



# ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN .....	1
CAPÍTULO I – CONDICIONES GENERALES .....	2
Artículo 1º. Objeto. ....	2
Artículo 2º. Ámbito. ....	2
Artículo 3º. Inspección urbanística.....	2
Artículo 4º - Definiciones de elementos urbanísticos. ....	2
Artículo 5º - Licencias de edificación. ....	3
CAPÍTULO II – CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO .....	4
Artículo 6º - Suelo urbano edificable. ....	4
Artículo 7º - Suelo urbano no edificable.....	4
CAPÍTULO III – CONDICIONES DE USO .....	4
Artículo 8º - Definición de usos. ....	4
Artículo 9º - Condiciones .....	5
CAPÍTULO IV – CONDICIONES DE EDIFICACIÓN .....	5
Artículo 10º - Obras permitidas .....	5
Artículo 11º - Tipología de edificación autorizable.....	6
Artículo 12º - Patios de luces interiores .....	6
Artículo 13º - Altura máxima de las edificaciones .....	6
Artículo 14º - Cuerpos volados sobre espacios públicos.....	7
Artículo 15º - Ocupación máxima. ....	8
Artículo 16º - Volumen máximo edificable .....	8
CAPÍTULO V – CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE COMPOSICIÓN URBANA .....	8
Artículo 17º - Composición urbana. ....	8
Artículo 18º - Cuerpos construidos sobre cubierta. ....	8
Artículo 19º - Cubiertas. ....	8
Artículo 20º - Competencia municipal. ....	9
Artículo 21º - Viviendas interiores.....	9
Artículo 22º - Dimensiones mínimas. ....	9
CAPÍTULO VI – CONDICIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....	9
Artículo 23º - Normas de aplicación en suelo no urbanizable. ....	9



## **CAPÍTULO I – CONDICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1º. OBJETO.**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso de la edificación, garantizando así la posibilidad de que éste se lleve a cabo de forma armónica y coherente dentro del proyecto de delimitación propuesto. Para cuántos actos de edificación se realizan a partir de la fecha de aprobación definitiva de las mismas.

### **ARTÍCULO 2º. ÁMBITO.**

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el documento gráfico correspondiente, el cual lo define por su referencia a puntos perfectamente localizables y relacionados.

Supletoriamente en todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Guadalajara, aprobadas por Orden Ministerial de 20 de junio de 1974, sin perjuicio de la preceptiva observancia y cumplimiento a cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación y en especial a la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1975, Ley de Carreteras y normas tecnológicas de la edificación, reglamentos.

### **ARTÍCULO 3º. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.**

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles, a tenor de lo dispuesto en el artículo 190 de la Ley del Suelo (T.R.).

El incumplimiento grave por parte del Ayuntamiento de las obligaciones derivadas de la Ley del Suelo, la transgresión de las presentes ordenanzas como planeamiento urbanístico vigente o la actuación con notoria negligencia, será sancionada por el Ministerio de la Gobernación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley del Suelo.

Las infracciones urbanísticas originadas por la vulneración de estas ordenanzas llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables y de conformidad con el régimen legal que a estos efectos determina el capítulo II del título séptimo (T.R.)

### **ARTÍCULO 4º - DEFINICIONES DE ELEMENTOS URBANÍSTICOS.**

A efectos de las presentes ordenanzas, los conceptos que a continuación se expresan, se entenderán dentro del significado con que se definen a continuación:

1. Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alineación. A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.
2. Altura de la edificación. Será la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del último forjado, en el punto medio de la fachada.
3. Altura de planta. Será la distancia comprendida entre las caras superiores de dos formados consecutivos de una misma edificación.
4. Altura de planta baja. Será la distancia existente entre la rasante y el formado de la primera planta.
5. Alineaciones. Son las líneas teóricas que se definen en los planos y a las que tendrá que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.
6. Distancia entre las edificaciones. Es la distancia mínima de las existentes en las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas. En el caso de que no existe un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.
7. Edificabilidad. Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en  $m^3/m^2$ . A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:
  - Computarán las terrazas cerradas lateral y frontalmente.
  - Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% de su volumen.

#### **ARTÍCULO 5º - LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.**

1. Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el art. 178 (T.R.) estarán sujetos preceptivamente a la obtención de previa licencia.
2. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local, de acuerdo con lo establecido en el art. 178 (3) T.R.
3. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo. Toda denegación de licencias deberá ser informada por el Ayuntamiento.
4. Todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, sujetos a las presentes Ordenanzas, deberán ser informados por el Ayuntamiento.



5. Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el art. 178 T.R., efectuados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en las mismas, conllevarán su suspensión inmediata decretada por el Alcalde, o por el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio de la Vivienda.
6. En todo lo no consignado expresamente en los anteriores artículos, relativo a este orden de cosas, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido (T.R.) R.D. 1.346/1976/ 9 abril.

## **CAPÍTULO II – CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 6º - SUELO URBANO EDIFICABLE.**

El suelo urbano comprendido en la presente delimitación, no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (art. 81, 82 y 83).

- a) Merece la calificación de solares, contando con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras, en la vía que la parcela dé frente.
- b) Estar comprendido, dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualesquiera que en este Proyecto se especifiquen como no susceptibles de edificación privada.
- c) Cumplir con las superficies mínimas para solares edificables definidos en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
  - Longitud de la fachada 4,5 m.
  - Superficie mínima 70 m<sup>2</sup>.
  - Fondo mínimo 7 m.
  - Diámetro círculo mínimo inscrito 4,5 m.

### **ARTÍCULO 7º - SUELO URBANO NO EDIFICABLE.**

1. Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones, por lo que podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.
2. En las zonas de suelo urbano colindante con las carreteras o caminos vecinales existentes deberá observarse, además, las prescripciones de la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1976.

## **CAPÍTULO III – CONDICIONES DE USO**

### **ARTÍCULO 8º - DEFINICIÓN DE USOS.**



A efectos de las presentes Ordenanzas se considerarán los siguientes usos:

- a) Viviendas unifamiliares y multifamiliares
- b) Comercial
- c) Oficinas públicas y privadas
- d) Espectáculos públicos y salas de reunión
- e) Hostelería
- f) Cultural
- g) Deportivo
- h) Sanitario
- i) Religioso
- j) Asistencial
- k) Garajes y almacenes
- l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesta por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente próximo a ellas. La potencia máxima instalada será de 10 C.V., y sonoridad inferior a 50 decibelios con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

#### **ARTÍCULO 9º - CONDICIONES**

Las situaciones que se consideran como posibles, son tanto en plantas de edificaciones como en aquellas totalmente destinadas a este uso; excepto en aquellos casos cuya ubicación venga específicamente determinada en la documentación gráfica correspondiente, en cuyo caso no podrá modificarse el uso asignado.

#### **CAPÍTULO IV – CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

##### **ARTÍCULO 10º - OBRAS PERMITIDAS**

A efectos de las presentes ordenanzas se considerarán obras permitidas:

- 1º. Las de mera conservación, adecentamiento o reparación, sin posibilidad de modificación de alturas o vuelo existentes, ni utilización de materiales que no sean acorde con el conjunto de los edificios de la zona.
- 2º. Las construcciones de nueva planta, siempre que la parcela a edificar tenga la consideración de suelo urbano edificable, según lo establecido en el artículo 6º de estas Ordenanzas y cumple las determinaciones de los artículos 81, 82 y 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Y que sus



alturas, volúmenes, materiales y demás condiciones estén acordes con el ambiente y carácter propio de la zona y con lo establecido en las presentes normas.

### **ARTÍCULO 11º - TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN AUTORIZABLE.**

Se autorizan las siguientes tipologías edificatorias:

- a) Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (M D) entendiéndose por tal aquella cuya edificación con un fondo máximo de 20 m, medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

En el caso de que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar. En ningún caso el cerramiento del mismo podrá exceder de 3 m de altura.

- b) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (M M) entendiéndose por tal aquella que ocupa todo el frente de la alineación y retranqueada en toda su longitud del testero de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Dimensión del patio de manzana: el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación con un mínimo de 9 m. Dicho patio deberá ser una superficie continua perteneciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna.
- La alineación interior de la edificación con fachada a ese patio se fijará como máximo a 20 de la calle.

- c) Edificación industrial (I): que se define como edificación baja de tipo nave usual de instalaciones industriales.
- d) Edificación aislada (AD); aquella que queda separada totalmente de otras construcciones por medio de espacios libres.
- e) Edificación adosada (AD): es aquella que queda unida a las colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos de éstas.

### **ARTÍCULO 12º - PATIOS DE LUCES INTERIORES**

Se podrán proyectar siempre que la dimensión del diámetro del círculo inscrito sea igual o superior a  $\frac{1}{4}$  de la altura libre de la edificación y no menor a 3m.

### **ARTÍCULO 13º - ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES**

Para la determinación de la altura máxima y el máximo número de plantas que pueden alcanzar los edificios, se aplicará como norma genérica la siguiente:



“En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas se tomará como máximo número de plantas edificables y como altura máxima la que tenga el mayor número de los edificios existentes en este tramo de manzana”.

En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación en municipios que carezcan de planeamiento legalmente aprobad sobrepasará los 10,00 m., ni tres plantas construidas sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.

Particularidades:

1- En las calles.

Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle, no estuviese edificado al menos en la mitad de su longitud se fijará la altura máxima de las edificaciones en función del ancho de la calle según la tabla siguiente:

Ancho de la calle en m.	Altura máxima edificable en m.	Máximo número de plantas s/rasante.
Menor de 6	6,50	2
De 6 a 9	9,50	3
Mayor que 9	10,00	3

2- En plazas.

Si el tramo de manzana en el que está situado el solar no estuviese edificado al menos en la mitad de su longitud, se tomará como máximo número de plantas y como altura máxima la que alcancen el mayor número de edificios que conforman la plaza.

3- Solares que formen esquina de manzana.

Los edificios situados en esquina de manzana formada por dos calles de anchos diferentes tomarán como máximo número de plantas y como altura máxima edificable la que tengan el mayor número de los edificios existentes en el tramo de manzana correspondiente a la calle más ancha en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a los 20 m.

4- La altura de cada planta será siempre superior a 2,80 metros.

#### **ARTÍCULO 14º - CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS**

Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

- a) En las calles de ancho menor o igual a 8 m. no se autorizarán salvo que el carácter típico de la calle justifique su construcción, siendo su dimensión menor a 0,35 m.



- b) En las calles de ancho superior a 8 m. el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de la calle.
- c) Quedarán remetidos 0,20m sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso.
- d) Se establecen los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas de cada uno de ellos:
  - 1. Miradores o cuerpos de edificación cerrados; solo se autorizan si están contruidos a base de madera o metal y vidrio y con una longitud máxima del 50% de la longitud de la fachada. En caso de no estar situado en la planta baja, su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 m.
  - 2. Balcones o voladizos abiertos: la longitud será libre, con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor a 1 m. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 m.
  - 3. Impostas y cornisas con vuelo máximo de 0,30 m.

#### **ARTÍCULO 15º - OCUPACIÓN MÁXIMA.**

Sin contenido.

#### **ARTÍCULO 16º - VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE**

El volumen edificado en cada solar será el resultante de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> computable sobre la parcela neta si la edificación tiene fachada a la calle de ancho superior a 6 m y de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en los demás casos.

### **CAPÍTULO V – CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE COMPOSICIÓN URBANA**

#### **ARTÍCULO 17º - COMPOSICIÓN URBANA.**

- 1. La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistema de construcción, en general deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el art. 73 del T. R. no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ámbito general.
- 2. El Ayuntamiento cuando lo estime oportuno, podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situados.

#### **ARTÍCULO 18º - CUERPOS CONSTRUIDOS SOBRE CUBIERTA.**

Se exigirá que todos aquellos cuerpos contruidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc. Queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde la vía pública.

#### **ARTÍCULO 19º - CUBIERTAS.**



Las cubiertas serán tratadas con tejas de material cerámico o con azoteas soladas de ladrillo. Podrán autorizarse el empleo de cualquier otro material de cubierta siempre que el aislamiento sea de igual o superior resultado que el de los materiales mencionados, evitándose de cualquier modo queden vistos materiales de fibrocemento.

#### **ARTÍCULO 20º - COMPETENCIA MUNICIPAL.**

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas al uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existentes que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.

#### **ARTÍCULO 21º - VIVIENDAS INTERIORES.**

No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan dos habitaciones (cuarto de estar comedor o dormitorio) con huecos a fachada o a patio de manzana de lado no menor a vez y media la altura de las edificaciones con fachada al mismo, en ningún caso menor a 9 m.

#### **ARTÍCULO 22º - DIMENSIONES MÍNIMAS.**

1. La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta parte de la altura de la edificación y en cualquier caso superior o igual a tres metros.
2. El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a vivienda será de un pie de fachada o espacios libres equiparados a ellas a efecto de clasificación de viviendas interiores y medianerías.
3. Serán de aplicación las condiciones y Ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad (Orden M.G. de 29 de febrero de 1944).

### **CAPÍTULO VI – CONDICIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **ARTÍCULO 23º - NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Para los terrenos del Término Municipal no incluidos en la presente delimitación de suelo urbano, serán de preceptiva observancia y cumplimiento, además de cuantas disposiciones de todo rango le afecten (Ley de carreteras, Protección de cauces públicos, etc), las normas que seguidamente se especifiquen:

- 1) Según los artículos 86 y 85 del T.R., en estos terrenos no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planos o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas, Sin embargo podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados



DILIGENCIA- Para hacer constar que la presente modificación del PSDU de Valdegrudas ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Valdegrudas en sesión celebrada el día 3 de mayo de 2023.  
En Valdegrudas, a 3 de mayo de 2023. El Secretario-Interventor: José Sanmartín Torres.

destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

- o O o -