



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE COVARRUBIAS

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de la obtención de licencias urbanísticas y de primera ocupación, 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.

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. – Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza la regulación del procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística, en los siguientes actos:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
 - j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - k) Cerramientos y vallados.
 - l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 - m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
 - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 - ñ) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

Tal y como establece el artículo 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 288 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



Asimismo, en cuanto al otorgamiento de las licencias, deberá tomarse en consideración el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Artículo 2. – Definición.

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

Artículo 3. – Procedimiento general de otorgamiento.

Procedimiento ordinario:

1. – El procedimiento se iniciará a instancia del interesado a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial (estudio básico de seguridad entre otros). Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto.

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

d) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

(Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado).

2. – Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

(Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria).



3. – Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

4. – La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la Norma o Normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

5. – El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo¹. Siempre que se ajuste a la Ley vigente.

Procedimiento abreviado:

Para reducir a la mitad los plazos para el otorgamiento de todas o algunas de las siguientes licencias urbanísticas:

a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.

b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

Artículo 4. – Plazos de resolución.

Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de los plazos siguientes:

a) Cuando se requiera también licencia ambiental: En el plazo para resolver y notificar la misma, cuando este sea superior a los previstos en los siguientes apartados.

¹ Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. Téngase en cuenta que en los supuestos previstos en el artículo 9.8 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el vencimiento de dicho plazo máximo sin notificación expresa de la resolución legitimará al interesado para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. Este artículo 9.8 dispone lo siguiente:

«Con independencia de lo anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a. Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b. Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público».



b) Cuando no se requiera licencia ambiental:

1.º – Tres meses para los actos de usos del suelo relacionados en los párrafos 1.º a 5.º de la letra a) y 3.º a 5.º de la letra b) del artículo 288 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.º – Un mes para los demás actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística.

Artículo 5. – Publicidad.

En todas las obras de edificación y urbanización se debe disponer a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de la documentación acreditativa de su obtención por silencio.

Además en todas aquellas obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras un cartel informativo conforme a las siguientes reglas:

a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

c) La forma, dimensiones y demás características del cartel informativo deben ser conforme al Anexo I de esta ordenanza.

Artículo 6. – Efectos de la licencia urbanística.

El otorgamiento de licencia urbanística legitima a su solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

Cuando se otorgue licencia urbanística conforme a un proyecto básico el comienzo de las obras debe ser autorizado por el Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico. Debiendo el Ayuntamiento resolver y notificar la autorización para comenzar las obras dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud con su documentación completa, y transcurrido dicho plazo la autorización se entenderá concedida por silencio.

Serán condiciones de las licencias urbanísticas que se concedan las recogidas a título enumerativo (numerus apertus) en el Anexo I de la presente ordenanza sin perjuicio de las que se incorporen a la resolución concediendo la licencia, consideradas necesarias en virtud de las características de las actuaciones para las que se solicita licencia urbanística.

Artículo 7. – Obligaciones de las empresas suministradoras.

Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo que carezcan de la licencia urbanística correspondiente ni mantener los suministros provisionales (transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes); tampoco pueden contratar definitivamente



sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones, o en su caso de la licencia de apertura o funcionamiento de la actividad.

Artículo 8. – Plazo de ejecución.

Deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.

En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparado por licencia urbanística que supongan la realización de obras son los siguientes:

- a) Plazo de inicio: Seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- b) Plazo de finalización: Dos años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- c) Plazo de interrupción máxima: Seis meses.

Los plazos citados pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.

Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 9. – Caducidad.

Incumplidos los plazos de ejecución se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

CAPÍTULO II. – AUTORIZACIÓN DE USOS EXCEPCIONALES

Artículo 10. – Autorización de usos excepcionales.

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

La competencia para otorgar dicha autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:



a) Al Ayuntamiento, en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

b) A la Comisión Territorial de Urbanismo, en el resto de los municipios.

CAPÍTULO III. – LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 11. – Licencia de parcelación.

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico. Esta regla se aplicará también a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

No obstante, quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido aprobado un proyecto de actuación o de reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contenga.

b) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

c) Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración Pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos o constitución de pro indivisos que conlleven derecho de utilización exclusiva, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesidad de la misma.

(No podrá otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida).

A la solicitud que se formule de parcelación, segregación o división se acompañará junto a la documentación técnica necesaria en concreto informe o memoria realizada por técnico competente en la materia en la que se describa el estado actual de la finca (s) o parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de la medición real que van a ser objeto de segregación, parcelación o división, y el resultado de la transformación urbanística de las mismas tras la obtención de la licencia que se solicita acreditando el cumplimiento de los requisitos legales para su obtención y adjuntando certificación literal del Registro de la Propiedad, copia simple de los títulos públicos de propiedad o en su defecto los de carácter privado así como certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas a segregar; igualmente han de aportarse aquellos informes exigidos por la legislación sectorial y que corresponda al solicitante requerir ante los organismos correspondientes.



Artículo 12. – Límites a la parcelación.

Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.

b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.

CAPÍTULO IV. – OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

Artículo 13. – Licencia parcial.

Pueden otorgarse licencias urbanísticas de carácter parcial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para las que se otorgue licencia parcial resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas citadas en el artículo 202, por la cuantía que determine el Ayuntamiento para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

Artículo 14. – Licencia de uso provisional en suelo urbanizable.

Para otorgar licencia a los usos excepcionales en suelo urbanizable sin ordenación detallada, que sólo pueden autorizarse con carácter provisional, se aplica lo dispuesto en el artículo 10 para la autorización de usos excepcionales, si bien tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional, así como las condiciones señaladas en los siguientes apartados.



Cuando se apruebe la ordenación detallada, los usos excepcionales previamente autorizados habrán de cesar, sin indemnización alguna, si resultaran incompatibles con la misma. El cese implica también la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento revocará la licencia, especificando en la resolución el plazo para el cese, incluidas las demoliciones necesarias, que podrá extenderse hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación.

La eficacia de la autorización y de la licencia, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 15. – Licencia en supuestos de interés general.

Se puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que el promotor se comprometa expresamente, con anterioridad al otorgamiento de la licencia:

1.º – A cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

2.º – A constituir una garantía para asegurar dicho cumplimiento.

3.º – A incluir las condiciones anteriores en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.

Las licencias otorgadas conforme a esto deben fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16.– Licencia de primera ocupación.

A efectos de la obtención de licencia de primera ocupación tienen la naturaleza de construcciones e instalaciones todas las que lo son de nueva planta y también las resultantes de la ampliación o reforma de estructuras de las ya existentes al amparo de una licencia urbanística.

La finalidad de la licencia de primera ocupación o utilización es:

– Comprobar que las obras e instalaciones ejecutadas al amparo de la licencia y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.

– Cerciorarse de que las obras e instalaciones reúnen las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y ornato públicos.

– Confirmar que las obras e instalaciones pueden destinarse a determinado uso.

– Asegurarse de que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado.



La solicitud de licencia de primera ocupación dirigida al Alcalde del Ayuntamiento de Covarrubias (Burgos) ha de contener los siguientes datos:

– Nombre y apellidos del interesado o en su caso de la persona que lo representa así como la identificación del lugar; a efectos de notificaciones podrá el interesado formular su voluntad de aceptar la notificación por correo electrónico.

– Identificación de la obra o instalación respecto de la que se solicita licencia.

– Lugar, fecha y firma del solicitante o su representante.

A la solicitud de licencia de primera ocupación se ha de acompañar:

– Fotocopia compulsada de la preceptiva licencia de obras o actividad (nueva, reforma o ampliación).

– Certificado de finalización de la obra e instalación y, en su caso, de la de urbanización, conforme al proyecto técnico aprobado, expedido por técnico competente.

– Justificante de haber solicitado el alta en el padrón del impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana, impuesto sobre actividades económicas, en su caso, y las conexiones a las redes de agua y saneamiento si procede.

– Cuatro fotografías del edificio y entorno (si es edificio aislado) o dos en otro caso, y otras dos de las vías adyacentes.

– Copia del Boletín de instalación de contador de agua, electricidad y gas (si procede) expedidos por técnico autorizado, sellados y visados por organismo competente.

Respecto a las obligaciones de los titulares y edificios e instalaciones cabe precisar:

Queda prohibida a los titulares de las obras e instalaciones su ocupación o utilización previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización.

En el caso de enajenación del inmueble pendiente de obtención de la licencia de primera ocupación el vendedor hará constar de forma fehaciente y expresa al comprador este extremo.

La empresas suministradoras de los servicios de agua y energía eléctrica no podrán contratar sus correspondientes servicios sin la acreditación por los usuarios de la obtención de la licencia de primera ocupación.

El suministro de agua que efectúa el Ayuntamiento a efectos de la concesión de la licencia urbanística de obras cesará de forma automática cuando dichas obras hayan finalizado (extremo que se acreditará a través de la inspección municipal realizada por el técnico municipal responsable de la misma) o bien cuando haya expirado el plazo de ejecución de las mismas y sus prórrogas (en caso de que se hayan solicitado y autorizado por la Administración competente); de la resolución oportuna se dará traslado al interesado con un plazo anterior a su ejecución de diez días hábiles.

CAPÍTULO V. – INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 17. – Infracciones y sanciones.

Las infracciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en el artículo 115 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 347 y 348 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 357 y siguientes del Reglamento que la desarrolla.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 7 de marzo de 2014, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

* * *

ANEXO I

CONDICIONES DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

Contenido y alcance de la licencia.

La licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que se pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

El titular debe respetar el contenido expreso de las presentes cláusulas y además el contenido implícito que es el definido por el Planeamiento Urbanístico Municipal, en concreto Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico (PECH), en su ámbito de actuación, aprobado definitivamente el 20 de octubre de 2008 y las Normas Urbanísticas Municipales de Covarrubias (NUM) aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos el 7 de marzo de 2001.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales en el silencio o insuficiencia de contenido de la licencia. El ejemplar del proyecto aprobado sellado por la Corporación Municipal prevalecerá sobre cualquier otro.

La concesión de esta licencia no prejuzga, en ningún caso, autorización para el ejercicio de actividades o apertura de establecimientos, que deben ser objeto de licencia independiente.

1. – Los materiales que se produzcan durante la ejecución de los trabajos se depositarán obligatoriamente en contenedores de obras. Queda totalmente prohibido su vertido en los contenedores de basura ubicados en el casco urbano y en solares o parcelas vacías (de titularidad pública o privada).

Derechos y tasas.

Antes de dar comienzo a las obras deberá acreditar el titular haber ingresado en la caja municipal las correspondientes tasas así como la liquidación provisional del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Iniciación y conclusión de las obras.

Las obras deberán iniciarse en el plazo de seis meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia, en cumplimiento del artículo 303 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A estos efectos solamente se considerarán iniciadas las obras cuando concurren los requisitos siguientes:



– Que se haya comunicado expresamente al Ayuntamiento la iniciación, y en caso de ocupación de la vía pública con materiales de obra, deberá formalizar la correspondiente petición comprensiva de la propuesta de superficie a ocupar así como de los días previstos de la ocupación.

– Que se haya emprendido la realización de los trabajos y exista una relación funcional entre las ejecutadas y la obra proyectada objeto de licencia.

– El plazo de conclusión de las obras será el señalado en la licencia, contado desde la notificación del otorgamiento de la licencia.

– El plazo de interrupción máxima será de seis meses.

– La caducidad de la licencia se produce por el transcurso de uno u otro plazo, sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado, previa declaración de la misma a través del expediente oportuno.

Habiéndose producido la caducidad, que ha de ser declarada por el órgano competente para el otorgamiento de licencias, no podrán iniciarse ni proseguirse las obras salvo que se solicite y obtenga una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, fuera de los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.

Los plazos de inicio, finalización e interrupción pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se conceden. La prórroga para acabar las obras nada más puede ser solicitada si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio.

Si habiendo transcurrido los plazos de prórroga automática las obras no han sido empezadas o bien acabadas, la licencia caducará sin necesidad de advertencia previa y para comenzarlas o acabarlas hará falta pedir y obtener nueva licencia ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiese acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.

Modificación del proyecto.

Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase de iniciarla salvo los documentos de información urbanística y señalamiento de alineaciones y rasantes.

Hecha la petición se suspenderán inmediatamente las obras para las que se concedió licencia inicial, en tanto se resuelve acerca de la procedencia de la modificación planteada.

Servidumbres.

Las fachadas están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine con fines públicos.



Renuncia y nueva designación de técnicos.

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación que dejare de actuar deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito visado por el Colegio Oficial.

El promotor de las obras para poder continuarlas habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras.

Cuando la renuncia del técnico se refiera a obras que afectaren a la estructura del edificio, el promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico.

Cambio de empresa constructora.

Si cambiara la empresa encargada de la realización de las obras el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner la circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento.

Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

- a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal de la Corporación; o una copia autenticada con la firma del Jefe del Servicio Técnico Municipal correspondiente o su fotocopia.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de ejecución.

En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación deberá comunicarse a la Administración Municipal la fecha de terminación de cada una de las siguientes fases:

Cuando esté finalizada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione, en obras de ampliación.

De la cubierta de aguas.

Dichas comunicaciones se formularán, en su caso, en los impresos oficiales por el constructor, con el visado del facultativo director de las obras y serán presentadas en las oficinas del servicio municipal competente, con cinco días de antelación, por lo menos, a la prevista para la terminación de cada fase y que se consignará en la propia solicitud.

Sin el cumplimiento de este requisito no podrán continuarse las obras.

Obligaciones del propietario al concluirse las obras.

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:



a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.

b) Construir el piso definitivo de las aceras a su costa, de no existir esta frente al edificio, utilizando los materiales y con sujeción al modelo, anchura y rasante que se señalen, en toda longitud del inmueble lindante con la vía pública.

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

d) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.

e) Solicitar de la Administración Municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

Queda prohibido:

a) Construirse pozos negros; las fosas impermeables, con sifón hidráulico, solo se permitirán en el caso de no existir cloaca a menos distancia de 30 metros de la línea de fachada, en cuyo supuesto será obligatoria la construcción del ramal correspondiente por cuenta del propietario y previo pago de los derechos correspondientes.

b) Sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse por lo menos un metro sobre la cubierta del edificio.

c) Colocar canalones de desagüe de aguas pluviales en caída libre, debiendo bajar canalizados hasta el suelo.

d) Establecer puertas que se abran al exterior de la vía pública, de modo que constituya un obstáculo para el tránsito.

e) Depositar en la vía pública materiales de construcción o los procedentes del derribo.

f) Dotar, en el caso de tratarse de un solar dentro del casco urbano, de las conexiones o acometidas que serán objeto de autorización independiente, a la red pública de abastecimiento de agua y a la red pública de saneamiento la ejecución de dichas conexiones y el tramo de las mismas que va del solar o inmueble al que se dota hasta la red pública a la que se conecta se ejecutará previa autorización independiente de la licencia urbanística a costa del solicitante de la licencia urbanística corriendo así con su mantenimiento y reposición. En las actuaciones sujetas a proyectos de urbanización la aprobación del mismo llevará implícitas las autorizaciones a los solares que forman parte del ámbito de la actuación urbanística que se gestiona.

En caso de obra nueva deberá de colocarse un contador de obra. En relación a la instalación definitiva deberá ajustarse al Reglamento del servicio de la prestación de agua potable, instalándose por técnico competente, quien emitirá boletín de alta que habrá de presentarse al solicitar la licencia de fin de obra y primera ocupación.



En las demás obras que no tengan el carácter anterior, cuando las características de la misma lo permitan, ajustarán sus instalaciones a lo dispuesto en el apartado anterior en conexión con la Normativa Municipal sobre la materia.

Comunicación de conclusión de obras o instalaciones.

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito al que debe acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Planos acotados a escala 1:50 y 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo, admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañiles, arquetas y sifones enterrados o no dejados a la vista con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

c) Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si se comprueba que la modificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia y si se hallan dispuestas las instalaciones de protección contra incendios, propondrá la concesión de la licencia de primera ocupación.

d) Una vez concedida la licencia de primera ocupación podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.

Las obras deberán estar terminadas en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la comunicación del inicio de obras, con un plazo de interrupción máximo de las mismas de seis meses, el cual deberá de ser convenientemente justificado.

e) Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:

- La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad (artículo 113.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León).

Los acuerdos señalados en el número anterior se notificarán cuando proceda al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero (artículo 113.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

Si se acordase la paralización de los actos en ejecución por las razones indicadas, su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia



paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares para garantizar la total interrupción de los actos en ejecución:

a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios a costa del promotor.

b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso (artículo 113.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León).

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto, 22/2004 de 29 de enero, según el texto en vigor a fecha de la presente resolución.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, 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.

En Covarrubias, a 12 de mayo de 2014.

El Alcalde,
Óscar Izcara Moreno