



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DEL INVIERNO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio, de fecha 19 de septiembre de 2017, de la ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas dentro del término municipal de Santa María del Invierno, 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.

Contra la presente resolución 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 Santa María del Invierno, a 12 de diciembre de 2017.

El Alcalde,  
Ambrosio Martínez Aguayo

\* \* \*



ORDENANZA REGULADORA PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS  
DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DEL INVIERNO

A esta Entidad Local, en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, y siempre dentro de la esfera de sus competencias, le corresponde la potestad reglamentaria y de autoorganización.

Por ello, necesita adaptarse a las actuales disposiciones normativas en materia urbanística estipuladas en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, así como a nivel estatal, siendo el instrumento adecuado para regular la competencia de este municipio en materia urbanística la aprobación de una ordenanza municipal reguladora para la concesión de licencias urbanísticas, todo ello para adaptarse a lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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) Construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- e) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
- f) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- g) Implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.
- h) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- i) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- j) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- k) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- l) Obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones.
- m) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y urbanizable.
- n) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.



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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

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.*

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 positivo, siempre que se ajuste a la Ley vigente. 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 11.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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 11.4 dispone lo siguiente:

«Con independencia de lo establecido en el apartado 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».

*Artículo 4. – Plazos de resolución.*

Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de un plazo de tres meses, o el que reglamentariamente se encuentre marcado en función de la normativa aplicable.



*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.

*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.

*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:

a) Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo que carezcan de la licencia urbanística correspondiente.

b) Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes.

c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones.

*Artículo 8. – Plazo de ejecución.*

1. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los siguientes plazos, que se señalarán en la propia licencia, en función de la complejidad técnica y demás características de los actos, y dentro de los siguientes márgenes:

a) Plazo de inicio, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y el inicio de los actos que ampare: de uno a seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

b) Plazo de finalización, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y la finalización de los actos que ampare: de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

c) Plazo de interrupción máxima, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir en caso de interrupción de la ejecución de los actos amparados por licencia, siempre que dicha interrupción se justifique en razones objetivas de naturaleza técnica: de seis a doce meses.

En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras serán los máximos citados en el apartado anterior.



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.

*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 art. 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, por la cuantía que determine el Ayuntamiento para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

*Artículo 14. – Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47 se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.

b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.

c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.

d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

*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.*

El trámite permite solicitar una licencia para poder hacer uso de una actividad comercial u ocupación de una edificación en las que previamente se hayan ejecutado las obras, mediante el reconocimiento técnico de que las obras se han realizado de conformidad con el proyecto técnico original. Para ello se exigirá la siguiente documentación, según cada caso que se trate:

– Certificado final de obra firmado y visado por el colegio profesional correspondiente (el visado si corresponde).

– Documentación gráfica de fin de obra (si existen desviaciones de lo ejecutado respecto al proyecto).

– Certificación sobre la correcta gestión de los residuos generados por las obras (artículo 5.3 del Real Decreto 105/2008).

– Certificado de idoneidad de las instalaciones... (según el caso).

– Modelo de alteración catastral.

CAPÍTULO V. – INFRACCIONES Y SANCIONES

*Artículo 17. – Infracciones y sanciones.*

Las infracciones urbanísticas se registrarán 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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El procedimiento sancionador se registrará 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 de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.



DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza 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.

En Santa María del Invierno, a 19 de septiembre de 2017.

El Alcalde,  
Ambrosio Martínez Aguayo

\* \* \*



## SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

## I.- DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE Y APELLIDOS/EMPRESA	
NIF/CIF	
DOMICILIO A EFECTOS NOTIFICACIONES	
TELF.:	

## II.- EMPLAZAMIENTO DE LA OBRA/ACTIVIDAD/INSTALACIÓN:

DIRECCIÓN	
LOCALIDAD	
REFERENCIA CATASTRAL	

## III.- TIPO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN A ACOMPAÑAR (RELLENAR LO QUE CORRESPONDA):

<b>LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MAYOR:</b>	
Proyecto técnico y/o memoria técnica descriptiva y justificativa (según los casos)	
Dirección de obra facultativa	
Otra documentación necesaria para la tramitación de administraciones / organismos sectoriales	

<b>AUTORIZACIÓN DE USOS EXCEPCIONALES:</b>	
Proyecto técnico y/o memoria técnica descriptiva y justificativa (según los casos)	
Dirección de obra facultativa	
Otra documentación necesaria para la tramitación de administraciones / organismos sectoriales	

<b>LICENCIAS DE PARCELACIÓN: SEGREGACIÓN, AGRUPACIÓN,...</b>	
Proyecto técnico y/o memoria técnica descriptiva y justificativa (según los casos)	
Otra documentación necesaria para la tramitación de administraciones / organismos sectoriales	

<b>LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN:</b>	
Certificado final de obra conjunto	
Modelo de alteración catastral de la Gerencia del Catastro	
Otra documentación necesaria para la tramitación de administraciones / organismos sectoriales	

<b>OTRAS LICENCIAS ESPECIALES:</b>	
LICENCIA PARCIAL	
LICENCIA DE USO PROVISIONAL	
OTRAS LICENCIAS	

## IV.- TIPO DE OBRA: BREVE DESCRIPCIÓN DE LA OBRA:

--

En Santa María del Invierno, a de de

El Solicitante,

Fdo.: