



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 137, fecha: martes, 21 de Julio de 2026

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA VC-5 DEL SECTOR SUR-R6 DEL POM DE AZUQUECA DE HENARES, PROMOVIDO POR RUMI 3000 PROMOCIONES, S.L.

Anuncio del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares (Guadalajara), sobre la aprobación de la modificación del “Estudio de Detalle de la manzana VC-5 del sector SUR-R6” del POM de Azuqueca de Henares, promovido por Rumi 3000 Promociones, S.L.

- I. Se hace público que esta Alcaldía ha dictado el Decreto núm. 2026-2125, de 3 de julio de 2026, del siguiente tenor:

“MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA VC-5 DEL SECTOR SUR-R6 (expediente: URB-P/2023/01; Gestiona 21326/2023).

Examinada la propuesta de modificación del estudio de detalle de la manzana VC-5 del sector SUR-R6 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (en adelante, el ED), presentada por Isabel Santos Maza en representación de Rumi 3000 Promociones, S.L., integrada por los siguientes documentos y con el siguiente registro de entrada:

“Estudio de Detalle de la manzana VC-5 del Plan Parcial del sector SUR-R6 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara)” y “Documento justificativo de la necesidad de modificación de Estudio de Detalle de la manzana VC-5 del Plan Parcial del sector SUR-R6 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara)” (registro de entrada 2026-E-RE-1651, de 25 de febrero de 2026).

Dichos documentos recogen el ED en formato pdf completo y sustituyen a los



anteriormente presentados (en adelante, “el ED” o “la propuesta”). Se encuentran ambos firmados electrónicamente el 25 de febrero de 2026 por el arquitecto Marco Aurelio Salvador Ortega y por Jesús Tortuero Roa, actuando éste en representación de Rumi 3000 Promociones, S.L. (en virtud del poder especial otorgado en Guadalajara el 21 de abril de 2021 ante el notario Carlos Monedero San Martín, bajo el número 1060 de su protocolo, que consta en el expediente).

El ED en tramitación modifica (y sustituye) al anterior ED de la misma manzana VC-5 del sector SUR-R6, redactado por el Arquitecto Julio Fernández-Aguayo Sánchez-Caballero y que fue aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 21 de julio de 2011 (expediente URB-P/2011/01).

La modificación del ED propuesta, de conformidad con el informe del Arquitecto municipal, respeta su objeto legalmente admisible, dado que, al igual que el ED aprobado en 2011, únicamente tiene por objeto la ordenación de los volúmenes previstos en el plan parcial.

En concreto esta modificación permite que, en la parcela VC-5-1, el número de plantas de la edificación sea VI+Ático (este último, retranqueado 3 metros), y, para ello, la modificación sólo sustituye sus planos número 02, “Área de Movimiento de la Edificación, Rasantes”, y número 03, “Volumetría capaz y secciones”, de los que se desprendía que, para la VC-5.1, el número de plantas máximo de la edificación era sólo VI. Asimismo, introduce un nuevo plano, el número 04, “Perspectiva de la manzana y su entorno visual”. Todo ello, por los siguientes motivos:

- Conformidad con el PP, con ED anteriores en la zona, y uniformidad de la ZONA DEL EJE:
 - Ello es conforme con el plan parcial del sector, manteniendo así la coherencia y homogeneización estética que el mismo impuso en la denominada ZONA DEL EJE que atraviesa los sectores SUR-R6 y SUR-R2.
 - En efecto, las Normas Urbanísticas particulares del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR-R6, concretamente su Ordenanza VM, artículo A.2.2 “DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE”, subapartado 8, “Altura de la edificación”, recoge un cuadro que establece un número de plantas máximo de VI+Ático en las parcelas VC-5, VC-6, VC-10 y VC-11 del sector SUR-R6 situadas en la actual Avenida Europa, ZONA DEL EJE que atraviesa los sectores SUR-R6 y SUR-R2.
 - Obsérvese que, asimismo, el PP del SUR-R6 somete todas las fachadas de la ZONA DEL EJE (las de esas cuatro parcelas) a unas mismas normas estéticas específicas, las anteriormente establecidas por el plan parcial del SUR-R2 para ese eje en el documento denominado “Normas Estéticas Homogenizadoras de la Ordenanza ZU-R3.PM del sector R-2 Azuqueca de Henares” (sic.).
 - Téngase en cuenta, además, que tanto el ED de la manzana VC-10 como el ED de la manzana VC-11 (aprobados por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 11 de junio de 2009 y de 27 de noviembre de 2008, respectivamente), ya mantenían, en ambas manzanas de la referida



ZONA DEL EJE, el número máximo de plantas del plan parcial (VI+Ático) sin reducirlo, como ahora hace la presente modificación.

- Uniformidad dentro de la misma manzana.
 - Además, el propio ED asignaba ya esta altura (VI+Ático) a las parcelas VC-5.1 y VC5.2 de la manzana en los mismos planos 02 y 03. Y no distinguía entre las tres parcelas de su manzana a este efecto de establecer el número de plantas máximo (VI+Ático) en el apartado 7, "CONDICIONES Y DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO", subapartado "Altura máxima s/rasante oficial".

En definitiva, la presente modificación corrige aquel ED de 2011 únicamente en lo que se refiere a las determinaciones de parcela VC-5.1. Es ésta VC-5.1 una de las tres parcelas de la manzana en cuestión y única de la misma que tiene frente a la Avenida Europa (en la mencionadas ZONA DEL EJE). La modificación, en cambio, no afecta al contenido del ED de 2011 en todo lo demás, entre ello, lo relativo a las otras parcelas adosadas VC-5.2 y VC-5.3, las cuales tiene frente a la calle Sheila Herrero. No obstante, se presenta el documento refundido de la totalidad del ED que sustituye íntegramente al anterior.

La citada propuesta de modificación ha sido sometida a información pública durante 20 días hábiles mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara núm. 52 de 17 de marzo de 2026, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha núm. 59 de 26 de marzo de 2026, en el periódico Nueva Alcarria de 23 de marzo de 2026, y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento (<http://azuqueca.sedelectronica.es>) desde el 13 de marzo de 2026 hasta el 22 de abril de 2026. De conformidad con el certificado de la Secretaria, de 13 de mayo de 2026, no se ha presentado alegación alguna en el referido trámite.

Asimismo, el Decreto de incoación (con el mismo contenido literal de los anuncios de información pública y con carácter previo a la publicación de los mismos) ha sido notificado a los propietarios de las otras dos parcelas que integran la manzana:

- De la parcela VC-5.2, catastral 6909503VK7960N0001UI: Agustín Ángel, María Gracia y Luis Jimena Buitrago, copropietarios (cada uno, de un 22,22% en plena propiedad; y de un 11,11% en nuda propiedad). También se ha notificado a María Gracia Buitrago Portillo, DNI ***3361** -conocida como Ángeles- (usufructuaria de un 33,33%).
- De la parcela VC-5.3, catastral 6909502VK7960N: comunidad de propietarios del edificio C/ Sheila Herrero núm. 2.

Vistos los informes favorables, del Arquitecto municipal de 8 de mayo de 2026, y el de la Letrada de Urbanismo de 17 junio de 2026 (éste con el conforme de la Secretaria, de 3 de julio de 2026), según los cuales, sucintamente, la propuesta de estudio de detalle se adecua a las 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 de 25 de junio 1999; BOP 12 de julio de 2001), así como al plan parcial de dicho sector, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de diciembre de 2005 (DOCM de 3 y 22 de febrero de 2006; BOP de Guadalajara de 27 de enero y 18 de diciembre de 2006) y, en definitiva, a la



ordenación territorial y urbanística.

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 1/2023, de 28 de febrero),

RESUELVE

PRIMERO. – Aprobar la modificación del Estudio de Detalle de la Manzana VC-5 del sector SUR-R6 de Azuqueca de Henares, promovido por Rumi 3000 Promociones, S.L. (registro de entrada: 2026-E-RE-1651, de 25 de febrero de 2026), constituido por los documentos “Estudio de Detalle de la manzana VC-5 del Plan Parcial del sector SUR-R6 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara)” y “Documento justificativo de la necesidad de modificación de Estudio de Detalle de la manzana VC-5 del Plan Parcial del sector SUR-R6 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara)”, firmado por el Arquitecto Marco Aurelio Salvador Ortega, con las siguientes correcciones:

Recogemos a continuación los errores materiales, aritméticos o de hecho de la propuesta presentada por el promotor que deberán corregirse en la aprobación:

1. En la Memoria Informativa, apartado 1, Antecedentes, pág. 3, párrafo segundo: recoge la habilitación del “nuevo Estudio de Detalle”, pero no así la del aprobado 2011, a pesar del título del apartado (“Antecedentes”) y a pesar de que este ED refundido sustituirá al anterior. Por ello, antes de ese párrafo segundo, debe añadirse:
 - a. «En primer lugar, como reconocía el propio ED de 2011 que se modifica (en el apartado 1, “Antecedentes”, de su Memoria Informativa), el ED propuesto era un supuesto previsto en las Normas Urbanísticas particulares del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR-R6, concretamente en su Ordenanza VM y, dentro de ella, en el artículo A.2.2 “DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN EDIFICABLE”, subapartado 4, “Posición respecto a parcelas colindantes”, dado que exige ED para que sea admisible la edificación adosada a lindero lateral, cual era el caso precisamente de aquel ED de la manzana VC-5. Así:
 - “La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura coronación, respecto del lindero correspondiente, como mínimo de cinco (5) metros. La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en la forma que se establezca en un proyecto básico o Estudio de Detalle conjunto suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento”.
 - b. En segundo lugar (y como puede intuirse en el propio ED de 2011 que se modifica, en el primer párrafo de su Memoria Justificativa), puede entenderse que la propuesta de ED se presentaba como resultado de la división de la manzana operada por el PR (en tres parcelas) y en ejecución de la previsión establecida en las Normas Urbanísticas



particulares del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR-R6, concretamente en su Ordenanza VM y, dentro de ella, en el artículo A.2.1, "TIPOS DE ACTUACIÓN", último párrafo, el cual (en uso de la posibilidad que, para planes parciales, se deriva de los arts. 73.1, y 59.2.f) RPLOTAU/2004), no sólo permite sino exige formular el ED en las manzanas de dicho sector y para supuestos de (lo que denomina) proyectos de parcelación cuyo fin sea la división de las manzanas en parcelas para su edificación. Así:

- "Los proyectos de parcelación cuyo fin sea la división de las Manzanas establecidas, expresadas en el cuadro nº 1, en parcelas para su edificación, se redactarán de forma que (...) incorporen un Estudio de Detalle que garantice la posibilidad de agotar las edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas resultantes de la parcelación".»
- 2. En la Memoria Informativa, apartado 3, Situación y Estado Actual, pág. 3, último párrafo: donde dice "costa" debe decir "consta".
- 3. En la Memoria Informativa, apartado 5, Descripción de las Fincas, pág. 5: donde dice "Plan parcial" debe decir "sector".
- 4. En la Memoria Informativa, apartado 5, Descripción de las Fincas, pág. 5: donde dice "Plan parcial" debe decir "sector".
- 5. En la Memoria Informativa, apartado 5, Descripción de las Fincas, pág. 6: la imagen de la ficha del PR correspondiente a la parcela VC-5-1 -la aprobada el 24 de mayo de 2007- no es la finalmente aprobada mediante Adenda al PR, operación jurídica complementaria -aprobada el 31 de octubre de 2007-, por lo que aquélla deberá ser sustituida por ésta.
- 6. En la Memoria Justificativa, apartado 7, Condiciones y Determinaciones del Planeamiento, subapartado "Parcela VC-5.1", pág. 10: donde dice "ZU-r3" debe decir "ZU-R3".
- 7. En la Memoria Justificativa, apartado 7, Condiciones y Determinaciones del Planeamiento, subapartado "Área de movimiento", pág. 11: donde dice "plano2" debe decir "plano 02".
- 8. En la Memoria Justificativa, apartado 8, Naturaleza Jurídica y Contenido del Estudio de Detalle, pág. 12:
 - La denominación del TRLOTAU no es correcta.
 - Ni el ED de 2011 que se modifica, ni este ED que lo modifica, tienen por objeto el reajuste de alineaciones y rasantes.

Por ello, el primer párrafo de las viñetas debe sustituirse por lo que sigue:

"El artículo 28 del TRLOTAU, en lo relativo a que el Estudio de Detalle propuesto comprende una manzana, tiene por objeto y la ordenación de volúmenes sin que altere la calificación del suelo. Tampoco aumenta el aprovechamiento urbanístico existente".

- En el Anexo, a continuación de la pág. 16. Debe añadirse la nota simple de la finca registral 24039 (VC-5.2). Por este motivo, tanto en el índice (pág. 2), como en el título de la pág. 16, donde dice "nota simple" dirán "notas simples".
- En el Documento justificativo, epígrafe 1, Antecedentes, tercer párrafo, a



partir de la octava línea: se dice que el ED de 2011 se redactó para parcelar cuando no es así. Por otra, parte el "artículo 7" -al que se refiere- no indica la justificación legal de esta modificación. Por ello, el párrafo debe quedar como sigue:

- "Dejando aparte la habilitación por adosamiento de edificaciones, la habilitación prevista para la redacción del Estudio de Detalle a modificar venía de lo expresado en las Ordenanzas de Edificación del Plan Parcial del Sector SUR-R6, en su artículo A.2.1 "Tipos de Actuación" cuando establece que en aquellos "proyectos de parcelación cuyo fin sea la división de las manzanas establecidas, explicadas en el cuadro nº 1, en parcelas para su edificación, se redactarán de forma que cumplan con la parcela mínima establecida e incorpore un Estudio de Detalle que garantice la posibilidad de agotar las edificabilidades a cada una de las parcelas resultantes de la parcelación". El Estudio de Detalle existente se redactó a tal fin, dada la división de la parcela operada por el PR, garantizando la referida posibilidad de agotamiento de la edificabilidad. Del mismo, la modificación propuesta únicamente altera la altura de la edificación de la referida parcela VC-5.1 garantizando igualmente esa posibilidad".
- En el Documento justificativo, epígrafe 3, Objeto y Justificación de la Modificación del Estudio de Detalle, pág. 3, primera línea: eliminar "alineaciones, rasantes" (por los motivos ya indicados más arriba).
- En el Documento justificativo, epígrafe 3, Objeto y Justificación de la Modificación del Estudio de Detalle, pág. 3, cuarto párrafo: donde dice «en su apartado "Altura máxima de la edificación" del punto 7 de la memoria», debe decir «en su apartado "Altura máxima s/ rasante oficial" del punto 7 de la memoria», por ser ese el título del apartado.
- En el Documento justificativo, epígrafe 3, Objeto y Justificación de la Modificación del Estudio de Detalle, pág. 4, último párrafo: debe eliminarse la referencia al ajuste de alineaciones y rasantes (por lo dicho más arriba). Por ello, el párrafo queda así:
 - "Permanecerían inalteradas las demás condiciones que figuran en el actual Estudio de Detalle, entre ellas, evidentemente, todos los parámetros fijados en el Plan Parcial".
- En el Documento justificativo, epígrafe 4, Justificación de que la Volumetría Resultante de la Modificación del Estudio de Detalle es Capaz para Albergar La Edificabilidad Asignada por el Plan a la Parcela VC-5.1, pág. 4, primer párrafo: afirma que la edificabilidad de la parcela la asigna el PP "por medio del ED", lo cual no es de recibo. Por ello, debe eliminarse la expresión "por medio del Estudio de Detalle aprobado".
- En el Documento justificativo, epígrafe 4, Justificación de que la Volumetría Resultante de la Modificación del Estudio de Detalle es Capaz para Albergar La Edificabilidad Asignada por el Plan a la Parcela VC-5.1, pág. 4, cuarto párrafo, y para no dar margen a interpretaciones:
 - Donde dice: "La edificabilidad total máxima posible del sólido capaz definido por el área de movimiento supera la edificabilidad total máxima asignada pudiéndose agotar la misma según se aprecia en el siguiente cálculo: (...)".



- Debe decir: “La edificabilidad total máxima posible del sólido capaz definido por el área de movimiento supera la edificabilidad total máxima asignada, pudiéndose agotar esta última según se aprecia en el siguiente cálculo: (...)”.

SEGUNDO. - Notificar el presente decreto a Rumi 3000 Promociones, S.L. y a los colindantes.

TERCERO. - Publicar íntegramente el presente decreto y las normas urbanísticas en los boletines y diarios oficiales que corresponda, y en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento.

CUARTO. - Remitir certificado del presente decreto, 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.

QUINTO. - Depositar un ejemplar, debidamente diligenciado, en las oficinas de Urbanismo del Ayuntamiento, así como en la web o sede electrónica del Ayuntamiento, para su publicidad.”

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

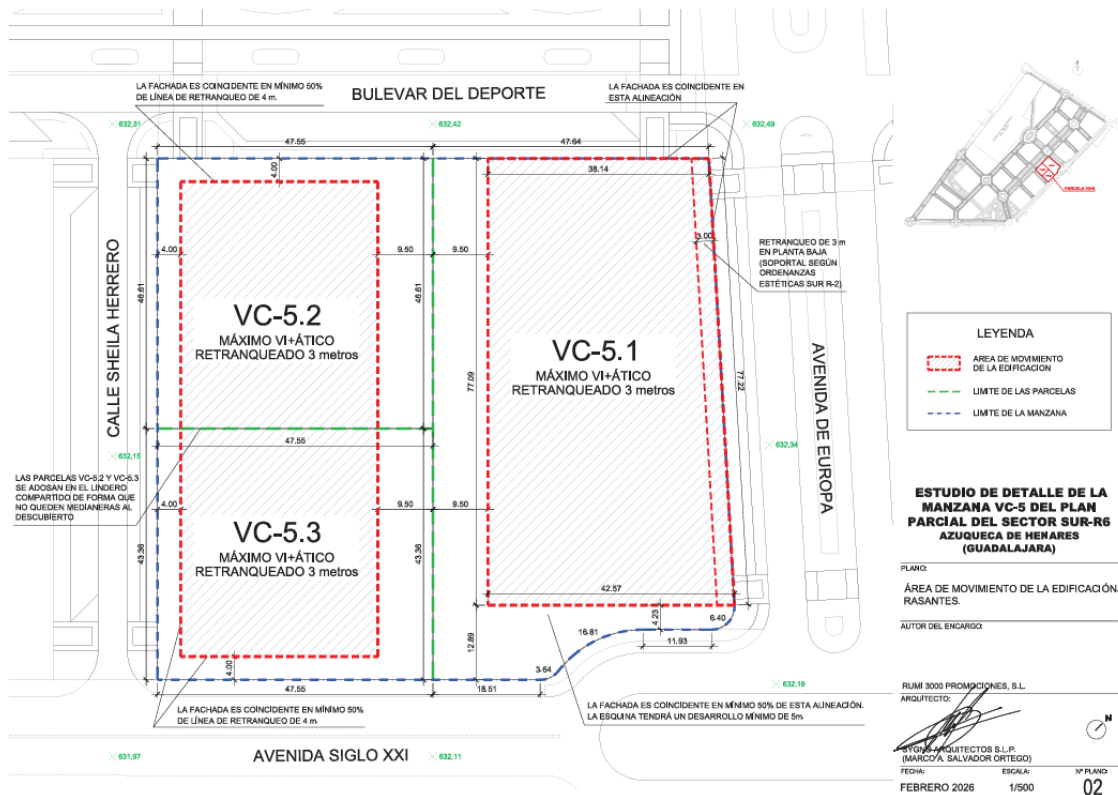
En Azuqueca de Henares, a 15 de julio de 2026. El Alcalde. Miguel Óscar Aparicio de Lucas

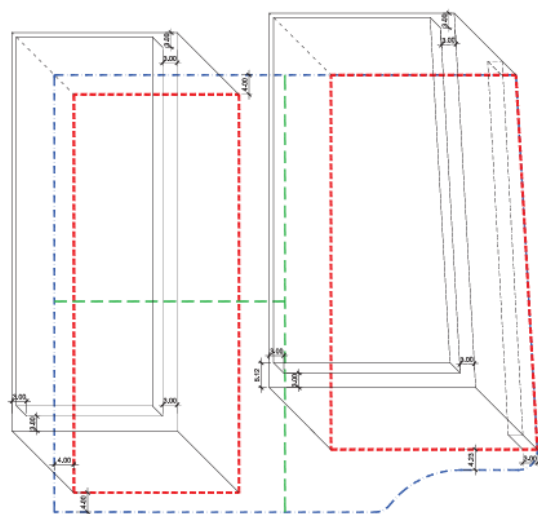
ANEXO I. PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano 02. Área de movimiento de la edificación. Rasantes.

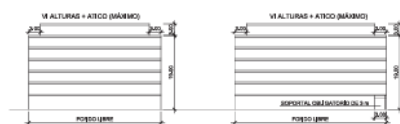
Plano 03. Volumetría capaz y secciones.

Plano 04. Perspectiva de la manzana y su entorno vis.





VOLUMETRÍA CAPAZ E = 1/500



SECCION 1 E = 1/750



SECCION 2 E = 1/750



SECCION 3 E = 1/750

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA VC-5 DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SUR-R6
AZUQUECA DE HENARES
(GUADALAJARA)**

PLANO:
VOLUMETRÍA CAPAZ Y SECCIONES

AUTOR DEL ENCARGO

RUM 3000 PROMOCIONES, S.L.

ARQUITECTO

SYGMA ARQUITECTOS S.L.P.
(MARCO A. SALVADOR ORTEGO)

FECHA:

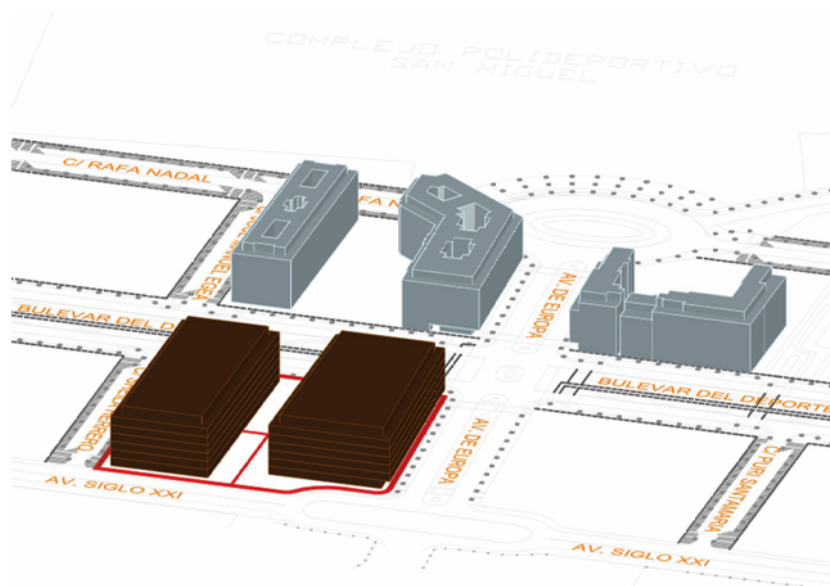
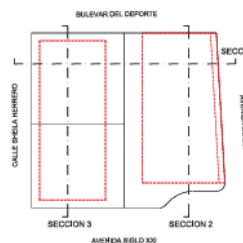
FEBRERO 2026

ESCALA:

VARIAS

Nº PLANO:

03



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA VC-5 DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SUR-R6
AZUQUECA DE HENARES
(GUADALAJARA)**

PLANO:
PERSPECTIVA DE LA MANZANA
Y SU ENTORNO VISUAL

AUTOR DEL ENCARGO

RUM 3000 PROMOCIONES, S.L.

ARQUITECTO

SYGMA ARQUITECTOS S.L.P.
(MARCO A. SALVADOR ORTEGO)

FECHA:

FEBRERO 2026

ESCALA:

S/E

Nº PLANO:

04

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

Cod. Verificación: 7a4c5e6af968ba2ccbdd62fed4faed8882ba505