



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. 226, fecha: lunes, 28 de Noviembre de 2022

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE TORDELRÁBANO

APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS Y SOLARES

3691

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio, de fecha 30 de junio de 2022, de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Edificación en Suelo Urbano, Limpieza y Vallado de Terrenos y Solares de Tordelrábano, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se transcribe literalmente.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer 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 a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO,
LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS Y SOLARES DE TORDELRÁBANO.-



Anexa a las Normas Subsidiarias Provinciales de Guadalajara (NNSPP)

ARTÍCULO 1. OBJETO

Desarrollar la presente Ordenanza de Determinaciones Estéticas en el Municipio de Tordelrábano, 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 y declaraciones responsables. 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 Tordelrábano, así como para la aclaración de algunos puntos, como las Definiciones de Obra Menor y Obra Mayor y Declaraciones Responsables

Así mismo, tiene por objeto la regulación de las condiciones de conservación de terrenos urbanos para una mejor y más adecuada protección y seguridad.

Esta Ordenanza se compone de 25 artículos desarrollados, una disposición adicional y una disposición final, quedando estructurada de la siguiente forma:

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Definición de Obra Menor.

Artículo 3. Definición de Obra Mayor.

Artículo 4. Actos sujetos a Declaración Responsable.

Artículo 5. Actos sujetos a comunicación previa.

Artículo 6. Determinaciones estéticas.

Artículo 7. Cubiertas.

Artículo 8. Fachadas.

Artículo 9. Carpintería.

Artículo 10. Instalación de toldos.

Artículo 11. Tejadillos y volantes.

Artículo 12. Protección zonas de peligro

Artículo 13. Servidumbres urbanas.

Artículo 14. Conservación de bienes.

Artículo 15. Alineaciones y vallados



Artículo 16. Concepto de solar.

Artículo 17. Concepto de terreno urbano.

Artículo 18. Definición de vallado.

Artículo 19. Inspección municipal.

Artículo 20. Obligación de limpieza.

Artículo 21. Comunicación a la Alcaldía.

Artículo 22. Vallados de terrenos urbanos y solares.

Artículo. 23. Medidas correctoras de conservación y órdenes de ejecución.

Artículo. 24. Ejecución forzosa

Artículo. 25. Infracciones y sanciones.

Disposición Adicional

Disposición Final.

ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN DE OBRA MENOR

2.1. 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) regulados en el artículo 165.2 del RD 1/2010, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) y no sujetos a declaración responsable o comunicación previa según lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 1/2021 de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas

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.

2.2. Entre otras se incluyen las siguientes clases de obras:

- a. Construcción de pequeños casillos o pequeños edificios industriales (almacenes, corrales, gallineros, casetas de aperos, garajes, leñeras, etc) de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, sin superar los 25 m² de superficie construida, siempre que tengan una sola planta de altura máxima 3 metros y que el uso no sea residencial ni público.
- b. Cerramiento y vallado de fincas (previa o simultáneamente se deberá solicitar la alineación oficial de la finca).
- c. 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.

- d. Piscinas, que en todo caso deberán tener una separación mínima de 1 metro a todos los linderos de la parcela en la que se ubiquen. Por razones de seguridad y para evitar vaciados y posteriores llenados, las piscinas deberán ser cubiertas con lonas o mantas apropiadas durante el periodo en que no sean utilizadas de forma que sea posible la reutilización del agua para varias temporadas.

2.3. Al solicitar la Licencia para ejecutar una obra menor, se deberá adjuntar, junto con la solicitud, los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las obras a realizar con presupuesto desglosado y total que contenga la descripción y usos actuales, finalidad de las obras a realizar y su uso previsto.

Cuando las obras afecten a la distribución de espacios interiores, estará suscrita por técnico competente e incluirá una certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de habitabilidad y de que las obras no menoscaban ni afectan a la seguridad estructural del inmueble.

- 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...)
- 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.
- En caso de ser necesaria la utilización de grúas, aparatos similares o contenedores de obra, se adjuntará plano que identifique su ubicación, copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil con cobertura vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y estancia en obra. Una vez instalada se deberá aportar un certificado acreditativo de su correcta instalación.

En caso de estar situadas en zona pública o calle, será necesario solicitar autorización al Ayuntamiento.

- 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.

Igualmente, se deberá solicitar la correspondiente autorización al Ayuntamiento.

2.4. 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

3.1. 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 m² de superficie construida, altura superior a 3 metros o con más de una planta.
- 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 m².
- 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.

3.2. Al solicitar la Licencia para ejecutar una obra mayor, se deberá adjuntar, junto con la solicitud, los siguientes documentos:

- Proyecto de ejecución visado, suscrito por facultativo competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable, debiendo justificarse expresamente la adecuación de las obras a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable, con justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- Autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa medioambiental, de protección de patrimonio...
- En caso de ser necesarias grúas o aparatos similares, se procederá según se indica en el apartado 2.3 referente a obras menores.



ARTÍCULO 4. ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Son actos sujetos a declaración responsable, siempre que no se encuentren incluidos en el artículo 165.2 de la LOTAU los siguientes:

- a. Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado, entre las que se encuentran:
 1. 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.
 2. 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.
- b. Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.
- c. La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- d. La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.
- e. Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:
 1. Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.
 2. En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.
- f. Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.



ARTÍCULO 5. ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

Serán objeto de comunicación previa al Ayuntamiento cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- a. Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

- b. El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.
- c. La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

ARTÍCULO 6. DETERMINACIONES ESTÉTICAS

6.1. 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.

6.2. Para el caso de construcciones ya realizadas, que no cumplan las medidas indicadas en esta normativa, para poder obtener la licencia de obra o, en su caso, declaración responsable, que soliciten, deberán adecuar su edificación a dicha normativa. En caso contrario, no se concederán las correspondientes licencias o autorizaciones de obra que se soliciten o declaren.

ARTÍCULO 7. CUBIERTAS

7.1. Las cubiertas serán de:

- Preferiblemente de teja curva de barro o cerámica, llamada también árabe o castellana o de material similar al de las edificaciones del entorno (incluyendo la teja mixta de hormigón rojo oscuro o imitación antigua).
- Chimeneas de materiales similares a las del entorno
- Los canalones deberán ser de zinc, aluminio o PVC de color marrón, cobre o fundición.



7.2. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Teja negra, pizarra o imitación de pizarra.
- Chapa o acabados metálicos brillantes.
- Fibrocemento.
- Materiales tipo "Uralita" o similar.

7.3. Los colores a utilizar en cubiertas serán los rojizos, ocres o terrizos. Se prohíbe el resto.

7.4. 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 8. FACHADAS

6.1. La composición de la fachada será preferiblemente plana y se atenderá a la tipología de fachadas dominantes en el entorno.

6.2. Se prohíbe expresamente dejar cualquier parte exterior de la edificación pendiente de acabado o cerramiento.

6.3. Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas. En el caso de demoliciones que dejen una fachada medianera vista, quedará prohibido el acabado de poliuretano proyectado o similar, salvo que el propietario se comprometa a edificar en un plazo no superior a dos años.

6.4. 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 terrizos dominantes en el ambiente urbano.

6.5. Se prohíben los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales del lugar, así como chapados de piedra distinta a la del lugar.
- Fachada continua de ladrillo caravista
- 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).

6.6. 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.

6.7. Se admitirán colores ocres, terrosos y rojizos, acordes con la edificación tradicional.

6.8. Se prohíben las texturas brillantes y alicatados.

ARTÍCULO 9. CARPINTERÍA

7.1. Se prohíbe la instalación de puertas o ventanas, que al abrirse, ocupen la vía pública.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. Toda la carpintería exterior, deberá de ser en madera o bien de aluminio o PVC en color imitación madera.

ARTÍCULO 10. INSTALACIÓN DE TOLDOS

Quedará totalmente prohibida la instalación de toldos hacia las vías públicas.

ARTÍCULO 11. TEJADILLOS Y VOLANTES.

9.1. 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. Estas instalaciones, siempre se realizaran con vigas y viguetas de madera y con teja curva de barro, llamada también árabe o castellana, o cerámica.

9.2. 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 12. PROTECCION ZONAS DE PELIGRO

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, y siempre, previa autorización municipal.

ARTÍCULO 13. SERVIDUMBRES URBANAS

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 14. CONSERVACIÓN DE BIENES

14.1 Los propietarios de terrenos rústicos y urbanos, 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.

14.2 Queda prohibido arrojar, verter o depositar desperdicios, basuras, escombros, enseres, materiales de desecho, maquinaria, materiales y accesorios para la construcción, herramientas manuales o mecánicas o cualquier otro tipo de residuos de cualquier naturaleza en los terrenos de este término municipal, ya sean rústicos o urbanos, de propiedad pública o privada, estén abiertos o cerrados.

14.3 Cuando el terreno sea accesorio de una actividad mercantil o industrial, y esté vallado, se permitirá en él el acopio o almacenamiento de los materiales o productos propios de la actividad de que se trate, siempre que lo sean en las debidas condiciones de seguridad, higiene y salubridad y se cuente con las correspondientes licencias y autorizaciones legalmente exigibles.

14.4 También se permitirán en los terrenos vallados el acopio ordenado de materiales no combustibles ni que produzcan olores o emanaciones, siempre que lo sean en las debidas condiciones de seguridad, higiene y salubridad.

14.5 El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

14.6 En el suelo que sea rural o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su



masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

14.7 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 vallar y 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.

14.8 Durante la ejecución de obras de construcción los solares habrán de mantenerse limpios de malezas y basura, así como de restos sueltos de materiales y desechos de obra que sean fácilmente arrastrados por el viento. Los elementos y sustancias que puedan ser nocivos o peligrosos deberán estar convenientemente almacenados para la adecuada gestión de dichos residuos.

14.10 Los constructores y promotores están solidariamente obligados a cumplir las prescripciones derivadas de este artículo.

ARTÍCULO 15. ALINEACIONES Y VALLADOS

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 16. CONCEPTO DE SOLAR.

A los efectos de esta Ordenanza y de conformidad con lo establecido en la Disposición Preliminar del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, se entenderá por solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- 1º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- 2º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.



- 3º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.
- 4º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

ARTÍCULO 17. CONCEPTO DE TERRENO URBANO.

A los efectos de esta Ordenanza son considerados terrenos urbanos aquellos que encontrándose dentro del casco o perímetro urbano o bien son colindantes con las vías públicas de la localidad y carecen de uno o más requisitos para ser considerados como solar conforme al artículo 16.

ARTÍCULO 18. DEFINICIÓN DE VALLADO.

El vallado de un solar o terreno urbano consiste en la realización de una obra exterior no permanente, que permite cerrar el solar o terreno urbano, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y que se arrojen basura o residuos sólidos.

ARTÍCULO 19. INSPECCIÓN MUNICIPAL.

El Alcalde dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

ARTÍCULO 20. OBLIGACIÓN DE LIMPIEZA.

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares o terrenos urbanos dentro del casco o perímetro urbano, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.
2. Los solares y terrenos de naturaleza urbana, descritos en el anterior párrafo, deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.
3. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.



ARTÍCULO 21. COMUNICACIÓN A LA ALCALDÍA.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

ARTÍCULO 22. VALLADOS DE TERRENOS URBANOS Y SOLARES.

22.1. Al objeto de impedir en los solares y terrenos urbanos el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

22.2. Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

22.3. Deberán estar vallados, en los términos establecidos en esta Ordenanza, los siguientes terrenos urbanos:

Los edificadas que no sean públicos.

- a. Los no edificadas que por sus características físicas o por los elementos que contenga, supongan un riesgo para la seguridad de los ciudadanos. En todo caso deberán estar vallados los terrenos con desnivel y los que tengan pozo, foso, bodegas u otras oquedades.
- b. Los no edificadas que alberguen en su interior acopios de materiales, en los términos establecidos en el artículo 1.3.
- c. Se establece un plazo de DOCE MESES, desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza, para que los titulares catastrales o bien sus herederos legales procedan al vallado de los terrenos urbanos incluidos dentro del casco o perímetro urbano y aquellos solares, que no lo estén a la entrada en vigor de la presente. El incumplimiento de esta medida, en el plazo señalado, conllevará a ser considerada como una infracción grave.
- d. El incumplimiento reiterado conllevará la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.

22.4. El vallado habrá de hacerse en todo el perímetro del terreno que linde con la vía pública o con otro terreno que no esté vallado.

22.5. Los vallados de las fincas urbanas podrán ser definitivos o provisionales, en los términos que señalan a continuación:

- a. Los vallados definitivos son aquellos realizados con vocación de permanencia. Habrán de adecuarse al Artículo 6.6 de estas ordenanzas y en todo caso tendrán la terminación de obra exigible a las edificaciones de la zona en que se ubique.



- b. Los vallados definitivos estarán sujetos a licencia municipal. Previa o simultáneamente habrá de obtenerse la correspondiente alineación oficial de la parcela.
- c. Los vallados provisionales son aquellos realizados con carácter transitorio. Tendrán que tener sujeción al terreno, y podrá utilizarse malla metálica de simple torsión o similar. En el supuesto de utilizarse ladrillo o bloques de hormigón deberán tener una terminación al exterior adecuada al entorno. El Ayuntamiento podrá no autorizar la utilización de materiales que considere inapropiados al entorno. En ningún caso podrán utilizarse bloques de fibrocemento gris, ni materiales de desecho.
- d. Estos vallados están sujetos a licencia municipal, en la que se señalará la alineación provisional del cerramiento. Esta alineación provisional únicamente tendrá validez mientras no se edifique el terreno o se valle de forma definitiva.
- e. Podrá utilizarse este tipo de vallado en todos los supuestos en que el terreno no esté edificado.

22.6. Durante la ejecución de obras de construcción los solares habrán de mantenerse debidamente vallados, permitiéndose que éstos no estén fijados al suelo.

22.7. Los constructores y promotores están solidariamente obligados a cumplir las prescripciones derivadas de este artículo.

22.8. La obligación de vallar un terreno lleva aparejada la de mantener el vallado en debidas condiciones de conservación, ornato y seguridad.

22.9. Los cerramientos vegetales no podrán sobresalir de la línea de fachada y deberán mantenerse debidamente podados.

ARTÍCULO 23. MEDIDAS CORRECTORAS DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

23.1. En el caso que se aprecie que no se cumple el Artículo 14 de esta Ordenanza, el Ayuntamiento exigirá a los titulares o a sus herederos que se realice la actuación que proceda.

23.2. De no realizarse dichas actuaciones por las personas legalmente obligadas a ello, el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 140 y 176 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de C L-M (LOTAU), deberá dictar órdenes de ejecución para realizar las obras de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, conservación, rehabilitación y acabado de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso legítimo, incluso de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente urbano o natural, en los supuestos previstos en el artículo 176 citado y en el 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística de C L-M (RDU), aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. En todo caso, se fijará el plazo y las



condiciones para su ejecución.

23.3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo concedido habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de los medios de ejecución forzosa previstos en la ley y, en particular, los siguientes:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por vía de apremio.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.
- Otras medidas que estén previstas en la legislación vigente.

23.4. Todas las medidas previstas en el presente artículo que adopte el Ayuntamiento, serán notificadas a los interesados en cualquiera de las formas previstas en la ley que regule el procedimiento administrativo común.

ARTÍCULO 24. EJECUCION FORZOSA

El cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ordenanza puede ser exigido por el Ayuntamiento de oficio o a consecuencia de denuncia de particular, previa comprobación por los servicios municipales.

El plazo que se concederá a los obligados para que realicen la actuación objeto de requerimiento será de quince días hábiles a partir de su notificación, salvo que la actuación consista en el vallado, en cuyo caso el requerimiento consistirá en interesar del obligado que solicite la licencia urbanística junto con la licencia de alineación en el plazo de quince días hábiles, teniendo en cuenta que, una vez otorgada y notificada la licencia de construcción o reposición del vallado, éste deberá estar concluido en el plazo de dos meses.

En estos requerimientos se advertirá de la ejecución forzosa por los medios previstos en el artículo 22.3 de esta Ordenanza a costa de la persona obligada.

Concluidos los plazos concedidos para el cumplimiento de los deberes a que se refiere esta Ordenanza, sin que el obligado lo hubiera realizado, por la Alcaldía se acordará la ejecución subsidiaria de lo requerido y la liquidación provisional de su coste con el requerimiento de su reintegro al incumplidor.

ARTICULO 25. INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en:
 - a. Infracciones muy graves, son las determinadas en los artículos 183.1 del texto refundido de la LOTAU y 88.1 del RDU.
 - b. Son infracciones graves las determinadas en los artículos 183.2 del texto refundido de la LOTAU y 88.2 del RDU.



- c. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el texto refundido de la LOTAU, merezca tal tipificación.
2. Las infracciones definidas en el número anterior podrán sancionarse con:
 - a. Multa
 - b. Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística.
 - c. Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.
3. Las infracciones a la presente Ordenanza se sancionarán:
 - a. Las leves se sancionarán con multa de 100 a 600 euros.
 - b. Las infracciones graves se sancionarán con multa de 600 a 1.500 euros.
 - c. Las muy graves se sancionarán con multa de 1.000 a 3.000 euros.
4. La sanción se graduará según los siguientes criterios:
 - La gravedad del daño causado.
 - El grado de perturbación a la seguridad, salubridad u ornato ocasionados.
 - La entidad del hecho infractor.
 - La intencionalidad del infractor.
 - La reiteración en la comisión de infracciones.
 - Las circunstancias concurrentes en la producción de la infracción.
5. La multa se reducirá en un setenta y cinco por ciento cuando el infractor haya atendido al requerimiento del Ayuntamiento y cumplido la obligación infringida en los plazos señalados.
6. En el supuesto del artículo anterior la Alcaldía podrá no sancionar la infracción, si la levedad de ésta, la existencia de circunstancias todas ellas atenuantes y la diligencia en la subsanación de la situación infractora así lo aconsejare.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Las referencias legales a los preceptos del Texto Refundido de la LOTAU o del Reglamento de Disciplina Urbanística se entenderán realizadas a estas normas o a las que legalmente las sustituyan.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Tordelrábano, a 24 de noviembre de 2022.El Alcalde-Presidente,Fdo: Francisco
Javier Lois Oltra