

**ORDENANZAS MUNICIPALES DE  
EDIFICACION**

**MOCHALES**

## **ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION DE MOCHALES**

*Anexo a Normas Subsidiarias Provinciales de Guadalajara (NNSSPP)*

### **ARTÍCULO 1. OBJETO**

Desarrollar la presente Ordenanza de Determinaciones Estéticas en el Municipio de Mochales, surge con el fin de buscar la homogeneidad en las edificaciones, conseguir que se respeten las características dominantes del paisaje urbano de la zona y para la definición de algunos de tipos de obra, según las necesidades y dudas que surgen a la hora de realizar solicitudes de licencias de obra. La normativa de edificación siempre serán las Normas Subsidiarias Provinciales de Guadalajara, BOP de 3 de junio de 1987. Esta normativa será única y exclusivamente aplicable para regular las condiciones estéticas y morfológicas en todas las construcciones y reformas de bienes en el término municipal de Mochales, así como para la aclaración de algunos puntos, como las Definiciones de Obra Menor y Obra Mayor. Esta Ordenanza se compone de 18 artículos desarrollados, quedando estructurado de la siguiente forma:

*Artículo 1. Objeto.*

*Artículo 2. Definición de Obra Menor.*

*Artículo 3. Definición de Obra Mayor.*

*Artículo 4. Determinaciones estéticas.*

*Artículo 5. Cubiertas.*

*Artículo 6. Fachadas.*

*Artículo 7. Carpintería.*

*Artículo 8. Instalación de todos.*

*Artículo 9. Tejadillos y volantes.*

*Artículo 10. Protección zonas de peligro*

*Artículo 11. Servidumbres urbanas.*

*Artículo 12. Conservación de bienes.*

*Artículo 13. Alineaciones*

*Artículo 14. Medidas correctoras de conservación de bienes.*

*Artículo 15. Pago de Tasas*

*Artículo 16. Gestión de residuos*

*Artículo 17. Sanciones*

*Artículo 18. Entrada en vigor*

### **ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN DE OBRA MENOR**

Tendrá la consideración de Obra Menor, toda aquella obra de construcción o instalación para la que no sea necesario la redacción de un Proyecto Técnico, conforme al artículo 2.2 de la LOE (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación). Todas las licencias de obras menores deberán respetar todas las condiciones estéticas y generales de las NNSSPP y las que se señalan en las presentes ordenanzas.

Entre ellas se incluyen las siguientes:

- Obras de Reforma, Reparación o Rehabilitación de interiores de edificios, sin alterar la estructura de los mismos: adecentamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados y alicatados, enfoscados, enlucidos, escayolas, demolición y construcción de tabiquería interior no estructural (muros de carga), obras de fontanería,

electricidad, gas, aire acondicionado, placas solares, decoración de locales comerciales, etc.

- Reparación o Rehabilitación de cubiertas o fachadas: Adecentamiento de fachadas y medianerías con pinturas, revocos, chapados, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpinterías. Colocación de balcones, banderines, toldos, tejadillos y sustitución de carpinterías de ventanas y puertas. Apertura o cambio de huecos que no supongan modificación sustancial de la fachada.

Cambios de material de cubierta, retejados, tableros de soporte de tejas, construcción de chimeneas...siempre que no implique modificación o cambio de la estructura soporte de la misma.

- Construcción de pequeños casillos o pequeños edificios industriales (almacenes, corrales, gallineros, casetas de aperos) de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, sin superar los 25 m<sup>2</sup> de superficie construida, siempre que tengan una sola planta de altura máxima 3 metros y que el uso no sea residencial ni público.

- Cerramiento y vallado de fincas (previa o simultáneamente se deberá solicitar la alineación oficial de la finca).

- Muros de contención hasta 2 metros de altura, apertura de caminos, sendas y viales interiores, obras de alumbrado exterior, acometidas eléctricas, de saneamiento, agua y telefonía.

Al solicitar la Licencia para ejecutar una obra menor, se deberá adjuntar una memoria descriptiva de las actuaciones a realizar que incluya:

- Descripción y usos actuales, finalidad de las obras a realizar y su uso previsto.
- Croquis acotado de plantas, fachadas...donde vayan a realizarse las obras con su situación exacta dentro de la parcela o inmueble, en su caso, (retranqueos a linderos y a la calle, cotas de altura, anchura y fondo...)
- Presupuesto desglosado y total que incluya mano de obra y materiales.
- Fotografía del solar o, en su caso, de fachadas a calle, laterales y traseras de la edificación preexistente.
- Cuando proceda, autorización o conformidad de la comunidad de propietarios.
- Plano de emplazamiento del inmueble o solar con referencia catastral del mismo.

Cuando las obras impliquen colocación de andamios o anclajes al pavimento de la acera o la calzada, deberá acompañarse de fotografías de las mismas anteriores a la ejecución de las obras, comprometiéndose el solicitante de la licencia a entregar el acerado y el pavimento en las mismas condiciones que estaba antes de la realización de los trabajos, para lo cual deberá prestar garantía suficiente en las formas previstas por la ley.

Cuando los Servicios Técnicos del Ayuntamiento estimen que las obras requieren dirección técnica por su incidencia en la seguridad u otras causas justificadas, el Ayuntamiento podrá exigir proyecto o memoria valorada suscrita por técnico competente y la dirección técnica de las obras.

### ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN DE OBRA MAYOR

Tendrá la consideración de Obra Mayor las obras en la que sea necesario aportar proyecto conforme al artículo 2.2 de la LOE (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la

Edificación), visado y suscrito por técnico competente. Entre ellas se incluyen las siguientes:

- Construcción o ampliación de vivienda, de cualquier superficie, incluyendo las viviendas prefabricadas y de madera.
- Construcción de edificios industriales-almacenes de más de 25 m<sup>2</sup> de superficie construida o altura superior a 3 metros.
- Elevación de cubierta de edificios, viviendas en todo caso, y en edificios industriales-almacenes, cuando se superen los 3 metros de altura o tengan una superficie construida superior a 25 m<sup>2</sup>.
- Muros de contención de altura superior a 2 metros.
- Demolición y derribo de todo tipo de edificaciones y construcciones, estén o no en situación de ruina.
- La modificación o sustitución de la estructura que soporte las cubiertas o tejados.
- La modificación sustancial de los huecos en fachadas de edificios existentes.
- Cualquier obra de intervención sobre los edificios existentes (ampliación, reforma o cambio de uso), siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

#### ARTÍCULO 4. DETERMINACIONES ESTÉTICAS

1. Las nuevas construcciones, así como reformas en el exterior de los edificios, ya sean viviendas o edificios industriales, deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano.
2. Para el caso de construcciones ya realizadas, que no cumplan las medidas indicadas en esta normativa, para poder obtener la licencia de obra que soliciten, deberán adecuar su edificación a dicha normativa. En caso contrario, no se concederán las correspondientes licencias de obra que se soliciten

#### ARTÍCULO 5. CUBIERTAS

1. Las cubiertas serán de:
  - Preferiblemente de teja curva de barro o cerámica, llamada también Castellana, o de material similar al de las edificaciones del entorno (incluyendo la teja mixta de hormigón).
2. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
  - Fibrocemento.
  - Materiales tipo “Uralita” o similar.
3. Los colores a utilizar en cubiertas serán los rojizos, ocre o terrizos. Se prohíbe el resto.
4. Las cubiertas serán inclinadas con pendientes entre el 25% y el 45%. No se permitirá la construcción de cubiertas planas, salvo pequeñas terrazas integradas en las cubiertas inclinadas para acceso a instalaciones o elementos de cubierta.

#### ARTÍCULO 6. FACHADAS

1. La composición de la fachada será plana y se atenderá a la tipología de fachadas dominantes en el entorno.
2. Se prohíbe expresamente dejar cualquier parte exterior de la edificación pendiente de acabado o cerramiento.
3. Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.
4. Los materiales de fachada a vía pública, o visibles desde la vía pública de los edificios, serán acabados de piedra o con enfoscados o revocados lisos, ambos en los tonos dominantes en el ambiente urbano, con juntas enrasadas o fábricas mixtas de ladrillo visto-enfoscado o piedra-enfoscados. Se admite en todo caso el ladrillo rojizo en esquinas, recercados de huecos e impostas.
5. Se prohíben los siguientes materiales:
  - Piedra diferente a las usuales del lugar.
  - Ladrillo de varios tonos o blancos.
  - Bloques o ladrillos de hormigón que queden a la vista (se permite si es de cara vista en zócalos o vallados y siempre y cuando sean de color similar a los dominantes en el ambiente).
6. Los cerramientos de parcelas o fincas que den frente a vía pública dentro del casco urbano, tendrán una altura de 2 metros y estarán realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación: muretes de ladrillo, piedra, bloque enfoscado y pintado...y reja metálica o valla hasta 2 metros, muros ciegos (nunca de longitud superior a 20 metros) enfoscados y pintados, etc. adaptándose en lo posible a la estética de los cerramientos existentes que conforman la calle. Los cerramientos de patios o de linderos laterales podrán tener una altura de hasta 2,50 metros y podrán ser de malla metálica, muros ciegos o mixtos con parte ciega y malla metálica.
7. Se admitirán colores ocre, terrosos y rojizos, acordes con la edificación tradicional. Podrán utilizarse dos colores (ejemplo, desde acera a 1500 mm de altura un color, y resto de fachada otro).
8. Se prohíben las texturas brillantes.

## ARTÍCULO 7. CARPINTERÍA

1. Se prohíbe la instalación de puertas o ventanas, que al abrirse, ocupen la vía pública.
2. Las puertas de fachadas y vallados deberán abrir sin ocupar la vía pública. En caso de que sea necesaria la apertura hacia afuera, deberá retranquearse la puerta, hacia el interior de la finca, el espacio suficiente como para que no ocupe la acera.
3. En caso de instalación de cancelas en puertas y ventanas, estas, una vez abiertas, deberán quedar plegadas y sujetas a la fachada sin que en ningún momento obstaculicen el paso.

## ARTÍCULO 8. INSTALACIÓN DE TOLDOS

1. Solo podrán instalarse toldos dentro de las fincas. Estos no podrán sobresalir, bajo ningún concepto a la vía pública, excepto los que estén a una altura superior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera, que podrán hacerlo en una longitud máxima de 0,30 m. del ancho de la acera (en metros), conforme al artículo 123 de las NNSSPP.

2. En cualquier caso, el Ayuntamiento estudiará de forma individualizada las solicitudes de instalación de toldos, determinando las condiciones particulares según el caso.

#### ARTÍCULO 9. TEJADILLOS Y VOLANTES.

1. Para proceder a la instalación de pequeños tejados o volantes sobre puertas o ventanas, sobre la vía pública, se concederán bajo estudio de la solicitud.

2. La respuesta dependerá del tipo de vía donde se haga la solicitud. Las vías donde se autoricen este tipo de instalaciones, deberán ser con escaso tránsito de vehículos, y tener la amplitud suficiente como para no entorpecer la circulación.

#### ARTÍCULO 10. PROTECCION ZONAS DE PELIGRO

1. En cualquier zona que exista peligro de caída a un nivel inferior se deberán tomar las medidas de protección pertinentes , con vallas , barandillas o cualquier otro medio de protección

#### ARTÍCULO 11. SERVIDUMBRES URBANAS

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento de los Servicios Municipales y los propietarios se verán obligados a consentirlo.

#### ARTÍCULO 12. CONSERVACIÓN DE BIENES

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. En el suelo que sea rural o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental

3. Los propietarios de edificios o construcciones en mal estado, deberán proceder a la rehabilitación de los inmuebles si no procede la declaración de ruina urbanística (en cuyo caso el Ayuntamiento deberá actuar conforme a la tramitación legal de las ruinas), se deberán, limpiar de escombros y maleza los solares que no vayan a ser edificados, así como reparar los vallados en mal estado o que supongan peligro de caída de materiales a la vía pública.

## ARTÍCULO 13. ALINEACIONES

1. Para la alineación en edificios nuevos y vallados se estará a lo dispuesto en artículo 73 de las Normas Subsidiarias Provinciales de Guadalajara *“Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento de las alineaciones y rasantes en suelo urbano. De esta forma, en caso de cualquier solicitud de licencia municipal presentada ante el Municipio, el Ayuntamiento, asesorado por sus técnicos u oficina técnica territorial que lo sustituya, procederá al deslinde o «tira de cuerdas» que defina las nuevas líneas que definirán la edificación que se pretende construir”*

## ARTÍCULO 14. MEDIDAS CORRECTORAS DE CONSERVACIÓN DE BIENES

1. En el caso que se aprecie que no se cumple el Artículo 12 de esta Ordenanza sobre los bienes, el Ayuntamiento puede exigir a los titulares o herederos, si procede, mediante correo certificado con acuse de recibo, o cualquier otro procedimiento que demuestre la notificación al interesado, según lo establecido en los artículos 58 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las AP y del PAC, que se realicen las actuaciones que procedan. En caso de no realizar las actuaciones en el plazo de 30 días, se podrán ejecutar por el propio Ayuntamiento, solicitando al interesado una vez realizadas, se haga cargo de los costes que han conllevado. Contra dicho Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio o notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## ARTÍCULO 15. PAGO DE TASAS DE LICENCIAS

- Para el pago de tasas se tendrán en cuenta los Presupuestos aportados para las Obras Menores. Cuando se trate de licencias de obra mayor con Proyecto, se tendrá en cuenta el Presupuesto de Ejecución Material del mismo que, en cualquier caso, podrá ser revisado por los Servicios Técnicos. Una vez terminadas las obras, los presupuestos podrán ser también revisados por los Servicios Técnicos para ver si han sufrido alguna modificación, para proceder a la liquidación correspondiente si fuese necesario. No se podrá iniciar ningún tipo de obra sin haber obtenido previamente la correspondiente Autorización Municipal.

## ARTÍCULO 16. GESTIÓN DE RESIDUOS

Los residuos generados deberán depositarse en un punto de recogida autorizado, pudiendo hacerlo en el habilitado por el Ayuntamiento de Mochales, previo pago de las tasas correspondientes, siempre y cuando se trate de obra menor. **No se admiten residuos con composición de asbestos (uralitas y similares), en este caso, el promotor deberá gestionar los residuos con empresa de tratamiento autorizada.**

En el caso de obras mayores, el promotor o constructor deberán contratar sus propios contenedores de residuos.

## ARTÍCULO 17. SANCIONES

Las obras menores iniciadas sin la correspondiente licencia, las que incurran en falsedad documental al solicitar la licencia y aquellas que se desvíen de lo declarado en la solicitud de obra, serán sancionadas con las siguientes cantidades:

Promotor 600 €.

Constructor 600 €.

Las obras mayores iniciadas sin la correspondiente licencia, las que incurran en falsedad documental al solicitar la licencia y aquellas que se desvíen de lo declarado en la solicitud de obra, serán sancionadas con las siguientes cantidades:

Promotor 40 % del importe del proyecto

Constructor 20 % del importe del proyecto

#### ARTÍCULO 18. ENTRADA EN VIGOR

Estas ordenanzas municipales de edificación entrarán en vigor el día 1 de mayo de 2016.

En Mochales a 6 de Abril de 2016.