

## V. Ord. ZU-I. Texto modificado

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2018  
LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)  
M<sup>a</sup> del Carmen Quintanilla Rubio

Página | 15

COMPULSADO  
Número: 2019-0013 Fecha: 18/02/2019



Cód. Validación: AGF5XSGMC35GXT3WP422TNJJQ | Verificación: <http://azuleuca.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 60



**Art. 12. ORDENANZA ZU-I.****Art. 12.1. Definición.**

Regula la edificación en las zonas calificadas con uso característico industrial.

**Art. 12.2. Clasificación.**

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

- Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA: parcela con superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Grado 2: INDUSTRIA MEDIA: parcela de superficie comprendida entre 2.000 m<sup>2</sup> (incluida esta) y 5.000 m<sup>2</sup>.
- Grado 3: INDUSTRIA GRANDE: parcela de superficie entre 5.000 m<sup>2</sup> (incluida esta) y 50.000 m<sup>2</sup>.
- Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL: parcela con superficie igual o superior a 50.000 m<sup>2</sup>

**Art. 12.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen de la edificación y el suelo.****12.3.1. ALINEACIONES.**

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

**12.3.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima permitida es de 12,50 m. (excepto en Grado 1: 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 requirieran 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 altura máxima de 12,50 m.

Los distintos niveles que se alcancen con sistemas de almacenamiento mecanizado no se considerarán plantas, al efecto del cómputo de número de alturas máximo y de edificabilidad máxima consumida establecido en este artículo.

En Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL se permite la construcción de edificaciones singulares de hasta

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M<sup>a</sup> del Carmen Quintanilla Rubio



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.

#### 12.3.3. APROVECHAMIENTO.

*Urbanístico.*- Es la capacidad del sólido definido por las disposiciones sobre ocupación y altura.

*Tipo.*- Es el resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

#### 12.3.4. FONDO MÁXIMO.

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

#### 12.3.5. OCUPACIÓN.

La ocupación máxima de parcela se establece en función del grado y será del 60% en Grado 2: INDUSTRIA MEDIA, Grado 3: INDUSTRIA GRANDE y Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL y del 70% en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA.

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.

En parcelas afectadas por expropiaciones o cesiones de suelo destinadas a viario, equipamiento o zona verde el porcentaje de ocupación se calculará respecto a la parcela inicial.

#### 12.3.6. PARCELA.

##### a. Tamaño.

La parcela mínima será la existente en el momento de aprobación inicial del POM. Para nuevas parcelaciones se establece en función del grado de la ordenanza y será:

- Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA: 1.000 m<sup>2</sup>
- Grado 2: INDUSTRIA MEDIA: 2.000 m<sup>2</sup>
- Grado 3: INDUSTRIA GRANDE: 5.000 m<sup>2</sup>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M<sup>a</sup> del Carmen Quintanilla Rubio



- Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL: 50.000 m<sup>2</sup>

No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respete el viario previsto en el POM, o en los planes parciales que lo desarrollen.

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 ello fuera 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 del elemento común en la división horizontal.

b. Forma.

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 12,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA; 20,00 m. en Grado 2: INDUSTRIA MEDIA y 30,00 m. en Grado 3: INDUSTRIA GRANDE y Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL.

Del mismo modo, para nuevas parcelaciones, la fachada mínima se establece en función del grado y será de 12,00 m. para Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA; 20,00 m. para Grado 2: INDUSTRIA MEDIA y 30,00 m. para Grado 3: INDUSTRIA GRANDE y Grado 4: INDUSTRIA ESPECIAL.

No será exigible la condición de fachada mínima a aquellas parcelas que con anterioridad a la entrada en vigor del POM tengan constituida servidumbre de paso a través de otras parcelas.

c. Ajardinamiento.

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

Un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupable por la edificación o por instalaciones inherentes al tipo de industria del que se trate. Las plantaciones estarán dotadas de algún sistema de riego automático por goteo.

d. Separación entre edificios.

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

e. Edificación bajo rasante.

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

f. Cerramiento.

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

g. 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 aprovechamiento y ocupación máximos permitidos y retranqueos mínimos obligatorios.

h. Tipología.

En Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA se admiten las edificaciones aisladas y pareadas, en el resto de grados tan solo las aisladas.

## 12.3.7. RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- a. A fachada: Será el mayor entre:
- 5,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA y 10,00 m. en el resto de grados.
  - $H/3$  siendo “H” la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales.
- b. A linderos: Será el mayor entre:
- 3,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA y 5,00 m. en el resto de grados.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2018

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

M<sup>a</sup> del Carmen Quintanilla Rubio



- H/3 siendo “H” la altura del edificio medida según se establece en las Ordenanzas Generales.

Las edificaciones existentes con altura superior a 15,00 m. construidas de acuerdo a licencia, no tienen que cumplir mayor retranqueo a lindero del existente, siempre y cuando no se modifiquen los parámetros urbanísticos que sirvieron para el otorgamiento de dicha licencia.

#### **Art. 12.4. 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.

##### **12.4.1. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEOS.**

En las zonas de RETRANQUEO FRONTAL se permiten los siguientes usos y actividades:

- 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. (\*) (\*\*)
- Casetas de vigilancia y control, con altura y superficie máximas de una planta y 50,00 m<sup>2</sup> construidos respectivamente (\*) (\*\*)(\*\*\*)
- Monopostes o similares (\*) (\*IV)

Y quedan expresamente prohibidos los siguientes:

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

En zonas de RETRANQUEO POSTERIOR Y LATERAL se permiten los siguientes usos y actividades:

- Carga y descarga. (\*)
- Ajardinamiento. (\*)
- Aparcamiento. (\*)
- Paso de vehículos. (\*)
- Instalaciones auxiliares (\*).
- Almacenamiento (\*).

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2018  
LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)  
M<sup>a</sup> del Carmen Quintanilla Rubio

- Centros de transformación en superficie (\*) (\*\*).
- Depósitos de agua y casetas de bombas para protección contra incendios (\*) (\*\*).
- Marquesinas de aparcamiento (\*) (\*\*).

(\*) Deberán dejar un paso libre que cumpla las condiciones de anchura y altura libre exigibles 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 computarán a efectos de ocupación ni de aprovechamiento.

(\*\*\*) En el proyecto deberá garantizarse mediante estudio de tráfico anexo a la solicitud que en las operaciones de control de acceso, tanto la maniobra como la espera de vehículos, 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 instale.

#### 12.4.2. 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.
- **TERCIARIO: Comercial,** en categorías **C-7** y **C-8**.
- **RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Aparcamiento,** en categorías **AP-4** y **AP-5**.

#### 12.4.3. USOS COMPATIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO<sup>1</sup>.

- **RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES: Aparcamiento,** en categoría **Estaciones de Servicio**.
- **TERCIARIO: Oficinas:** Se permiten en parcelas situadas en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha carretera (véase plano al final de la ordenanza)
- **TERCIARIO: 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 en las situadas en el frente de dicha carretera (véase plano al final de la ordenanza)
- **TERCIARIO: Hotelero:** Se permiten, en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera (véase plano al final de la ordenanza) todos los establecimientos hoteleros incluidos en el artículo 4. *Clasificación*, del Decreto 4/1992 de 28 de Enero, por el que se modifica el Decreto 4/89 de 16 de enero, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, DOCM 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 permiten en vías de acceso de la N-II y sus vías de servicio, así como en las situadas en el frente de dicha carretera (véase plano al final de la

<sup>1</sup> Al final del texto de esta Ordenanza se incluye un plano en el que se representan las vías y las parcelas que, en el momento de la tramitación de la Modificación 6 del POM, cumplen la condición, advirtiéndose que, de posteriores segregaciones, puede resultar el incumplimiento de esta condición por las parcelas resultantes, si pierden el frente a dichas vías.



ordenanza)

Además se autorizarán, sin limitación de superficie, los Centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

#### 12.4.4. USOS COMPLEMENTARIOS.

Los ligados funcionalmente al uso principal.

#### 12.4.5. USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS.

La suma de la superficie construida de los usos compatibles compartidos no podrá ser superior al 30% del aprovechamiento de la parcela, y son los siguientes:

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Plantas superiores a la baja.	Espacio Libre
DOTACIONAL	Asistencial				
	Deportivo				D (Cd.5ª)
	Docente		DO-2 (Cd. 14ª)	DO-2 (Cd. 14ª)	
	Religioso				
	Sanitario		S-3 S-5		
	Servicios Administrativo		A-1 A-2 A-5	A-1 A-2 A-5	
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA	Garajes	AP-2	AP-2 AP-4 AP-5	AP-3	AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda		(Cd.8ª)		
TERCIARIO	Comercial		C-1 (Cd.7ª) C-2 (Cd.7ª) C-3 (Cd.7ª)		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero		HO-1 HO-3	HO-1	HO-1
	Oficinas				

Para condiciones de compatibilidad de usos, ver Art. 5 de estas Normas.

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

#### **Art. 12.5. Aparcamientos.**

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> 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 parcelas una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> construidos de instalación de uso público.

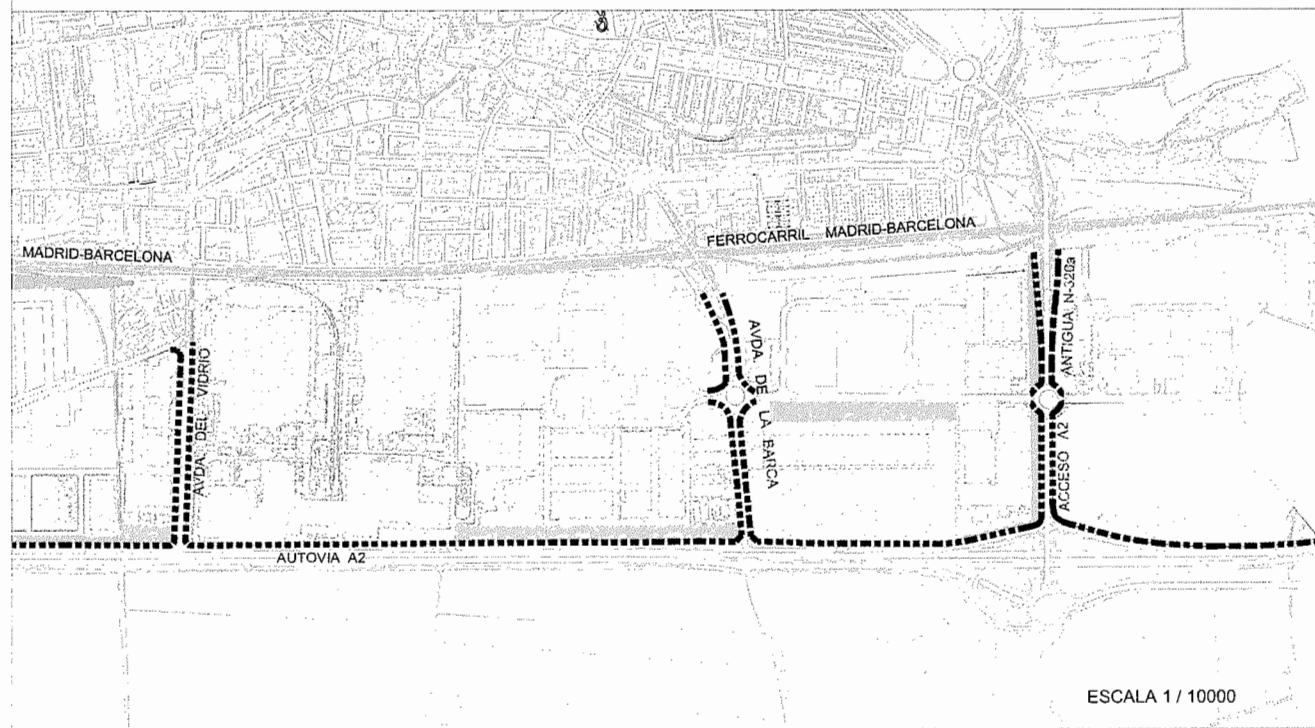
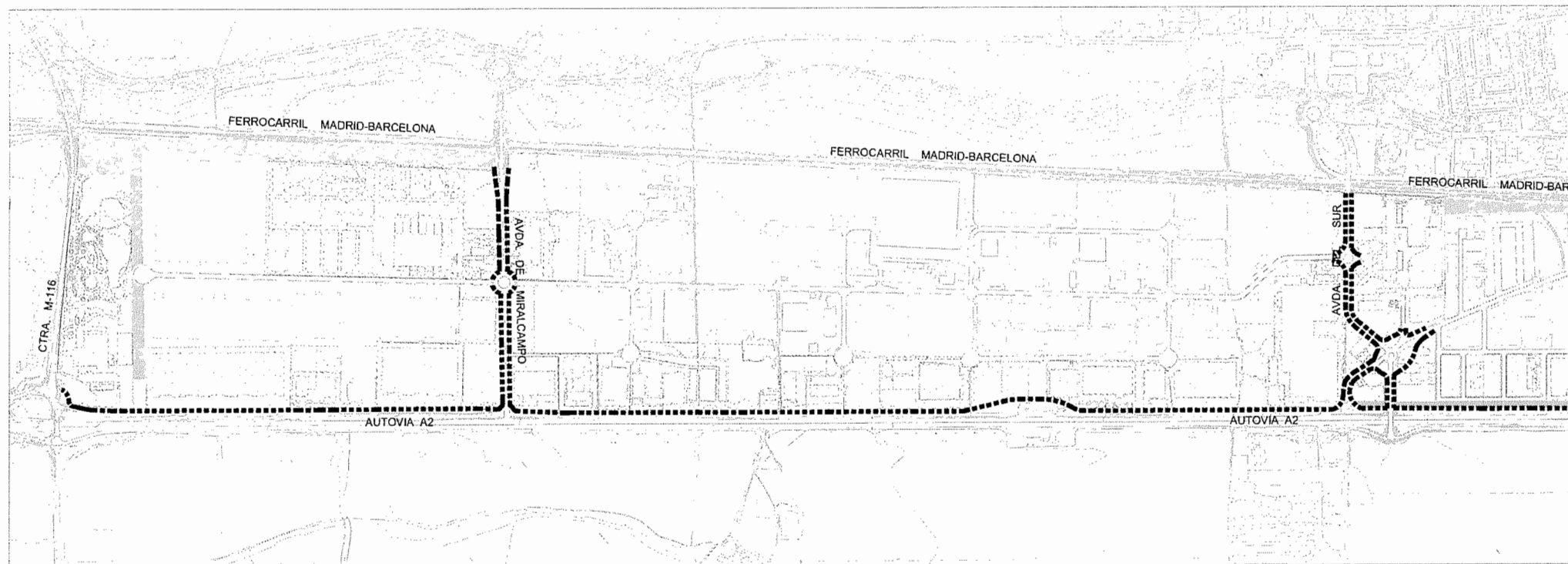
#### **Art. 12.6. Contención de aguas pluviales en el interior de la parcela.**




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/m<sup>2</sup> de superficie de parcela de uso industrial.

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

En cualquier caso, al respecto de lo anterior, se estará a lo dispuesto en el Artículo 259ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.





-  PARCELAS QUE CUMPLEN LA CONDICION
-  VIAS DE ACCESO A N-II
-  VIAS DE SERVICIO FRENTE A N-II

MODIFICACION N° 6 del POM  
ORDENANZA ZU-I  
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

<< PLANO DE PARCELAS ACTUALES QUE CUMPLEN LA CONDICION DEL Art. 12.4 punto tercero >>

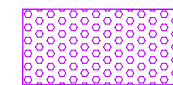
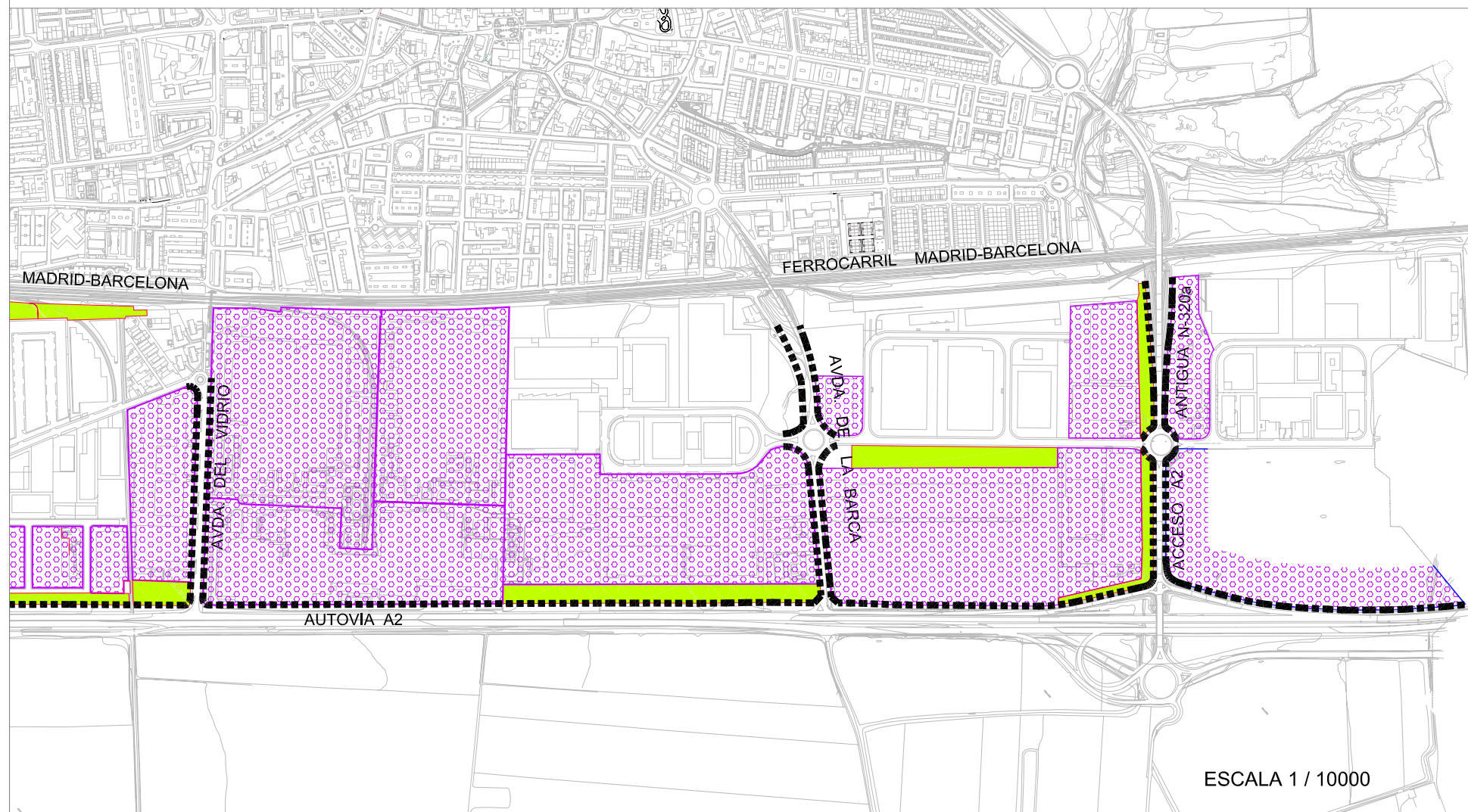
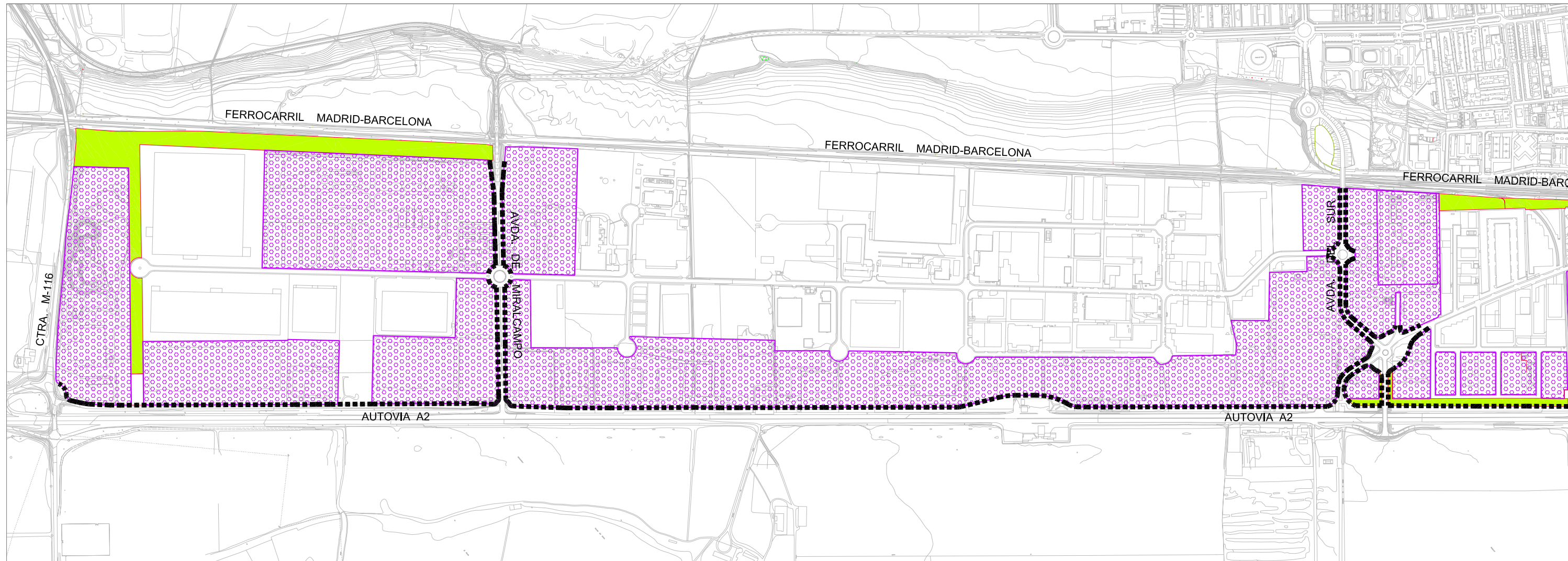
Azuqueca de Henares 19 de Noviembre de 2012

Por los servicios técnicos municipales, los arquitectos.

Aprobado definitivamente por  
el pleno del Ayuntamiento de  
fecha 25 ABR 2013  
El Secretario General,

ESCALA 1 / 10000





PARCELAS QUE CUMPLEN LA CONDICION



VIAS DE ACCESO A N-II  
VIAS DE SERVICIO  
FRENTE A N-II

MODIFICACION N° 6 del POM  
ORDENANZA ZU-I  
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

<< PLANO DE PARCELAS ACTUALES QUE CUMPLEN LA CONDICION DEL Art. 12.4 punto tercero >>

Azuqueca de Henares 19 de Noviembre de 2012

Por los servicios técnicos municipales, los arquitectos.

ESCALA 1 / 10000