



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. 246, fecha: miércoles, 26 de Diciembre de 2018

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

PUBLICACIÓN DEL TEXTO ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN PARCIAL DEL SUR-I11.

3556

Anuncio del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares (Guadalajara) sobre publicación del texto articulado de las normas urbanísticas del Plan Parcial del SUR-I11.

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 (Tomo I, apartado C, págs. 61 á 70) del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SUR-I11 promovido Parques Intermodales Gran Europa, S.A. ?PIGESA-, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de julio de 2018, incluido en Anexo al presente.

En Azuqueca de Henares, a 14 de diciembre de 2018. Fdo. EL ALCALDE, José Luis Blanco Moreno.

C. NORMAS URBANÍSTICAS



C.1.- ORDENANZAS GENERALES

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan de Ordenación Municipal, que tendrán el carácter y alcance establecido en los artículos I.4.1.a) y I.5.1 de las mismas.

C.2.- ORDENANZAS PARTICULARES

I.1.1.- ORDENANZA USO INDUSTRIAL

Art. 1. Definición

Regula la edificación en el sector SUR I-11 de uso característico industrial.

Art. 2. Clasificación

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

- GRADO 1: INDUSTRIA PEQUEÑA: Parcela con superficie menor de 2.000 m².
- GRADO 2: INDUSTRIA MEDIA: Parcela con superficie comprendida entre 2.000 m² (incluida ésta) y 5.000 m².
- GRADO 3: INDUSTRIA GRANDE: Parcela con superficie comprendida entre 5.000 m² (incluida ésta) y 50.000 m².
- GRADO 4: INDUSTRIAL ESPECIAL: Parcela con superficie igual o superior a 50.000 m².

Art. 3. Determinaciones de Aprovechamiento y Volumen de la edificación y el suelo.

Art. 3.1. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente. Se admite la apertura de nuevas vías con anchura 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.

Art. 3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 12,50 m. (excepto en grado 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 requieran 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 una altura máxima de 12,50 m.

Los distintos niveles que se alcancen con sistemas de almacenamiento mecanizado no se considerarán plantas, tanto a los efectos del cómputo del número máximo de alturas establecido en este artículo, como de edificabilidad, por considerarse dichas



plataformas como elementos de una instalación propias de la actividad, y no como construcciones.

En grado 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.

Art. 3.3. Aprovechamiento

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

Tipo: Es el resultado de aplicar sobre parcela neta una edificabilidad de 1,0109073 m²/m² 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.

Art. 3.4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será 1,0109073 m²/m² (resultado de dividir la edificabilidad del sector entre la superficie neta de parcela de uso industrial) si la edificación NO supera un frente continuo edificado de 150 m, y de 0,962768857 m²/m² (resultado de dividir la edificabilidad anterior entre el coeficiente de homogeneización por tipología, que es 1,05) para el caso de que se supere dicho límite.

Art. 3.5. Fondo máximo

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

Art. 3.6. Ocupación

La ocupación máxima de parcela se establece en función del grado y será:

- 60% en industria media, grande y especial (grados 2, 3 y 4)
- 70% en industria pequeña (grado 1).

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.

Art. 3.7. Parcela

1. Tamaño

La parcela mínima se establece en función del grado de la ordenanza y será:



- Industria pequeña: 1.000 m²
- Industria media: 2.000 m²
- Industria grande: 5.000 m²
- Industria Especial: 50.000 m²

No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respete el viario previsto en el POM.

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 ellos fuese 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 de elemento común en la división horizontal.

2. Forma

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo:

- 12,00 m. en Industria pequeña
- 20,00 m. en industria media
- 30,00 m. para industria grande e industria especial.

Del mismo modo, para nuevas parcelaciones, la fachada mínima se establece en función del grado y será de:

- 12,00 m. para industria pequeña,
- 20,00 m. en industria media y
- 30,00 m para industria grande e industria especial.

3. Ajardinamiento

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

Un árbol por cada 150 m² de parcela no ocupable por la edificación, o por instalaciones inherentes al tipo de industria de que se trate. Las plantaciones estarán dotadas de algún sistema de riego automático por goteo.

4. Separación entre edificios

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

Se permitirá el adosamiento en situaciones de borde con parcelas irregulares y con el término municipal colindante debido a las irregularidades en los límites



municipales y siempre que se acredite que las parcelas que soliciten el adosamiento sean de la misma propiedad.

5. Edificación bajo rasante

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

6. Cerramiento

La altura de la franja opaca no será superior a 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 (0,70 m.) 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 esos 0,70 m.

7. 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 ocupación máxima permitida y retranqueos mínimos obligatorios.

8. Tipología

En industria pequeña se admiten las edificaciones aisladas y pareadas, en el resto tan solo las aisladas, excepto en el lindero coincidente con la parcela industrial situada en el término municipal de Alovera donde no se establecen limitaciones al adosamiento, más allá de las que impongan indirectamente otros parámetros de esta ordenanza (edificabilidad, ocupación, etc.) o cualquiera otra normativa sectorial, especialmente la relativa a protección contra incendios en edificaciones industriales.

Art. 3.8. Retranqueos

Se respetarán se respetarán las distancias mínimas de edificación obligadas por la legislación vigente en materia de Carreteras según el plano ?006 Ordenación del volumen? del presente Plan Parcial, en el que se representa la envolvente de todas las líneas y afecciones a la edificación por dicho motivo.

Además, con carácter general, los retranqueos mínimos serán los siguientes:



1. A lindero frontal que delimita la parcela con una vía, el mayor entre:

- 5,00 m. en industria pequeña y 10,00 m. en el resto de categorías.
- H/3 siendo H la altura del edificio medida según se establece en las ordenanzas generales.

A resto de linderos, posteriores, laterales o colindantes con zonas verdes, el mayor entre:

- 3,00 m. en industria pequeña y 5,00 m. en el resto de categorías.
- H/3 siendo H la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales.

Se permitirá el adosamiento en situaciones de borde con parcelas irregulares y con el término municipal colindante, siempre que se justifique que las parcelas que soliciten el adosamiento sean de la misma propiedad.

Art. 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 del P.O.M.

Art. 4.1. Usos y actividades permitidos en el espacio de retranqueos:

Sin perjuicio de las condiciones que establezca la Legislación sobre carreteras, o cualquier otra, para sus zonas de protección, en las zonas de retranqueo se permiten los siguientes destinos del suelo:

- EN ZONA DE RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR:

- Permitido:

- Casetas de vigilancia y control, con una superficie máxima de 50,00 m² construidos (*)(**)(***)
- 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 (*) (**)
- Monopostes (*IV)

- No Permitido:

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

- RETRANQUEO A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

- Permitido:

- 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 (*) (**)

(*) Deberá dejarse un paso libre que cumpla las condiciones de anchura y altura libre exigible 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 computan a efectos de ocupación ni de aprovechamiento.

(***) En el proyecto deberá garantizarse que, tanto la maniobra como la espera de vehículos, en las operaciones de control de acceso, 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 ubica.

Art. 4.2. 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.
- TERCARIO: Comercial, en categorías C-7 y C-8
- RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Aparcamiento, En sus categorías AP-4 y AP-5

Art. 4.3. Usos compatibles en edificio exclusivo

- RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Estaciones de servicio.
- TERCARIO: Oficinas. Se permiten en parcelas situadas en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como las situadas en el frente de dicha carretera, según el plano incluido en la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector.
- TERCARIO: 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 las situadas en el frente de dicha carretera, según el plano incluido en la tramitación de la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector.
- TERCARIO: Hotelero. Se permiten en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera, según el plano incluido en la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector, todos



los establecimientos hoteleros incluidos en el Art., 4, clasificación, del decreto 4/1992 de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto de 4/89 de 16 de enero sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, DOCM de 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 permite en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en la situadas en el frente de dicha carretera según el plano incluido en la modificación nº 6 del POM y que afecta parcialmente a los terrenos incluidos en este Sector.
- Además, se autorizan sin limitación de superficie, los centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

Art. 4.4. Usos complementarios

Los ligados funcionalmente al uso principal.

Art 4.5. Usos Compatibles

La suma de la superficie construida de los usos compatibles compartidos no podrá ser superior al 30% del aprovechamiento de la parcela.

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

Podrán implantarse los que constan en el siguiente cuadro:

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Plantas superiores a la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				D-1 (Cd. 5ª)
	Docente				
	Religioso				
	Sanitario		S-3 S-5		
	Serv. Admtvos.		A-1 A-2 A-5	A-1 A-2 A-5	
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2 AP-4 AP-5	AP-3	AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda		(Cd. 8ª)		



Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Plantas superiores a la baja	Espacio libre parcela
TERCIARIO	Comercial		C-1 (Cd. 7ª) C-2 (Cd. 7ª) C-3 (Cd. 7ª)		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero		HO-1 HO-3		HO-1
	Oficinas				

(comentarios según el Art. 5 CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS de las Normas Urbanísticas Particulares del POM de Azuqueca de Henares)

Art. 5. Aparcamientos

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 150,00 m² 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 parcela una plaza de aparcamiento por cada 15,00 m² construidos de instalación de uso público.

El número de plazas de aparcamiento a localizar en el interior de la parcela, que resulten de la aplicación de las exigencias antes referidas, en ningún caso será inferior a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial del sector según se determina en el Art. 22.5.1º.b) del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Dicha exigencia será satisfecha en la primera licencia de obra que se solicite en cada parcela, y se distribuirá proporcionalmente a la superficie de la misma respecto al total de la superficie industrial del sector.

Art. 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/m² de superficie de parcela de uso industrial.

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

Así mismo, se estará a lo dispuesto en el Art. 259 ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C.2.1.- ORDENANZA USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES



Se cumplirá la ordenanza ZU-V del POM de Azuqueca, según el Art. 16 del Tomo III Normas Urbanísticas Particulares y sus modificaciones posteriores.

C.2.2.- ORDENANZA USO DOTACIONAL

Se cumplirá la ordenanza ZU-D del POM de Azuqueca, según el Art. 14 del Tomo III Normas Urbanísticas Particulares y sus modificaciones posteriores, en concreto la Modificación de Ordenanza ZU-D aprobada en Pleno del Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2014, y publicada en BOP el 23 de enero de 2015, y en el DOCM el 31 de diciembre de 2014.

C.2.3.- ORDENANZA red viaria

Se cumplirá la ordenanza ZU-RV del POM de Azuqueca, según el Art. 18 del Tomo III Normas Urbanísticas Particulares y sus modificaciones posteriores.