

---

**ORDENANZA REGULADORA DE LA INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.  
COVALEDA (SORIA)**

---

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Atendido el texto de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se aprecia la necesidad de completar dicha norma legal en lo referente a la intervención en el uso del suelo.

Sin embargo, nos encontramos ante una materia típicamente urbanística que es, con toda probabilidad, la más antigua y generalizada actividad de intervención municipal en la actividad de los particulares. Quizás por ello las Entidades Locales son las encargadas, fundamentalmente, de fiscalizar esta materia.

La meritada Ley de Urbanismo permite que los Ayuntamientos adapten su contenido en ciertas materias relativas a la intervención en el uso del suelo, adaptándose así a las características propias de la localidad. Así, destacamos todo lo relativo a los plazos de ejercicio de las licencias urbanísticas y a las obligaciones de sus titulares.

**TÍTULO I  
PROCEDIMIENTO**

**Artículo 1. Solicitud de licencia urbanística.**

1. Las licencias urbanísticas se solicitarán mediante impreso normalizado del que podrá disponerse gratuitamente en las oficinas municipales.

2. A la solicitud deberá acompañarse la documentación que la legislación sectorial vigente exija en cada caso.

**Artículo 2. Licencias urbanísticas provisionales.**

No cabe la posibilidad de conceder licencias urbanísticas con carácter provisional bajo ningún concepto y circunstancia.

**Artículo 3. Información del plazo máximo para resolver.**

En caso de solicitud simultánea de licencia urbanística y de actividad, el Ayuntamiento incoará expediente único, tramitándolas en piezas separadas.

De este modo notificará también separadamente la información del plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación de las dos piezas separadas, así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo en cada una de ellas.

**Artículo 4. Resolución de la solicitud.**

1. El Ayuntamiento de Covaleda deberá de dictar resolución expresa ante la solicitud de una licencia urbanística en las condiciones indicadas en la Ley y en la presente Ordenanza, y en el plazo señalado en la legislación sectorial vigente en cada momento.

2. Toda licencia urbanística, y salvo que la legislación sectorial permita u obligue a su denegación, se entenderá concedida por silencio administrativo positivo en el plazo de cuatro meses cuando se requiera a la vez que la correspondiente licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de plazos.



3. Si la solicitud adoleciera de defectos no subsanables, el Ayuntamiento dictará resolución en la que se limitará a declararlo de este modo, sin necesidad de resolver la procedencia o no del otorgamiento de la licencia.

## **TÍTULO II ASPECTOS ECONÓMICOS**

### **Artículo 5. Fianzas.**

1. Si de realizarse las obras solicitadas pudiera derivarse algún daño o perjuicio a bienes y derechos de titularidad municipal, al otorgarse la licencia se solicitará una fianza para responder de ello.

2. Si la obra fuese de menor entidad se depositará una fianza de cincuenta mil pesetas, y si lo fuese de mayor entidad, dicha cuantía ascenderá a cien mil pesetas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano competente, y previa justificación, podrá establecer fianzas de mayor cuantía.

4. No podrán comenzar las obras autorizadas hasta tanto en cuanto no se haga efectiva la correspondiente fianza por cualquier medio admitido en Derecho.

5. Las fianzas depositadas sólo se devolverán a instancia del interesado, manifestada de forma expresa, y previa comprobación de la inexistencia de daños o perjuicios.

### **Artículo 6. Impuestos y tasas.**

No podrá darse comienzo a los trabajos sin la previa liquidación de los impuestos y tasas municipales que correspondan.

### **Artículo 7. Plazo y forma de ingreso de las exacciones municipales.**

Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas, sin recargo, hasta el día 10 del mes siguiente, y, con recargo de prórroga del 5% desde el 11 hasta el 25 del mismo mes. Las notificadas entre los días 16 y último de cada mes pueden serlo, sin recargo, hasta el 25 del mes siguiente, y, con recargo de prórroga del 5% desde dicho término hasta el día 10 del subsiguiente mes.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos de prórroga indicados, le será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con recargo del 20%, cuyo devengo y pago será incompatible con el de prórroga.

El ingreso deberá efectuarlo en la Tesorería de Fondos de este Ayuntamiento o a través de cualquier otro medio admitido en Derecho.

## **TÍTULO III CONTENIDO DE LA LICENCIA**

### **Artículo 8. Condiciones.**

1. Sólo se aceptará en la licencia la expresión de las condiciones expresadas en una norma de carácter general.

2. Las condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca objeto de la licencia podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 9. Obligaciones del solicitante.**

1. El titular de la licencia deberá dar cuenta de la iniciación y terminación de los trabajos, y que éstos se han ejecutado de acuerdo con lo autorizado.

2. Cuando proceda, la obra deberá estar resguardada de los terrenos colindantes y de la vía pública con un vallado de, al menos, dos metros de altura.

3. No se permitirá la permanencia de escombros y materiales fuera de la valla sin previa autorización especial expedida a tal efecto, previa petición por el propietario.

4. Las vías públicas del entorno de la obra deberán permanecer limpias de arrastres de tierras, escombros y similares, todo ello derivado de las obras.



5. La instalación de grúas, andamios y demás elementos portantes necesitarán de autorización específica conforme la legislación vigente.

6. Antes del comienzo de las obras se deberá remitir a este Ayuntamiento la relación de los técnicos que actuarán como directores de los trabajos en cumplimiento de las disposiciones vigentes.

7. Cualquier daño o desperfecto que a causa de la obra se produzca en bienes municipales será reparado inmediatamente por el titular de la licencia.

8. Todo corte o zanja en la vía pública estará resguardado con su correspondiente vallado y señalizado convenientemente, incluida luz roja por la noche.

9. El titular de la licencia y, solidariamente con aquél, el propietario del inmueble será responsable en todo momento de la reparación del pavimento y cualquier otro bien de titularidad municipal, aunque hubiese sido devuelta la fianza, siempre que la causa sea motivada por la obra.

Transcurrido el plazo que se conceda para la ejecución de estos trabajos y la reposición de los bienes daños sin efectuarlos se procederá a su ejecución por la Corporación, pasando el correspondiente cargo.

10. Todas las licencias urbanísticas se otorgan sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad.

11. El interesado deberá presentar la licencia siempre que le sea exigida por cualquiera de los empleados al servicio de esta Corporación.

12. Comunicar, de forma fehaciente, a este Ayuntamiento la terminación de la obra para proceder a su comprobación.

13. En la licencia urbanística podrá expresarse cualquier obligación que, sin ser contraria a la normativa vigente, se considere precisa.

## **TÍTULO IV PLAZOS Y EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO**

### **Artículo 10. Plazos de ejercicio.**

1. Las obras señaladas en los apartados a), b), c), d), g) h) e i) del art. 97.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como aquellas asimiladas a éstas, deberán iniciarse en el plazo de seis meses desde su notificación.

2. Cualquier otra obra diferente de las indicadas en el apartado precedente dispondrá de un plazo de iniciación de un mes desde su notificación.

3. Las obras reseñadas en el apartado primero de este precepto habrán de ejecutarse en un plazo máximo de treinta meses desde la notificación de su otorgamiento. Las restantes, en el plazo de dieciocho meses.

4. La interrupción máxima de las obras del referido apartado primero será de dieciocho meses. Las restantes obras sólo cabrá interrumpirlas por dos meses. Estos plazos serán únicos, ininterrumpidos y no susceptibles de prórrogas.

### **Artículo 11. Prórrogas.**

1. El Ayuntamiento podrá prorrogar, expresa y previa petición de parte, los plazos indicados en el precepto anterior. Estas prórrogas no podrán superar, acumulativamente, el plazo inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia.

La primera prórroga no excederá la mitad del plazo ampliado, y así sucesivamente hasta el límite máximo anteriormente mencionado.

2. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

3. Tanto la petición de prórroga de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán de producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

4. Al autorizarse las prórrogas deberá indicarse al particular de si existe la posibilidad de solicitar nuevas prórrogas y su extensión temporal.



### **Artículo 12. Caducidad.**

1. Incumplidos los plazos señalados en los artículos precedentes se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos, previa audiencia a los interesados y valoración de las circunstancias concurrentes. 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.

2. 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 se vea 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.

3. No podrá declararse caducada una licencia urbanística adquirida por silencio administrativo ni tampoco cuando la paralización de las obras esté justificada por la inactividad administrativa posterior.

4. La incoación del expediente de caducidad debe comunicarse en el Registro de la Propiedad correspondiente para su constancia.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea comporta así mismo la caducidad de la licencia urbanística y la pérdida de las garantías prestadas para asegurar dicha obligación.

Igual efecto producirá la renuncia injustificada del titular a la licencia otorgada.

### **Artículo 13. Revocación.**

Las revocaciones totales o parciales de las licencias urbanísticas deberán declararse formalmente en un expediente tramitado con audiencia del interesado.

### **Artículo 14. Incumplimientos.**

El incumplimiento del contenido de esta Ordenanza será sancionado conforme previene la legislación vigente.

## **TÍTULO V CÉDULA URBANÍSTICA**

### **Artículo 15. Derecho de información urbanística.**

1. Toda persona física o jurídica tiene derecho a que el Ayuntamiento de Covaleda le informe por escrito, y previa petición expresa manifestada de modo fehaciente, del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

2. Estas consultas urbanísticas se evacuarán a través de la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno.

### **Artículo 16. Contenido.**

1. Cada Cédula Urbanística certificará, al menos:

- a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso si se ha acordado la suspensión de licencias.
- b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
- d) El plazo de validez de la Cédula Urbanística.



2. En suelo urbanizable no delimitado, cuando las Normas Urbanísticas Municipales incluyan entre sus determinaciones las previstas al respecto en el artículo 44.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Cédula Urbanística se emitirá conforme a las siguientes reglas:

- a) En la solicitud se indicarán las características básicas de la actuación, comprendidas al menos la delimitación del sector y los usos y aprovechamientos previstos.
- b) El Ayuntamiento emitirá informe expresivo de la conformidad de la propuesta con los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento sectorial y urbanístico aplicable, en especial con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general, e igualmente de los términos y condiciones en los que habrían de cumplirse los deberes de urbanización, cesión, equidistribución y edificación.

#### **Artículo 17. Plazos de notificación y validez.**

1. Las cédulas urbanísticas deberán notificarse al interesado en el plazo máximo de un mes desde que la solicitud se presente en el Registro Municipal.

2. Las Cédulas Urbanísticas, en cualquier caso, tendrán una validez de un año a contar desde la fecha de su emisión.

#### **Artículo 18. Forma y notificación.**

1. El Ayuntamiento de Covaleda elaborará un modelo de Cédula Urbanística.

2. Con la notificación de la Cédula Urbanística se harán constar los recursos que procedan en Derecho.

#### **Disposición Adicional**

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de esta Ordenanza deberá de tenerse a disposición de los administrados impresos normalizados de solicitud de licencias urbanísticas conforme las prescripciones del presente texto.

#### **Disposición final**

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

En Covaleda, a veintisiete de febrero de dos mil uno.

**LA ALCALDESA,**

**Ante mí,  
EL SECRETARIO,**