



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, n.º. 105, fecha: viernes, 05 de Junio de 2026

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ALOVERA

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
N.º 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALOVERA.

SUMARIO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se hace pública la adopción, por mayoría absoluta, del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alovera en sesión celebrada el 27 de abril de 2026, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara), y que figura como Anexo de este anuncio, incorporándose en el mismo los recursos que caben contra dicho acuerdo, así como las correspondientes Normas Urbanísticas de la innovación aprobada. Esta publicación determinará los efectos señalados en el artículo 42.2. TRLOTAU.

TEXTO

PRIMERO.- . Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual n.º 3 del Plan de Ordenación Municipal de Alovera, conforme al artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el Texto Articulado en el Boletín Oficial de la Provincia, adicionalmente, se publicará el acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla -La Mancha y en la Sede electrónica de este Ayuntamiento.

TERCERO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa- presidenta para dictar cuantos actos, suscribir cuantos documentos y realizar cuantas acciones sean precisos para llevar



a efecto los apartados anteriores de este acuerdo, impulsándose el procedimiento por el citado órgano en todos sus trámites no resolutorios y actos de mera tramitación, sin perjuicio del ejercicio de las atribuciones que le son propias.

CUARTO.- Este acto administrativo tiene carácter resolutorio y pone fin a la vía administrativa. Contra él se podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del mismo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, de conformidad con los artículos 8.1, 10.1.a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Asimismo, podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime oportuno».

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://alovera.sedelectronica.es>].

En Alovera, a 28 de mayo de 2026.- La Alcaldesa, María Purificación Tortuero Pliego.



ANEXO

DOCUMENTO DE NORMATIVA REFUNDIDA PARA SU APROBACIÓN

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 6.3.14 RETRANQUEOS

6.3.14 RETRANQUEO (OD)

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

En las zonas de retranqueo, estarán prohibidos todos los usos que no se encuentren expresamente permitidos por las condiciones particulares aplicables a cada clase y zona de suelo.

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 7.6 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL ZONA I: INDUSTRIA PRODUCTIVA

7.6 CONDICIONES PARTICULARES DE URBANO INDUSTRIAL ZONA I: INDUSTRIA PRODUCTIVA (OD)

7.6.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Casi todos los suelos que las NN.SS. de Alovera clasificaban como Urbanizables Industriales y Urbanos Industriales ya se encuentran desarrollados o en tramitación, por lo tanto, se reflejan como Urbanos. Desarrollan actividades productivas en la franja de terreno entre la vía del FF.CC. y la A-2 fundamentalmente.

7.6.2 CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO

Uso Industrial.

OTROS USOS COMPATIBLES:

Uso residencial: Vivienda aneja a edificio industrial, máximo de 1 viviendas por industria y 125 m² de superficie construida máxima por vivienda.

Uso Garaje-Aparcamiento.

Uso Comercial.

Uso Deportivo.

Uso administrativo. Oficinas anexas a industria o en edificio exclusivo.

Uso de Equipamiento o Dotaciones. En edificio exclusivo.

Usos Libres. En edificio exclusivo.



Usos de Servicios Especiales. En edificio exclusivo.

Usos de Instalaciones Especiales. En edificio exclusivo.

Uso religioso, en edificio o exclusivo.

Uso de hostelería.

Servicios de carretera.

7.6.3 TIPOLOGÍAS

Edificio industrial aislado, pareado o en hilera, según lo dispuesto en el artículo 7.6.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

7.6.4 DENSIDAD

No se fija.

7.6.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPO	GRADO I (HILERA)	GRADO II (PAREADA)	GRADO III (AISLADA)
Parcela mínima (m ²)	200	2000	5000
Longitud mínima de fachada (m)	8	15	25
RETRANQUEOS MÍNIMOS:			
A fachada exclusivo (m)	5	10	10
(* A lindero/s lateral/es (m)	0	0/5	10
(* A fondo parcela (m)	5	5	10
A las vías existentes (m)	5	10	10
Índice de ocupación máximo (%)			
	85	75	60
CONDICIONES DE VOLUMEN (máximas sobre parcela neta):			
Altura máxima de cornisa (m)	8	15.00	15.00
N.º de plantas máximo	2	4	4
Volumen edificable (m ³ /m ²)	7.5	7.5	7.5
Edif. Superficial (m ² /m ²)	1.0	1.0	1.0

(* En todos los grados se permite tipología adosada a lindero, para lo que se exigirá compromiso de adosamiento o constará en escritura.

En el caso de aplicación del grado III (industria grande), podrá rebasarse la altura



máxima edificable en silos, chimeneas y torres de tipo tolva, o instalaciones especiales para almacenes de tipo automático, que podrán alcanzar 30 m. de forma excepcional, no pudiendo en ningún caso exceder del 25% del volumen edificable.

El volumen edificable se aplicará sobre parcela neta y podrá trasvasarse de una parcela a otra, siempre dentro de las áreas de movimiento de la edificación y sin superar el total permitido, mediante estudio de detalle.

7.6.5.1 CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición y diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones será libre dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

7.6.5.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Será preceptivo estudio de detalle para la aplicación de los grados I y II, así como para cualquier alteración del viario interior.

7.6.5.3 NORMATIVA PARA EQUIPAMIENTOS

Se aplicará la siguiente normativa según usos:

TIPO	Zona verde	Dotaciones diversas
RETRANQUEOS MÍNIMOS:		
A fachada (m)	0	0
A lindero/s lateral/es (m)	5	3
A fondo parcela (m)	3	3
A las vías existentes (m)	0	0
Índice de ocupación máximo (%)	5	90
CONDICIONES DE VOLUMEN (máximas sobre parcela neta):		
Altura máxima de cornisa (m)	5	9
N.º de plantas máximo	2 + ático	2 + ático
Volumen edificable (m ³ /m ²)	0.25	7.0
Edific. superficial (m ² /m ²)	0.1	2.0

7.6.5.4 USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

Dando cumplimiento a la normativa sectorial que resulte aplicable, en las zonas de retranqueo, estarán permitidos en el subsuelo, suelo o vuelo, según corresponda, los siguientes usos y actividades:



- Ajardinamiento.
- Aparcamiento, incluidas marquesinas de aparcamiento.
- Circulación.
- Garitas de vigilancia para control de accesos, exclusivamente.
- Instalaciones auxiliares y de infraestructuras, centros de transformación, depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios (sólo a fondo o linderos laterales).
- Pasarelas de comunicación, entendidas como infraestructuras de circulación horizontal para el transporte de mercancías (sólo a fondo o linderos laterales).

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 7.7 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL ZONA II: INDUSTRIA LIMPIA Y ALMACENES

7.7 CONDICIONES PARTICULARES DE URBANO INDUSTRIAL ZONA II: INDUSTRIA LIMPIA Y ALMACENES (OD)

7.7.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se corresponde a los sectores desarrollados, pero con escasa edificación de la Carretera de Chiloeches y de la R-2 junto al Canal del Henares que desarrollan fundamentalmente suelo destinado a logística o industrias no productivas. También incluye el terreno de logística de la industria de material de oficina Lyreco (antes Offiservice).

7.2 CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO

Uso industrial logístico, almacenes, transformación o industrias no productivas o que no transformen materia prima.

OTROS USOS COMPATIBLES:

Uso residencial: Vivienda aneja a edificio industrial, máximo de 1 viviendas por industria y 125 m² de superficie construida máxima por vivienda.

Uso Garaje-Aparcamiento.

Uso Comercial.

Uso Deportivo.

Uso administrativo. Oficinas anexas a industria o en edificio exclusivo.

Uso de Equipamiento o Dotaciones. En edificio exclusivo.

Usos Libres. En edificio exclusivo.

Usos de Servicios Especiales. En edificio exclusivo.

Usos de Instalaciones Especiales. En edificio exclusivo.



Uso religioso, en edificio o exclusivo.

Uso de hostelería.

Servicios de carretera.

7.7.3 TIPOLOGÍAS

Edificio industrial aislado, pareado o en hilera, según lo dispuesto en el artículo 7.7.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

7.7.4 DENSIDAD

No se fija.

7.7.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPO	GRADO I (HILERA)	GRADO II (PAREADA)	GRADO III (AISLADA)
Parcela mínima (m ²)	200	2000	5000
Longitud mínima de fachada (m)	8	15	25
RETRANQUEOS MÍNIMOS:			
A fachada exclusivo (m)	5	10	10
(* A lindero/s lateral/es (m)	0	0/5	10
(* A fondo parcela (m)	5	5	10
A las vías existentes (m)	5	10	10
Índice de ocupación máximo (%)			
	85	75	60
CONDICIONES DE VOLUMEN (máximas sobre parcela neta):			
Altura máxima de cornisa (m)	8	15.00	15.00
N.º de plantas máximo	2	4	4
Volumen edificable (m ³ /m ²)	7.5	7.5	7.5
Edif. Superficial (m ² /m ²)	1.0	1.0	1.0

(*) En todos los grados se permite tipología adosada a lindero, para lo que se exigirá compromiso de adosamiento o constará en escritura.

En el caso de aplicación del grado III (industria grande), podrá rebasarse la altura máxima edificable en silos, chimeneas y torres de tipo tolva, o instalaciones especiales para almacenes de tipo automático, que podrán alcanzar 30 m. de forma excepcional, no pudiendo en ningún caso exceder del 25% del volumen edificable.



El volumen edificable se aplicará sobre parcela neta y podrá trasvasarse de una parcela a otra, siempre dentro de las áreas de movimiento de la edificación y sin superar el total permitido, mediante estudio de detalle.

7.7.5.1 CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición y diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones será libre dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

7.7.5.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Será preceptivo estudio de detalle para la aplicación de los grados I y II, así como para cualquier alteración del viario interior.

7.7.5.3 NORMATIVA PARA EQUIPAMIENTOS

Se aplicará la siguiente normativa según usos:

TIPO	Zona verde	Dotaciones diversas
RETRANQUEOS MÍNIMOS:		
A fachada (m)	0	0
A lindero/s lateral/es (m)	5	3
A fondo parcela (m)	3	3
A las vías existentes (m)	0	0
Índice de ocupación máximo (%)	5	90
CONDICIONES DE VOLUMEN (máximas sobre parcela neta):		
Altura máxima de cornisa (m)	5	9
N.º de plantas máximo	2 + ático	2 + ático
Volumen edificable (m³/m²)	0.25	7.0
Edific. superficial (m²/m²)	0.1	2.0

7.7.5.4 USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

Dando cumplimiento a la normativa sectorial que resulte aplicable, en las zonas de retranqueo, estarán permitidos en el subsuelo, suelo o vuelo, según corresponda, los siguientes usos y actividades:

- Ajardinamiento.
- Aparcamiento, incluidas marquesinas de aparcamiento.
- Circulación.



- Garitas de vigilancia para control de accesos, exclusivamente.
- Instalaciones auxiliares y de infraestructuras, centros de transformación, depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios (sólo a fondo o linderos laterales).
- Pasarelas de comunicación, entendidas como infraestructuras de circulación horizontal para el transporte de mercancías (sólo a fondo o linderos laterales).

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 8.7 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL ZONA I: INDUSTRIA PRODUCTIVA.

8.7 CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZABLE INDUSTRIAL ZONA I: INDUSTRIA PRODUCTIVA (OD)

8.7.1 DEFINICION Y DELIMITACION

Se corresponden con los suelos que las NN.SS. clasificaban como Urbanizables Industriales, en concreto los incluidos en la Zona I Sectores 6 y 8. Desarrollan actividades productivas en la franja de terreno entre la vía del FF.CC. y la A-2 fundamentalmente.

8.7.2 CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO

Uso industrial logístico, almacenes, transformación o industrias no productivas o que no transformen materia prima.

OTROS USOS COMPATIBLES:

Uso residencial: Vivienda aneja a edificio industrial, máximo de 1 viviendas por industria y 125 m² de superficie construida máxima por vivienda.

Uso Garaje-Aparcamiento.

Uso Comercial.

Uso Deportivo.

Uso administrativo. Oficinas anexas a industria o en edificio exclusivo.

Uso de Equipamiento o Dotaciones. En edificio exclusivo.

Usos Libres. En edificio exclusivo.

Usos de Servicios Especiales. En edificio exclusivo.

Usos de Instalaciones Especiales. En edificio exclusivo.

Uso religioso, en edificio o exclusivo.

Uso de hostelería.



Servicios de carretera.

8.7.3 TIPOLOGÍAS

Edificio industrial aislado, pareado o en hilera, según lo dispuesto en el artículo 8.7.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

8.7.4 DENSIDAD

No se fija.

8.7.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPO	GRADO I (HILERA)	GRADO II (PAREADA)	GRADO III (AISLADA)
Parcela mínima (m ²)	200	2000	5000
Longitud mínima de fachada (m)	8	15	25
RETRANQUEOS MÍNIMOS:			
A fachada exclusivo (m)	5	10	10
(*) A lindero/s lateral/es (m)	0	0/5	10
(*) A fondo parcela (m)	5	5	10
A las vías existentes (m)	5	10	10
Índice de ocupación máximo (%)	85	75	60
CONDICIONES DE VOLUMEN (máximas sobre parcela neta):			
Altura máxima de cornisa (m)	8	15.00	15.00
N.º de plantas máximo	2	4	4
Volumen edificable (m ³ /m ²)	7.5	7.5	7.5
Edif. Superficial (m ² /m ²)	1.0	1.0	1.0

(*) En todos los grados se permite tipología adosada a lindero, para lo que se exigirá compromiso de adosamiento o constará en escritura.

En el caso de aplicación del grado III (industria grande), podrá rebasarse la altura máxima edificable en silos, chimeneas y torres de tipo tolva, o instalaciones especiales para almacenes de tipo automático, que podrán alcanzar 30 m. de forma excepcional, no pudiendo en ningún caso exceder del 25% del volumen edificable.

El volumen edificable se aplicará sobre parcela neta y podrá trasvasarse de una parcela a otra, siempre dentro de las áreas de movimiento de la edificación y sin superar el total permitido, mediante estudio de detalle.



8.7.5.1 CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición y diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones será libre dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

8.7.5.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Será preceptivo estudio de detalle para la aplicación de los grados I y II, así como para cualquier alteración del viario interior.

8.7.5.3 NORMATIVA PARA EQUIPAMIENTOS

Se aplicará la siguiente normativa según usos:

TIPO	Zona verde	Dotaciones diversas
RETRANQUEOS MÍNIMOS:		
A fachada (m)	0	0
A lindero/s lateral/es (m)	5	3
A fondo parcela (m)	3	3
A las vías existentes (m)	0	0
Índice de ocupación máximo (%)		
	5	90
CONDICIONES DE VOLUMEN (máximas sobre parcela neta):		
Altura máxima de cornisa (m)	5	9
N.º de plantas máximo	2 + ático	2 + ático
Volumen edificable (m ³ /m ²)	0.25	7.0
Edific. superficial (m ² /m ²)	0.1	2.0

8.7.5.4 USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

Dando cumplimiento a la normativa sectorial que resulte aplicable, en las zonas de retranqueo, estarán permitidos en el subsuelo, suelo o vuelo, según corresponda, los siguientes usos y actividades:

- Carga y descarga.
- Ajardinamiento.
- Aparcamiento, incluidas marquesinas de aparcamiento.
- Circulación.
- Garitas de vigilancia para control de accesos, exclusivamente.
- Instalaciones auxiliares y de infraestructuras, centros de transformación, depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios



(sólo a fondo o linderos laterales).

- Pasarelas de comunicación, entendidas como infraestructuras de circulación horizontal para el transporte de mercancías (sólo a fondo o linderos laterales).

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: c699976596911fcddba5337eccaed3a08471eb9a