



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 131, fecha: lunes, 12 de Julio de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE BUDIA

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE BUDIA

2159

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la Modificación Puntual núm. 4 de las Normas Subsidiarias de Budia, para la eliminación de protección y recalificación de la parcela situada en Calle Subida Molino Aceitero núm. 11, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión de fecha 12 de febrero de 2021 (DOCM, núm. 110, de fecha 11 de junio de 2021).

«MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4
NORMAS SUBSIDIARIAS DE BUDIA (GUADALAJARA)
NORMAS URBANÍSTICAS

0. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación Puntual N.º 4 de las Normas Subsidiarias de Budia no



afecta a las disposiciones que se contemplan en las Normas Urbanísticas de las citadas Normas Subsidiarias.

Es objeto de aprobación la modificación de los planos donde se recoge la pertenencia a la Ordenanza de Conservación del inmueble sito en Calle Subida Molino Aceitero nº11 para proceder a su eliminación y la clarificación sobre la calificación o uso de dicho bien.

De esta manera, a la citada finca le será de aplicación lo establecido en el apartado "6.8.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Budia, salvo lo indicado en el artículo "6.8.8.- Ordenanza de Conservación".

1. ORDENANZA DE APLICACIÓN AL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Se recoge en este punto la totalidad del apartado "6.8.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Budia, aprobadas el 23 de marzo de 1987, toda vez que el único cambio que implica la presente modificación es la clarificación sobre que ésta es la Ordenanza de aplicación en el citado bien y que de la ordenanza que se reproduce a continuación no le es de aplicación lo fijado en el artículo "6.8.8.- Ordenanza de Conservación", toda vez que la presente modificación elimina la pertenencia del bien a dicha Ordenanza de Conservación.

Tal y como se señalaba en la introducción, el objeto era eliminar el nivel de protección y clarificar la calificación y que, al señalar que no le era de aplicación lo fijado en la Ordenanza de Conservación, se hacía referencia a que en la situación previa le era de aplicación el artículo 6.8.8.- de las Normas, cuyo título es "Ordenanza de Conservación", que sólo es de aplicación a los edificios señalados en el plano de zonificación (donde por error se encontraba señalado el presente edificio) con un grado de protección que prohíbe su demolición. En ningún punto se debe interpretar como exoneración para cumplir con lo estipulado en relación con el deber de conservación de los bienes inmuebles entendidos, en general, según definiciones de normativa autonómica o municipal.

Por tanto, y dado que, una vez aprobada la modificación, el inmueble quedará incluido dentro de la Ordenanza "6.8.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO", éste deberá cumplir con todas las determinaciones que se establezcan en la Ordenanza, sin excepción.

6.8.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

6.8.1.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará sobre las superficies grafiadas en los planos como zona de casco antiguo.

6.8.2.- Carácter

Corresponde a las superficies que componen el área del núcleo con densidades



aproximadas entre 20 y 40 viv/ha y con la mayoría de las edificaciones de 2 y 3 plantas.

6.8.3.- Condiciones de desarrollo

Se exigirá, con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial.

6.8.4.- Condiciones de diseño espacial

Se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachadas y los retranqueos a fachada o lindero, sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones:

- De respetar los ritmos existentes.
- No superar la altura máxima y el volumen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de calle.
- No dejar medianerías vistas.
- Y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Estas soluciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes cuando por la entidad de actuación se modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente por esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente y sustancialmente a las fincas colindantes por la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducciones de soleamiento, etc.

6.8.5.- Condiciones de aprovechamiento

- Altura máxima:

La altura máxima será la media de las alturas de los edificios existentes en la manzana, teniendo en cuenta los desniveles del terreno de modo que se considere siempre la altura de la fachada a calle como tope máximo y no sobrepasando en ningún caso ni tres plantas, ni 9 metros medidos en cualquier punto del terreno, tampoco se permitirán diferencias de alturas de dos plantas debiéndose ir acomodando las edificaciones con diferencias máximas de una planta o 4 metros.

- Fondo máximo:

- + Para solares mayores de 200 m², será de 20 m.
- + Para solares menores de 200 m², será de 15 m.

En cualquier caso, en los solares menores de 150 m² se permitirá el 100% de ocupación y entre 150 y 200 m² con longitud de fachada inferior o igual a 6 m que permitirá el 80% de ocupación.



En ningún caso la aplicación de estas condiciones podrá suponer que un solar llegue a tener un volumen de aprovechamiento inferior a 1 m²/m² cualesquiera que sean sus dimensiones, pues cuando de la aplicación de ellas resultare inferior, se podrán aumentar hasta alcanzar el citado volumen de aprovechamiento.

En los patios abiertos interiores, se permitirán construcciones auxiliares destinadas a almacenes agrícolas, con una ocupación máxima de 4 m y 3 m en las medianerías, las cuales serán tratadas como fachadas.

6.8.6.- Condiciones de uso

Uso principal: Residencial unifamiliar.

Uso alternativo: Residencial multifamiliar, comercio, oficinas, equipo comercial y servicios públicos.

Usos compatibles: Industria taller y artesana en todas sus categorías, que no produzcan molestias para las viviendas. Industria almacén categoría 1ª.

- Aparcamientos obligatorios

Cuando se realicen viviendas unifamiliares y el solar sea inferior a 150 m² no será preceptivo el cumplimiento de la normativa 5.3.1.

Para las viviendas multifamiliares, será de aplicación la Norma 5.3.1. para solares mayores de 150 m² en los que se realicen 4 o más viviendas.

6.8.7.- Condiciones estéticas

Será de aplicación la Ordenanza General 5.5.

6.8.8.- Ordenanza de Conservación

Los edificios señalados gráficamente en el plano de zonificación sujetos a esta Ordenanza quedará prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento, y autorizándose la reestructuración, rehabilitación o reconstrucción cuando se justifique y acredite su estado ruinoso y su inadecuada composición interior, debiéndose en cualquier caso respetar el aspecto externo original.

El Ayuntamiento podrá en cualquier momento ampliar el catálogo que se refleja gráficamente en el plano de zonificación para preservar el patrimonio arquitectónico con el procedimiento establecido en la Ley y sus Reglamentos.»

En Budia, a 07 de julio de 2021. El Alcalde-Presidente, D. David Nicolás Cuevas