



# 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. 198, fecha: miércoles, 18 de Octubre de 2017

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES

ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA), SOBRE PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN MIRALCAMPO PROMOVIDO POR ESTE AYUNTAMIENTO.

**3086**

De conformidad con el acuerdo del Pleno de 28 de septiembre de 2017, se procede a publicar el texto articulado de las "Normas Urbanísticas" (epígrafe 4, págs. 17 á 23 inclusive) del "Plan Especial del Núcleo de Población Miralcampo" promovido por este Ayuntamiento.

### «4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1.- TIPOS DE OBRAS 4.2.- ORDENANZAS REGULADORAS SEGÚN LOS TIPOS DE OBRAS 4.2.1. Obras en el conjunto de las edificaciones del Núcleo "Miralcampo".

4.2.2. Obras permitidas en el edificio principal.

4.2.3. Obras de nueva planta.

4.2.3.1. Parcela mínima.

4.2.3.2. Situación de la edificación.



4.2.3.3. Determinaciones de aprovechamiento.

4.2.3.4. Condiciones estéticas.

4.3.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LA INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS DESCRITAS EN EL ÁMBITO DEL NÚCLEO MIRALCAMPO

4.4. ART. IV.5.9. NNUUGG POM CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

4.1.- TIPOS DE OBRAS

Los tipos de obras que pueden llevarse a cabo dentro del Núcleo Miralcampo se dividirán en tres tipos:

1.- Obras en el conjunto de las edificaciones del NÚCLEO MIRALCAMPO.

2- Obras en el edificio principal CASA PALACIO (CP), sujeto a protección estructural, y en cuantos edificios se incluyan en este grado de protección.

3.- Obras de nueva planta, sujetas a las directrices generales recogidas en el presente Plan Especial.

Específicamente, para cada una de las edificaciones existentes y en función del grado de protección, el presente Plan Especial establece en el capítulo 5 las obras permitidas y prohibidas en cada una de ellas.

Con carácter general, los actos de aprovechamiento y uso del suelo cumplirán las siguientes condiciones, conforme a lo establecido en el artículo 25.4.12 de las Normas Urbanísticas Particulares del POM y al artículo 16 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU:

- a. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

f. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.



g. Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

#### 4.2.- ORDENANZAS REGULADORAS SEGÚN LOS TIPOS DE OBRAS

##### 4.2.1.- OBRAS EN EL CONJUNTO DE LAS EDIFICACIONES DEL NÚCLEO MIRALCAMPO

Con respecto a las actuaciones que se lleven a cabo en el conjunto de las edificaciones recogidas en planos y que integran el Núcleo Miralcampo, la ordenanza de aplicación será la recogida en el artículo 6.4.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN del vigente POM de Azuqueca de Henares, que se incluye a continuación íntegramente como Anexo a la presente normativa urbanística (ANEXO 2).

##### 4.2.2.- OBRAS PERMITIDAS EN EL EDIFICIO PRINCIPAL NÚCLEO MIRALCAMPO

Con respecto a las obras permitidas en el edificio principal CASA MIRALCAMPO, dicho edificio está incluido en la lista de edificios sometidos a PROTECCIÓN ESTRUCTURAL, de acuerdo al vigente POM de Azuqueca de Henares. Por esta razón, las obras que pretendan realizarse en este edificio serán las que se recogen en los artículos 3.1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS ELEMENTOS del vigente POM y, más específicamente, las señaladas en el artículo 3.1.2. 2º Orden. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL, incluido en el vigente POM.

Por tener consideración de anexo relevante para la caracterización de la totalidad del núcleo, las condiciones que regirán para las obras permitidas en la CASA MIRALCAMPO serán extensivas al edificio del PALOMAR, al edificio CABALLERIZAS, al edificio ALMACÉN-BODEGA, y al edificio de servicio anexo a la Casa principal Miralcampo en lo que se refiere a su volumen almenado.

Se establece idéntico criterio a lo señalado para el edificio principal.

##### 4.2.3.- OBRAS DE NUEVA PLANTA

Con respecto a las construcciones de nueva planta que pretendan llevarse a cabo dentro del Núcleo Miralcampo, se someterán a las siguientes determinaciones:

###### 4.2.3.1.- Parcela Mínima.

El ámbito del Núcleo.

###### 4.2.3.2.- Situación de la edificación.

De acuerdo a la definición del presente PE (ver plano P-4: Área de movimiento de la



edificación), deberá justificarse la coherencia de las nuevas edificaciones con respecto al conjunto. Por esta razón, se permiten las construcciones en las siguientes disposiciones:

A.-ANEXAS a los elementos existentes manteniendo las alineaciones de estos -excluida la CASA PRINCIPAL, salvo la conexión acristalada existente-, respetando su configuración volumétrica: ancho de crujía, pendientes de cubierta, altura, número de plantas y condiciones estéticas (acabados, ritmos de huecos y cuantos elementos determinen su aspecto actual).

B.-YUXTAPUESTAS O ADOSADAS, con o sin comunicación interior, a los elementos (naves, corrales y viviendas existentes) manteniendo las condiciones descritas en el párrafo anterior salvo en los edificios de CABALLERIZAS y PALOMAR que constituyen dos elementos singulares que, por su configuración específica, deben permanecer inalterados dentro del conjunto.

En ambos casos, A y B, la disposición de las nuevas edificaciones deberá justificarse e integrarse en el esquema general de patios o subnúcleos existentes, respetando su modo de generación (alineaciones en torno a caminos o sendas, yuxtaposiciones sucesivas u organizaciones en torno a patios.

C.-AISLADAS.

En estos casos deberá justificarse la coherencia con los elementos existentes y del conjunto resultante.

4.2.3.3.- Determinaciones de aprovechamiento.

ALTURA MÁXIMA. 2 plantas y bajo cubierta (8 m)

La rasante se determinará de acuerdo a lo establecido en el vigente POM de Azuqueca de Henares o, en su defecto, en el punto medio de las fachadas resultantes, tomada la referencia a partir del terreno natural existente antes de la intervención.

OCUPACIÓN MÁXIMA. 1.000.-m<sup>2</sup> adicionales

Ya que la ocupación máxima permitida es, para el conjunto del núcleo, la existente en el momento de aprobación del POM, más una ocupación de 1.000.- m<sup>2</sup>, se relacionan a continuación las superficies, en metros cuadrados, de cada una de las edificaciones existentes.

De esta forma, la Casa Principal (CP) y el conjunto de edificaciones situadas en torno a ésta, presentan las siguientes superficies construidas:

	Superficie Construida Total (m <sup>2</sup> c)
CASA PALACIO CP	1.595,00
EDIFICIO DE SERVICIO. VIVIENDA GUARDESES .VG	348,76
CABALLERIZAS CB	236,25



ALMACÉN BODEGA . AB	365,04 + 93,46 = 458,50
PORCHE ANEXO a AB	108,78/2 = 54,39 (50%)
PALOMAR PL	221,00
ALMACENES Y VIVIENDA . AV	153,75 + 225,79 = 361,54
TOTAL	3.275,44

Asimismo, el resto de los subnúcleos de naves y cobertizos, presenta las siguientes superficies construidas:

	Superficie Construida Total (m2c)
CORRAL PORTICADO, PORCHES Y NAVE GANADO. CO, N1 y N2	
NAVE PARIDERA	177,65
CORRAL FONDO	425,80
CORRAL FRENTE	175,00
CORRAL LATERAL	82,50
PALOMAR	15,05
DEPÓSITOS	40,00
ALMACÉN ANEXO 1 N1	331,50
ALMACÉN ANEXO 2 N2	279,50
TOTAL	1.527,00

Y el de otras edificaciones próximas:

NAVE NA	378,00
CASA PASTOR (CPA)	99,00
TOTAL	477,00

Las superficies totales de los tres subnúcleos son, por tanto, las siguientes:

Casa Principal y su entorno	3.275,44
Naves y cobertizos	1.527,00
Otras edificaciones próximas.	477,00
TOTAL	5.279,44

#### 4.2.3.4.- Condiciones estéticas.

Para las construcciones incluidas en los tipos "A" -anexas a las edificaciones existentes dentro los subconjuntos originales- y "B" -yuxtapuestas o adosadas-, serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el apartado 6.4.4 de la Ordenanza de Conservación que, a su vez, está incluida dentro de la Ordenanza ZU-R1 (ANEXO 2).

Para las construcciones aisladas incluidas en el apartado "C" serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el apartado 6.3.3 de la Ordenanza de Nueva



Edificación que, al igual que la de Conservación, está incluida dentro de la Ordenanza ZU-R1 (ANEXO 2).

#### 4.3.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LA INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS DESCRITAS EN EL ÁMBITO DEL NÚCLEO MIRALCAMPO.

Serán de aplicación genérica las ordenanzas transcritas del vigente POM de Azuqueca de Henares y recogidas en los anexos del presente PE.

El presente capítulo recoge algunas especificaciones para la interpretación de dichas ordenanzas.

En cuanto a la Ordenanza de Conservación, aplicable a las actuaciones sobre las edificaciones existentes y a las obras de nueva planta en el caso de ser anexas o adosadas a las edificaciones existentes, cabe hacer las siguientes puntualizaciones:

##### ART. 6.4.2. TIPOS DE ACTUACIÓN.

Con relación a los tipos de obras permitidas dentro de la presente ordenanza, se detallan en el apartado correspondiente –capítulo 5 y fichas- los tipos de obras permitidos en cada edificación del ámbito de Núcleo Miralcampo.

Expresamente se excluye la posibilidad de ampliaciones en altura en los edificios de caballerizas CB y casa de guardeses anexo al edificio principal incluido en el catálogo del POM.

Idéntica limitación se establece para el PALOMAR octogonal anejo a la casa principal PL.

No estarán sometidos a la necesidad de recuperación las construcciones menores existentes en la actualidad y no recogidas en la descripción que acompaña al vigente PE o aquellas en las que expresamente se señala su nulo valor arquitectónico, pues están por lo general construidas con materiales pobres y deficiente calidad constructiva.

##### ART. 6.4.3.1. ALINEACIONES.

Por alineaciones se entenderán en el presente PE las que determinan las edificaciones existentes, en cada uno de los conjuntos.

A estas alineaciones y trazas deberán vincularse los edificios de nueva creación, tal y como se recoge en otros apartados del vigente PE y como se señala en el plano de ordenación P-4: Área de movimiento de la edificación y descripción de enlaces.

##### ART. 6.4.5. DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO.

Del listado de usos admisibles tendrán validez aquellos que se incluyen en el apartado 24.4.2.2. del POM que se recoge en el apartado 1.1. ANTECEDENTES, y que son:



RESIDENCIAL (ligado a y complementario del uso principal)

HOSTELERO

HOTELERO

DOTACIONAL

Dentro del uso hostelero se considera incluido el de eventos puntuales como celebraciones de bodas y similares, presentaciones culturales etc, etc.

Usos complementarios.

Todos los necesarios para el funcionamiento del uso principal, como usos de servicio, instalaciones, aparcamiento, las viviendas de los colectivos del personal de servicio y mantenimiento de los usos admisibles y edificaciones del Núcleo de Población, la venta y comercialización de productos, espectáculos vinculados al uso hotelero, oficinas, etc. en la proporción y localización que les sean necesarias para su correcta implantación y funcionamiento.

En cuanto a la Ordenanza de Nueva Edificación, aplicable a las actuaciones de nueva planta que sean aisladas respecto a las edificaciones existentes, cabe hacer las siguientes puntualizaciones:

#### ART. 6.3.2.1. ALINEACIONES. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de posición de las nuevas edificaciones quedan reflejadas como áreas de movimiento en torno a las subnúcleos existentes. Dichas áreas de movimiento quedan reflejadas en el plano de ordenación P-4: Área de movimiento de la edificación y descripción de enlaces.

#### ART. 6.3.2.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura de las nuevas edificaciones aisladas es, como ya se ha señalado, 2 plantas y bajo cubierta y 8 m.

#### ART. 6.3.2.3. EDIFICABILIDAD.

#### ART. 6.3.2.4. CUBIERTAS.

Se prohíbe expresamente la cubierta plana, salvo para terrazas tendadero en una proporción máxima del 25% y para el uso residencial asociado al uso principal. Para los usos permitidos distintos del residencial, los elementos planos se limitan a solarium con una proporción máxima también del 25%.

#### ART. 6.3.2.5. FONDO EDIFICABLE.

#### ART. 6.3.2.6. OCUPACIÓN.

Las condiciones de ocupación de la edificación son las ya señaladas: la existente en el momento de la aprobación del POM mas 1000.- m2 en las áreas de movimiento



establecidas.

#### ART. 6.3.2.7. PARCELA MÍNIMA.

El ámbito del Núcleo, no autorizándose segregaciones en el interior del mismo.

#### ART. 6.3.4. DETERMINACIONES DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO.

Al igual que para las edificaciones existentes y para las de nueva planta anexas o yuxtapuestas a las existentes, del listado de usos admisibles tendrán validez aquellos que se incluyen en el apartado 24.4.2.2. del POM que se recoge en el apartado 1.1. ANTECEDENTES, y que son:

RESIDENCIAL (ligado a y complementario del uso principal)

HOSTELERO

HOTELERO

DOTACIONAL

#### 4.4.ART. IV.5.9. NNUUGG POM CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

El ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de la edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.»

Azuqueca de Henares, a 16 de octubre de 2017. EL ALCALDE, Fdo. José Luis Blanco Moreno.