

# **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS MENORES Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA**

### **Exposición de motivos**

En el ámbito del urbanismo, la intervención administrativa sobre los actos de edificación y uso del suelo por parte de los particulares supone la verificación de la conformidad de esos actos a la ordenación urbanística y normativa sectorial vigente en la materia, ello con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia.

La licencia urbanística es una autorización municipal de carácter reglado que, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, permite la ejecución de obras y la implantación de usos que los instrumentos urbanísticos hayan previsto, una vez que éstos se han ejecutado y se ha dado cumplimiento a los deberes urbanísticos según la clase de suelo.

Esta técnica de intervención administrativa se basa en el control de los actos de edificación y otros usos del suelo con el único fin de garantizar su adecuación y sometimiento a la legalidad y al planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

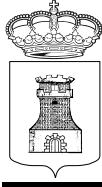
En el urbanismo es tradicional la distinción entre las denominadas obras mayores y menores, cuyos contornos ha dibujado la jurisprudencia utilizando conceptos genéricos. En este sentido, se han venido definiendo como menores aquellas obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica.

El análisis continuado de los procedimientos administrativos que se siguen ante la administración urbanística municipal en orden a la concesión de una licencia para las conocidas como obras menores pone de manifiesto que es posible establecer entre éstas una diferenciación, ya que hay algunas que por su sencillez especial y simplicidad no requieren mayores comprobaciones previas ni ulteriores actuaciones administrativas, y otras que, no obstante su sencillez requieren de una comprobación previa y de la adopción de algunas cautelas (imposición de condiciones u otras) que aconsejan resolver su otorgamiento de forma expresa a fin de que consten por escrito esas condiciones y se trasladen al interesado para su conocimiento efectivo.

En este sentido, a través de esta Ordenanza se pretende clasificar en dos categorías las obras menores e instaurar una línea de simplificación y reducción de los trámites para aquellas de extrema sencillez en orden a agilizar los procedimientos y disminuir las comprobaciones y controles previos que pueden resultar innecesarios en atención a la escasa entidad de la obra prevista.

Así, por un lado se va a regular en primer lugar un procedimiento abreviado, aplicable a aquellas solicitudes de obra que aún mereciendo la calificación de menor precisan de la

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

tramitación de un procedimiento, que si bien abreviado, debe finalizar con una resolución expresa de autorización por parte de los órganos municipales competentes.

En segundo lugar, se implanta un procedimiento especial denominado "Régimen de Comunicación" para esas otras obras igualmente menores, pero de extrema sencillez y simplicidad.

Las sometidas al "Régimen de Tramitación Abreviada" son las identificadas en el artículo sexto de la presente Ordenanza, quedando sujetas al "Régimen de Comunicación" las obras menores recogidas en el artículo tercero de la misma.

Con esta regulación que se favorece la agilización en la tramitación de licencias para obras menores, ya que todas las obras que se tramiten como actuaciones comunicadas se resuelven en el acto, al presentar la solicitud con la documentación completa.

Se han excluido expresamente de la tramitación como obras menores, tanto en el Régimen de Comunicación como en el de tramitación abreviada, aquellas obras que por sus características específicas requieren un mayor análisis tales como actuaciones en edificios o elementos protegidos, declarados fuera de ordenación o cuyas obras excedan de la consideración de obra menor.

La aprobación de la presente Ordenanza y su consiguiente entrada en vigor supone su aplicación frente al resto de procedimientos recogidos en otras Ordenanzas municipales o en la normativa recogida en el planeamiento municipal como ordenanza de edificación.

Así mismo se ha establecido una disposición transitoria para regular los procedimientos que se encuentren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ordenanza.

### **TÍTULO PRELIMINAR**

#### **Artículo 1 Objeto**

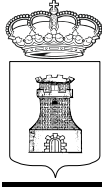
Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas para obras menores, cuya tramitación responde a procedimientos simplificados de régimen de comunicación y régimen abreviado.

#### **Artículo 2 Ámbito material**

La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

En ningún caso suponen alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, redistribución o modificación sustancial de elementos estructurales o comunes de un inmueble, modificación sustancial de su diseño exterior, alteración del número de viviendas; tampoco afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), ni a las condiciones de

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia.

Están excluidas de este concepto:

- Las obras y actuaciones recogidas en el artículo 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, o en la legislación que la sustituya, por tratarse de obras y actuaciones que expresamente están sujetas a previa licencia urbanística o actuaciones y obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

- Cualquier actuación en edificios que no se ajusten a la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico vigente.

- Obras que afecten a la estructura portante de los edificios, incluida la afección a escaleras y la construcción de entreplantas, o a los elementos comunes de los mismos (salvo las obras en fachadas, cubiertas e instalaciones mencionadas en esta ordenanza).

- Obras que supongan la implantación de una actividad en un local no utilizado anteriormente o la implantación de una actividad sustancialmente diferente a la autorizada.

- Obras que supongan la implantación o legalización de actividades clasificadas o la modificación sustancial de las mismas.

### **TÍTULO PRIMERO.- Obras menores simples sujetas al régimen de comunicación**

#### **Artículo 3 Tipología**

Se consideran obras menores simples, objeto de tramitación simplificada como actuaciones comunicadas, las siguientes:

1. Obras interiores en viviendas, siempre que no afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no supongan cambio de uso o del número de viviendas y que no afecten a elementos comunes del edificio, tales como:

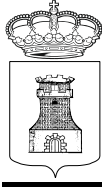
- Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.
- Cambio o sustitución de carpintería interior.
- Cambio o sustitución de aparatos sanitarios.
- Reparación, renovación o modificación de las instalaciones o infraestructuras.

2. Obras en fachadas y cubiertas, siempre que se mantengan los materiales, colores y diseño existentes:

- Reparación de cubiertas y retejado.
- Limpieza y sustitución de bajantes.
- Pintura de fachadas, reparación de paramentos, reparación y sustitución de elementos de fachada (barandillas, molduras y similares).
- Sustitución de carpintería exterior.

En ningún caso podrán tramitarse como actuaciones comunicadas las obras que exijan la colocación de andamios, la ocupación de la vía pública por cualquier medio (salvo contenedores

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

cuya autorización se remite a lo establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables) o el uso de procedimientos de trabajos temporales en altura o vehículos grúa. Tampoco podrán tramitarse como actuaciones comunicadas las obras en edificios o elementos catalogados.

### **Artículo 4 Requisitos documentales y técnicos**

4.1. Con carácter general, para todos los supuestos, deberán presentar en el Registro Municipal:

1. Instancia en impreso normalizado por el Ayuntamiento, para obras de actuaciones comunicadas con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán hacer constar necesariamente la ubicación de la obra a realizar (dirección de la misma). La instancia deberá reflejar que ha sido revisada previamente por el personal encargado de tramitar el enterado de las actuaciones comunicadas.

2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

3. Memoria descriptiva de los trabajos con el detalle suficiente.

4. Presupuesto de Ejecución Material detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

5. Copia de los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

6. Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

4.2. Documentación específica en función del tipo de obras a realizar: En el caso de actuaciones en fachadas y/o cubiertas de edificios deberán presentar fotografías de los elementos sobre los que se vaya a actuar.

4.3. Auto-liquidación de tributos, según modelo normalizado con justificación de su pago.

### **Artículo 5 Procedimiento especial de actuaciones comunicadas**

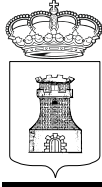
1. La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en el Área de Urbanismo.

Deberá presentarse convenientemente cumplimentado el citado impreso, en el que, además de los datos de identificación y domicilio del interesado y datos del inmueble, se acompañará la documentación específica de cada supuesto.

2. La documentación presentada será analizada en el momento de su presentación, por el personal municipal encargado de tramitar el enterado de las actuaciones comunicadas, pudiendo suceder que:

a) Del examen de la documentación resulta que está incompleta: En este caso se informará al solicitante de la documentación que debe completar. El solicitante puede optar por dejar en registro su solicitud y completar la documentación en los 10 días hábiles siguientes o no entregar en registro la solicitud a fin de completarla previamente. En el caso de que el solicitante

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

decida dejar su solicitud en el Registro del Área de Urbanismo y Vivienda sin completar la documentación, previamente a su registro se le entregará un requerimiento de documentación para que la subsane en el plazo de 10 días hábiles, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Al presentar la documentación requerida será revisada previamente por el personal encargado de tramitar el enterado y cuando la documentación sea correcta se diligenciará el conforme tal y como se indica que el apartado c del presente artículo. Si transcurrido el plazo de subsanación de documentación no se hubiera completado la solicitud, se archivarán las actuaciones sin más trámite.

b) Del examen de la documentación se estima que la actuación no ha de regirse por el procedimiento de actuaciones comunicadas. En este caso se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate, facilitándole el modelo de impreso a utilizar en función del tipo de obras que se pretenda realizar.

c) Del examen de la documentación se deduce que la misma es correcta: En este caso se completará la comunicación con una diligencia de «conforme», firmada por la persona encargada de tramitar el enterado de las actuaciones comunicadas que haya revisado la documentación. Estas comunicaciones, junto con el justificante de pago de la auto-liquidación de tributos, serán diligenciadas por el Departamento correspondiente estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación.

3. Cuando por causas excepcionales o extraordinarias la documentación no pueda ser analizada en el plazo antedicho, por personal municipal encargado de tramitar el enterado de las actuaciones comunicadas, en el plazo máximo de 15 días naturales se deberá comunicar al interesado las deficiencias que existan en la documentación, o que las obras a realizar no se adecuan al procedimiento de actuaciones comunicadas. Si transcurrido el plazo de 15 días naturales el interesado no hubiera recibido comunicación alguna, se entenderá que la actuación es conforme y el interesado podrá iniciar las obras.

### **TÍTULO SEGUNDO.- Obras menores sujetas al régimen de tramitación de licencia por procedimiento abreviado**

#### **Artículo 6 Tipología**

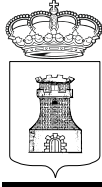
Se consideran obras menores simples, objeto de tramitación simplificada por procedimiento abreviado, las siguientes:

##### **1. Obras interiores en viviendas:**

- Obras de albañilería y tabiquería que superen los supuestos de actuaciones comunicadas y no supongan modificación de uso ni cambios sustanciales en la distribución de la vivienda, ni afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

- Nueva implantación de instalaciones o infraestructuras en viviendas.

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

### 2. Obras en locales:

- Reformas de fachadas.
- Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.
- Reparación, renovación, modificación o implantación de instalaciones o infraestructuras.

### 3. Obras en fachadas y cubiertas:

- Cerramientos de balcones y colocación de toldos en plantas elevadas, previa aprobación municipal de modelo común para la comunidad de propietarios a solicitud de la misma.
- Colocación de toldos en locales.
- Colocación de rótulos en fachadas de locales y edificios.
- Apertura de huecos en planta baja de locales con licencia de apertura, siempre que no supongan modificación de la configuración general de la fachada.
- Obras en fachadas y cubiertas que no puedan ser actuaciones comunicadas bien por modificar los materiales, colores y diseño así como rehabilitaciones integrales de fachadas. En estos supuestos la actuación deberá mantener un diseño unitario para el conjunto de la fachada o cubierta del edificio.

### 4. Obras en instalaciones o infraestructuras comunes de edificios:

- Reparaciones, sustituciones parciales o renovaciones completas.
- Implantación de nuevas instalaciones o infraestructuras.

### 5. Otras actuaciones.

- Apertura de catas o derribos puntuales previos a la redacción de un proyecto de reforma de viviendas o locales, siempre que se justifique su necesidad.
- Pequeñas reformas en zonas ajardinadas.
- Obras menores de características análogas a las señaladas en el presente artículo.

6. Obras que pudiendo ser objeto de tramitación como actuaciones comunicadas, no se haya seguido el procedimiento establecido en el artículo 5.º, en lo relativo a su presentación en el Registro, previa revisión por el personal municipal encargado de tramitar el enterado de las actuaciones comunicadas.

No podrán tramitarse por procedimiento abreviado obras en edificios y elementos catalogados cuando se afecte a los elementos motivadores de la catalogación.

## **Artículo 7 Requisitos documentales y técnicos**

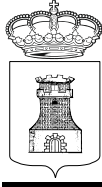
7.1. Con carácter general, para todos los supuestos, deberán presentar:

1. Instancia impreso normalizado por el Ayuntamiento para licencias de obras sujetas al procedimiento abreviado con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán hacer constar necesariamente la situación de la obra a realizar (dirección de la misma).

2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

3. Memoria descriptiva de los trabajos con el detalle suficiente.

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

4. Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

5. Justificante de la contratación de técnico competente para la dirección de las obras, en los casos en que las obras afecten puntualmente a elementos estructurales menores (como aleros, losas de balcones, correas de cubierta o similares), o a elementos de interés en edificios catalogados.

6. Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

7.2. Documentación específica en función del tipo de obras a realizar:

1. Obras en viviendas:

1.1. Obras interiores en viviendas (albañilería y tabiquería):

- Planos de estado actual y reformado.

1.2. Obras interiores en viviendas (nueva implantación de infraestructuras o instalaciones):

- Plano de la vivienda con las instalaciones que se implantan.

2. Obras en locales:

2.1. Obras de reforma de fachadas.

- Planos de estado actual y reformado.

- Fotografías del estado actual de la fachada.

2.2. Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.

- Planos de estado actual y reformado.

2.3. Reparación, renovación, modificación o implantación de instalaciones o infraestructuras.

- Planos de estado actual y reformado.

3. Obras en fachadas y cubiertas:

3.1. Cierre de balcones.

- Justificante de la aprobación municipal del modelo de cierre de balcón o referencia de la fecha en que se aprobó. Planos de estado actual y reformado en alzado y planta. Fotografías de la fachada.

3.2. Colocación de toldos y rótulos.

- Documentación que defina el diseño de los mismos (planos, fotografías).

- Fotografía y/o croquis de fachada que defina su ubicación.

3.3. Apertura de huecos de fachada en planta baja:

- Planos de estado actual y reformado.

3.4. Obras en fachadas y cubiertas (en general).

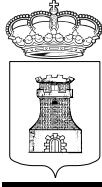
- Planos de estado actual y reformado.

- Fotografías de la fachada.

- Justificación gráfica y/o escrita de que las obras mantienen el diseño del conjunto de la fachada o cubierta.

4. Obras en instalaciones o infraestructuras comunes de edificios:

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

4.1. Obras que supongan cambios de trazado de las instalaciones existentes o implantación de instalaciones nuevas:

- Planos de estado actual y reformado.

4.2. Obras que afecten a fachadas:

- Fotografías de las fachadas afectadas y croquis de la solución planteada.
- Estudio técnico visado justificando el cumplimiento de la Ordenanza General de Edificación en lo que le afecte.

4.3. Instalaciones de gas:

- Estudio técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente y sellado por la empresa suministradora, en el que se describa la instalación y se justifique el cumplimiento de la normativa vigente en lo que le afecte.

5. Apertura de catas o derribos puntuales previos a la redacción de un proyecto:

- Informe visado redactado por técnico competente para la redacción del proyecto en el que se justifique la necesidad de las catas o derribos.

Esta documentación tiene carácter de mínima. El Ayuntamiento de Piedrabuena, previo informe de sus servicios técnicos, podrá exigir la documentación adicional, incluido en su caso proyecto de obras suscrito por técnico competente y visado, que sea necesaria para la correcta y completa definición de las obras para las que se solicite licencia o para garantizar su adecuación a normativa.

7.3. Auto-liquidación de tributos, según modelo normalizado con justificación de su pago de conformidad con lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

### **Artículo 8 Ocupación de vía pública y utilización de medios auxiliares**

La autorización de la ocupación de vía pública y/o la instalación de andamios, montacargas, vallados y similares se solicitará preferentemente a la vez que la licencia de obras de trámite abreviado.

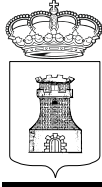
No obstante, también podrá solicitarse de forma separada pero únicamente se autorizará si previamente se ha otorgado la licencia de obras.

En el caso de solicitud separada, se deberá hacer referencia en la solicitud al expediente de la licencia de obra o, en su caso, a la orden de ejecución de obras.

Tanto para la solicitud conjunta con la licencia de obras como para la solicitud separada, deberá presentarse:

- Plano de ubicación con la ocupación que se pretenda.
  - Si se van a utilizar andamios, montacargas o medios auxiliares similares se presentará certificado de contratación de director de obra o director de ejecución de la obra; en su defecto, se presentará certificado de que la instalación y retirada de los medios auxiliares se desarrollará bajo la dirección y supervisión de técnico competente. Estos documentos estarán visados por el Colegio Oficial correspondiente.
-





## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

En caso de utilizar como medios auxiliares vehículos grúa o se realicen trabajos temporales en altura, se presentará igualmente certificado de contratación de director de obra o director de ejecución de la obra o, en su defecto, certificado de que la instalación y retirada de los medios auxiliares se desarrollará bajo la dirección y supervisión de técnico competente.

### **Artículo 9 Procedimiento**

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá al menos los datos señalados en el artículo 4 de la presente ordenanza y se presentará en el Registro Municipal del Ayuntamiento.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa.

2. Los servicios competentes en el acto de presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992.

Si las obras no se corresponden con las señaladas en el artículo 6 y el procedimiento que debe seguirse es el de tramitación normal, se comunicará al interesado la improcedencia de iniciar el expediente por este procedimiento, continuando los trámites por el procedimiento de tramitación normal.

3. Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal en alguno de los siguientes sentidos:

a) Propuesta de denegación de la licencia, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, lo que dará lugar a la resolución denegatoria del órgano competente.

b) Otorgamiento de la licencia, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

c) La resolución del expediente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que la documentación esté completa y se hayan subsanado todas las deficiencias.

4. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior se interrumpirá mediante requerimiento para subsanación de deficiencias, el cual deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

5. Los titulares de la licencia podrán retirarla de las oficinas que gestionan estos tipos de expedientes, en los 4 días siguientes a su tramitación. Si la licencia no fuera retirada en este plazo, se comunicará al solicitante en su domicilio.



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

### **TÍTULO TERCERO.- Condiciones generales y efectos de las licencias para obras menores otorgadas por procedimientos simplificados de esta ordenanza**

#### **Artículo 10 Condiciones generales y efectos de las licencias**

1. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento, error u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación de deficiencias, de inadecuación de procedimiento como actuación comunicada o abreviada, o cualquier otra comunicación en relación con la tramitación y resolución del expediente.

Asimismo quedan excluidas del régimen del silencio administrativo positivo las solicitudes para actuaciones que respondiendo a los criterios recogidos en la presente Ordenanza, estén incluidas en el artículo 23.1 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

2. El régimen procedimental recogido en los apartados anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones de carácter fiscal que se regirán por las Ordenanzas correspondientes.

3. La licencia está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

b) Se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

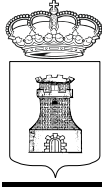
c) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas se deberá solicitar previamente su correspondiente autorización, sin perjuicio, en caso contrario, de las sanciones oportunas que puedan imponerse.

d) El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la licencia concedida o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

e) Las obras deberá comenzar en el plazo de tres meses desde la concesión de la licencia por tramite abreviado o la comunicación de actuaciones comunicadas y deberán finalizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la concesión de la licencia o de la comunicación, salvo que en la licencia se señale un plazo de ejecución superior; transcurrido este plazo podrá declararse la caducidad de la licencia o comunicación, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras por un plazo que, como máximo, equivaldrá a la mitad de los anteriores.

f) En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

g) Se dará cumplimiento a cuantas disposiciones estén vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo que deban contemplarse en la ejecución de la obra.

h) No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

i) Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

j) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza, sin perjuicio de la posibilidad de exigir aval en garantía de la correcta reparación de tales desperfectos si así se señala en los informes emitidos.

k) Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

4. La licencia de obras ampara las obras pero no los usos urbanísticos, de modo que, si no estuviesen legalizados y no fueran legalizables, en modo alguno la ejecución de las obras otorga derecho a la correspondiente licencia que ampare el uso.

En consecuencia, las diligencias de conformidad y las licencias de procedimiento abreviado se extienden y otorgan en el entendimiento de que los usos en cuestión están legalizados, de modo que, si no lo estuvieren, no resulta amparada obra alguna.

5. Las garantías que al amparo de lo dispuesto en el párrafo 3.j del presente artículo se presenten con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras tendrán una vigencia de un año a contar desde la comunicación de la finalización de aquellas por parte del promotor.

A estos efectos, en el plazo de quince días a contar de la comunicación de haber finalizado las obras, los servicios técnicos municipales efectuarán una visita de inspección y redactarán el correspondiente informe.

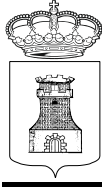
Si del informe se concluye la necesidad de realizar trabajos complementarios en los bienes públicos afectados, el plazo de garantía comenzará a computar con la verificación de la ejecución de aquellos.

6. La garantía exigida se depositará a favor del Ayuntamiento de Piedrabuena en cualquiera de las formas previstas en la normativa vigente en materia de contratación del sector público y su duración será por un año desde la finalización de la obra o actuación.

### **Artículo 11 Régimen de control e inspección municipal**

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

---



## **AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA**

### **Disposición transitoria única.-**

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, relativos a obras que pudieran estar sujetas al régimen de comunicación regulado en la misma, se resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

### **Disposición final única.-**

Esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia hasta su modificación o derogación expresa.