



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 154, fecha: martes, 12 de Agosto de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LA PARCELA P3 DEL SECTOR SUR-R9, DEL POM DE AZUQUECA DE HENARES, PROMOVIDO POR ISLO REAL ESTATE, S.L.UNIPERSONAL.

Anuncio del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares (Guadalajara), de aprobación de la modificación del estudio de detalle de la manzana correspondiente a la parcela P3 del sector SUR-R9, promovido por Islo Real Estate, S.L. unipersonal.

I.- Se hace público que esta Alcaldía ha dictado Decreto núm. 2025-2993 de 7 de agosto de 2025, del siguiente tenor:

“MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CORRESPONDIENTE A LA PARCELA P3 DEL SECTOR SUR-R9 (expediente URB-P/2024/02; Gestiona 15374/2024).

Examinada la propuesta de modificación del estudio de detalle de la manzana correspondiente a la parcela P3 del sector SUR-R9 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (en adelante, el ED), promovido por Islo Real Estate, S.L. unipersonal, actuando por medio de Óscar Presa Ibáñez (persona física designada por Top Gestión Madrid, S.L., administradora única de aquélla), con diversos registros de entrada (desde el núm. 2024-E-RE-8145 de 30 de septiembre de 2024, hasta el núm. 2025-E-RE-3621 de 14 de abril de 2025, que ha sido finalmente el tramitado e informado; por registro de entrada núm. 2025-E-RE-3792 de 21 de abril de 2025, el solicitante aclara que la documentación definitiva es la presentada en el registro anterior, núm. 2025-E-RE-3621 de 14 de abril de 2025, y renuncia a los borradores de ED anteriormente presentados).

Consta en el expediente (registros de entrada núm. 2024-E-RE-8145, de 30 de



septiembre de 2024 y 2025-E-RE-1656 de 17 de febrero de 2025), renuncia expresa a la parcelación (aprobada por Decreto núm. 2022-0253, de 24 de enero de 2022; dictado en sustitución y rectificación del Decreto 2022-0194, de 19 de enero de 2022; expediente Gestiona 5148/2021; PAR2021/000002), firmada electrónicamente por el citado representante de Islo Real Estate, S.L. unipersonal el 23 de agosto de 2024. De manera que, al eliminar la parcelación, se hace necesario reordenar los volúmenes de la manzana en su parcela única.

El objeto del ED se resume en el apartado 2 de su Memoria Descriptiva, según el cual tiene por función:

1. eliminar la obligatoriedad del retranqueo máximo (manteniendo la obligatoriedad del retranqueo mínimo):
2. eliminar la previsión de la parcelación de la manzana, aglutinando de nuevo todos los parámetros (fundamentalmente edificabilidad, nº máximo de viviendas y ocupación).

La citada propuesta de estudio de detalle ha sido sometida a información pública durante 20 días hábiles mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara núm. 90 de 13 de mayo de 2025, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha núm. 94 de 19 de mayo de 2025, en el periódico Nueva Alcarria de 19 de mayo de 2025, y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento (<http://azuqueca.sedelectronica.es>) desde el 13 de mayo de 2025 hasta el 16 de junio de 2025. De conformidad con el certificado de la Secretaria, de 18 de junio de 2025, no se ha presentado alegación alguna en el referido trámite.

Vistos los informes favorables, del Arquitecto municipal de 21 de julio de 2025, con correcciones que se recogen en la parte dispositiva del presente, de la Letrada de Urbanismo de 6 de agosto de 2025 (éste con el conforme de la Secretaria), según los cuales, sucintamente, la propuesta de estudio de detalle se adecua a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural del POM de Azuqueca de Henares aprobado definitivamente el 13 de mayo 1999 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara (DOCM 25 de junio 1999; BOP de 12 de julio de 2001), así como al plan parcial de dicho sector, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de julio de 2008 (DOCM nº 181 de 2 de septiembre y BOP de Guadalajara núm. 98 de 15 de agosto; ordenanzas en BOP de Guadalajara núm. 125 de 17 de octubre; todos de 2008) y, en definitiva, a la ordenación territorial y urbanística. No obstante, el informe de la Letrada refleja algunos errores materiales, aritméticos o de hecho de la propuesta presentada por el promotor, los cuales deben corregirse en aprobación.

Por todo ello, esta Alcaldía, en uso de sus atribuciones legales (2º párr. del art. 38.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo),

RESUELVE

PRIMERO. - Aprobar la modificación del Estudio de Detalle de la manzana correspondiente a la parcela P3 del sector SUR-R9, firmado por el Arquitecto Gabriel



Domenech Bardisa y presentado Óscar Presa Ibáñez en representación de Islo Real Estate, S.L. unipersonal (2025-E-RE-3621, de 14 de abril de 2025), con las siguientes correcciones:

Recogemos a continuación los errores materiales, aritméticos o de hecho de la propuesta presentada por el promotor que deben corregirse en el documento sometido a aprobación.

- A lo largo de todo el documento.
 - Como se desprende tanto del PP como del PR del sector, el nombre correcto de la manzana ordenada es “P3”. Y el de la parcela es también “P3”, como acertadamente expresa la pág. 5 del ED (apartado 4, “SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL (M.D.)”), así como en su página 7. Por tanto, su nombre no es “RPL-P3” (como, sin embargo, refleja la propuesta de ED reiteradamente a lo largo de sus páginas). Y así habrá de reflejarse en el acuerdo aprobatorio en:
 - Encabezamiento,
 - Portada (Título del ED)
 - Índice (en su apdo. 6 y en su listado de Anexos).
 - Título del apdo. 6 de la Memoria Descriptiva.
- En el “ÍNDICE”, apartado “ANEXOS”, página 3,
 - donde dice “Certificación catastral · Informe de Validación gráfica”, debe decir “Certificación catastral”;
 - donde dice “Renuncia a la reparcelación (aportar documento en pdf aparte, firmado por la propiedad)”, debe decir “Renuncia a la parcelación (aportado también en pdf aparte, firmado por la propiedad)”.
- En la “MEMORIA DESCRIPTIVA”,
 - Apartado 1, “ANTECEDENTES Y RENUNCIA A LA REPARCELACIÓN (M.D.)”, página 4,
 - en el propio título, donde dice “ANTECEDENTES Y RENUNCIA A LA REPARCELACIÓN (M.D.)”, debe decir “ANTECEDENTES Y RENUNCIA A LA PARCELACIÓN (M.D.)”;
 - párrafo primero, cuarta línea, donde dice “(BOCM 20-09-2008)”, debe decir “(DOCM núm. 181 de 2 de septiembre y BOP de Guadalajara núm. 98 de 15 de agosto; ordenanzas en BOP de Guadalajara núm. 125 de 17 de octubre; todos de 2008)”;
 - párrafo tercero, tercera línea, donde dice “decreto núm. 2021-4177 de 13 de octubre de 2011”, debe decir “Decreto núm. 2021-4177 de 13 de octubre de 2021”.
 - Apartado 2, “OBJETO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. (M.D.)”, página 4,
 - párrafo segundo, tercera línea, donde dice “decreto núm. 2021-4177 de 13 de octubre de 2011”, debe decir “Decreto núm. 2021-4177 de 13 de octubre de 2021”;
 - párrafo segundo, cuarta línea, donde dice “una alineación en toda su altura” de 5 metros”, debe decir “una distancia de 5 metros a la alineación oficial en toda su altura”.
 - Apartado 5, “CONDICIONES LEGALES NORMATIVA (M.D.)”, página 6,



- párrafo primero, cuarta línea, donde dice “(DOCM 20-09-2008)”, debe decir “(DOCM núm. 181 de 2 de septiembre y BOP de Guadalajara núm. 98 de 15 de agosto; ordenanzas en BOP de Guadalajara núm. 125 de 17 de octubre; todos de 2008)”;
- En el listado de los “PLANOS”, apartado O- PLANOS DE ORDENACIÓN, página 17,
 - donde dice
 - “O.01. Parcelas resultantes propuestas (e 1/400)
 - O.02. Ordenación de volúmenes (e 1/400)
 - O.03. Secciones (e 1/250)”;
 - debe decir
 - “O- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O.01. Ordenación de volúmenes (e 1/400)
 - O.02. Secciones (e 1/250)”.
- En el listado de los “ANEXOS” de la página 18,
 - donde dice “Certificación catastral · Informe de Validación gráfica”, debe decir “Certificación catastral”;
 - donde dice “Renuncia a la reparcelación (aportar documento en pdf aparte, firmado por la propiedad)”, debe decir “Renuncia a la parcelación (aportado también en formato pdf aparte, firmado por la propiedad)”.

SEGUNDO.- Se tiene por efectuada la renuncia a la parcelación sobre la citada parcela P3, aprobada por Decreto núm. 2022-0253, de 24 de enero de 2022 (dictado en sustitución y rectificación del Decreto 2022-0194, de 19 de enero de 2022; expediente Gestiona 5148/2021; PAR2021/000002), realizada en el presente expediente por el representante de Islo Real Estate, S.L. unipersonal, actual propietaria.

Se advierte expresamente a la propiedad que el estudio de detalle resultante de la presente modificación, dado su limitado contenido, no habilita para llevar a cabo una futura parcelación en los términos exigidos por el Plan Parcial del sector SUR-R9 (en su apartado 1.3.7.2, Normas Urbanísticas Particulares, concretamente en su Ordenanza ZU-R3 (SUR-R9) y, dentro de ella, en el art. 3, Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen edificable, apartado “Parcela mínima”). Por ello, caso de que en el futuro se desee dividir la parcela, serán requisitos tanto la obtención de la correspondiente licencia de parcelación como la previa aprobación de un nuevo estudio de detalle en tanto se mantenga lo exigido en la citada disposición u otra que la sustituya en el futuro.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a Islo Real Estate,S.L. unipersonal, propietaria de la única parcela afectada.

CUARTO.- Publicar íntegramente el presente acuerdo y las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

QUINTO.- Remitir certificado del presente acuerdo, junto con un ejemplar del Estudio de Detalle debidamente diligenciado, a la Delegación Provincial de la



Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

SEXTO.- Depositar un ejemplar, debidamente diligenciado, en el Ayuntamiento, para su publicidad.”

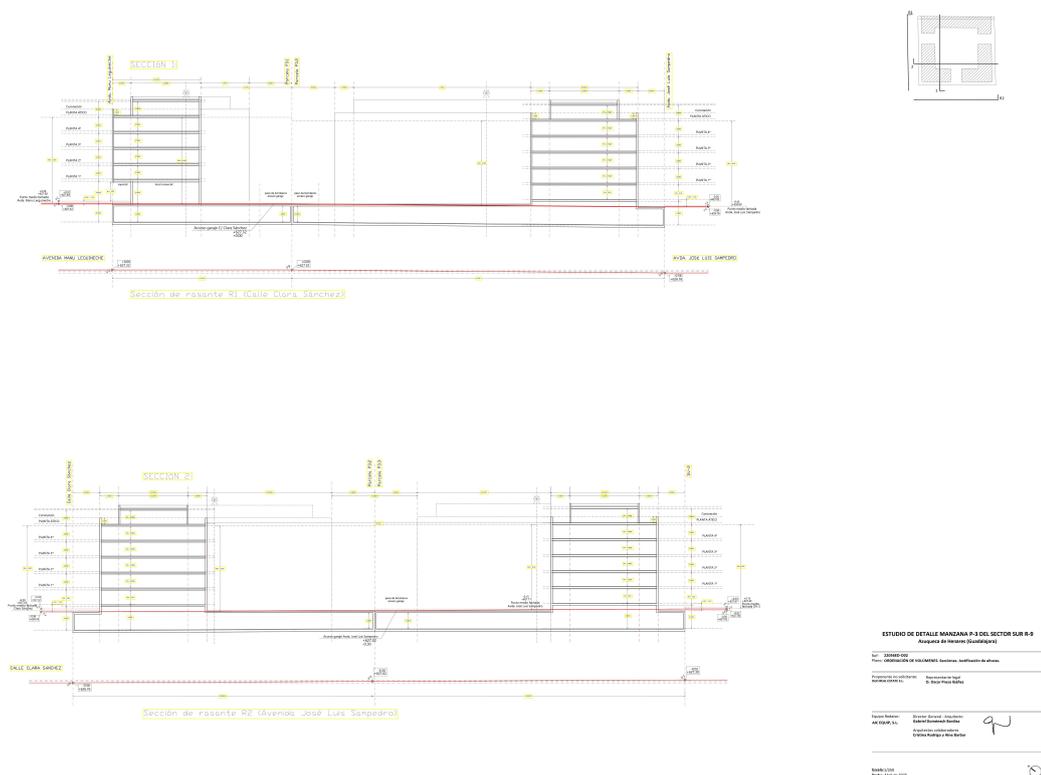
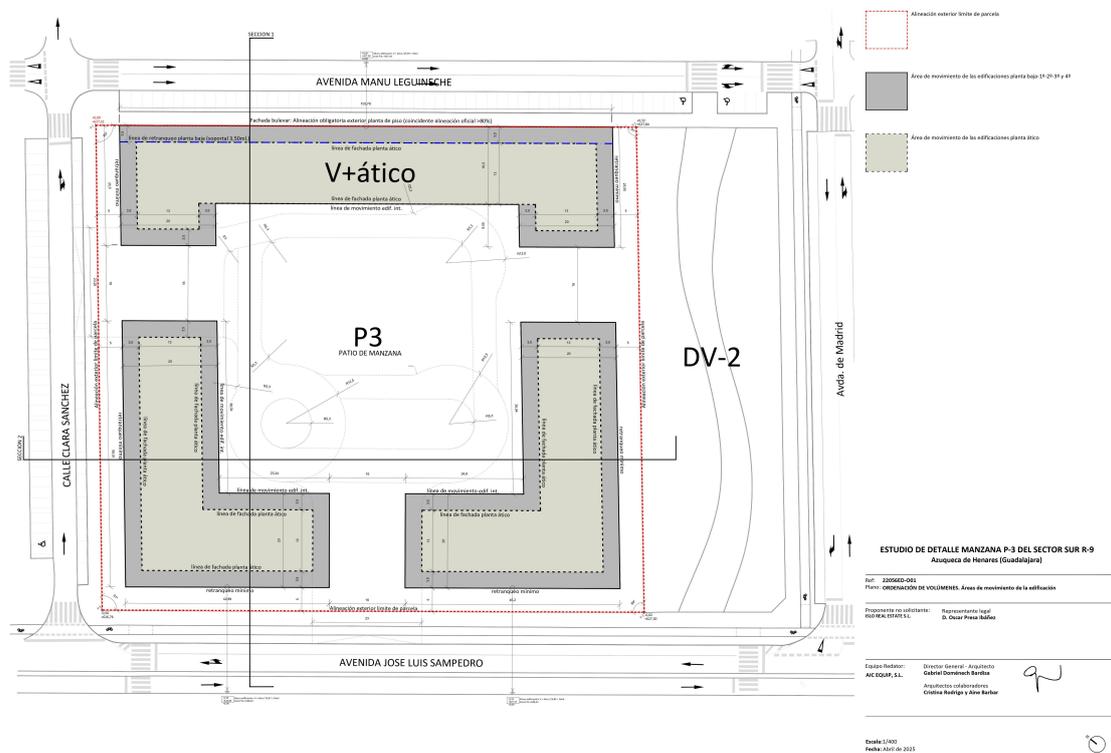
II.- Además, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia el ANEXO 1. Planos de Ordenación.

En Azuqueca de Henares, a 7 de agosto de 2025. La Alcaldesa en funciones,
Yolanda Rodríguez Valle.



ANEXO 1. PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano O01. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. Áreas de movimiento de la edificación.
- Plano O02. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. Secciones. Justificación de alturas.





Cod. Verificación: 1698b1463906df072e8e1e1374029c8d416c6d2c