



# 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. 162, fecha: jueves, 23 de Agosto de 2018

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA PARA REGULAR LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA O ÁTICOS

**2531**

Por acuerdo de Pleno de 26 de marzo de 2018 fue aprobada inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara para regular los espacios bajo cubierta o áticos. Dicha modificación ha sido aprobada definitivamente por Orden 130/2018, de 31 de julio, de la Consejería de Fomento publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 8 de agosto de 2018.

Por lo tanto, aprobada definitivamente y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica el texto integro de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara para regular los espacios bajo cubierta o áticos, la cual entrará en vigor una vez transcurrido, tras dicha publicación, el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, momento a partir del cual tendrá efectividad la modificación de la vigente.

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 con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, de Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

#### ARTICULO 63- USO RESIDENCIAL.

Es el correspondiente al alojamiento de personas. Se distinguen dos categorías:

- a. Uso residencial privado, correspondiente al alojamiento familiar.
- b. Uso residencial público, correspondiente al alojamiento comunitario o temporal de personas.

categoria1ª. Uso Residencial Privado.

Dentro del uso residencial privado distinguimos:

- La vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con otro, pero con entradas independientes desde la calle.
- La vivienda colectiva o multifamiliar, agrupada en edificios con acceso común.
- El apartamento, o vivienda de tamaño reducido,

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

categoria 2ª. Uso Residencial Público.

Dentro del uso residencial público distinguimos:

- Las Residencias comunitarias. Son los edificios destinados a la residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen aquí las residencias de estudiantes, asilos y residencias de ancianos, colegios universitarios, de religiosos y similares.
- Los Alojamientos hoteleros. Son los edificios destinados a hoteles, hostales y pensiones. No Tendrán esta consideración los apartamentos turísticos ni otros tipos de alojamiento en que, atendiendo a las características concretas del caso, se pretenda defraudar la prohibición de establecimientos de usos residenciales privados amparándose en la cobertura de supuestos alojamientos de carácter hotelero o turístico.

Dentro de estos usos serán de aplicación las condiciones de habitabilidad exigidas por los Organismos sanitarios, las Normativas Hoteleras y turísticas, así como por las disposiciones de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, en esta materia.

Su clasificación en categorías se rige por los reglamentos antes citados. Solo podrán tener acceso desde las vías de la red arterial aquellos con más de 25



habitaciones o 500 m2. de superficie.

Ver obligatoriedad de aparcamientos en artículo 78

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS

**PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.-** Toda vivienda (excepto la vivienda mínima definida como apartamento) se compondrá al menos de las siguientes piezas:

- Un salón o comedor- estar
- Un dormitorio de dos camas y un dormitorio de una cama.
- Cocina.
- Baño.

**DORMITORIOS.-** La superficie mínima de los dormitorios de una cama será de 6,00 m2 útiles; la de los dormitorios de dos camas será de 10,00 m2 útiles.

**SALÓN O COMEDOR-ESTAR.-** Su superficie útil mínima será de 13,00 m2 útiles.

**COCINA.-** Su superficie útil mínima será de 6,00 m2.

**BAÑO.-** Compuesto por: bañera de al menos 1,40 metros de longitud, inodoro, bidé y lavabo.

**ASEO.-** Formado por inodoro y lavabo.

Tanto el baño como el aseo y la cocina contarán con paredes revestidas con material impermeable.

**TENDEDEROS.-** Los tendederos se protegerán, tanto en fachadas exteriores como interiores, con elementos de celosía u otras soluciones que impidan la visualización directa del interior. En el ámbito del Casco Antiguo se prohíbe la ubicación de tendederos en las fachadas a calle o espacio libre público.

#### VIVIENDA MÍNIMA O APARTAMENTO.-

##### DEFINICIÓN.

Se define apartamento como vivienda de programa menor compuesto como mínimo de salón-comedor, cocina de 5 m<sup>2</sup> útiles, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup> útiles y un baño compuesto al menos de lavabo, inodoro y ducha.

En caso de que la cocina y el salón o comedor-estar constituyan una pieza única, la superficie de ésta será como mínimo de 15 m<sup>2</sup> útiles.

La superficie útil mínima total será de 30 m<sup>2</sup>. La superficie total construida será inferior a 87`5 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> útiles) desarrollando como máximo un programa consistente en cuarto de estar-comedor, una cocina, dos dormitorios y dos baños.

La relación de equivalencia entre el número de viviendas y apartamentos es la fijada en el Plan de Ordenación Municipal vigente, resultado de aplicar al número de



estas últimas el coeficiente de 1`65.

Podrá destinarse a apartamentos un máximo del 70% del número de viviendas, al objeto de garantizar la ejecución de la cantidad necesaria de vivienda de mayor tamaño, con tres dormitorios o más.

El número de viviendas a considerar será el establecido en la ficha urbanística, en el caso de las actuaciones sistemáticas (SUE, SUI, SP od, SP pp)

En el caso de las actuaciones asistemáticas éste se obtendrá por la suma, dividido entre 100, de:

1. La edificación hasta la altura máxima permitida.

La superficie construida de cada una de las plantas definidas por: la ocupación máxima del solar o parcela, y fondo máximo edificable, y

2. La edificación posible amparada por los artículos 76 F.1 (Elementos permitidos por encima de la altura reguladora) y 77 (Ordenanza especial de áticos)

Se considerará el 50 % de la superficie máxima construida de la planta inmediatamente inferior.

Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco (5), el número final de viviendas autorizado aumentará en una.

A efectos de dotación de estacionamientos obligatorios en aplicación del artículo 78 de las Normas Urbanísticas del POM, no se consideran diferencias entre los conceptos de vivienda y apartamento.

Teniendo en cuenta que el presupuesto de referencia que aplica el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para el visado colegial no tiene en consideración las diferencias de tipologías entre vivienda y apartamento, se establece que de forma genérica, en los proyectos de edificación para usos residenciales que se presenten al amparo de esta nueva redacción del artículo 63, se les efectuará por los Servicios Técnicos Municipales la revisión del presupuesto de ejecución visado colegialmente, a fin de que éste se ajuste al coste real y efectivo de la construcción y a los efectos prevenidos en las Ordenanzas Fiscales Reguladoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas.

**PORTALES.-** Los portales de uso común a varios usuarios de un mismo edificio tendrán un ancho mínimo de 1,80 m., a contar desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

**ESCALERAS.-** Las escaleras de utilización por el público de un edificio no podrán ser inferiores a 1,00 m. de anchura con carácter general. En todo caso, el ancho de



la escalera estará en función de lo establecido en la NBE CPI 96 para la evacuación de los edificios.

En los edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio interior; con hueco de superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>. en cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando no se destine a uso residencial.

En los edificios de hasta cuatro plantas se admitirán luz y ventilación cenitales. La superficie de iluminación, en este caso, será igual o superior a 1/3 como mínimo de la superficie en planta de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera será de al menos 0,80 m<sup>2</sup>.

En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de escalera será de 0,80 m.

Se admitirán escaleras de sótano sin luz ni ventilación directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No podrán tener comunicación directa con los locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio según establece la NBE CPI 96.
- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, no pudiendo sobrepasar la contrahuella ni la huella los siguientes parámetros: 18,50 cm. y 25,5 cm. respectivamente.

**ASCENSORES.**- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurren cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16 .

Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 16 viviendas o fracción servidas por una misma escalera.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

**VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**- Todas las piezas habitables contarán con ventilación e iluminación naturales. Los baños y aseos podrán contar con ventilación forzada a cubierta e iluminación artificial. Además, las cocinas contarán en todo caso con ventilación forzada a cubierta. La superficie mínima de iluminación y ventilación naturales será de 1/10 de la superficie útil en cada una de las piezas habitables.

**EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.**- Queda prohibida la emisión a fachada (interior o exterior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de los aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocina. Los conductos de evacuación serán independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

**INSTALACIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO.** Todo edificio de carácter residencial



colectivo deberá contar con locales independientes, iluminados y ventilados de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras del servicio; situados en planta baja, sótanos o cubierta según los casos y como mínimo:

- De centralización de contadores de agua.
- De centralización de contadores de energía eléctrica.
- De centralización de contadores de gas (caso de existir suministro)
- De recepción audiovisual (también en conjuntos unifamiliares en hilera)

**CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.-** Se cumplirán en cada caso los requisitos establecidos por la legislación autonómica en la materia, que según las disposiciones vigentes establecen:

Los edificios destinados al uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible que una el interior con el exterior y este con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

En los edificios destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor, y la cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida.

**ADAPTACION DE LOCALES AL USO DE VIVIENDA.-** Las viviendas resultantes de actuaciones de adaptación de locales destinados, en principio, a otros usos, deberán cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

- Estarán ubicadas en planta baja o superior.
- Su ámbito urbanístico será el suelo urbano consolidado y directo. Ordenanzas 01,02, 03, 04 y 07; no siendo de aplicación en las actuaciones sistemáticas (SUE, SUI, SP pp, SP od ...) del Plan de Ordenación Municipal vigente, en cuyo caso los cambios de uso vienen regulados por la ordenanzas propias. Resultando de aplicación, además, el número máximo de viviendas fijado en la ficha urbanística en cada caso.
- Se accederá a las viviendas por los espacios comunes de acceso del inmueble donde se ubiquen.
- Se requerirá escrito de conformidad de la Comunidad, indicando en el mismo que el local donde se cambia el uso dispone de los servicios comunes del inmueble (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, etc.)
- El piso del local a adaptar contará con forjado sanitario y cámara de aire bajo el mismo (salvo que exista otro local inmediatamente debajo del que se adapta), estando expresamente prohibido la construcción sobre solera..
- Los materiales de fachada serán miméticos a los existentes en la edificación donde se ubica.
- La documentación gráfica se complementará con definición en planta del inmueble completo; así como de la integración en alzados de las fachadas del local resultante.

#### ARTICULO 74 - DETERMINACIÓN DEL NUMERO DE VIVIENDAS.

El número de viviendas a considerar será el establecido en la ficha urbanística, en



el caso de las actuaciones sistemáticas (SUE, SUI, SP od, SP pp)

En el caso de las actuaciones asistemáticas éste se obtendrá por la suma, dividido entre 100, de:

1. La edificación hasta la altura máxima permitida:

La superficie construida de cada una de las plantas definidas por: la ocupación máxima del solar o parcela, y fondo máximo edificable. Y

2. La edificación posible amparada por los artículos 76 F.1 (Elementos permitidos por encima de la altura reguladora) y 77 (Ordenanza especial de áticos).

Se considerará el 50 % de la superficie máxima construida de la planta inmediatamente inferior.

Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco (5), el número final de viviendas autorizado aumentará en una.

El número de viviendas asignado, en cada caso, tiene carácter de máximo, definido a efectos de control de la densidad resultante del Plan General. Este número máximo puede resultar disminuido como consecuencia de la ordenación concreta y de la correlación de todos los parámetros aplicables en desarrollo del Plan.

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda y apartamento en la relación de una vivienda igual a 1'65 apartamentos.

#### ARTICULO 75 - DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TÉRMINOS MUY UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

##### 1-. ALINEACIÓN.

Se entiende por alineación la línea, establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales, o por el Estudio de Detalle, que separa:

- a. Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b. Los suelo destinados a espacios libres de usos público, de las parcelas destinadas a otros usos.
- c. Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca.

La definición exacta de la alineación se efectuará por el Ayuntamiento con motivo de la concesión de licencia de alineación, que tendrá por finalidad la definición geométrica y gráfica, previa comprobación sobre el terreno de las alineaciones, previstas en los planos de ordenación, a escala 1/1.000. En esta comprobación podrán introducirse, en su caso, las correcciones puntuales necesarias que vengan motivadas por la realidad física existente. En el supuesto de que estas correcciones afectaran en más de un 10% respecto de las previsiones deducidas del Plan



General, será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la rectificación de las mismas.

Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por el Ayuntamiento, en el que se señalarán, además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, si la parcela reúne o no la condición de solar y la superficie de cesión de suelo obligatoria y gratuita.

A efectos de concesión de la licencia de alineación, los interesados presentarán, además de la instancia, levantamiento topográfico a escala mínima 1/100, 1/200 o 1/500, en función de la extensión superficial de la parcela en cuestión, referenciado a la red topográfica municipal (Coordenadas X ,Y, Z) y referido a puntos o elementos físicos del terreno, reflejando la calle o calles a que da frente y referenciándolo también a los planos de ordenación urbanística.

#### 2-. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA.

Es la distancia vertical, medida para cada sistema regulador u ordenanza, en la forma que más adelante se indica, desde la rasante a la acera, la del terreno, o la cota de referencia de planta baja, hasta el punto inferior de la cornisa o alero, que será coincidente con la cara inferior del último forjado.

#### 3-. ALTURA EN PLANTAS.

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos y áticos o cámaras bajo cubierta, si estuvieran autorizadas en la zona.

#### 4-.ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE.

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre se define como la de distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

#### 5 .AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Se entiende como tal la que permitiría localizar la edificación, cumpliendo los requisitos de ocupación, y que estará definida por las alineaciones, retranqueos y distancia a otras edificaciones impuestas por el Plan y su Normativa

#### 6-.BALCONES, MIRADORES, CUERPOS VOLADOS CERRADOS, SALIENTES.

Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados, vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen: Balcones y Terrazas: con cerramientos diáfanos u opacos solo a altura de antepecho. Miradores acristalados: con cerramiento diáfano en toda su altura. Cuerpos volados cerrados: con cerramientos opacos en toda su altura, aunque en ellos puedan existir huecos de





menor tamaño.

Son salientes los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares o pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por razones constructivas o funcionales. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Los aleros quedan incluidos en la definición de cuerpos volados a efectos de determinación del vuelo máximo de los mismos.

#### 7.-CÁMARAS BAJO CUBIERTA.

Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de la cubierta. Por su forma y condiciones de habitabilidad se regulan en una Ordenanza especial, de aplicación en los lugares donde se autoricen las cámaras.

#### 8.- EDIFICABILIDAD NETA

Es la edificabilidad definida en el punto 13 del artículo 16 de estas Normas, cuando se atribuye al suelo de una parcela o manzana completa dentro de sus alineaciones.

En las Normas de Zona se concreta en los casos de Tipologías edificatorias específicas. En los demás deberá deducirse de los parámetros de altura y fondo edificable

#### 9 -.FONDO EDIFICABLE

Marca la alineación posterior de la Edificación, por lo que el espacio sobrante se destinará a patios privados de la edificación. Será de aplicación en aquellas parcelas cuyo fondo así lo permita y marca también el 100 por 100 de la ocupación.

#### 10 -.HABITACIÓN EXTERIOR.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

#### 11-.PATIOS DE LUCES.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.



#### 12-.PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya notarialmente mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

#### 13-.PATIOS DE MANZANA.

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su medida entre los planos de fachada opuestos, o determinando la posición de dichos planos como un valor fijo mediante un fondo edificable máximo.

#### 14 -.RASANTE

Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía. Dentro de este concepto cabe distinguir:

- Rasante previa o perfil del terreno en su estado natural
- Rasante oficial definida por la acera o vial o por los proyectos de las mismas.
- Rasante modificada o resultante de modificar la rasante previa en  $\pm 1,00$  mts. (de aplicación en los casos de edificación aislada)

#### 15 -.RETRANQUEO.

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

#### 16 -.SUPERFICIE EDIFICABLE.

Ver en punto 28 del artículo 16 de estas Normas

#### 17-.SUPERFICIE OCUPADA.

##### a) sobre rasante

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno de las fachadas del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

##### b) bajo rasante

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela con los siguientes límites:

- su retranqueo mínimo a zonas verdes públicas será de 3'00 mts.
- en edificación unifamiliar, además de lo anterior, la rasante resultante en los



espacios libre privados no podrá quedar a mas de un metro por encima de la rasante de los espacios libres colindantes, viario o dotacional, sean éstos públicos o privados.

#### 18-VIVIENDA EXTERIOR

Se entiende por tal, la que tiene locales vivideros (Salón y dormitorios) abiertos a calle, espacio libre o patio de manzana, así como el resto (cocina, baños, pasillos o escaleras) abiertos a patios interiores que cumplan las condiciones del artículo 79 respecto a patios cerrados.

#### 19. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

#### ARTICULO 76 - MEDICIÓN DE ALTURAS

##### A. REGULACIÓN DE LA ALTURA MÍNIMA DE PLANTAS BAJAS Y DE PISO Y ALTURA LIBRE MÍNIMA.

- Aunque en la normativa particular de cada zona se fijan las alturas máximas de plantas bajas y las alturas libres de piso, indicamos aquí las alturas de Suelo acabado desde rasante, que regirán a efectos de orientar en cuanto a la escala urbana general de las calles:
- La altura mínima de suelo terminado de planta 1ª será igual o mayor a 3,50 m respecto de la cota del punto de medición de la altura reguladora.
- Alturas máximas en función del número de plantas permitidas en las ordenanzas (art.º 88):

Número de plantas	Cornisa, alero o cara inferior último forjado
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70

En cualquier caso la altura libre mínima en habitaciones vivideras será de 2,50 mts., según se fija en las condiciones higiénicas del artículo 79

##### B. ALTURAS MINIMAS DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general se permitirá construir una Planta menos de las fijadas por las Ordenanzas de Zona. En este caso, la Propiedad del edificio de menor altura estará



obligada al tratamiento de las medianerías y paredes contiguas al descubierto, de acuerdo con el tratamiento de fachada existente o con las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

Se exceptúa de la regla anterior general, los supuestos de actuaciones asistemáticas o aislada en suelo urbano, en que la regla será la inversa, es decir, el número de plantas máximo será a la vez mínimo, a efectos de garantizar la implantación del aprovechamiento real otorgado por el planeamiento.

#### C. ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA AL ALERO O BORDE DE LA CUBIERTA. CASOS DE ESQUINA.

Estos datos, referidos a cada Ordenanza de Zona, vienen indicados en la ficha correspondiente a las Condiciones específicas de las mismas. Pero como orientación general para los casos en que no se hayan fijado, se establece subsidiariamente el criterio general resultante de la zona.

En casos excepcionales de esquina de calles con diferentes alturas, la altura mayor solo podrá volver una longitud igual al ancho de la calle más estrecha.

Estas especificaciones no son de aplicación en ningún caso en el Casco antiguo que tiene definidas las alturas, de la edificación posible en cada parcela o grupo de ellas, de una misma manzana.

#### D. MEDICIÓN DE ALTURAS EN CASO DE ALINEACIONES CON DESNIVEL.

a) casos de desnivel en alineación a vial:

1. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de fachada a mayor y menor cota, no supere 1,00 mts, el punto de referencia de la altura reguladora será el punto medio de la misma, considerada como una sola en desarrollo
2. Cuando dicha diferencia sea superior a 1,00 mts., el punto de referencia de la altura reguladora se situará a 0,75 mts, por debajo del punto de la fachada o fachadas situado a mayor cota.
3. Cuando en una fachada, la diferencia de niveles entre los puntos a mayor y menor cota sea superior a 2,4 mts. Se fraccionará la fachada de forma que nunca exista un desnivel mayor

b) casos de gran desnivel transversal

Cuando un solar dé a dos calles de gran diferencia de rasante, y por sus dimensiones, no tenga patio interior, la altura podrá ser la media de la autorizada a ambas fachadas, admitiéndose, en la primera planta que tenga bajo rasante una de sus caras, el tratamiento de planta baja en cuanto a usos, excepto el de vivienda, pero contabilizando su edificabilidad a efectos del aprovechamiento, no pudiendo superar el establecido para la parcela.

#### E. ELEVACIÓN DE PLANTAS EN EDIFICIOS EXISTENTES



Las obras de reforma de edificaciones existentes, consistentes en elevación de alturas, solo se consentirán en aquellos edificios en los que así se indique en el Plano de alturas de la Edificación posible en el Casco histórico.

En este caso, se permitirá siempre que la altura total del edificio reformado no exceda de la altura al alero de la Zona. En estos casos, también se podrán autorizar alturas inferiores a las señaladas en cada Ordenanza, siempre que la edificación existente no sea demolida, se guarden las condiciones de tratamiento de medianerías y paredes contiguas del apartado B, y la edificación resultante solo sea inferior en una altura a las edificaciones consolidadas ya existentes en el entorno próximo.

#### F. ELEMENTOS PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Solo se permitirán:

1. La cubierta definitiva del edificio, conforme se define en estas Normas Urbanísticas, pudiendo ocuparse la misma de acuerdo con la ordenanza de Áticos (art. 77)
2. Las cubiertas planas con barandas o antepechos cuya altura no podrá exceder de 1'30 mts.
3. Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1'80 mts. de altura si son opacos y de 2'20 mts. de altura si se trata de rejas o similares.
4. Los elementos técnicos de las instalaciones.
5. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

#### G. CRITERIO DE APLICACIÓN DEL PUNTO DE REFERENCIA DE LA ALTURA REGULADORA EN CASO DE EDIFICACIÓN EN EDIFICACIÓN AISLADA (Ordenanzas 0.3, 0.4, 0.6, 0.8, 0.9, 0.10 y 0.11)

Corresponderá al centro geométrico de la edificación, situado sobre rasante modificada del terreno, la cual es el resultado de modificar en +/- 1'00 mts el perfil del terreno natural, obtenido mediante el levantamiento taquimétrico. Se situará a 1'50 metros de altura por encima, o por debajo, de la rasante modificada, en la línea de situación de la fachada principal, cuando ésta quede por debajo o por encima, respectivamente, de la calle de acceso a la parcela .

- En el caso de viviendas en hilera (Ordenanza 0.5), con retranqueo en fachada superior a 5'00 metros, la condición anterior se cumplirá consecutivamente para cada unidad de vivienda. En caso de retranqueo menor se aplicarán las condiciones de alineación a vial.
- El punto de aplicación de la altura reguladora define la cota de piso de la planta baja. Los espacios resultantes por debajo de ésta tendrán la consideración de sótanos.
- Los sótanos podrán ocupar el porcentaje de parcela fijado en las ordenanzas particulares de aplicación en casa caso (SUI, PAUS, etc.). Si éstas no lo determinan se aplicará el 100% de la superficie de parcela previsto en el POM.
- Los sótanos que tengan fachada o linden con viario distinto del acceso a



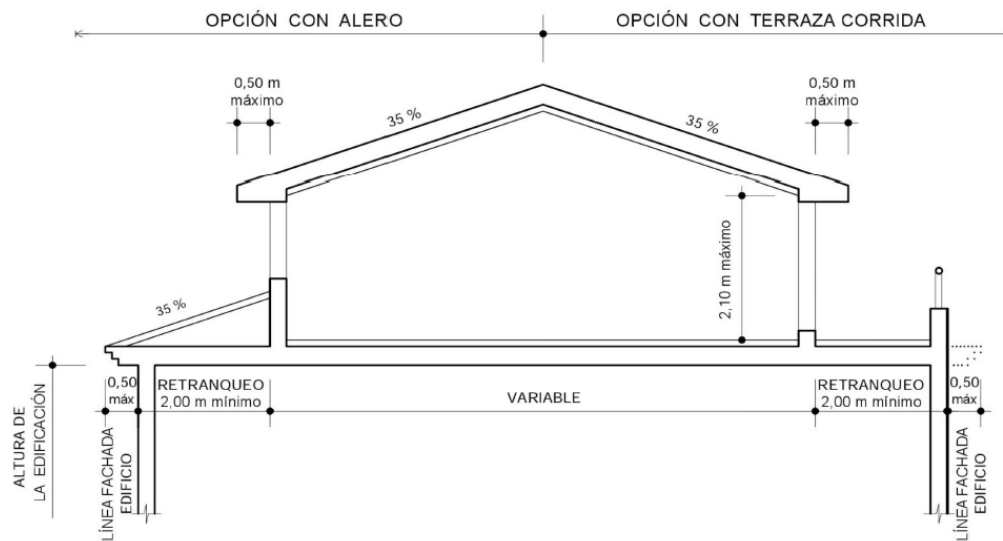
parcela o a zonas verdes públicas no podrán sobresalir más de 2,20 metros medidos en cualquier punto de lindero o fachada, sobre la acera o la rasante de la zona verde, respectivamente, tratándose con calidades de fachada en los tramos vistos. No tendrán acceso directo desde aquellos, admitiéndose en los muros correspondientes ventanas de iluminación y ventilación de 0,45 x 0,45 metros. La altura libre interior máxima de dichos espacios será de 2,40 metros.

- En caso de no ocupar el sótano la totalidad de la parcela, el retranqueo mínimo a aplicar respecto del viario o zona verde será igual a la altura que sobresalga de la rasante modificada y, como mínimo, de 3,00 metros.
- Los sótanos no podrán sobresalir más de 1,00 metro sobre la rasante definitiva de los espacios libres privados colindantes. En caso contrario deberán aplicarse los retranqueos de ordenanza y, como mínimo 3,00 metros.

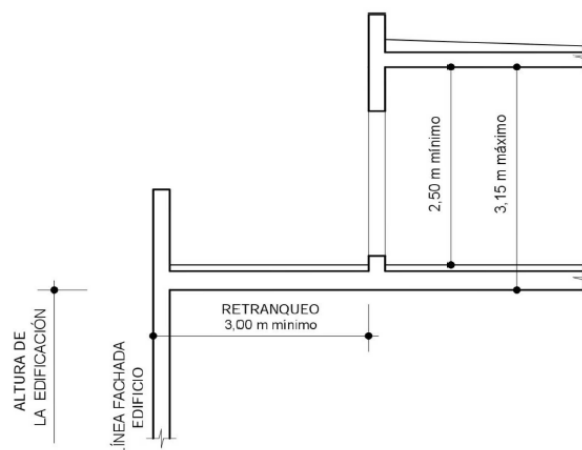
#### ARTICULO 77 - ORDENANZA ESPECIAL DE ÁTICOS.

El uso del espacio denominado ático queda regulado en sus aspectos de forma y utilización de acuerdo con las siguientes especificaciones. Se diferencia por la forma, al ser paño inclinado o plano, de cubierta en función de las ordenanzas zonales de aplicación:

## ORDENANZAS 01 y 07 (opcional 02, 05 y 06)



## ORDENANZAS 03, 04, 08, 09 y 11 (opcional 02,05 y 06)



1. Esta planta necesariamente debe configurarse como un ático retranqueado de las fachadas exteriores del edificio, o del patio de manzana (ordenanzas 0.1, 0.2, 0.5, 0.6 y 0.7). Cuando sea de aplicación en el resto de las ordenanzas zonales (0.3, 0.4, 0.8, 0.9 y 0.11) el retranqueo será el definido por las alineaciones definidas por el área de movimiento de la edificación.

2. El retranqueo de esta planta ático a la fachada exterior, de manzana o del espacio libre interior será de al menos :

- a. De dos metros en los solares que sean de aplicación las ordenanzas zonales 0.1 y 0.7, y de aplicación optativa para las ordenanzas 0.2, 0.5 y 0.6. (gráfico 1). Cubierta inclinada



- b. De tres metros en los solares que sean de aplicación las ordenanzas zonales 0.3, 0.4, 0.8, 0.9 y 0.11, y de aplicación optativa en las ordenanzas 0.2, 0.5 y 0.6 (gráfico 2). Cubierta plana
3. En los casos en que la cubierta se configure como una cubierta inclinada, esta debe tener su arranque en cada una de las fachadas retranqueadas de la planta, con un vuelo máximo de cornisa o alero de 0,50 metros, y con la cumbrera situada en el punto medio del fondo máximo de la edificación. Conforme al gráfico de este apartado.
4. Los espacios comprendidos entre la planta bajo cubierta o ático y las fachadas del edificio, se puede configurar como una terraza plana, vinculada al uso de esta planta, o como elemento común del edificio. .
5. La altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en su cara interior, en el caso de edificios de aplicación las ordenanzas 01, 02, 05, 06 y 07, no será superior a 2,10 mts., medido desde el piso terminado del último forjado horizontal, o de su proyección teórica sobre la cara interior de la fachada. A efectos del cálculo de la superficie útil de las piezas vivideras definidas en el artículo 63 de estas ordenanzas, se realizará de acuerdo al artículo 79, donde se determina la altura mínima de las piezas vivideras en 2,50 m.
6. La pendiente máxima de cubierta será del 35 %.
7. En el caso de edificios de aplicación de las ordenanzas 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9 y 11 que se configuren en ático y su cubierta como una terraza plana, la altura mínima interior de la planta ático será de al menos de 2,50 mts., y con una altura máxima de piso de 3,15 mts.
8. Los espacios resultantes de esta planta bajo cubierta o ático computarán a efectos de edificabilidad. Este cálculo es independiente al realizado preceptivamente, para la obtención del número de viviendas máximo regulado por los artículos 63 y 74 de estas ordenanzas.
9. Los usos de de estas plantas áticos serán los señalados como usos admitidos en la ordenanza de zona que le sea de aplicación.
10. Se excluye de la aplicación de este artículo a los inmuebles declarados o con expediente incoado como B.I.C., B.I.P. o , E.I.P. que mantendrán el volumen existente. Esta condición se hace extensible a los inmuebles que se puedan declarar en un futuro como BIC, BIP o EIP.
11. Para la tramitación de licencias de obra en entornos de protección de B.I.C., B.I.P., E.I.P. y en edificios incluidos en el "Catálogo de Edificios de interés cultural, histórico, artístico, arquitectónico y ambiental" del P.G.O.U, será preceptivo el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de acuerdo las determinaciones de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Guadalajara, 17 de agosto de 2018.- Vice-Alcalde.- Jaime Carnicero de la Cámara