



# BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA  
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 244, fecha: viernes, 21 de Diciembre de 2018

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

TEXTO ARTICULADO DE LAS NORMAS, RESULTANTE DE LA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 8 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

**3520**

Anuncio del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares (Guadalajara) sobre publicación del texto articulado de las normas urbanísticas de la modificación nº 8 del POM.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 42.2 del Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha, y en el art. 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 septiembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4-6-1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

.- Se procede a publicar el texto articulado de las normas urbanísticas de la modificación nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de noviembre de 2018, incluido en Anexo al presente.

En Azuqueca de Henares, a 19 de diciembre de 2018. Fdo. El Alcalde, José Luis  
Blanco Moreno

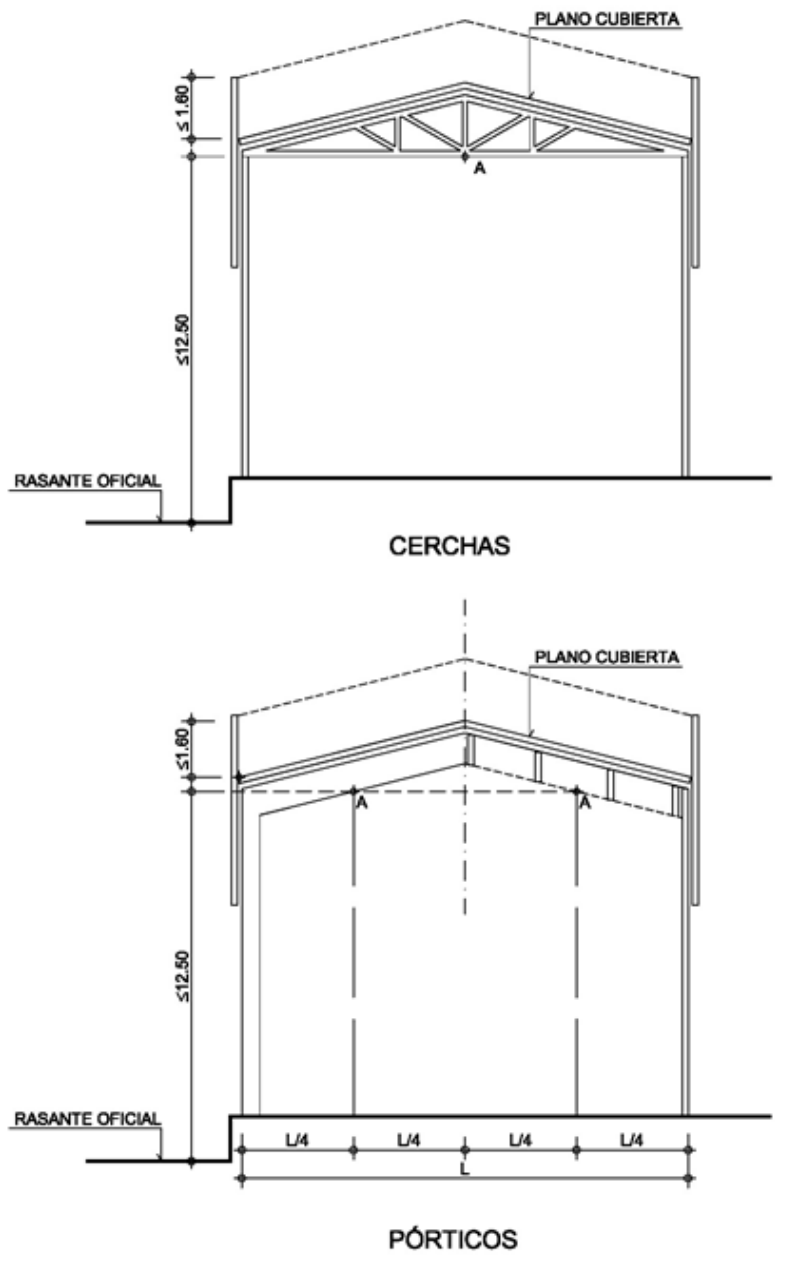
Texto articulado de las normas, resultante de la Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares.

- El TOMO II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES del Plan de Ordenación Municipal queda modificado como sigue:

UNO. El primer párrafo de la página 31.1 pasa a tener la siguiente redacción:

“En edificios industriales la medición se efectuará desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno hasta la cara inferior del cordón inferior de la cercha o cara inferior del pórtico, permitiéndose antepechos de hasta 1'60 m. por encima del plano inclinado exterior de la cubierta; todo ello según los gráficos adjuntos.”

DOS. El esquema gráfico de la página 31.1 se sustituye por el siguiente:





TRES. El primer párrafo de la página 39 queda redactado como sigue:

“6. En las zonas de afección de líneas de alta tensión o de otras conducciones no se permitirá el inicio de ninguna obra hasta haberse realizado la anulación definitiva, el soterramiento, el desvío o el retranqueo (según cada caso) de las mismas en forma reglamentaria.”

CUATRO. En la página 40, el primer párrafo del artículo IV.4.2.1. queda redactado como sigue:

“Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de edificios de viviendas en régimen de división horizontal deberá contar con un grupo de presión que garantice el suministro de forma continua con presión y caudal de servicio suficientes.

Se exige que en los edificios de viviendas se instale una batería de contadores divisionarios.”

CINCO. Se elimina el artículo IV.5.7.2.4. FRENTE CONTINUO EDIFICADO y se reenumera el artículo siguiente como IV.5.7.2.4. CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES.

- El TOMO III. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES del Plan de Ordenación Municipal queda modificado como sigue:

UNO. En la página 11, la condición 1ª del artículo 5 queda redactada de la siguiente manera:

“1ª. Ligado a la planta baja ó con acceso independiente desde el exterior.”

DOS. En la página 11, la condición 4ª del artículo 5 queda redactada como sigue:

“4ª. En crujías interiores, entendiéndose como tales aquellas que no den a soportales, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales en frente de fachada.”

TRES. En la página 11, se incluye una nueva condición 14ª al artículo 5, con el siguiente contenido:

“14ª. Exclusivamente para actividades docentes y centros de formación e investigación destinados a cualificación profesional.”

CUATRO. En la página 20, en el artículo 6.3.4. el catálogo de usos compatibles en edificio exclusivo queda como sigue:

- “Oficinas.
- Hotelero.
- Dotacionales.
- Hostelero no hotelero, en categoría HO-1 y en edificios de dos plantas como máximo.”



CINCO. En la página 32, en el artículo 7.4. el catálogo de usos compatibles en edificio exclusivo queda como sigue:

- “Hotelero.
- Oficinas.
- Dotacionales admitidos como compatibles compartidos.
- Comercial (existente con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan de Ordenación Municipal.
- Hostelero no hotelero, en categoría HO-1 y en edificios de dos plantas como máximo.”

SEIS. En la página 33, se eliminan los dos último párrafos del artículo 7.4. (Párrafos tercero y cuarto de la página)

SIETE. En la página 36, en el artículo 8.4. el catálogo de usos compatibles en edificio exclusivo queda como sigue:

- “Oficinas.
- Hotelero.
- Administrativo en su categoría A1.
- Dotacional.
- Hostelero no hotelero, en categoría HO-1 y en edificios de dos plantas como máximo.”

OCHO. En la página 36, se elimina el penúltimo párrafo del artículo 8.4. (Último párrafo de la página)

NUEVE. En la página 37, se elimina el último párrafo del artículo 8.4. (primer párrafo de la página)

DIEZ. En la página 57 y siguientes, el texto del artículo 12. ORDENANZA ZU-I queda redactado como sigue:

“Art. 12. ORDENANZA ZU-I.

Art. 12.1. Definición.

Regula la edificación en las zonas calificadas con uso característico industrial.

Art. 12.2. Clasificación.

Se establecen los siguientes grados, en función del tamaño de parcela:

- Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA: parcela con superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Grado 2: INDUSTRIA MEDIA: parcela de superficie comprendida entre 2.000 m<sup>2</sup> (incluida esta) y 5.000 m<sup>2</sup>.
- Grado 3: INDUSTRIA GRANDE: parcela de superficie entre 5.000 m<sup>2</sup> (incluida esta) y 50.000 m<sup>2</sup>.
- Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL: parcela con superficie igual o superior a



50.000 m<sup>2</sup>

Art. 12.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen de la edificación y el suelo.

#### 1. ALINEACIONES.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Se admite la apertura de nuevas vías, con anchura mínima de 15,00 m. en cuyo caso las parcelas netas, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, serán las resultantes después de la apertura.

#### 2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima permitida es de 12,50 m. (excepto en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA, que será de 10,00 m. y tres (3) plantas.

No tendrán que cumplir dicha altura máxima los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requirieran mayor altura (puentes grúas, depósitos, chimeneas y similares).

Para uso productivo almacén en todas sus categorías, se permite superar esta altura, disminuyendo la ocupación de forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,50 m.

Los distintos niveles que se alcancen con sistemas de almacenamiento mecanizado no se considerarán plantas, al efecto del cómputo de número de alturas máximo y de edificabilidad máxima consumida establecido en este artículo.

En Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL se permite la construcción de edificaciones singulares de hasta 60,00 m. de altura con un máximo de 15 plantas, disminuyendo la ocupación en forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,50 m.

#### 3. APROVECHAMIENTO.

Urbanístico.- Es la capacidad del sólido definido por las disposiciones sobre ocupación y altura.

Tipo.- Es el resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico industrial.

Patrimonializable.- Si se trata de parcelas resultantes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Administración hubiera sido localizado en parcelas específicas, igual al tipo. En el resto de los casos, en función del grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

#### 4. FONDO MÁXIMO.

No existe más limitación de fondo que la que se deriva de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos.



## 5. OCUPACIÓN.

La ocupación máxima de parcela se establece en función del grado y será del 60% en Grado 2: INDUSTRIA MEDIA, Grado 3: INDUSTRIA GRANDE y Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL y del 70% en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA.

Independientemente del grado de la ordenanza, en los casos de comunidades de propietarios, las calles de acceso a las diferentes industrias de una misma parcela tendrán las dimensiones adecuadas para el tránsito de vehículos pesados.

En parcelas afectadas por expropiaciones o cesiones de suelo destinadas a viario, equipamiento o zona verde el porcentaje de ocupación se calculará respecto a la parcela inicial.

## 6. PARCELA.

### a. Tamaño.

La parcela mínima será la existente en el momento de aprobación inicial del POM. Para nuevas parcelaciones se establece en función del grado de la ordenanza y será:

- Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA: 1.000 m<sup>2</sup>
- Grado 2: INDUSTRIA MEDIA: 2.000 m<sup>2</sup>
- Grado 3: INDUSTRIA GRANDE: 5.000 m<sup>2</sup>
- Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL: 50.000 m<sup>2</sup>

No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respete el viario previsto en el POM, o en los planes parciales que lo desarrollen.

A partir de la parcela existente podrán obtenerse parcelas de menor tamaño por simple parcelación, cuando todas las parcelas resultantes cumplan todas y cada una de las condiciones exigidas en el presente artículo.

Además podrán constituirse complejos inmobiliarios en régimen de comunidad de propietarios. Si para ello fuera necesaria la apertura de nuevas calles, estas se podrán autorizar siempre que:

- Tengan un ancho mínimo de 15,00 m.
- Se garantice la maniobrabilidad de cualquier tipo de vehículo.
- Tengan la consideración del elemento común en la división horizontal.

### b. Forma.

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 12,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA; 20,00 m. en Grado 2: INDUSTRIA MEDIA y 30,00 m. en Grado 3: INDUSTRIA GRANDE y Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL.



Del mismo modo, para nuevas parcelaciones, la fachada mínima se establece en función del grado y será de 12,00 m. para Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA; 20,00 m. para Grado 2: INDUSTRIA MEDIA y 30,00 m. para Grado 3: INDUSTRIA GRANDE y Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL.

No será exigible la condición de fachada mínima a aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor del POM tengan constituida servidumbre de paso a través de otras parcelas.

c. Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

Un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupable por la edificación o por instalaciones inherentes al tipo de industria del que se trate. Las plantaciones estarán dotadas de algún sistema de riego automático por goteo.

d. Separación entre edificios.

Será de 6,00 m. (seis metros) salvo en edificaciones adosadas.

e. Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que la edificación sobre rasante.

f. Cerramiento.

La altura de la franja opaca no será superior a los 0,70 m. en fachada y de 2,00 m. en el resto de linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 3,00 m.

La altura mínima de dicho vallado será la correspondiente a la franja opaca descrita en el párrafo anterior (de 0,70 m.), que estará ejecutado con materiales resistentes al impacto por vehículos y el número de accesos quedará limitado a aquellos que sean estrictamente necesarios para el correcto flujo de vehículos entre los viales y el interior de las parcelas. Para ello, en cada solicitud de licencia que contemple la ejecución o la modificación de vallados y accesos, se adjuntará un estudio de tráfico, en el que se marquen las bandas de rodadura, radios de giro, señalización horizontal y vertical, etc.

Las puertas, tanto de peatones como de vehículos, no podrán ser opacas por encima de 0,70 m.

g. Frente continuo edificado.

No se establece ninguna limitación de frente continuo edificado, más allá de las que resulten de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y ocupación máximos permitidos y retranqueos mínimos obligatorios.



#### h. Tipología.

En Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA se admiten las edificaciones aisladas y pareadas, en el resto de grados tan solo las aisladas.

#### g. RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

##### a. A fachada: Será el mayor entre:

- 5,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA y 10,00 m. en el resto de grados.
- H/3 siendo "H" la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales.

##### b. A linderos: Será el mayor entre:

- 3,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA y 5,00 m. en el resto de grados.
- H/3 siendo "H" la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales.

Las edificaciones existentes con altura superior a 15,00 m. construidas de acuerdo a licencia, no tienen que cumplir mayor retranqueo a lindero del existente, siempre y cuando no se modifiquen los parámetros urbanísticos que sirvieron para el otorgamiento de dicha licencia.

Art. 12.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se señalan en las Ordenanzas Generales.

#### 1. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEOS.

En las zonas de RETRANQUEO FRONTAL se permiten los siguientes usos y actividades:

- Carga y descarga. (\*)
- Ajardinamiento. (\*)
- Aparcamiento. (\*)
- Paso de vehículos. (\*)
- Centros de transformación en superficie. (\*) (\*\*)
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios. (\*) (\*\*)
- Marquesinas de aparcamiento. (\*) (\*\*)
- Casetas de vigilancia y control, con altura y superficie máximas de una planta y 50,00 m<sup>2</sup> construidos respectivamente (\*) (\*\*)(\*\*\*)
- Monopostes o similares (\*) (\*IV)

Y quedan expresamente prohibidos los siguientes:





- Almacenamiento.
- Instalaciones auxiliares, excepto las expresamente permitidas.
- Construcciones auxiliares, excepto las expresamente autorizadas.
- Depósitos de residuos.

En zonas de RETRANQUEO POSTERIOR Y LATERAL se permiten los siguientes usos y actividades:

- Carga y descarga. (\*)
- Ajardinamiento. (\*)
- Aparcamiento. (\*)
- Paso de vehículos. (\*)
- Instalaciones auxiliares (\*).
- Almacenamiento (\*).
- Centros de transformación en superficie (\*) (\*\*).
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios (\*) (\*\*).
- Marquesinas de aparcamiento (\*) (\*\*).

(\*) Deberán dejar un paso libre que cumpla las condiciones de anchura y altura libre exigibles a los viales de aproximación de los vehículos de bomberos, a los que se refiere el apartado 1.1.1. del DB SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

(\*\*) Los centros de transformación, marquesinas de aparcamiento, casetas de bombas, depósitos de agua, etc. necesarios para el desarrollo de la actividad no computarán a efectos de ocupación ni de aprovechamiento.

(\*\*\*) En el proyecto deberá garantizarse mediante estudio de tráfico anexo a la solicitud que en las operaciones de control de acceso, tanto la maniobra como la espera de vehículos, se realiza en condiciones de seguridad, sin afectar al tránsito normal de la calle y sin invadir ni obstaculizar la acera o la calzada. Su superficie se contabilizará en el cómputo de edificabilidad y ocupación consumidas.

(\*IV) Exclusivamente aquellos destinados a publicitar o señalar la actividad que se desarrolla en la parcela donde se instale.

## 2. USOS PREDOMINANTES.

- PRODUCTIVO.- Las instalaciones incluidas en la categoría D deberán ir precedidas de un estudio de impacto sobre la zona residencial, además del de impacto ambiental que fuera preceptivo.
- TERCIARIO: Comercial, en categorías C-7 y C-8.
- RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Aparcamiento, en categorías AP-4 y AP-5.

## 3. USOS COMPATIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO[1].

- RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Aparcamiento, en categoría Estaciones de Servicio.
- TERCIARIO: Oficinas: Se permiten en parcelas situadas en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha



carretera (véase plano al final de la ordenanza)

- TERCIARIO: Comercial: En categorías C-3 y C-4 se permiten en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha carretera (véase plano al final de la ordenanza)
- TERCIARIO: Hotelero: Se permiten, en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera (véase plano al final de la ordenanza) todos los establecimientos hoteleros incluidos en el artículo 4. Clasificación, del Decreto 4/1992 de 28 de Enero, por el que se modifica el Decreto 4/89 de 16 de enero, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, DOCM 5 de Febrero, a excepción de los Hoteles-Apartamentos de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.
- DOTACIONAL: Administrativo: en sus categorías A-2 y A-5.
- DOTACIONAL: Deportivo: En categoría D-1 se permiten en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha carretera (véase plano al final de la ordenanza)

Además se autorizarán, sin limitación de superficie, los Centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

#### 4. USOS COMPLEMENTARIOS.

Los ligados funcionalmente al uso principal.

#### 5. USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS.

La suma de la superficie construida de los usos compatibles compartidos no podrá ser superior al 30% del aprovechamiento de la parcela, y son los siguientes:

| Uso global | Uso pomenorizado         | Planta sótano | Planta baja       | Plantas superiores a la baja. | Espacio Libre |
|------------|--------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|---------------|
| DOTACIONAL | Asistencial              |               |                   |                               |               |
|            | Deportivo                |               |                   |                               | D (Cd.5ª)     |
|            | Docente                  |               | DO-2 (Cd. 14ª)    | DO-2 (Cd. 14ª)                |               |
|            | Religioso                |               |                   |                               |               |
|            | Sanitario                |               | S-3<br>S-5        |                               |               |
|            | Servicios Administrativo |               | A-1<br>A-2<br>A-5 | A-1<br>A-2<br>A-5             |               |
|            | Sociocultural            |               |                   |                               |               |
| PRODUCTIVO | Almacenes                |               |                   |                               |               |
|            | Industrial               |               |                   |                               |               |
|            | Terciario Ind.           |               |                   |                               |               |



|             |                  |      |   |      |      |
|-------------|------------------|------|---|------|------|
| RED VIARIA  | Garajes          | AP-2 | AP-2<br>AP-4<br>AP-5                      | AP-3 | AP-1 |
|             | Est. Autobuses   |      |   |      |      |
|             | Est. de Servicio |      |   |      |      |
| RESIDENCIAL | Vivienda         |      | (Cd.8ª)                                   |      |      |
| TERCIARIO   | Comercial        |      | C-1 (Cd.7ª)<br>C-2 (Cd.7ª)<br>C-3 (Cd.7ª) |      |      |
|             | Espectáculos     |      |   |      |      |
|             | Hotelero         |      |   |      |      |
|             | Hostelero        |      | HO-1<br>HO-3                              | HO-1 | HO-1 |
|             | Oficinas         |      |   |      |      |

Para condiciones de compatibilidad de usos, ver Art. 5 de estas Normas.

En las edificaciones especiales autorizadas en parcelas de industria especial no será de aplicaciones esta excepción, pudiendo destinarse el total del aprovechamiento del edificio a usos compatibles.

#### Art. 12.5. Aparcamientos.

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos del uso característico, además de las reservas exigidas para el resto de los usos en las Ordenanzas Generales.

Para restaurantes y cafeterías en parcelas industriales se deberá reservar en el interior de la parcelas una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> construidos de instalación de uso público.

#### Art. 12.6. Contención de aguas pluviales en el interior de la parcela.

Se establece que para absorber avenidas del periodo T500, se dispondrá en el interior de la parcela un sistema de almacenamiento regulador previo al vertido de estas aguas pluviales, que en todo caso se dimensionará con un mínimo volumen de 7,85 l/m<sup>2</sup> de superficie de parcela de uso industrial.

Dicho almacenamiento podrá ser permeable al terreno siempre que se garantice que las aguas que lleguen a él estén decantadas y libres de grasas.

En cualquier caso, al respecto de lo anterior, se estará a lo dispuesto en el Artículo 259ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



[\[1\]](#)Al final del texto de esta Ordenanza se incluye un plano en el que se representan las vías y las parcelas que, en el momento de la tramitación de la Modificación 6 del POM, cumplen la condición, advirtiéndose que, de posteriores segregaciones, puede resultar el incumplimiento de esta condición por las parcelas resultantes, si pierden el frente a dichas vías.