puesto que la implantación de los usos descritos, asociados al Campus, contribuirán a la conservación y atención de este Parque, al convertirlo en un punto neurálgico del Campus de la Universidad de Alcalá. Así mismo, la concentración de actividades educativas, deportivas y de ocio resultará más atractiva para la población y redundará en un aprovechamiento y disfrute más intenso de esta área.

Con respecto a los **usos previstos**, estos son compatibles con lo previsto en la Ordenanza, puesto que se encuadran dentro de los usos recreo, esparcimiento y servicios de ocio y distracción.

Finalmente, con respecto a las condiciones particulares de la zona, se cumplen las condiciones de **edificabilidad, volumen y forma** de los edificios complementarios de uso público establecidas en la Ordenanza, que son las siguientes:

Superficie máxima de la parcela dedicada a las edificaciones	≤ 10% de la zona verde.
Edificabilidad	≤ 0,02 m^2c/m^2s de la zona verde
Altura máxima	2 plantas.

Los parámetros de edificabilidad, según se desprende de la cédula urbanística emitida por el Ayuntamiento de Guadalajara el 11 de mayo de 2020, deben aplicarse no a la parcela catastral 5687006VK8958N0001LF, sino a toda la superficie perteneciente al Sistema General del Parque del Coquín.

Superficie del SG Parque del Coquín	48.040 m^2 (datos catastrales)
Parcela para edificaciones (0,1 m2/m2)	4.804 m^2
Superficie edificable (0,02 m^2c/m^2s)	960,80 m^2

Comparando estos valores con las mediciones de superficies de la propuesta, se justifica el cumplimiento de las determinaciones de edificabilidad:

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	30/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE	
		Huella edificio C	425,20 m^2
		Huella aparcamiento	2.039,89 m^2
Parcela para edificaciones	≤ 4.804 m^2		**3.465,09 m^2**
		Edificio C (al 100%)	407,05 m^2
Superficie edificada computable	≤ 960,80 m^2		**407,05 m^2**
Altura máxima	≤ 2 plantas		**2 plantas**

No obstante lo anterior, los proyectos edificatorios que se redacten para la Parcela C podrán distribuir la edificabilidad total entre los distintos volúmenes de la forma que resulte más conveniente.

Con todo lo anteriormente expuesto, queda justificado el cumplimiento de la Ordenanza nº 12 "*Áreas verdes y espacios libres, públicos y privados*".

CAPÍTULO II.5. PARCELA D: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Parcela D está calificada como Sistema General de Equipamiento Docente en el PGOU, siendo de aplicación la Ordenanza nº 9, *Edificación para usos dotacionales*. Dicha Ordenanza establece la siguiente ordenación:

Definición.

Edificios para equipamientos públicos de salud, educación, cultura, religiosos, deportivos, etc. como los servicios a la población que se regulan en el artículo 68 de la Normativa Urbanística. Dados los muchos tipos de equipamientos de una aglomeración urbana, no pueden describirse todas sus tipologías, ni generalizar sus problemáticas.

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.

Condiciones de uso.

- *Usos característicos: Uso dotacional en sus categorías 1ª y 2ª señalada en sus parcelas por el Plan General, o que puedan figurar en planeamientos de desarrollo posterior; así como los que puedan proponerse siempre que redunden en beneficio de la población residente.*

- *Usos complementarios o compatibles:*

    - *La vivienda familiar exclusivamente limitada a la custodia de 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.*

- *Usos prohibidos:*

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

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	31/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

Condiciones de edificabilidad y forma.

- *Edificabilidad neta* _____ *2,00 m2/m2*
- *Coeficiente de ocupación total en planta baja* _____ *60%*
- *Máximo número de plantas, incluida la baja* _____ *4*
- *Altura máxima a alero de cubierta* _____ *13,90 m*
- *Altura mínima de pisos* _____ *3 m*
- *Parcela mínima para nuevas edificaciones* _____ *500 m2*
- *Retranqueo a fachada de la edificación* _____ *5 m*
- *Retranqueo lateral de la edificación aislada* _____ *5 m*
- *Retranqueo de fondo de la edificación aislada* _____ *5 m*
- *Cámara de cubierta* _____ *Según condiciones art. 77*

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 y altura.*
- *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 la Normativa Urbanística 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 los de los usos característicos.*

La actuación prevista cumple con las **condiciones de uso** recogidos en la Ordenanza y con su calificación como Equipamiento Docente, puesto que albergará aulas y salas polideportivas destinadas a la docencia de las asignaturas de Educación Física que se imparten en la Facultad de Educación, así como los servicios higiénicos, almacenes y núcleos de comunicación necesarios para el funcionamiento del edificio.

Con respecto a las **condiciones de edificabilidad y forma**, la propuesta cumple con lo prescrito por la Ordenanza. Considerando la superficie catastral de la Parcela D, de 1.357 m^2, los límites de edificabilidad y ocupación de parcela son los siguientes:

	PGOU	Parcela D - 1.357 m^2
Edificabilidad neta	2,00 m^2/m^2	2.714,00 m^2
Ocupación en PB	60%	814,20 m^2

En base a estos límites, se verifica que la propuesta cumple con las determinaciones de la Ordenanza:

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	32/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

	PGOU		ESTUDIO DE DETALLE	
Ocupación de parcela	≤ 814,20 m²		**902,63 m²**	
			Planta -2	1.159,71 m²
			Planta -1	439,38 m²
			Planta 0	902,63 m²
			Planta 1	104,32 m²
			Planta 2	103,71 m²
Superficie edificada computable	≤ 2.714,00 m²			**2.709,74 m²**
Altura máxima a alero	≤ 13,90 m		**13,18 m**	
Máximo número de plantas	4 plantas		**3 plantas sobre rasante** incluyendo PB	
Parcela mínima	≥ 500 m²		1.357 m²	
Retranqueos	Fachada	5 m	0 m	
	Lateral	5 m	0 m	
	Fondo	5m	0 m	
Dotación de aparcamiento (Art. 78 PGOU, uso educativo)	1 plaza / 4 empleados		El Campus dispondrá de aparcamiento subterráneo con 265 plazas para coche. Se ha presentado en el Ayto. un Estudio de Movilidad que justifica la suficiencia del aparcamiento para el personal.	

Como se refleja en la tabla, la propuesta excede la ocupación de parcela límite y no cumple con los retranqueos mínimos. Estas características se derivan de las siguientes necesidades arquitectónicas y urbanísticas, justificadas en el apartado II.2 de esta memoria:

- Generar fachadas unitarias al Parque del Coquín y a los espacios exteriores del nuevo Campus de la Universidad, de forma que se consiga un conjunto arquitectónicamente coherente.
- Albergar una sala polideportiva de uso docente, que, por requisitos funcionales, requiere de un edificio de 16,40 metros de profundidad.
- Resolver el desnivel existente entre el Parque del Coquín y el fondo de la vaguada mediante una escalera que, para salvar 4,95 metros de desnivel, requiere de un desarrollo en planta de 12,40 metros.
- Disponer de un núcleo de comunicación que permita la conexión con la Facultad de Educación.

La Ordenanza nº 09, *Edificación para usos dotacionales*, establece, en sus condiciones particulares de la zona, que, si las condiciones específicas de la dotación a implantar lo hicieran necesario, por tratarse de suelo consolidado, podrán **modificarse los parámetros de la ordenación mediante la aprobación de un Estudio de Detalle**, respetando, en todo caso, los parámetros de edificabilidad y altura.

Puesto que **se cumplen el resto de parámetros urbanísticos** establecidos por la Ordenanza, y en vista de que **la modificación queda plenamente justificada** por los motivos expuestos en los apartados I.5 y I.6 de esta memoria, así como en el párrafo anterior, **este Estudio de Detalle propone la modificación de los siguientes parámetros urbanísticos en la Parcela D** (referencia catastral 5687006VK8958N0001LF):

- Eliminación de los retranqueos, permitiendo edificar hasta el límite de la parcela.
- Ocupación sobre rasante del 100% de la superficie de la parcela.

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	33/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO II.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

La accesibilidad en espacios públicos urbanizados se regula, a nivel estatal, en la Orden VIV/561/2010. Así mismo, a nivel autonómico, es de aplicación la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha.

Si bien la justificación completa del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad le corresponde al proyecto de ejecución de las obras, este Estudio de Detalle establece una serie de determinaciones que tienen impacto en materia de accesibilidad. Procede, por lo tanto, justificar que dichas determinaciones son conformes con la normativa vigente.

Reserva de plazas de aparcamiento accesible y dimensiones de las plazas.

De las 43 plazas para turismos que se plantean adyacentes a los edificios C y D, dos de ellas se reservan para personas con movilidad reducida, cumpliendo con los estándares establecidos para los espacios públicos en la Orden VIV/561/2010 (una plaza por cada 40 plazas o fracción) y en la Ley 1/1994 (una plaza por cada 50 plazas o fracción).

Las dimensiones de las plazas cumplen con los requisitos establecidos en la Orden, puesto que tienen unas dimensiones de 5,00 m de longitud x 2,20 m de anchura, con una zona de aproximación y transferencia lateral, compartida por dos plazas accesibles, 2,30 metros de anchura, mayor que el mínimo de 1,50 m que fija la norma. Se cumplen igualmente las dimensiones establecidas en la Ley 1/1994, puesto que en el mismo espacio sería posible delinear dos plazas de 5,00 x 3,60 metros. Todo ello se puede comprobar en el plano ED.02.

Itinerario accesible.

La Orden VIV/561/2010 establece las condiciones que deben cumplir los itinerarios accesibles en espacios públicos urbanizados:

Anchura libre de paso mínima	1,80 m
Altura libre de paso mínima	2,20 m
Pendiente transversal máxima	2%
Pendiente longitudinal máxima	6%

Los encintados alrededor de la zona de aparcamiento y los edificios C y D cumplen las características antes descritas.

Escalera entre el Parque del Coquín y el Campus.

La escalera prevista cumple con los requisitos recogidos en la Orden VIV/561/2010 para escaleras en espacios públicos urbanizados:

	Orden VIV	Estudio de Detalle
Huella	≥ 30 cm	30 cm
Contrahuella	≤ 16 cm	15,97 cm
Escalones por tramo	≥ 3 ≤ 12	11

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	34/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

CAPÍTULO II.7. CONCLUSIONES

Con todo lo hasta aquí expuesto en los diversos apartados de la memoria y con los planos adjuntos en el Título III, queda justificada la viabilidad de la propuesta recogida en este Estudio de Detalle.

De acuerdo con lo previsto en la Ordenanza nº 09 del Plan de Ordenación Urbanística de Guadalajara, puesto que **se cumplen el resto de los parámetros urbanísticos** establecidos por dicha Ordenanza, y en vista de que **la modificación queda plenamente justificada** por los motivos expuestos en los apartados I.5, I.6 y II.5 de esta memoria, **este Estudio de Detalle propone la modificación de los siguientes parámetros urbanísticos en la Parcela D** (referencia catastral 5687006VK8958N0001LF):

- Eliminación de los retranqueos, permitiendo edificar hasta el límite de la parcela.
- Ocupación sobre rasante del 100% de la superficie de la parcela.

La propuesta definitiva formulada en el correspondiente proyecto de edificación podrá introducir variantes en todos los aspectos que no quedan pormenorizados en este estudio, así como agotar la edificabilidad que quedara restante.

En Alcalá de Henares, a 5 de mayo de 2021,

Carlos Chamorro Cuenca, Arquitecto OGIM

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	35/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	36/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

TÍTULO III. PLANOS

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	37/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	38/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		

TÍTULO III. PLANOS

Nº	Nombre	escalas
ED.01	Situación y delimitación	1: 1500
ED.02	Zona de aparcamiento del Parque del Coquín	1: 500
ED.03	Estado actual	
ED.04	Volumetría propuesta	
ED.05	Secciones	1: 300
ED.06	Planta -2: Superficies construidas	1: 300
ED.07	Planta -1: Superficies construidas	1: 300
ED.08	Planta 0: Superficies construidas	1: 300
ED.09	Planta +1: Superficies construidas	1: 300
ED.10	Planta +2: Superficies construidas	1: 300

En Alcalá de Henares, a 5 de mayo de 2021,

Carlos Chamorro Cuenca, Arquitecto OGIM

Código Seguro De Verificación:	+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Chamorro Cuenca - Titulado/a Superior Arquitecto/a, Oficina de Proyectos	Firmado	05/05/2021 23:24:30
Observaciones		Página	39/39
Url De Verificación	https://vfirma.uah.es/vfirma/code/+7ZnvLMr61L8xyRm7HKZsQ==		