

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
Nº. 8  
del PLAN de ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**Documento de aprobación definitiva.**

**Area de Urbanismo e Infraestructuras  
Ayuntamiento de Azuqueca de Henares**

**Azuqueca de Henares, 6 de agosto de 2018**

## INDICE de CONTENIDOS

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- II. PÁGINAS DE LAS ORDENANZAS GENERALES Nº. 31.1, 39, 40 y 64. ORIGINALES Y MODIFICADAS.
- III. PÁGINAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES Nº 11, 20, 32, 33, 36, 37, 51, 60, 61, 62 y 63. ORIGINALES Y MODIFICADAS.
- IV. TEXTO DE LA ORDENANZA ZU-I. ORIGINAL CON ENMIENDAS Y CORRECCIONES.
- V. TEXTO DE LA ORDENANZA ZU-I. MODIFICADO.
- VI. ANEXO. DOCUMENTACION sobre DOTACIÓN Nº. 4
- VII. PÁGINA Nº. 40 DE LA MEMORIA. ORIGINAL Y MODIFICADA.
- VIII. PLANO Nº 7.23. ORIGINAL Y MODIFICADO.

# I. Memoria justificativa

## **1. ANTECEDENTES.**

El Plan de Ordenación Municipal vigente en Azuqueca de Henares se aprobó inicialmente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento el 25 de Marzo de 1998. Durante estos veinte años de vigencia se han realizado diversas modificaciones del mismo para corregir errores, aclarar determinaciones y acotar calificaciones de suelo en base a la experiencia de gestión habida desde su aprobación definitiva.

Coincidiendo con este periodo de tiempo, la logística como actividad productiva especializada se ha implantado en todo el Corredor del Henares, desde Coslada a Meco en la Comunidad de Madrid, y desde Azuqueca a Torija en la Provincia de Guadalajara, colmatando el tejido industrial e incluso sustituyendo a las actividades industriales, que han ido desapareciendo por las modificaciones de la tecnología y por los cambios traídos por la globalización.

La logística se ha manifestado durante estas dos décadas como una actividad extraordinariamente dinámica y cambiante. Especialmente en los últimos años se está produciendo un doble fenómeno de transformación. Por una parte, de concentración en las empresas del sector de los operadores logísticos, produciéndose fusiones, absorciones y adquisiciones y, por otra, de transformación interna, pasando de ser actividades de simple “almacenamiento estratégico” a ser una “nueva logística” basada en las labores de desconsolidación de mercancía para almacenamiento individualizado, ya no por pallets, sino para envíos de pedidos unitarios, demandados por el cada vez más importante comercio electrónico.

Estas circunstancias están afectando al tejido industrial existente en el Corredor del Henares y reconfigurado las estrategias de crecimiento de futuros desarrollos de suelo y, llegados a este punto resulta conveniente y oportuno reconsiderar ciertas determinaciones, tanto de aprovechamiento como de uso, de la normativa del POM que afecta a estas zonas del Municipio.

Aprovechando la tramitación se reconsidera la posibilidad e intensidad de determinados usos compatibles, establecidos dentro del régimen de usos y actividades, en los ámbitos de las ordenanzas ZU-R1, ZU-R2 y ZU-R3 y se corrige un error detectado en la delimitación de la Dotación Nº. 4: Centro de Salud.

## **2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

### **2.1. MODIFICACIÓN de la ORDENANZA ZU-I:**

La ordenanza ZU-I del POM que regula la edificación y el destino de los polígonos industriales del Municipio establecía en su origen unas condiciones de volumen y posición de la edificación industrial muy concretas, pensadas para edificaciones industriales tipo, estableciendo unas dimensiones máximas para las mismas y permitiendo, previa justificación

por razón de la actividad que se desarrollara en el interior del edificio, poder superar dichas dimensiones.

Esta excepcionalidad ha supuesto en la práctica que la justificación siempre se ha realizado, no ya atendiendo al uso genérico del propio edificio (lo que supondría una deseable transposición tipológica de la justificación), sino por razón de la futura y concreta actividad, pudiéndose dar la circunstancia sobrevenida (como de hecho se ha dado en muchos casos) de que, una vez desaparecida la actividad, quedaba el edificio, declarado como excepcional en su licencia de construcción, en situación de fuera de ordenación por resultar incompatible con el planeamiento.

En las sucesivas modificaciones de dicha ordenanza se ha tratado de modular esa restricción, entendiendo que los usos productivos industriales (excluido el almacenamiento) plantean menos dudas a la hora de aplicar esa excepcionalidad porque ofrecen una mayor estabilidad temporal, aproximando más en el tiempo la vida útil del edificio con el de la instalación necesaria para el desarrollo de la actividad industrial.

Pero en el caso de los almacenamientos, fruto de esa fuerte dinámica cambiante expuesta anteriormente, no se daba esa pretendida estabilidad y, por ello, se eliminó la posibilidad de justificar la mayor dimensión del edificio, con el fin de evitar precisamente el riesgo de seguir autorizando edificios de mayores dimensiones en base a condicionantes introducidos desde una actividad muy cambiante en el tiempo; eso sí permitiendo una dimensión mayor para almacenes de las originalmente permitidas.

Pero esta imposición normativa, combinada con una estructura de parcelas de los polígonos permite la construcción de naves muy grandes, está paralizado el desarrollo edificatorio de suelos cuya vocación fundamental, como hemos visto, es el de alojar actividades logísticas.

Por todo ello parece conveniente replantearse esta cuestión en el momento actual.

Las actividades logísticas son grandes consumidoras de suelo. Esto es un hecho. Además, hasta hace pocos años la mayoría de los establecimientos de logística se basaban en el mero almacenaje de mercancía paletizada. En esas naves-almacén la máxima actividad que se llegaba a realizar eran labores de trasiego de mercancía (sacar los productos del sistema de transporte: contenedor, caja, o pallet retractilado) para su reposición sobre pallet y almacenamiento a la espera de su reenvío a destino en el mismo pallet en que se había almacenado. Este tipo de actividad genera pocos puestos de trabajo.

Pero en la actualidad esta situación se ha invertido. Los nuevos usos logísticos, en especial, aquellos asociados al comercio electrónico, han hecho que en el interior de estas naves se realicen labores de desconsolidación de mercancía para su almacenamiento, ya no en pallets, sino de manera individualizada para su posterior clasificación y envío por pedidos unitarios. El ratio de trabajador por unidad de superficie de nave se ha visto incrementado considerablemente en estas naves logísticas de nueva generación. Este novedoso escenario pone en tela de juicio la pretensión del planificador municipal de limitar la logística a unos determinados tamaños de edificios.

Con el cambio normativo expuesto se pretende corregir este aspecto, desvinculando el excepcional crecimiento de los edificios industriales por encima de unos tamaños determinados del destino final de los mismos, más allá de su genérica adscripción al uso global productivo o a otros usos compatibles o complementarios posibles y claramente definidos en la ordenanza.

Por otra parte, parece conveniente concentrar el esfuerzo de control normativo en otros aspectos de este tipo de usos que no han sido tradicionalmente bien tratados en la normativa urbanística, más concretamente, a dos de ellos: la fuerte afección que supone el tráfico de vehículos pesados en las infraestructuras viarias locales y la incidencia del sellado de grandes superficies de suelo, tanto en el ciclo del agua, como en las redes de saneamiento municipales. A este respecto se pretenden explorar, con la iniciativa que aquí se presenta, medidas normativas que mitiguen ambos impactos, por ejemplo, con mayores exigencias de espacio interior en parcelas para tráfico y maniobra de vehículos pesados, o con medidas de infiltración o de retención de agua de lluvia en episodios de lluvias torrenciales.

## 2.2. UNIFICACIÓN de los USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS en ORDENANZAS ZU-R1, ZU-R2 y ZU-R3:

Según las ordenanzas zonales del POM, en el ámbito espacial de una determinada ordenanza, la compatibilidad de un uso minoritario con el uso principal viene dada por su complementariedad y convivencia con el uso predominante. Así se establece en la definición de uso compatible en las Ordenanzas Generales, ya sea este compartido con otros usos o en edificio exclusivo. Dicho de otro modo, su permisividad, o no, en un ámbito concreto queda restringido por cómo se relaciona con el uso principal.

Esta limitación de los usos compatibles dentro de las ordenanzas de casco tradicional responde a una técnica urbanística utilizada en los instrumentos de planeamiento del último tercio del siglo pasado para contrarrestar la fuerte terciarización que sufrieron los cascos urbanos centrales en esa época.

Para el caso concreto de Azuqueca de Henares, al analizar este aspecto de las ordenanzas zonales del POM se advierte que la zona de casco tradicional, regulada por la ordenanza ZU-R1, es precisamente la única de las tres ordenanzas con uso predominante residencial multifamiliar que no recoge limitaciones a estos usos compatibles compartidos.

Esta circunstancia pone de manifiesto una doble contradicción en las determinaciones del POM. Por una parte, las determinaciones de uso de la ordenanza ZU-R1 no responden al objetivo apuntado más arriba para este tipo de medidas, puesto que la zona de casco tradicional sería, a priori, la que mayor riesgo potencial de terciarización tendría, donde dicho efecto sería menos deseable y, por tanto, donde más necesaria sería su restricción. Por otra parte, en los otros ámbitos de la ordenanza donde existe dicha limitación, ésta se cuantifica limitando porcentualmente el límite de edificabilidad destinable a esos usos por parcela y/o por manzana (según ordenanza) y con un gradiente establecido en función, no ya del uso principal, tal y como establece la propia definición de uso compatible, sino de la tipología edificatoria (en función de que hablemos de edificación en bloque abierto o manzana cerrada) a pesar de que el uso predominante en ambos casos sea exactamente el mismo.

Por tanto, no parece razonable que el tratamiento de los usos compatibles compartidos esté diferenciado en ordenanzas con el mismo uso predominante, y por ello se propone corregirlo, unificando al menos el criterio para los ámbitos espaciales de las tres ordenanzas en cuestión, con la eliminación de los límites porcentuales de aprovechamiento y ocupación, pudiendo desarrollarse dichos usos, sin restricciones, en todas las plantas bajas (e inmediatas a la baja, con condiciones).

### 2.3. REDELIMITACIÓN de la DOTACION N.º 4 del POM: CENTRO DE SALUD:

Se pretende con esta modificación corregir una inexactitud en la delimitación de la citada dotación. El Planeamiento actual ha reducido los límites de la parcela al perímetro exterior del edificio del Centro de Salud, pero a raíz de una reciente solicitud de licencia de obras de reforma del mismo, se ha puesto de manifiesto que la parcela, cedida en su día por el Ayuntamiento, no corresponde con ese perímetro, sino que es mayor.

Se han consultado los expedientes que se instruyeron en su día para la adquisición de esos terrenos y para su posterior cesión al Estado, así como la documentación gráfica, tanto catastral como de planeamiento municipal, extractándose la siguiente información, que se incorporan al final como anexo:

- DOCUMENTO 1: CERTIFICADO DEL SR. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, de fecha 9 de junio de 1980 acreditando que el Pleno del Ayuntamiento acordó la cesión, a favor del Estado, para la construcción de un centro de salud, de una parcela de 2.772 m<sup>2</sup> de los cuales 1.490 m<sup>2</sup> son edificables y el resto se destina a zona verde. Dicha superficie edificable es netamente superior a la que ocupa el edificio.
- DOCUMENTO 2: PLANO DEL PGOU DE 1983, donde se aprecia, tanto el destino del suelo (docente sanitario) como el hecho de que la parcela es mayor que la huella del edificio.
- DOCUMENTO 3: PLANO CATASTRAL DE 1983, donde se confirma lo observado en el Doc. 2.

Con esta documentación se considera suficientemente acreditada la nueva delimitación propuesta.

## 3. **OBJETO.**

Por todo lo referido, los objetivos genéricos de la presente modificación son tres:

- 3.1. MODIFICACIÓN de la ORDENANZA ZU-I: eliminado la excepcionalidad por razón del uso futuro de frente máximo edificable, sin modificar la edificabilidad asignada ni las condiciones cuantitativas de ocupación y, en segundo lugar, la modificación en clave de corrección y/o adaptación de otros parámetros de la misma en base a la experiencia de su gestión desde su aprobación definitiva.
- 3.2. UNIFICACIÓN del CATÁLOGO de USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS en ORDENANZAS ZU-R1, ZU-R2 y ZU-R3: asimilando las condiciones de los usos

[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](#)

compatibles de la ordenanza de casco a las otras dos con el mismo uso característico de vivienda multifamiliar.

- 3.3. REDELIMITACIÓN de la DOTACION Nº 4 del POM: CENTRO DE SALUD: corrigiendo una inexactitud del POM en la delimitación de la citada dotación.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y JUSTIFICACIÓN.

En el siguiente cuadro resumen se exponen todas las modificaciones que se incluyen en los documentos del POM con objeto de poder localizarlas de manera más eficaz. Para cada una de ellas se identifica:

- El documento del POM que se modifica.
- La página del tomo o el número de plano/documento gráfico.
- La descripción de la modificación.
- La motivación de dicha modificación.

Doc. del POM	Nº. Pág. Nº. Plano	DESCRIPCIÓN de la MODIFICACIÓN:	JUSTIFICACIÓN.
ORD. GEN.	31.1	Se completa la redacción del primer párrafo de la página (y se aclara gráficamente con un esquema) con lo siguiente:  <i>"..., permitiéndose antepechos de hasta 1'60 m. por encima del plano inclinado exterior de la cubierta; todo ello según los gráficos adjuntos".</i>	Se pretende ordenar la solución constructiva de los encuentros entre cubierta y fachada en las naves industriales, permitiendo, y limitando la altura de los petos, midiéndola no desde un punto teórico sino desde el plano de cubierta.
ORD. GEN.	39	Se modifica el primer párrafo de la página, quedando del siguiente tenor:  <i>"6. En las zonas de afección de líneas de alta tensión o de otras conducciones no se permitirá el inicio de ninguna obra hasta haberse realizado la anulación definitiva, el soterramiento, el desvío o el retranqueo (según cada caso) de las mismas en forma reglamentaria".</i>	Con la nueva redacción se pretende:  - aclarar que las zonas donde no se puede construir es en la ZONA DE AFECCIÓN, según establece la norma sectorial.  - dar cabida a toda la posible casuística que conlleva la supresión de las infraestructuras que provocan afecciones.
ORD. GEN.	40	Se modifica la redacción del primer párrafo, clarificando su contenido y se incluye el siguiente párrafo, del artículo IV.4.2.1.  <i>"Se exige que en los edificios de viviendas se instale una batería de contadores divisionarios".</i>	El Código Técnico de la Edificación no exige la instalación generalizada de grupos de presión ni de batería de contadores divisionarios, pero la experiencia en la gestión de la red de abastecimiento municipal, basándose, por un lado en la escasa presión piezométrica y, por otro, en el sistema de lectura de contadores, aconseja la adopción de ambas exigencias.
ORD. GEN.	64	Se suprime el Artículo IV.5.7.2.4. FRENTE CONTINUO EDIFICADO.	Se suprime la restricción de tamaño en planta de las naves por razón de la futura actividad. Véanse antecedentes de esta memoria.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº. 8 del PLAN de ORDENACIÓN MUNICIPAL

*Memoria justificativa*

Doc. del POM	Nº. Pág. Nº. Plano	DESCRIPCIÓN de la MODIFICACIÓN:	JUSTIFICACIÓN.
ORD. PAR.	11	<p>Se modifica la redacción de la Condición 1ª. sustituyendo “y sin” por “o con”</p> <p>La condición 4ª queda redactada de la siguiente manera: <i>“En crujiás interiores, entendiéndose como tales aquellas que no den a soportales, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales en frente de fachada”.</i></p> <p>Se incluye una nueva condición 14ª. con el siguiente contenido: <i>“Exclusivamente para actividades docentes y centros de formación e investigación destinados a cualificación profesional”.</i></p>	<p>Se rectifica la condición permitiendo los usos a los que se aplique y que cuenten con acceso independiente desde planta baja.</p> <p>Se especifica en la condición qué se debe entender por crujiá interior.</p> <p>Se incluye con objeto de limitar los usos docentes a los que se aplica lo especificado, con intención de posibilitar nuevos usos potenciales en el ámbito de la ordenanza industrial.</p>
ORD. PAR.	20	Se incluye el uso HOSTELERO NO HOTELERO en categoría HO-1. como uso compatible compartido en edificio exclusivo.	Se permite este uso, además de por ser demandado, por responder a una tipología típica en la que el comedor se sitúa en planta superior, pero limitado a edificaciones de dos plantas.
ORD. PAR.	32	Se incluye el uso HOSTELERO NO HOTELERO en categoría HO-1. como uso compatible compartido en edificio exclusivo.	Se permite este uso, además de por ser demandado, por responder a una tipología típica en la que el comedor se sitúa en planta superior, pero limitado a edificaciones de dos plantas.
ORD. PAR.	33	Se eliminan los párrafos tercero y cuarto.	Se trata de eliminar los límites a los usos compatibles, tanto compartidos como en edificio exclusivo, siguiendo el mismo criterio de la ordenanza ZU-R1, donde no se establece ninguna limitación.
ORD. PAR.	36	<p>Se incluye el uso HOSTELERO NO HOTELERO en categoría HO-1. como uso compatible compartido en edificio exclusivo.</p> <p>Se elimina el último párrafo.</p>	<p>Se permite este uso, además de por ser demandado, por responder a una tipología típica en la que el comedor se sitúa en planta superior, pero limitado a edificaciones de dos plantas.</p> <p>Se trata de eliminar los límites a los usos compatibles, tanto compartidos como en edificio exclusivo, siguiendo el mismo criterio que en la ordenanza ZU-R1, donde no se establece ninguna limitación.</p>
ORD. PAR.	37	Se elimina el primer párrafo.	Se trata de eliminar los límites a los usos compatibles, tanto compartidos como en edificio exclusivo, siguiendo el mismo criterio de la ordenanza ZU-R1, donde no se establece ninguna limitación.
ORD. PAR.	57 y ss.	Se incorpora el ordinal del grado de la ordenanza delante de la denominación, en todo el Art. 12	Se busca dar coherencia a todo el documento.
ORD. PAR.	57	<p>Art. 12.3.2. Se elimina “excepcionalmente” del tercer párrafo.</p> <p>Art. 12.3.2. Se da nueva redacción al cuarto párrafo, excluyendo del cómputo de edificabilidad los niveles de almacenamiento.</p>	<p>Dicho carácter no responde a lo pretendido, ya que la aplicación de lo regulado en este párrafo es general para cualquier edificio de uso productivo almacén.</p> <p>En coherencia con la excepción de los niveles de almacenamiento como plantas, también se excluyen del cómputo de edificabilidad los distintos niveles de almacenamiento mediante sistemas modulares, por considerarse dichas plataformas elementos propios de la actividad y no construcciones.</p>
ORD. PAR.	58	Art. 12.3.5. Se da nueva redacción al tercer párrafo.	Se pretende acotar de manera omnicompreensiva el modo de gestión y destino de los suelos afectados por dicha determinación.
ORD. PAR.	60	Art. 12.3.6.f. se completa la redacción del segundo párrafo.	Se pretende dar mayor coherencia al texto, relacionándolo con el texto del primer párrafo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº. 8 del PLAN de ORDENACIÓN MUNICIPAL

*Memoria justificativa*

Doc. del POM	Nº. Pág. Nº. Plano	DESCRIPCIÓN de la MODIFICACIÓN:	JUSTIFICACIÓN.
		<p>Art. 12.3.6.g. se eliminan los dos párrafos de este punto y se incluye uno nuevo, del siguiente tenor:</p> <p><i>“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”.</i></p>	<p>Esta modificación responde a lo ya motivado en el apartado 2.1 de esta memoria, donde se justifica la oportunidad, necesidad y conveniencia de eliminar la limitación del frente continuo edificado en todo el ámbito de la ordenanza ZU-I.</p>
ORD. PAR.	61	<p>Art. 12.4.1. Se sustituye la expresión RETRANQUEO CON ALINEACIÓN EXTERIOR por RETRANQUEO FRONTAL.</p>	<p>Se hace referencia a conceptos que están definidos en las Ordenanzas Generales, eliminando aquellos que, por no estarlo, quedan sujetos a interpretación.</p>
		<p>Art. 12.4.1. Se añaden entre los usos permitidos en zona de retranqueo frontal las casetas de vigilancia y control de accesos y los monopostes, con condiciones, que se incorporan al final del artículo.</p>	<p>Se permiten estos usos, aparte de por ser demandados, porque dado su reducido volumen, no alteran las condiciones de <i>buffer</i> entre la edificación principal y la vía pública que deben reunir los espacios de retranqueo frontal.</p>
		<p>Art. 12.4.1. Se sustituye la expresión RETRANQUEO con LINDEROS LATERALES Y TRASEROS por RETRANQUEO POSTERIOR Y LATERAL.</p>	<p>Se hace referencia a conceptos que están definidos en las Ordenanzas Generales, eliminando aquellos que, por no estarlo, quedan sujetos a interpretación.</p>
ORD. PAR.	62-63	<p>Art. 12.4.1. Se modifica la redacción del párrafo, en el sentido de exigir, no todas las condiciones, sino únicamente las condiciones de anchura y altura libre del apartado 1.1.1.1.del DB-SI-5 del Código Técnico de la Edificación.</p>	<p>Se trata de aclarar las pretensiones de esta condición en el sentido de que la exigencia se limite a las dimensiones del hueco de paso, pero no a las de maniobra de los vehículos, ya que eso haría, innecesariamente, más restrictiva la condición de retranqueo en las esquinas interiores de las parcelas e incluso las condiciones de acceso para vehículos de emergencia, ya reguladas por otra norma sectorial.</p>
		<p>En la relación de usos autorizados se incluye la secuencia completa en su denominación: uso global, uso pormenorizado y uso categorizado.</p>	<p>Se busca dar una mayor claridad y sistematización al catálogo de usos.</p>
		<p>En el encabezamiento de los usos compatibles compartidos se cambia el título de la columna, pasando de denominarse como PLANTA SUPERIOR como PLANTAS SUPERIORES A LA BAJA</p>	<p>Dado que en la ordenanza industrial se permiten con carácter general, hasta tres plantas de altura, se extiende la posibilidad de usos compatibles a ambas plantas dando una redacción mucho más clara al precepto.</p>
		<p>Se completa el catálogo de usos permitiendo el uso DOTACIONAL, DOCENTE, DO-2 condicionado, en cualquier planta y el uso hostelero, tanto en planta superior a la baja como en espacio libre de parcela.</p>	<p>Se busca con esta medida ampliar la posibilidad de implantación de actividades de otros usos alternativos en muchos edificios actualmente desocupados.</p>
ORD. PAR.	63	<p>Se incluye un nuevo artículo 12.6. CONTENCIÓN DE AGUAS PLUVIALES EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.</p>	<p>Esta modificación responde a lo ya motivado en el apartado 2.1 de esta memoria, donde se justifica la oportunidad, necesidad y conveniencia de regular esta cuestión en todo el ámbito de la ordenanza ZU-I.</p>
MEMORIA	40	<p>Se modifica la superficie de la Dotación nº 4 pasando a ser de 1.490 m<sup>2</sup></p>	<p>Se recoge la superficie que arroja la nueva delimitación de dicha dotación.</p>
PLANOS	7.23	<p>Se redelimita la Dotación Nº. 4</p>	<p>Justificado en el apartado 2.3. de esta Memoria.</p>

## **5. MEMORIA LEGAL.**

La innovación del POM planteada no modifica la ORDENACION ESTRUCTURAL, ya que no se altera ninguna de las determinaciones del Art. 19 del RPLOTAU ni afecta a la ORDENACION TERRITORIAL.

La modificación afecta únicamente a la ORDENACIÓN DETALLADA, en particular a los elementos contenidos en el artículo 20.1 del RPLOTAU.

Dado que esta Modificación afecta únicamente a la ordenación detallada, no es exigible la aplicación de las condiciones de los artículos 39 de la LOTAU y 120 del RPLOTAU.

En relación a lo dispuesto en el Art. 30 del TRLOTAU, se declara que la presente modificación cumple los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU y la ordenación prevista no contraviene las distintas normativas sectoriales aplicables.

## **6. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACION:**

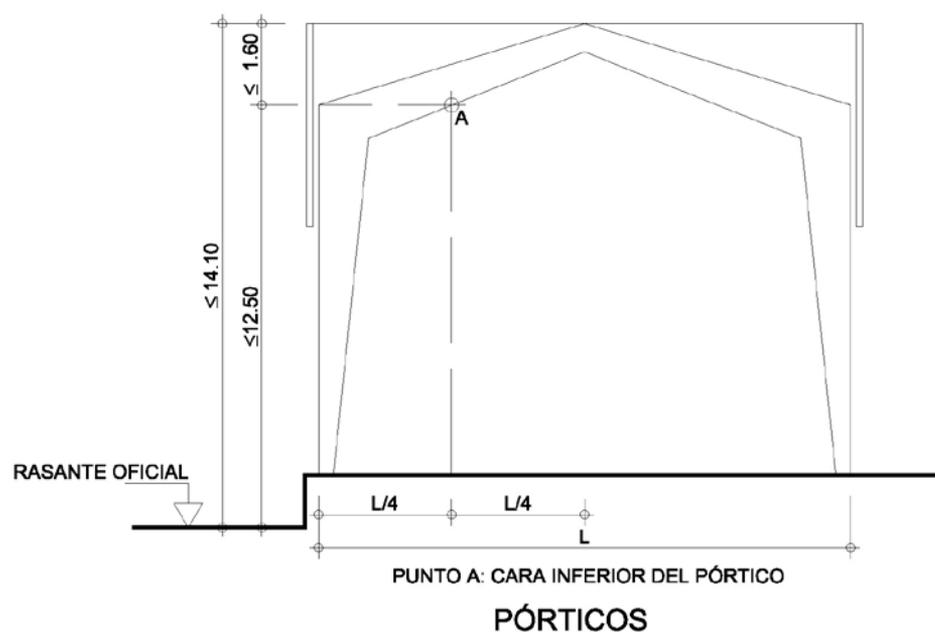
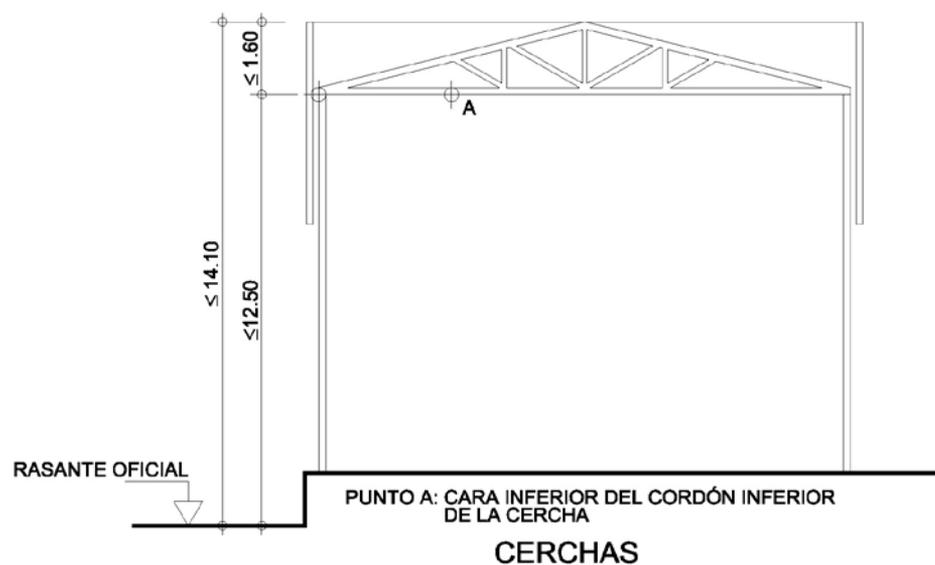
La presente modificación consta de los siguientes documentos:

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- II. PÁGINAS DE LAS ORDENANZAS GENERALES Nº. 31.1, 39, 40 y 64. ORIGINALES Y MODIFICADAS.
- III. PÁGINAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES Nº. 11, 20, 32, 33, 36 y 37, ORIGINALES Y MODIFICADAS.
- IV. TEXTO DE LA ORDENANZA ZU-I. ORIGINAL CON ENMIENDAS Y CORRECCIONES.
- V. TEXTO DE LA ORDENANZA ZU-I. MODIFICADO.
- VI. ANEXO. DOCUMENTACIÓN sobre DOTACIÓN Nº. 4
- VII. PÁGINA Nº. 40 DE LA MEMORIA. ORIGINAL Y MODIFICADA.
- VIII. PLANO Nº 7.23. ORIGINAL Y MODIFICADO.

Los documentos números II (páginas modificadas), III (páginas modificadas), V (texto de la ordenanza ZU-I modificada) y VII (plano nº. 7.23 modificado) constituyen el DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN al que hacen referencia los artículos 39.9. del TRLOTAU y 121.4 del RPLOTAU.

## **II. Páginas de las Ord. Generales**

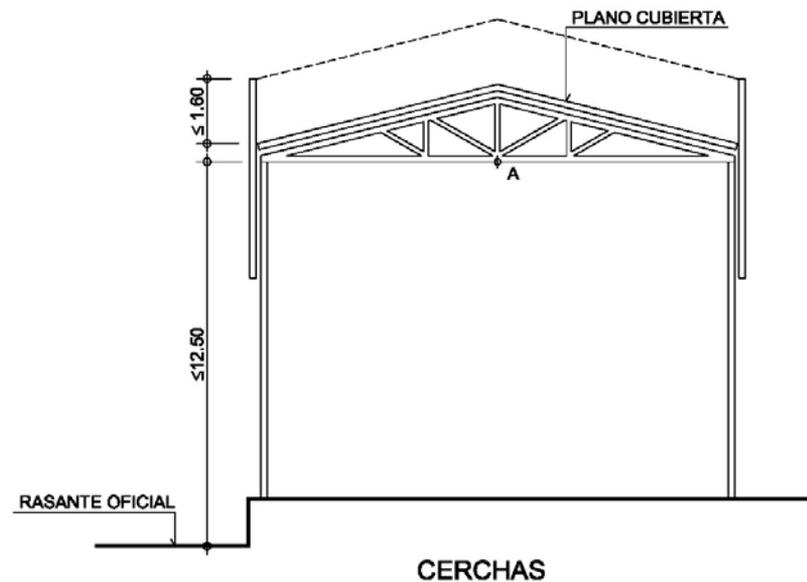
En edificios industriales la medición se efectuará desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno hasta la cara inferior del cordón inferior de la cercha o cara inferior del pórtico según se indica en el gráfico adjunto.



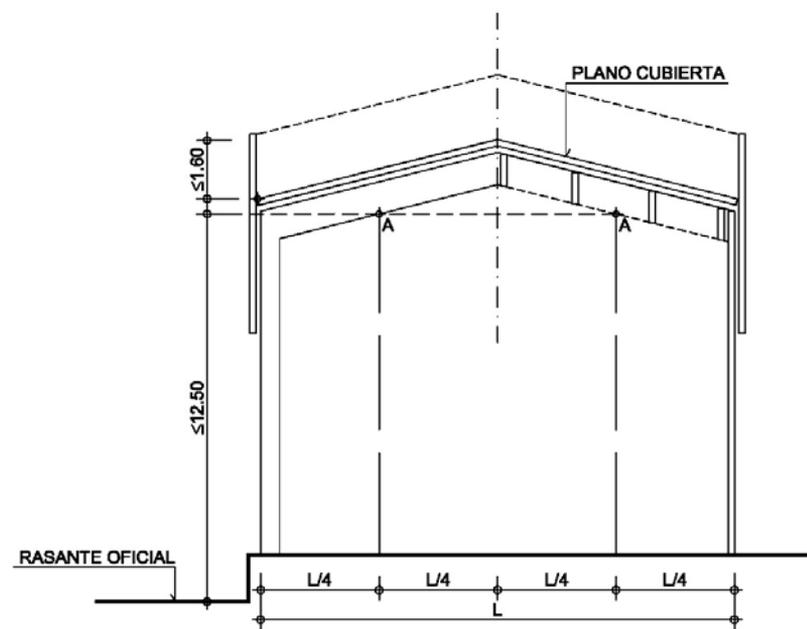
c) Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda de un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre la máxima fijada por la Ordenanza.

d) Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse hasta la altura permitida en el párrafo g) y el tejado, a partir de ella, no excederá del 35% de pendiente. Asimismo la

En edificios industriales la medición se efectuará desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno hasta la cara inferior del cordón inferior de la cercha o cara inferior del pórtico, permitiéndose antepechos de hasta 1'60 m. por encima del plano inclinado exterior de la cubierta; todo ello según los gráficos adjuntos.



CERCHAS



PÓRTICOS

c) Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda de un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre la máxima fijada por la Ordenanza.

d) Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse hasta la altura permitida en el párrafo g) y el tejado, a partir de ella, no excederá del 35% de pendiente. Asimismo la

6. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.

7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 139 de la LOTAU.

8. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se deberán evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación e indemnización, en todo caso, serán a cargo del que derribe.

## **2) Características constructivas. (NPD)**

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

## **3) Cimentaciones. (NPD)**

1. En caso de que se produjesen daños por asientos de la edificación en las instalaciones, aceras, calzadas o servicios públicos deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.

2. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan del límite de la alineación fijada por el Plan de Ordenación Municipal para la parcela.

## **4) Garantía de la construcción. (NPD)**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

## **5) Aislamiento térmico. (NPD)**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Tecnológicas.

6. En las zonas de afección de líneas de alta tensión o de otras conducciones no se permitirá el inicio de ninguna obra hasta haberse realizado la anulación definitiva, el soterramiento, el desvío o el retranqueo (según cada caso) de las mismas en forma reglamentaria.

7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 139 de la LOTAU.

8. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se deberán evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación e indemnización, en todo caso, serán a cargo del que derribe.

## **2) Características constructivas. (NPD)**

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

## **3) Cimentaciones. (NPD)**

1. En caso de que se produjesen daños por asientos de la edificación en las instalaciones, aceras, calzadas o servicios públicos deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.

2. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan del límite de la alineación fijada por el Plan de Ordenación Municipal para la parcela.

## **4) Garantía de la construcción. (NPD)**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

## **5) Aislamiento térmico. (NPD)**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Tecnológicas.

#### **6) Aislamiento acústico. (NPD)**

El nivel de ruido admisible en el interior no puede exceder de los límites fijados por la Ordenanza Municipal General de Medio Ambiente. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstas en las Normas Tecnológicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-88.

#### **7) Barreras antihumedad. (NPD)**

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

#### **8) Calidad de las construcciones. (NPD)**

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

### **ARTÍCULO IV.4.2. INSTALACIONES**

#### **1) Dotación de agua e instalaciones de fontanería. (NPD)**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de viviendas, la dotación mínima será de trescientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua

**6) Aislamiento acústico. (NPD)**

El nivel de ruido admisible en el interior no puede exceder de los límites fijados por la Ordenanza Municipal General de Medio Ambiente. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstas en las Normas Tecnológicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-88.

**7) Barreras antihumedad. (NPD)**

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

**8) Calidad de las construcciones. (NPD)**

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

**ARTÍCULO IV.4.2. INSTALACIONES****1) Dotación de agua e instalaciones de fontanería. (NPD)**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de edificios de viviendas en régimen de división horizontal deberá contar con un grupo de presión que garantice el suministro de forma continua con presión y caudal de servicio suficientes.

Se exige que en los edificios de viviendas se instale una batería de contadores divisionarios.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

#### **2.4) Frente continuo edificado**

No se permiten edificaciones con dimensiones superiores a 100 m. en todo el ámbito de la Ordenanza, salvo en el caso de industrias aisladas que requieran una mayor dimensión por necesidades del proceso industrial. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar una mayor longitud cuando la evolución de los sistemas de almacenamiento, producción o gestión de servicios lo requiera. En todo caso estas necesidades deberán ser debidamente justificadas en la correspondiente solicitud de licencia.

#### **2.5) Conservación de las construcciones**

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera. Este deber se considera incluido en el deber de conservación exigido por la legislación urbanística.

#### **ARTÍCULO IV.5.8. EDIFICACIONES DOTACIONALES (NPD)**

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

#### **ARTÍCULO IV.5.9. PROTECCIÓN DE ARBOLADO**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente se establecen las siguientes normas de protección.

##### **1) Protección de los árboles frente a obras públicas. (NPD)**

1. Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

#### **2.4) Conservación de las construcciones**

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera. Este deber se considera incluido en el deber de conservación exigido por la legislación urbanística.

#### **ARTÍCULO IV.5.8. EDIFICACIONES DOTACIONALES (NPD)**

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

#### **ARTÍCULO IV.5.9. PROTECCIÓN DE ARBOLADO**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente se establecen las siguientes normas de protección.

##### **1) Protección de los árboles frente a obras públicas. (NPD)**

1. Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del

## **III. Páginas de las Ord. Particulares**

- N-SRPI-1.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Vías de Comunicación.
- N-SRPI-2.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Ferroviarias.
- N-SRPI-3.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
- N-SRPI-4.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.

#### **Art. 5. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

Como se ha dicho anteriormente, el Plan General establece eventualmente alguna condición para la compatibilización de algún uso concreto. El conjunto de condiciones que puede ser ampliado o modificado por el Pleno Municipal sin que suponga modificación sustancial del Plan General son las siguientes:

- 1ª. Ligado a la planta baja y sin acceso independiente desde el exterior.
- 2ª. Prohibido el acceso a aparcamientos desde vías estructurantes.
- 3ª. Siempre que cuente con los espacios libres necesarios incluidos en la parcela o anexos a la misma.
- 4ª. En crujías interiores, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales en frente de fachada.
- 5ª. Al servicio de la comunidad de propietarios o del uso característico.
- 6ª. Exclusivamente en el polígono industrial, sin perjuicio de las autorizaciones del organismo de quien dependa la carretera en los márgenes de las mismas.
- 7ª. Productos al servicio de la industria.
- 8ª. Para vigilancia y guarda de la instalación en parcelas con superficie superior a 15.000 m<sup>2</sup>.
- 9ª. Productos al servicio del automóvil.
- 10ª. Pequeños comercios alimentarios en superficie no superior a 150 m<sup>2</sup> ligados a la estación de Servicio.
- 11ª. En superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.
- 12ª. En espacios interiores no visibles desde el exterior.
- 13ª. Con frente a calles consolidadas de la ciudad tradicional o calles comerciales en urbanizaciones.

- N-SRPI-1.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Vías de Comunicación.
- N-SRPI-2.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Ferroviarias.
- N-SRPI-3.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
- N-SRPI-4.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.

#### **Art. 5. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

Como se ha dicho anteriormente, el Plan General establece eventualmente alguna condición para la compatibilización de algún uso concreto. El conjunto de condiciones que puede ser ampliado o modificado por el Pleno Municipal sin que suponga modificación sustancial del Plan General son las siguientes:

- 1ª. Ligado a la planta baja ó con acceso independiente desde el exterior.
- 2ª. Prohibido el acceso a aparcamientos desde vías estructurantes.
- 3ª. Siempre que cuente con los espacios libres necesarios incluidos en la parcela o anexos a la misma.
- 4ª. En crujías interiores, entendiéndose como tales aquellas que no den a soportales, prohibiéndose expresamente los aparcamientos en soportales en frente de fachada.
- 5ª. Al servicio de la comunidad de propietarios o del uso característico.
- 6ª. Exclusivamente en el polígono industrial, sin perjuicio de las autorizaciones del organismo de quien dependa la carretera en los márgenes de las mismas.
- 7ª. Productos al servicio de la industria.
- 8ª. Para vigilancia y guarda de la instalación en parcelas con superficie superior a 15.000 m<sup>2</sup>.
- 9ª. Productos al servicio del automóvil.
- 10ª. Pequeños comercios alimentarios en superficie no superior a 150 m<sup>2</sup> ligados a la estación de Servicio.
- 11ª. En superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.
- 12ª. En espacios interiores no visibles desde el exterior.
- 13ª. Con frente a calles consolidadas de la ciudad tradicional o calles comerciales en urbanizaciones.
- 14ª. Exclusivamente para actividades docentes y centros de formación e investigación destinados a cualificación profesional.

6.3.3.5. Actuaciones singulares.

A propuesta del Ayuntamiento, podrá variarse alguna de las condiciones señaladas siempre que ello no suponga incremento del aprovechamiento privativo otorgado por este Plan General y se justifique el interés arquitectónico y urbano del proyecto propuesto.

6.3.4. Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar Las viviendas unifamiliares con alineación a fachada se consideran con el mismo coeficiente de homogeneización.

Usos Compatibles en edificio exclusivo.-

Oficinas.  
Hotelero.  
Dotacionales.

Usos Complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos cuando se sitúan en planta baja.

Usos compatibles Compartidos.-

Ver cuadro adjunto (pág. 27).

6.3.5. Aparcamiento

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m<sup>2</sup> construidos con las excepciones indicadas en las Ordenanzas Generales.

6.3.3.5. Actuaciones singulares.

A propuesta del Ayuntamiento, podrá variarse alguna de las condiciones señaladas siempre que ello no suponga incremento del aprovechamiento privativo otorgado por este Plan General y se justifique el interés arquitectónico y urbano del proyecto propuesto.

6.3.4. Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar Las viviendas unifamiliares con alineación a fachada se consideran con el mismo coeficiente de homogeneización.

Usos Compatibles en edificio exclusivo.-

Oficinas.

Hotelero.

Dotacionales.

Hostelero no hotelero, en categoría HO-1 y en edificios de dos plantas como máximo.

Usos Complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos cuando se sitúan en planta baja.

Usos compatibles Compartidos.-

Ver cuadro adjunto (pág. 27).

6.3.5. Aparcamiento

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m<sup>2</sup> construidos con las excepciones indicadas en las Ordenanzas Generales.

Se permiten las buhardillas separadas de la alineación de fachada una distancia mínima de 0,50 cm. y cuyos ejes coincidan con los de los huecos de fachada. Se prohíben las mansardas.

### 7.3.3. Fachadas

Se proyectará la fachada como totalidad incluyendo las plantas bajas aun cuando éstas fueren destinadas a usos diferentes del residencial. Se prohíben las plantas bajas porticadas.

### 7.3.4. Salientes, vuelos y aleros

En calles de anchura inferior o igual a 9 m. se prohíben los cuerpos volados cerrados y los miradores, autorizándose balcones en las condiciones fijadas para la ZU-R1.

En calles de anchura mayor de 9 m. se admiten miradores y cuerpos volados abiertos o cerrados con profundidad máxima igual al 5% del ancho de la calle y no superior a un metro. La ocupación máxima de longitud de fachada con vuelos cerrados o miradores será de 2/3.

## **Art. 7.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar con alineación a fachada.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Hotelero.

Oficinas.

Dotacionales admitidos como compatibles compartidos.

Comercial (existente con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan de Ordenación Municipal).

Usos complementarios.-

Todos los compatibles situados en planta baja.

Se permiten las buhardillas separadas de la alineación de fachada una distancia mínima de 0,50 cm. y cuyos ejes coincidan con los de los huecos de fachada. Se prohíben las mansardas.

### 7.3.3. Fachadas

Se proyectará la fachada como totalidad incluyendo las plantas bajas aun cuando éstas fueren destinadas a usos diferentes del residencial. Se prohíben las plantas bajas porticadas.

### 7.3.4. Salientes, vuelos y aleros

En calles de anchura inferior o igual a 9 m. se prohíben los cuerpos volados cerrados y los miradores, autorizándose balcones en las condiciones fijadas para la ZU-R1.

En calles de anchura mayor de 9 m. se admiten miradores y cuerpos volados abiertos o cerrados con profundidad máxima igual al 5% del ancho de la calle y no superior a un metro. La ocupación máxima de longitud de fachada con vuelos cerrados o miradores será de 2/3.

## **Art. 7.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar con alineación a fachada.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Hotelero.

Oficinas.

Dotacionales admitidos como compatibles compartidos.

Comercial (existente con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan de Ordenación Municipal.

Hostelero no hotelero, en categoría HO-1 y en edificios de dos plantas como máximo.

Usos complementarios.-

Todos los compatibles situados en planta baja.

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Los usos compatibles en edificio exclusivo no incluidos como tales en el plano de calificación del suelo, no podrán consumir más del 20% del aprovechamiento de cada manzana ni ocupar en superficie más del 30% del suelo de la misma (exceptuando zonas verdes).

La suma de la superficie construida de los usos compatibles, compartidos y en edificio exclusivo no podrá superar el 40% de la total construible en cada manzana.

#### **Art. 7.5. Aparcamientos**

Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100 m2 construidos y los que correspondan a los usos compatibles.

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

#### **Art. 7.5. Aparcamientos**

Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100 m2 construidos y los que correspondan a los usos compatibles.

8.3.3. En actuaciones urbanizadoras definidas por la Revisión del Plan, se estará a las siguientes determinaciones:

Altura máxima.- La especificada en la ficha. En caso de UA-OD, III alturas.

Retranqueos.- Los indicados en la ficha. En caso de UA-OD, será de 3 metros a viales y 4 m. al resto de los linderos.

Aprovechamiento máximo.- La cabida del sólido capaz definido en la Unidad de Actuación correspondiente. Si se trata de Unidades de Ordenación Diferida el aprovechamiento máximo será igual al asignado.

Aprovechamiento asignado.- El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial multifamiliar sobre parcela inicial.

Aprovechamiento patrimonializable.- El 90% del aprovechamiento asignado.

Ocupación.- En caso de UA-OD. El resultado de aplicar las condiciones de retranqueo.

#### **Art. 8.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso Característico.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Oficinas.  
Hotelero.  
Administrativo en su categoría A1.  
Dotacional.

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos Compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.

8.3.3. En actuaciones urbanizadoras definidas por la Revisión del Plan, se estará a las siguientes determinaciones:

Altura máxima.- La especificada en la ficha. En caso de UA-OD, III alturas.

Retranqueos.- Los indicados en la ficha. En caso de UA-OD, será de 3 metros a viales y 4 m. al resto de los linderos.

Aprovechamiento máximo.- La cubida del sólido capaz definido en la Unidad de Actuación correspondiente. Si se trata de Unidades de Ordenación Diferida el aprovechamiento máximo será igual al asignado.

Aprovechamiento asignado.- El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial multifamiliar sobre parcela inicial.

Aprovechamiento patrimonializable.- El 90% del aprovechamiento asignado.

Ocupación.- En caso de UA-OD. El resultado de aplicar las condiciones de retranqueo.

#### **Art. 8.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso Característico.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Oficinas.

Hotelero.

Administrativo en su categoría A1.

Dotacional.

Hostelero no hotelero, en categoría HO-1 y en edificios de dos plantas como máximo.

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos Compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

La suma de la superficie construida de los usos compatibles compartidos y en edificio exclusivo no podrá superar el 30% del aprovechamiento de la parcela.

**Art. 8.5. Aparcamientos**

Deberá reservarse una plaza por cada vivienda y/o cada 100 m2 construidos además de los correspondientes a otros usos de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

**Art. 8.5. Aparcamientos**

Deberá reservarse una plaza por cada vivienda y/o cada 100 m2 construidos además de los correspondientes a otros usos de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

## **IV. Ord. ZU-I. Texto original corregido**

## 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).

~~Excepcionalmente~~ 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 ~~único~~ 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

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 de 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.

~~Será como máximo de 150 m. salvo en el caso de una sola industria cuando por exigencias funcionales se requiera mayor dimensión.~~

~~En consecuencia, en las naves logísticas existentes a la entrada en vigor de esta disposición, con dimensiones superiores a 100 m. en alguno o en todos sus frentes, cuya excepcionalidad fue autorizada en la correspondiente licencia de construcción, se entenderá autorizable la división funcional de la nave para varios operadores logísticos.~~

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 ~~industria pequeña~~ 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:

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

- a. A fachada: Será el mayor entre:
- 5,00 m. en Grado 1: INDUSTRIA PEQUEÑA y 10,00 m. en el resto de categoríasgrados.
  - 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 categoríasgrados.
  - 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 ~~con ALINEACIÓN EXTERIORFRONTAL~~ 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 ~~con LINDEROS LATERALES Y TRASERO POSTERIOR Y LATERAL~~ se permiten los siguientes usos y actividades:

- Carga y descarga. (\*)
- Ajardinamiento. (\*)
- Aparcamiento. (\*)
- Paso de vehículos. (\*)
- Instalaciones auxiliares (\*).
- Almacenamiento (\*).
- 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 ~~todas y cada una de las condiciones~~ 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 computaran 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

<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.

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 [\(véase plano al final de la ordenanza\)](#)

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. <del>13</del> 45ª)
	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)		

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

LA OFICIAL MAYOR (firmado y fechado electrónicamente)

Mª del Carmen Quintanilla Rubio

			C-3 (Cd. 7ª)		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero		HO-1 HO-3	<u>HO-1</u>	<u>HO-1</u>
	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 aplicación 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.

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

## **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

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)

Mª 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 (\*).

- 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 computaran 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.

## **VI. Anexo Doc. Dotación. nº 4**

**ANEXO.**

**Documentos acreditativos de la nueva  
delimitación de la Dotación nº.4**

## DOCUMENTO 1

**Certificado del Sr. Secretario. Cesión de la parcela por el Pleno al Estado, para construcción de un centro de salud.**



**AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES (Guadalajara)**

Núm. .... D. Angel de la Casa Escalera, Licenciado en Derecho, Secretario de este Ayuntamiento,

CERTIFICADO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día cuatro de junio de mil novecientos ochenta, entre otros, se adoptó el acuerdo que transcrito del borrador del acta dice así:

**EXPEDIENTE DE CESION AL ESTADO DE UN SOLAR PARA CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE SALUD.**      **Habiendo acordado el Ayuntamiento, en sesión plenaria del 10 de abril pasado, la cesión al**

Estado de un solar de 2.772 m/2 de superficie, de los que son edificables 1.490 m/2 y destinados a zona verde pública 1.282 m/2, siempre que se haya ultimado la tramitación prevista en el art. 96 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y si durante el periodo de información pública no hubiera reclamaciones.

Considerando que el expediente de cesión se ha tramitado en forma reglamentaria y que durante la información pública practicada no ha habido reclamaciones, por unanimidad, con el quorum especial de los dos tercios que determina el art. 96 del indicado Reglamento, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

1º.- Retificar el acuerdo plenario del 10 de abril último en todas sus partes y en consecuencia se cede al Estado (INSALUD, Ministerio de Sanidad y Seguridad Social) el solar que seguidamente se describe, para la construcción de un Centro de Salud:

Norte, C/ Río Ebro; S. C/ de la Flor; E. C/ Antonio Pérez y O. finca destinada a vía pública. Procede de la agrupación de las fincas ndms. 491, 492 y 493 del Catastro y figura en el Inventario de Bienes con el número 29.

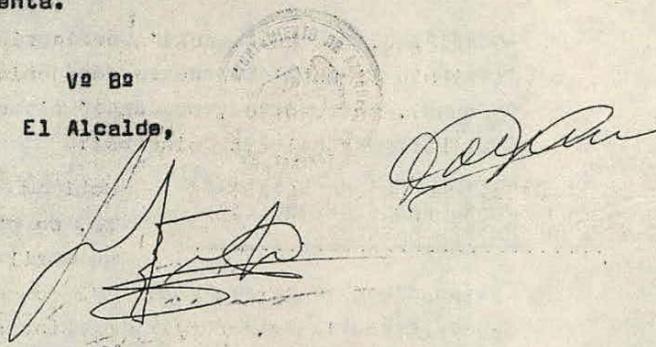
2º.- La cesión es gratuita, para el referido fin, con los condicionamientos que determina el art. 97 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

3º.- Se faculta al Sr. Alcalde para que firme la escritura de cesión y cuantos documentos sean necesarios a tal fin. Y para que conste, extendiendo el presente que visa el Sr. -

Alcalde, en Azuqueca de Henares, a nueve de Junio de mil nove-  
cientos ochenta.

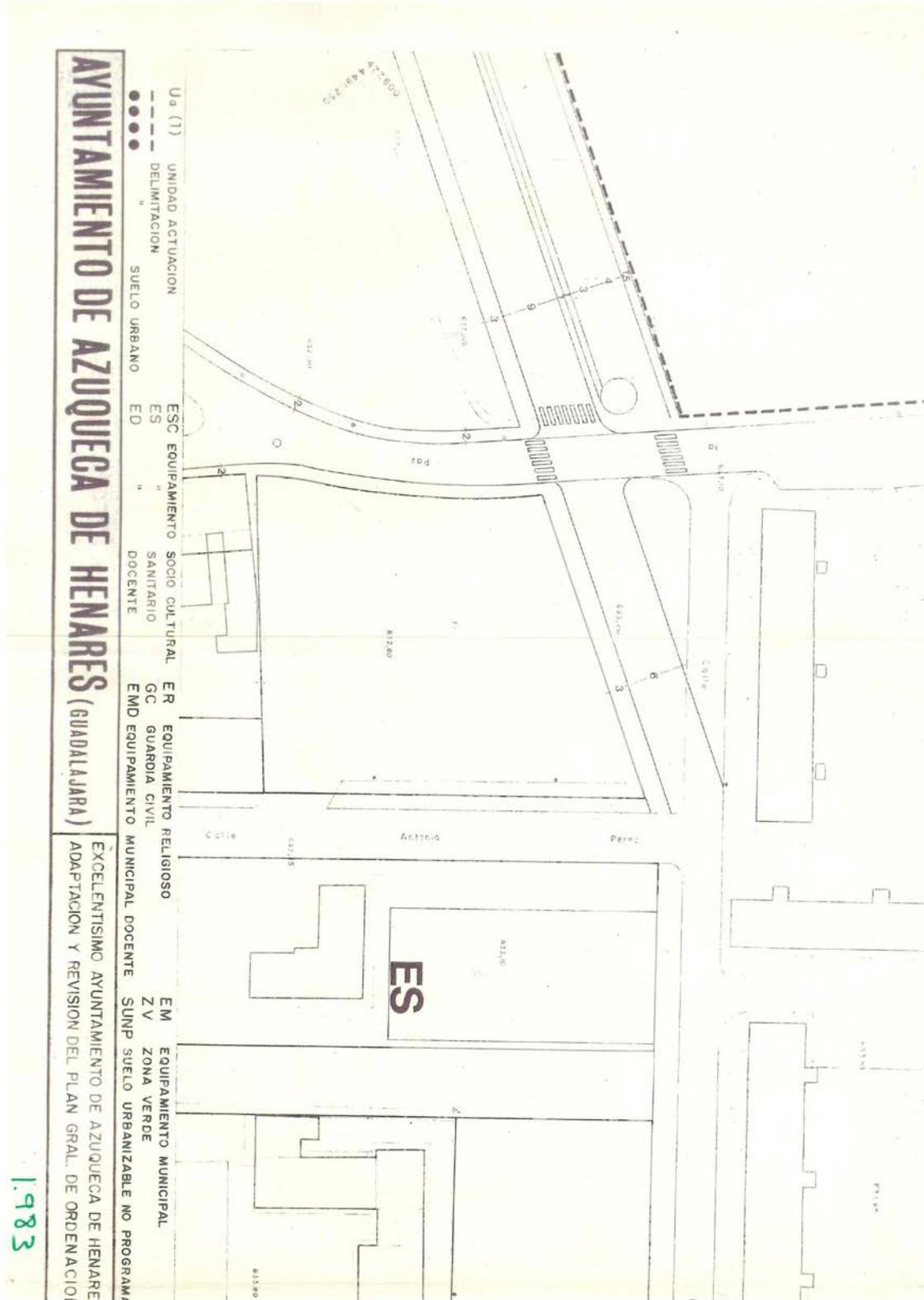
Vº Bº

El Alcalde,

The image shows a circular official seal of the Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, partially obscured by handwritten signatures. There are two distinct signatures: one in the center and another to the right. The paper is aged and yellowed.

## DOCUMENTO 2

### Plano PGOU 1983





## **V. Plano n.º. 7.23. Orig. y Mod.**



