



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 100, fecha: jueves, 25 de Mayo de 2017

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE MARCHAMALO

MODIFICACIÓN DE ORDENANZA DE EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL SP.OD.52.

1568

El Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo, en sesión extraordinaria celebrada el 3 de mayo de 2017, por unanimidad de los doce concejales presentes, lo que supone la mayoría absoluta legal del número de miembros de la Corporación, ha adoptado acuerdo sobre aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza de Edificación Semiextensiva de Viviendas Unifamiliares del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Residencial SP.OD.52, cuyo tenor literal es el siguiente:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación de las condiciones particulares de la Ordenanza de Edificación Semiextensiva de Viviendas Unifamiliares Adosadas del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable de uso residencial SP. OD. 52, añadiendo los 3 siguientes párrafos:

“Los garajes podrán adosarse a fachada, con parte de cuerpos habitables en 1ª planta o no, por filas completas de adosados.

Cuando las construcciones no sean objeto de un único proyecto y acto edificatorio por la totalidad de la fila de viviendas, el ejercicio de la facultad de adosamiento del garaje a fachada habrá de garantizar la integración morfológica de todas las construcciones de la alineación; para lo que se exigirá el previo acuerdo de todos



los propietarios afectados, formalizado en convenio administrativo al efecto, que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de las 11 parcelas números 82 a 92 resultantes del proyecto de reparcelación, calle Libertad, núms. 1 a 21, catastrales 2619601 a 2619611; los garajes deberán adosarse a la alineación de parcela, limitando el frente exterior bruto del garaje a una longitud no mayor 3,75 metros, con cubierta inclinada a un agua hacia la calle con el 35% y una altura de alero de 3,00 metros, todo ello a los efectos de garantizar la integración morfológica de las construcciones resultantes”.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo y el articulado de la ordenanza modificada en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local”.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso.

En Marchamalo, a 18 de mayo de 2017. El Alcalde, D. Rafael Esteban Santamaría.

Se adjunta anexo con el texto refundido de la ordenanza incorporando la modificación aprobada.

ANEXO

Ordenanzas Particulares que resultan de aplicación en el Sector de Suelo Urbanizable SP.OD. 52 de Marchamalo.

ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACION SEMIEXTENSIVA DE

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

AMBITO DE APLICACIÓN:

Esta Ordenanza se aplicará en al conjunto de las zonas edificables destinadas a viviendas unifamiliares adosadas delimitadas en los planos de ordenación. Plano nº 6 de Zonificación.

CARÁCTER:

Se fija un tipo de ordenación de vivienda unifamiliar formando agrupaciones adosadas en actuaciones integradas.

Las superficies edificables y número de viviendas máximas en cada zona, serán las indicadas en el cuadro de características y plano de zonificación de áreas



residenciales, destinándose el sobrante de parcela a espacios libres privados.

OBRAS ADMISIBLES:

Las de nueva planta. También son admisibles las incluidas en la clasificación del artículo 23 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. De reforma, de conservación y acondicionamiento, de demolición y las obras complementarias.

CONDICIONES DE USO:

Usos característicos:

- Residencial privado en vivienda unifamiliar adosada.
- Residencial público.

Usos complementarios o compatibles:

- Industrial en categorías 1ª y 5ª.
- Terciario en su categoría 1ª.
- Comercial en su categoría 2ª.
- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª.
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 1ª.

La proporción de entre estos usos y el uso característico será la establecida en el artículo 62 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Usos Prohibidos:

- Terciarios en categorías 2g y 3g.
- Comercial en categoría 3ª y 1ª.
- Uso relacionado con el transporte en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Industrial en sus categorías 2ª, 3ª, 4ª y 6ª.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA:	
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)	1,41167
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN TOTAL EN PLANTA BAJA (%)	65,00
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	6,00
N' MÁXIMO DE PLANTAS	2,00
ALTURA MÁXIMA A ALERO (m1)	7,00
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA (m1)	4,00
ALTURA MÍNIMA DE PISOS (m1)	2,85
PARCELA MÍNIMA (m2)	90,00
DIMENSION MÁXIMA DE FACHADA SIN DIVISIÓN VERTICAL	---
VUELOS Y SALIENTES EN ML.	0,50
RETRANQUEO A CALLE (m1)	2,00
RETRANQUEO A FONDO (m1)	6,00



EN PARCELAS DE ESQUINA SE OBLIGA A ADOSAR LA EDIFICACION	
A LA ALINEACION DE LA CALLE LATERAL	
RETRANQUEO A ZONAS VERDES PÚBLICAS	3,00
CÁMARA DE CUBIERTA SE AUTORIZA EN LAS CONDICIONES DEL	
ARTÍCULO 77 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.O.U.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA:

No se adosarán en tiras ininterrumpidas más de 8 viviendas. De acuerdo con el artículo 78 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. Estacionamientos obligatorios: Se reserva una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, admitiéndose el 50% aneja a la red viaria según lo establecido en el artículo 7 del Anexo del RD 2159/78 Reglamento de Planeamiento.

La ocupación bajo rasante se regula en el apartado 17 del artículo 75 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y podrá llegar al 100% de la parcela con los siguientes límites:

- Su retranqueo a zonas verdes públicas será de 3,00 metros.

En edificación unifamiliar, además de lo anterior, la rasante resultante en los espacios privados no podrá quedar a más de un metro por encima de la rasante de los espacios libres colindantes, viario o rotacional, sean estos públicos o privados.

Las parcelas unifamiliares organizadas en condominios con servicios comunitarios como juegos de niños, deportes, piscina... etc. podrán disponer parcelas menores a la mínima, siempre que el resto de la superficie se concentre para los servicios antes indicados.

En caso de situación de edificio exclusivo de usos complementarios o compatibles, las condiciones de edificabilidad y forma serán iguales a las de los usos característicos.

(* Los garajes podrán adosarse a fachada, con parte de cuerpos habitables en 1ª planta o no, por filas completas de adosados.

(* Cuando las construcciones no sean objeto de un único proyecto y acto edificatorio por la totalidad de la fila de viviendas, el ejercicio de la facultad de adosamiento del garaje a fachada habrá de garantizar la integración morfológica de todas las construcciones de la alineación; para lo que se exigirá el previo acuerdo de todos los propietarios afectados, formalizado en convenio administrativo al efecto, que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

(* En el caso de las 11 parcelas números 82 a 92 resultantes del proyecto de reparcelación, calle Libertad, núms. 1 a 21, catastrales 2619601 a 2619611; los garajes deberán adosarse a la alineación de parcela, limitando el frente exterior bruto del garaje a una longitud no mayor 3,75 metros, con cubierta inclinada a un agua hacia la calle con el 35% y una altura de alero de 3,00 metros, todo ello a los efectos de garantizar la integración morfológica de las construcciones resultantes.

**CONDICIONES ESTETICAS:**

Se procurará la unidad en el diseño y los materiales a emplear en todas cuantas edificaciones residenciales se realicen en el ámbito objeto de este Plan Parcial.

De esta forma se conseguirá la unidad y armonía del conjunto, pues la Naturaleza, por el carácter urbano y las dimensiones de las parcelas, no interviene como elemento regulador tal cual acontece en suelo no urbanizable o con amplias parcelas, del orden de 1.500 a 2.000 m², consiguiendo con la vegetación aislar volúmenes edificados, que pueden entonces adoptar formas variadas y ejecutarse con materiales diferentes.

MATERIALES DE ACABADO:**Edificaciones**

Cubiertas: Serán de teja o pizarra, ésta preferentemente de losas. También se permiten cubiertas metálicas (cobre o zinc), admitiéndose la solución con cubiertas planas. No se autorizan las de tipo continuo (láminas impermeabilizantes) o de planchas (fibro-cemento).

Cerramientos: se acabarán, preferentemente, en piedra o ladrillo cara vista. Cuando el acabado sea en piedra se rematará sin juntas de mortero o vistas.

Se admiten los hormigones vistos, lavados o abujardados, tratados únicamente con barniz protector.

Los materiales expresarán su textura y calidad propia, no autorizándose las imitaciones de otros de distinta naturaleza.

Se prohíben expresamente los alicatados con azulejo, plaqueta o gresites.

Canalones y bajantes: serán de PVC, cobre o zinc, debiéndose acabar con pinturas adecuadas.

PARCELAS**Cierres.**

Los elementos macizos cumplirán las condiciones señaladas para las edificaciones, con las limitaciones en altura que recogen las distintas Normas de Edificación en Plan.

Se prohíbe expresamente la utilización de elementos de prefabricados tipo celosía en los cierres, autorizándose sólo las mallas metálicas plastificadas y/o los elementos vegetales.

Pavimentos

Los pavimentos que se dispongan serán acordes con los materiales de la edificación, debiéndose integrar los mismos con los elementos naturales.



Jardinería

Deberán combinarse las especies arbóreas, si es posibles autóctonas, de hoja perenne y caduca.

Se hace constar expresamente que para todos aspectos no previstos específicamente en estas Ordenanzas se estará a lo que con carácter general se contempla en el P.G.O.U. de Guadalajara-Marchamalo vigente.

(*) Párrafos que se incorporan al texto de la ordenanza, tras la modificación aprobada por el Pleno el 3 de mayo de 2017.