

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

UGENA

Aprobada, definitivamente, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ugena: «Ordenanzas 2 y 3 Retranqueos, Altura de Vallados, Cubiertas y Altura Mínima de Locales», en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en sesión celebrada el 16 de abril de 2012, y una vez publicado el anuncio el 6 de julio de 2012 en el D.O.C.M. número 22.411, de conformidad con los artículos 42.2 del T.R.L.O.T.A.U. y 157 del Reglamento de Planeamiento, para general conocimiento se publica el contenido de las modificaciones:

«3.8. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3.9. ORDENANZA DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.

Tendrán la consideración de solares a los efectos de esta normativa los siguientes:

1. las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizadas conforme lo que marca el artículo 8 LS 98 y el artículo 13 de las presentes normas reguladoras.
2. las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma, o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros. En caso de incumplimiento al respecto, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos y oído el titular del responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haber ejecutado las medidas citadas, se podrá ordenar la incoación del expediente sancionador correspondiente, tramitándose conforme establece la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, con imposición de una multa entre el 10 y el 20 por ciento del valor cae las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias creadas. En la resolución también se requerirá al propietario para que se proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo al obligado.

Asimismo, los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados, mientras no se practiquen obras de nueva planta, por razones de seguridad y ornato público. Los cerramientos de las parcelas, en suelo urbano, deberán tener una altura máxima, de 200 centímetros, de los cuales como mínimo en el frente del vial se deberá realizar con fábrica al menos 50 centímetros, pudiéndose realizar el resto con cualquier material que no distorsione con la estética de las edificaciones del municipio (fábrica, reja, valla metálica o similar), y deberá ajustarse a la alineación oficial de la calle o vía pública. /.../

SUBCAPÍTULO II 2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

Artículo 32. **Ámbito de aplicación.**

Las presentes condiciones generales establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación, con independencia de las zonas en que se encuentren.

Artículo 33. **Medición de alturas.**

La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura de la edificación.

Cuando en los planos de las presentes NN.SS. se señale una altura de plantas ésta se medirá de una manera absoluta. La altura de la edificación se medirá en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota o rasante marcada.

Artículo 34. Alturas mínimas y máximas.

La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de 3,00 metros. Para uso comercial y de oficinas será de 3,20 metros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

En plantas bajas para uso residencial la altura máxima será de 3,50 metros. En los usos comerciales y de oficinas será de 3,50 metros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

Las alturas libres mínimas serán de 2,50 metros. para uso residencial y de 2,60 metros para el resto a excepción de los garajes en los que se admitirá 2,20 metros.

En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

En la fachada de longitud elevada se deberá escalonar la misma con el fin de respetar las alturas de la edificación marcadas así como las alturas máximas que establece el artículo 33, o las ordenanzas concretas de cada zona.

Artículo 35. Construcciones por encima de la altura.

Por encima del nivel de la cornisa, con independencia de la formación de faldones de cubierta sólo se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

Artículo 43. Vallado de obras. Cerramiento de parcelas.

En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla, deberá tener una altura de dos (2) metros y estará realizada con materiales adecuados.

En todo caso, y cuando su preceptiva instalación no sea posible, será el Ayuntamiento el que decidirá la forma de proteger la vía pública de la referida obra, pudiendo establecer la colocación de andamios túnel o colgado para permitir el tránsito en la vía, o marcar un horario de trabajo especial.

En los terrenos en los que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial o en el cerramiento definitivo de parcela, pudiendo sustituirse aquella. La valla de obra deberá desaparecer cuando concluyan las obras y antes de la ocupación de la edificación. En el caso de paralización indefinida de la obra el vallado de la misma se deberá eliminar dejando expedita la vía pública y cerrando la obra a nivel de fachada o alineación.

Los cerramientos de las parcelas resultantes, en suelo urbano, deberán tener una altura máxima, de 200 centímetros, de los cuales como mínimo en el frente del vial se deberá realizar con fábrica al menos 50 centímetros, pudiéndose realizar el resto con cualquier material que no distorsione con la estética de las edificaciones del municipio (fábrica, reja, valla metálica o similar). Los cerramientos en suelo rústico o urbanizable (en tanto que éste no se haya desarrollado) responderán a unas características formales con las que se garantice la permeabilidad a la fauna silvestre, no deberán impedir la circulación de las especies de fauna silvestre y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha y su Reglamento General de aplicación aprobado por el Decreto 141 de 1996, de 9 de diciembre, y en la Ley 42 de 2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 44. Cuerpos volados.

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

No se permitirán cuerpos volados cerrados. Se permiten miradores acristalados de ancho máximo 1,50 metros. El vuelo del mirador no podrá superar nunca el ancho que tenga la acera y en todo caso no superará los 100 cm.

Los cuerpos volados podrán ocupar como máximo el 50 por 100 de la longitud de la fachada, y deberán separarse como mínimo 100 cm. de las fincas colindantes.

Artículo 45. Protecciones y aislamientos.

Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de 95 cm. y no podrán tener vanos con dimensión mayor a 12 cm.

**SUBCAPÍTULO II 3 CONDICIONES GENERALES
DE ESTÉTICA****Artículo 51. Fachadas.**

Dentro del casco urbano actual se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o enalados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era o tejar con aparejo tradicional y los sillares de piedra e incluso las fábricas de ladrillo cara vista.

Dentro del citado conjunto los módulos formales de las fachadas deberán mantener la composición de los tipos existentes, ya sea la de los edificios singulares. Quedan prohibidos en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares.

Artículo 52. Cubiertas.

Todas las construcciones se podrán cubrir con cubiertas planas o inclinadas a dos, tres o cuatro aguas. Las edificaciones con cubiertas inclinadas deberán emplear teja curva o plana, permitiéndose otros materiales en las edificaciones singulares, naves industriales y almacenes.

Artículo 53. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros sobre la línea de fachada o de vuelo permitida. Se podrá admitir otra distancia superior en el caso de realizarse una solución particular.

Se permiten molduras e impostas en fachada con anchos inferiores a quince (15) centímetros.

Artículo 54. Medianerías y hastiales.

Se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada o blanqueada o pintada en el color similar al de la fachada.

Artículo 55. Movimiento de tierras.

Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento.

Dentro del conjunto urbano y en el caso de necesitar el empleo de explosivos deberá existir una autorización especial del Ministerio de Industria y Energía debiéndose asegurar las condiciones de cualquier inmueble del conjunto que pueda ser afectado por las transmisiones o vibraciones que se produzcan.

Artículo 56. Ajardinamiento.

Se deberá respetar el arbolado existente en las parcelas propiedad privada como en las zonas públicas, siempre que no sea absolutamente imposible. En las parcelas de vivienda extensiva se deberá ajardinar y arbolar, el espacio libre no ocupado por la edificación.

Artículo 57. Cerramientos de parcela.

Los frentes de fachada de los terrenos urbanos que den a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo visto o revocado o de cualquier material que no distorsione con la estética de las edificaciones del municipio (fábrica, reja, valla metálica o similar) en función del material de la edificación, hasta una altura mínima de cincuenta (50) centímetros y máxima de doscientos (200) centímetros.

La altura de la valla se podrá suplementar con arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

Los cerramientos en suelo rústico o urbanizable (en tanto que éste no se haya desarrollado) responderán a unas características formales con las que se garantice la permeabilidad a la fauna silvestre, no deberán impedir la circulación de las especies de fauna silvestre y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha y su Reglamento General de aplicación aprobado por el Decreto 141 de 1996, de 9 de diciembre, y en la Ley 42 de 2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 58. Señalamiento de fincas.

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden que le corresponda en función de su emplazamiento en la vía que se sitúe. El Ayuntamiento deberá ser el que establezca el modelo de señalización.

Artículo 59. Anuncios, muestras y banderines.

Los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberá situarse únicamente en la planta baja, no permitiéndose los anuncios en las plantas superiores, no pudiendo ocuparse las ventanas o balcones para tal fin. Los anuncios se colocarán dentro del hueco de fachada o en el dintel de aquél, no pudiendo tener más de ochenta (80) centímetros de altura. Los anuncios o muestras deberán separarse del hueco del portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30 x 20 cm.

En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, se podrá instalar, en la zona superior del mismo, los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.

Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de dos metros y medio (2,50), su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso.

NN.SS. DE UGENA

ORDENANZA 2

A. CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima, 200 m².

Ocupación máxima, 80 por 100.

Altura máxima, 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.

Edificabilidad, 1.20 m²/m².

Densidad viviendas, 50 viv/ha.

Frente de tachada 6 m., como mínimo o el existente en caso de ser menor.

Retranqueos, fachada a vial principal: 2 metros, salvo el cuerpo de garaje en planta baja con un ancho máximo de 4 metros.

Fachada a vial secundario: No se condiciona retranqueo. Resto linderos, en edificación aislada, será de 3 metros.

Excepcionalmente, y por acuerdo entre los colindantes, se podrá reducir siempre que la separación entre construcciones no sea inferior a 3 metros.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Carácter principal. Residencial, con dotaciones y equipamientos, y tolerancia de uso comercial y de artesanía en planta baja.

Tipología. Edificación abierta, cerrada, adosada y singular.

C. USOS PROHIBIDOS

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

D. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las unidades de actuación que se establecen deberán efectuar las cesiones correspondientes a los espacios dotacionales y zonas verdes determinadas, y deberá ceder al ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento de la unidad.

E. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

F. ZONA DE ACTUACIÓN

Zona 2, Contorno del Casco Antiguo consolidado.

NN.SS. DE UGENA

ORDENANZA 3.- GRADO 1**A. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima, 250 m².

Ocupación máxima, 60 por 100.

Altura máxima, 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros.

Edificabilidad, 1.00 m²/m².

Densidad viviendas, 35 viv/ha.

Frente de fachada, 6 metros

Retranqueos, Fachada a vial principal: 2 metros, salvo el cuerpo de garaje en planta baja con un ancho máximo de 4 metros.

Fachada a vial secundario: No se condiciona retranqueo.

Resto linderos, en edificación aislada, será de 3 metros.

Excepcionalmente, y por acuerdo entre los colindantes, se podrá reducir siempre que la separación entre construcciones no sea inferior a 3 metros

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Carácter principal. Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal y dotacional.

Tipología. Edificación unifamiliar aislada, cuando existan más de 15 metros de fachada.

Edificación unifamiliar pareada o adosada cuando existan menos de 15 metros de fachada.

C. USOS PROHIBIDOS

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

D. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las unidades de actuación que se establecen deberán efectuar las cesiones correspondientes a los espacios dotacionales o de zonas verdes que se determinan y deberán ceder al Ayuntamiento el 10 por 100, del aprovechamiento de la unidad.

Las soluciones de edificaciones adosadas se deberán promover conjuntamente con el fin de no dejar medianerías vistas al exterior. En caso contrario se deberán efectuar los compromisos correspondientes o autorizaciones entre los colindantes para tal fin.

E. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

F. ZONA DE ACTUACIÓN.

Zona 3, Unidades de Ejecución del ensanche urbano.

NN.SS. DE UGENA

ORDENANZA 3.- GRADO 2

Parcela mínima, 300 m².

Ocupación máxima, 60 por 100.

Altura máxima, 2 plantas, equivalentes a 6.00 metros en el uso residencial 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros en el uso comercial.

Edificabilidad, 1,00 m²/m².

Densidad viviendas, 25 viv/ha.

Frente de fachada: No se establece.

Retranqueos: Fachada a vial principal: 2 metros, salvo el cuerpo de garaje en planta baja con un ancho máximo de 4 metros.

Fachada a vial secundario: No se condiciona retranqueo.

Resto linderos, en edificación aislada, será de 3 metros.

Excepcionalmente, y por acuerdo entre los colindantes, se podrá reducir siempre que la separación entre construcciones no sea inferior a 3 metros. Las construcciones adosadas no deberán tener el retranqueo a linderos laterales lógicamente.

B. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Carácter principal: Residencial unifamiliar en la zona de uso residencial. Comercial, con dotaciones en la zona de uso comercial.

Tipología: Edificación unifamiliar aislada o adosada.

C. USOS PROHIBIDOS

Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes, y con carácter general los usos industriales y las estaciones de servicio.

D. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará directamente construyendo en el solar correspondiente tras realizar el correspondiente proyecto de urbanización de la zona de afección, y conectar las infraestructuras, a costa del solicitante de la licencia de obras.

Las soluciones de edificaciones adosadas se deberán promover conjuntamente con el fin de no dejar medianerías vistas al exterior. En caso contrario se deberán efectuar los compromisos correspondientes o autorizaciones entre los colindantes para tal fin.

E. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las de carácter general. Quedan prohibidas las cubiertas con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

Las fachadas deberán ser de ladrillo visto de tonalidades ocres, mampostería de piedra o enfoscados o revocos en colores ocres o blancos. Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón, quedando prohibida la de color negro. Los cerramientos de parcela serán de enfoscado o ladrillo de un metro de altura, con el resto de tela metálica y seto vegetal o verja metálica hasta dos metros de altura.

F. ZONA DE ACTUACIÓN

Zona 3 zona conocida como Las Higueras, que proviene del sector 6 de las anteriores NN.SS.

Ugena 10 de julio de 2012.-El Alcalde, Martín Pérez Núñez.

N.º I.- 5882