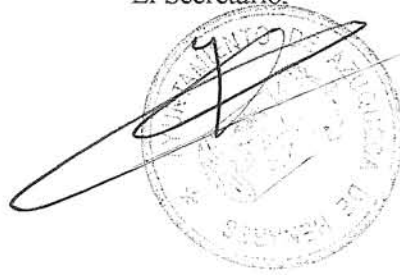


CERTIFICIO QUE EL PRESENTE ACUERDO HA SIDO ADOPTADO POR EL PLENO
DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2005.

El Secretario.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA)**

Usos de la Zona Industrial – ZU-I

ARTº 9.3.13. Retranqueos. de la Ordenanza – ZU-R4

Junio de 2005

El Secretario.



MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE LA ZONA INDUSTRIAL – ZU-I

1. OBJETO

El objeto de este expediente de Modificación del Plan de Ordenación Municipal es la adaptación del artículo **12.4 Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo** de la Ordenanza ZU-I de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, en lo que respecta a los usos predominantes y compatibles.

2. CONTENIDO y JUSTIFICACIÓN.

En primer lugar analizaremos el contenido del referido artículo en relación con la idoneidad de la instalación de los distintos usos predominantes y compatibles en las zonas calificadas con uso característico industrial, es decir el correspondiente a "*las actividades de producción, transformación, y reparación de productos elaborados.*"

En la redacción actual:

1º.- Se establecen como usos predominantes:

-El productivo como uso global que sintetiza a los usos pormenorizados:

- 1.-Almacenes
- 2.-Industria
- 3.-Terciario Industrial.

-El comercial, uso pormenorizado incluido en el uso global Terciario en las categorías:

- C-4.-Hipermercados.
- C-7.-Comercio Mayorista
- C-8.-Industria escaparate.

Y Garaje y Aparcamiento en sus categorías:

- AP-4.-Talleres y locales de reparación de vehículos.
- AP-5.-Locales de exposición o venta de vehículos

El Secretario,



Son usos, que por sus características, a excepción de los hipermercados deben mantener su localización en la zona calificada como ZU-I, en correspondencia con el modelo territorial del P.O.M.

2º.- Y como usos compatibles en edificio exclusivo se incluyen los siguientes usos pormenorizados, encuadrados en distintos usos globales:

-Del uso global Red Viaria y de Comunicaciones se permiten:

- Estaciones de Servicio.

- De los usos Terciarios se permiten:

- Oficinas
- Hotelero solamente en vías de acceso a la N-II y vías de servicio de dicha carretera.

-

-Del Dotacional y Servicios, el Administrativo en sus categorías:

- A-2 .-Servicios de Bomberos
- A-5, Servicios de abastecimiento y mataderos

y del docente:

- Centros de Formación e investigación, ligados al uso industrial.

Todos ellos sin limitación de superficie.

El P.O.M. permite estos usos, necesarios para la ciudad, por su grado de compatibilidad con los usos productivos, y por no contar con suelo calificado específicamente para ellos en otras áreas del municipio, pero está claro que el hecho de no limitar varios de estos usos compatibles en edificio exclusivo, puede suponer la terciarización de los polígonos industriales llevando consigo posiblemente el desmantelamiento del tejido industrial, habida cuenta de la ocupación al 95 % del conjunto de los sectores-polígonos industriales.

Por otra parte en cuanto al uso Hotelero permitido en edificio exclusivo solamente en vías de acceso a la N-II y vías de servicio de dicha carretera, es decir en la Avenida de Miralcampo, Avenida de La Técnica y Avenida del Vidrio, y la Avenida de la Barca como dinamización de las gestiones y servicios exteriores de las empresas ubicadas en los distintos sectores se debería distinguir entre el uso propio hotelero de pernoctancia ocasional de profesionales y viajeros, y el de hoteles-apartamentos que conlleva utilización familiar, para la que no es adecuada esta ubicación.

El Secretario,



Por todo ello, si bien, al igual que los usos predominantes, todos ellos, por sus características, deben mantener su localización en la zona calificada como ZU-I., en correspondencia con el modelo territorial del P.O.M., se propone modificar el artículo 12.4 Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo de la Ordenanza ZU-I, en el sentido de no incluir como predominante el Comercial en categoría C-4.- Hipermercados., limitar la ubicación del uso Oficinas en edificio exclusivo de cada parcela, y acotar los tipos de uso hotelero permitido en edificio exclusivo y en vías de acceso y de servicio de la autovía A-2.

SOLUCION ADOPTADA.

1º).-Se sustituirá el párrafo del apartado .-Uso predominante:

"Comercial.-En categorías C-4, C-7 y C-8." por:

"Comercial.-En categorías C-7 y C-8."

2º). Se completará el párrafo del apartado .-Usos compatibles en edificio exclusivo:

"Hotelero en vías de acceso a la N-II y vías de servicio de dicha carretera" por:

Hotelero: 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.

3º).-Se sustituirá el párrafo del apartado .- Usos compatibles en edificio exclusivo:

"Oficinas" por:

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

3. HOJAS MODIFICADAS

Las hojas modificadas se incluyen a continuación y en ellas se han introducido las modificaciones que se indican:

CERTIFICIO QUE EL PRESENTE ACUERDO HA SIDO ADOPTADO POR EL PLENO
DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2005.

El Secretario,



HOJA ORIGINAL

Usos y actividades permitidos en el espacio de retranqueos.-

A alineación exterior:

Permitido.-

No permitido.-

Carga y descarga.

Almacenamiento.

Ajardinamiento.

Inst. auxiliares.

Aparcamiento.

Const. auxiliares.

Paso de vehículos.

Depósitos de residuos no controlados.

A linderos lateral y trasero:

Permitido.-

Carga y descarga.

Ajardinamiento.

Aparcamiento.

Paso de vehículos.

Instalaciones auxiliares (*).

Almacenamiento (*).

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en plantas con altura libre de 4 m. para permitir el paso de los camiones de bomberos.

Uso Predominante.-

Productivo.- Las instalaciones incluibles en la categoría D deberán ir precedidas de un estudio de impacto sobre las zonas residencial, además del de impacto ambiental que fuera preceptivo.

Comercial.- En categorías C-4, C-7 y C-8.

Garajes y Aparcamientos en sus categorías AP-4 y AP-5.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Estaciones de Servicio.

Oficinas

Centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

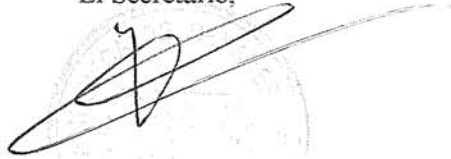
Administrativo en sus categorías A-2 y A-5.

Hotelero en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera.

Sin limitación de superficie.

CERTIFICIO QUE EL PRESENTE ACUERDO HA SIDO ADOPTADO POR EL PLENO
DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2005.

El Secretario,



HOJA MODIFICADA

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal.

Usos y actividades permitidos en el espacio de retranqueos.-

A alineación exterior:

Permitido.-

No permitido.-

Carga y descarga.

Almacenamiento.

Ajardinamiento.

Inst. auxiliares.

Aparcamiento.

Const. auxiliares.

Paso de vehículos.

Depósitos de residuos no controlados.

A linderos lateral y trasero:

Permitido.- Carga y descarga.

Ajardinamiento.

Aparcamiento.

Paso de vehículos.

Instalaciones auxiliares (*).

Almacenamiento (*).

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en plantas con altura libre de 4 m. para permitir el paso de los camiones de bomberos.

Uso Predominante.-

Productivo.- Las instalaciones incluibles en la categoría D deberán ir precedidas de un estudio de impacto sobre las zonas residencial, además del de impacto ambiental que fuera preceptivo.

Comercial.- En categorías C-7 y C-8.

Garajes y Aparcamientos en sus categorías AP-4 y AP-5.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Estaciones de Servicio.

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

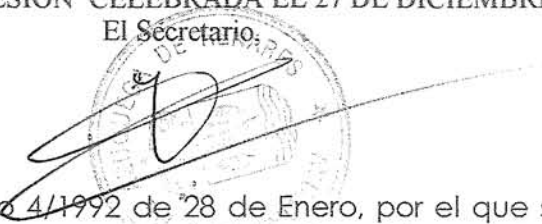
Centros de Formación e investigación ligados al uso industrial.

Administrativo en sus categorías A-2 y A-5.

Hotelero: Se permiten, en vías de acceso de la N-II y vías de servicio de dicha carretera, todos los establecimientos hoteleros incluidos en el artículo

CERTIFICIO QUE EL PRESENTE ACUERDO HA SIDO ADOPTADO POR EL PLENO
DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2005.

El Secretario,

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "AYUNTAMIENTO DE AZUQUENA DE HENARES" around the perimeter and a central emblem. The signature is a large, stylized cursive mark.

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.

Sin limitación de superficie.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal.

61

El Secretario,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTÍCULO 9.3.13. RETRANQUEOS, DE LA ORDENANZA ZU-R4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1. OBJETO

El objeto de este expediente de Modificación del Plan de Ordenación Municipal es la adaptación del artículo **9.3.13. Retranqueos** de la Ordenanza ZU-R4 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, en lo que respecta a la posibilidad de disminuir el retranqueo a uno de los linderos laterales, para el subgrado b) del grado 2º.

2. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN

Se pretende corregir la adaptación que de las Normas de Edificación del Plan Parcial del Sector ASFAIN se realizó en el Plan de Ordenación Municipal, al unificar las distintas ordenanzas de zonas de vivienda unifamiliar procedentes de distintos sectores, al no incluirse esta posibilidad de disminución de retranqueos.

SOLUCION ADOPTADA.

En lo determinado para el subgrado b) del grado 2º se añade el siguiente párrafo:

"Se permite disminuir la distancia a un lindero lateral hasta 1'50 ml., previo acuerdo de ambas partes, que constará en escritura pública e inscrito en el registro de la propiedad".

3. HOJAS MODIFICADAS

Las hojas modificadas se incluyen a continuación y en ellas se han introducido las modificaciones que se indican:

CERTIFICIO QUE EL PRESENTE ACUERDO HA SIDO ADOPTADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2005.

El Secretario.



9.3.11. Rampas

HOJA ORIGINAL

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

9.3.12. Rasantes

Serán las indicadas en el plano de alineaciones o las que resulten de los proyectos de urbanización que lo desarrollen.

9.3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Grado 1º. Tres metros a todos los linderos.

Grado 2º. Subgrados a) y c). Tres metros a lindero frontal y fachada lateral y lindero posterior y dos metros al resto de los linderos. En la calle Buendía, 2 m.

En el subgrado b) los retranqueos estarán en función del tamaño de la parcela: en parcelas de superficie inferior a 300 m² no existirá retranqueo frontal y al resto de los linderos serán de 3 m. En parcelas de superficie comprendida entre 300 y 500 m² el retranqueo a lindero frontal será de 2,5 m. y de 3 m. a los restantes. En parcelas con superficie superior a 500 m² el retranqueo frontal será de 5 m. y los restantes de 3 m.

Subgrado d). Tres metros a todos los linderos excepto las parcelas con frente a la calle Postas en las que el retranqueo a dicha calle será de 5,00 m.

Subgrado e). 3,5 m. a fachada en viviendas de una planta y 5 m. a fachada en viviendas de dos plantas, 3 m. al resto de los linderos.

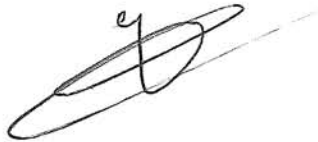
Grado 3º. 5 m. a todos los linderos.

Grado 4º. a) Las viviendas adosadas a fondo (ver plano de alineaciones) tendrán un retranqueo mínimo a lindero frontal de 15 m. y de 5 m. a los laterales no adosados. En las adosadas al frente (ver plano de alineaciones) el retranqueo posterior será de 10 m. y a los laterales no adosados 5 m.

b) 5 m. a todos los linderos excepto al pareado.

Cuando en el momento de la aprobación inicial del P.O.M. existieran conjuntos de viviendas que respondieran a una composición unitaria, cualquier modificación de retranqueos deberá extenderse a la totalidad de las parcelas con frente a un mismo lado de manzana.

El Secretario,



HOJA MODIFICADA

9.3.11. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

9.3.12. Rasantes

Serán las indicadas en el plano de alineaciones o las que resulten de los proyectos de urbanización que lo desarrollen.

9.3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Grado 1º. Tres metros a todos los linderos.

Grado 2º. Subgrados a) y c). Tres metros a lindero frontal y fachada lateral y lindero posterior y dos metros al resto de los linderos. En la calle Buendía, 2 m.

En el subgrado b) los retranqueos estarán en función del tamaño de la parcela: en parcelas de superficie inferior a 300 m² no existirá retranqueo frontal y al resto de los linderos serán de 3 m. En parcelas de superficie comprendida entre 300 y 500 m² el retranqueo a lindero frontal será de 2,5 m. y de 3 m. a los restantes. En parcelas con superficie superior a 500 m² el retranqueo frontal será de 5 m. y los restantes de 3 m.

Se permite disminuir la distancia a un lindero lateral hasta 1'50 ml., previo acuerdo de ambas partes, que constará en escritura pública e inscrito en el registro de la propiedad.

Subgrado d). Tres metros a todos los linderos excepto las parcelas con frente a la calle Postas en las que el retranqueo a dicha calle será de 5,00 m.

Subgrado e). 3,5 m. a fachada en viviendas de una planta y 5 m. a fachada en viviendas de dos plantas, 3 m. al resto de los linderos.

Grado 3º. 5 m. a todos los linderos.

Grado 4º. a) Las viviendas adosadas a fondo (ver plano de alineaciones) tendrán un retranqueo mínimo a lindero frontal de 15 m. y de 5 m. a los laterales no adosados. En las adosadas al frente (ver plano de alineaciones) el retranqueo posterior será de 10 m. y a los laterales no adosados 5 m.

b) 5 m. a todos los linderos excepto al pareado.

Cuando en el momento de la aprobación inicial del P.O.M. existieran conjuntos de viviendas que respondieran a una composición unitaria, cualquier modificación de retranqueos deberá extenderse a la totalidad de las parcelas con frente a un mismo lado de manzana.



Ayuntamiento de Azuqueca de Henares



D. Ignacio Rojo Fernández-Matinot, Secretario de este Ayuntamiento,

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día veintisiete de diciembre de dos mil cinco, a la que asistieron veinte de los veintiún Concejales que lo constituyen, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

MODIFICACION PUNTUAL 1/2005 DEL POM.

El Pleno del Ayuntamiento acuerda por unanimidad:

- “1.- Aprobar definitivamente la modificación puntual 1/2005 del POM cuyo contenido consta diligenciado en el expediente.
- 2.- Publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.
- 3.- Depositar un ejemplar de esta modificación debidamente diligenciada a la Comisión Provincial de Urbanismo a efectos informativos”.

Y para que conste, extendiendo el presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Azuqueca de Henares, a veintiocho de diciembre de dos mil cinco.

Vº Bº
El Alcalde,



El Secretario,