



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE YELES

Acuerdo del pleno de fecha 4 de septiembre de 2025, de la entidad de Yeles, por el que se aprobaba provisionalmente la Ordenanza reguladora de edificación y licencias urbanísticas, el cual queda automáticamente elevado a definitivo.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario provisional de esta entidad sobre aprobación de Ordenanza reguladora de edificación y licencias urbanísticas, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

ORDENANZA REGULADORA DE EDIFICACIÓN Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1. OBJETO

Desarrollar la presente Ordenanza reguladora de edificación y licencias urbanísticas de Yeles, 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 del municipio, hasta que quedé aprobado POM.

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 Yeles, así como para la aclaración de algunos puntos, como la validez de proyectos de actividad al cambiarse la titularidad de licencia de actividad.

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 10 artículos desarrollados y dos disposiciones finales, quedando estructurada de la siguiente forma:

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Determinaciones estéticas.

Artículo 3. Cubiertas.

Artículo 4. Cambio de titularidad en licencias de actividad.

Artículo 5. Protección zonas de peligro.

Artículo 6. Servidumbres urbanas.

Artículo 7. Conservación de bienes.

Artículo 8. Medidas correctoras de conservación y órdenes de ejecución.

Artículo 9. Ejecución forzosa

Artículo 10. Infracciones y sanciones.

Disposición Final Primera.

Disposición Final Segunda.

ARTÍCULO 2. DETERMINACIONES ESTÉTICAS

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.

ARTÍCULO 3. CUBIERTAS

3.1. Las cubiertas de edificios, cumplirán con lo recogido en las NNSS del municipio, incluyéndose los paneles sándwich que tendrán que ser imitación teja los cuales deberán asemejarse a los faldones de teja de las edificaciones del municipio en cuanto a forma, textura y color, por lo que no se podrá colocar cubierta de panel sándwich lisa.

3.2. Queda permitida la colocación en cubierta de placas solares de autoconsumo.

ARTÍCULO 4. CAMBIO DE TITULARIDAD EN LICENCIAS DE ACTIVIDAD

4.1. Si se solicita un cambio de titularidad de una licencia de actividad y la citada actividad asociada a la licencia se interrumpe durante seis meses o más, será necesario solicitar una nueva licencia de actividad.

4.2. Se podrán reutilizar proyectos de actividad presentados previamente por un tercero con una antigüedad no superior a 2 años, siendo necesario el consentimiento expreso del titular del proyecto, si se pretende realizar un cambio de titularidad en la citada licencia de actividad.

ARTÍCULO 5. 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 6. 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 7. CONSERVACIÓN DE BIENES

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

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

ARTÍCULO 8. MEDIDAS CORRECTORAS DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

8.1. En el caso que se aprecie que no se cumple el Artículo 6 de esta Ordenanza, el Ayuntamiento exigirá a los titulares o a sus herederos que se realice la actuación que proceda.

8.2. 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 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de CLM (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.

8.3. 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% del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.



–Otras medidas que estén previstas en la legislación vigente.

8.4. 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 9. EJECUCION FORZOSA

9.1. 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 naturales 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 7.3 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 10. INFRACCIONES Y SANCIONES

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. Las infracciones a la presente Ordenanza se sancionarán:

a) Infracciones leves: Multa de 600,00 a 6.000,00 euros.

b) Infracciones graves: Multa de 6.001,00 a 150.000,00 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000,00 euros.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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 FINAL PRIMERA.

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 SEGUNDA.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo.

Contra este acuerdo, elevado a definitivo, podrán los interesados interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo y del texto íntegro de la Ordenanza en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo.

Yeles, 6 de noviembre de 2025.–La Alcaldesa, María José Ruiz Sánchez.

N.ºI.-5537