

TITULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Capítulo 1. Control de las Actuaciones

Sección Primera: Licencias urbanísticas

- Artículo 65. Actos sujetos a licencia urbanística
1. Están sujetos a licencia urbanística, todos los actos recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 (LUCyL), de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del RUCyL, siendo de aplicación el régimen jurídico y procedimiento establecidos en las mismas.
 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación urbanística aplicable y en las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades y usos del suelo, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - g) Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- j) Los usos, obras e instalaciones de carácter móvil o provisional.
 - k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
 - o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
 - p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
 - q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
 - r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
 - s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
 - t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
 - u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como kioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
 - v) La creación o modificación de depósitos o vertederos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, escombros, etc., no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.
 - x) Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 - y) La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal los siguientes actos:
- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 - c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el

Ayuntamiento.

- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
- e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

- Artículo 66. Plazo de solicitud de licencia de edificación
- 1. Sin perjuicio de lo establecido en la Legislación urbanística, la solicitud de licencia de edificación deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.
 - 2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para poder acordar la sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos y obras realizadas, de acuerdo con la legislación urbanística.
 - 3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos, de acuerdo con la legislación urbanística. La solicitud deberá presentarse como mínimo un (1) mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo.

- Artículo 67. Documentación
- 1. La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible de acuerdo con las Normas de Procedimiento del presente Plan General, visada por los correspondientes colegios profesionales competentes, y con carácter previo al inicio de las obras objeto de la licencia, entre la que deberá incluirse proyecto de ejecución, estudio o estudio básico de seguridad y salud en cumplimiento del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; así como los correspondientes nombramientos de la dirección de obra y de la dirección de la ejecución de obra, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - 2. Tanto de los proyectos de edificación como de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística que se presenten ante el Ayuntamiento para su tramitación deberá aportarse copia informática de la documentación

presentada en formato PDF o similar, y, además, documentación gráfica de planos de situación y de plantas en archivos compatibles de dibujo (en formato DWG, DXF o DGN) para posibilitar su incorporación a la documentación del Plan General.

Artículo 68. Aprovechamiento Urbanístico

1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.
2. Salvo previsión expresa en contrario de este Plan General o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.
3. En los supuestos de reconstrucción debida a fuerza mayor se considerará la edificación como incorporada al patrimonio de sus titulares, y, por consiguiente, se computará como aprovechamiento patrimonializable el correspondiente a la totalidad del aprovechamiento del edificio preexistente. Esta regla no será de aplicación a los edificios que estén calificados de “fuera de ordenación”.

Artículo 69. Tramitación

1. El otorgamiento de licencias se regirá por lo establecido en la legislación urbanística, en este Plan General y reglamentos de aplicación, así como por normativa específica que fuere de aplicación, y en particular, por las disposiciones contenidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Las resoluciones relativas al otorgamiento o denegación de licencias deberán ser motivadas.
3. La documentación técnica que se presente ante el Ayuntamiento para la tramitación de cualquier licencia urbanística deberá estar suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional .

Artículo 70. Caducidad

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.
2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado

comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses.

3. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

Artículo 71. Requisitos para la consideración de solar

Tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según lo previsto en la Legislación urbanística y que, complementariamente a lo establecido en el artículo 24 del RUCyL y en el artículo 22 de la Ley 5/1999 (LUCyL), cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación, correspondientes a la parcela y, en su caso, al Proyecto de Urbanización, o etapa del mismo, en que se localice:

1. Infraestructuras y servicios básicos:
 - a) Acceso por vía pública urbana pavimentada y urbanizada, abierta en terrenos de uso y dominio público, y señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, que cuente al menos con explanación, encintado de bordillos y base del firme, y, en su caso, capa intermedia asfáltica del firme.
 - b) Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - c) Evacuación de aguas residuales a red municipal de saneamiento.
 - d) Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión y de telecomunicaciones, según legislación sectorial.
 - e) Red de alumbrado público
 - f) En su caso, obra civil de parques y jardines públicos, así como acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
2. Infraestructuras y servicios complementarios:
 - a) Base de rodadura de aceras públicas.
 - b) Capa de rodadura del pavimento.
 - c) En su caso, red de riego e hidrantes.
 - d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos como privados, al servicio de la parcela.

Artículo 72. Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes apartados.

1. En Suelo Urbano Consolidado:
 - a) Únicamente se podrán conceder licencias en terrenos que tengan la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la legislación urbanística y el planeamiento; así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:
 - i) En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.
 - ii) Prestará garantía equivalente al 100 % de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
 - iii) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.
 - iv) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
 - v) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.
 - b) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
 - c) En los casos de regularización de alineaciones se deberá proceder a la cesión y urbanización en todos los frentes de parcela.
2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable
Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, incluidas las obras exigibles de conexión, ampliación o refuerzo de sistemas generales existentes, se estará a lo dispuesto en los apartados anteriores, en relación al

suelo urbano consolidado. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- a) No podrá otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente Proyecto de Actuación.
- b) Que se cumplan los requisitos del epígrafe anterior para la construcción en suelo urbano que aún no sea considerado solar.
- c) Que se hayan ejecutado las obras exigibles para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

3. En Suelo Rústico

La realización de parcelaciones y edificaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 73. Terminación de las obras

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra en las condiciones establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo.
3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.
4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, telefonía y demás servicios urbanos exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio o la preceptiva licencia de apertura, en su caso.

Artículo 74. Venta forzosa

1. El Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 109 de la Ley 5/1999 (LUCyL) y 330 del RUCyL, formará y mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro de Inmuebles en Venta Forzosa.
2. Asimismo, podrá acordar la inclusión en este Registro cuando se superen los plazos señalados en el planeamiento, en las licencias, en las declaraciones de

ruina o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos, previa tramitación del correspondiente procedimiento.

Sección Segunda: Actividades e instalaciones

Artículo 75. Licencias de actividad y apertura.

1. Será de aplicación lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León para la regulación de las actividades sometidas al trámite de licencia ambiental y de apertura, así como las sometidas al Régimen de Comunicación.
2. Para la tramitación de los cambios de titularidad de las licencias de actividades sometidas a licencia ambiental y de apertura, reguladas por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, será necesario presentar, además de la instancia, la siguiente documentación:
 - a) Fotocopia del D.N.I. o C.I.F.
 - b) Fotocopia de la concesión o autorización en los casos de actividades sujetas a dicho requisito, tales como farmacias, administraciones de loterías, estancos, etc.
 - c) Certificación técnica visada acreditativa de que se mantienen las condiciones técnicas del local y de uso consideradas en su día para la concesión de la licencia de apertura.

Sección Tercera: Cédula Urbanística

Artículo 76. Concepto

La Cédula Urbanística constituye el documento público administrativo mediante el que se acredita el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector incluido dentro del término municipal

Artículo 77. Contenido

En aplicación de lo establecido en los artículos 426 y 428 del RUCyL, las cédulas urbanísticas podrán referirse tanto a terrenos como a edificios e incluirán para cada uno de ellos la información que se enumera a continuación en la medida en que resulte aplicable a la finca:

1. Situación y linderos.

2. Existencia de edificación.
3. Planeamiento aplicable.
4. Clase y categoría de suelo.
5. Area de reparto, unidad de ejecución o sector en que, en su caso, se halle.
6. Uso o intensidad atribuido por el planeamiento.
7. Grado de adquisición de las facultades urbanísticas en la fecha de expedición de la cédula.
8. Sistema de actuación aplicable.
9. Sector, polígono o unidad de actuación en que, en su caso, se hará efectivo el aprovechamiento.
10. Otras circunstancias que incidan en la utilización de la finca.

Artículo 78. Procedimiento

1. Para solicitar cédula urbanística no resulta necesario acreditar interés legítimo alguno, bastando con formular la solicitud con arreglo a lo previsto en este artículo y satisfacer las tasas que pudieran corresponder.
2. La solicitud de cédula urbanística se realizará mediante instancia o, en su caso, impreso normalizado en el que consten:
 - a) Datos personales del solicitante, dirección completa y teléfono.
 - b) Identificación inequívoca de la finca sobre la que se solicita información y planos de situación, de clasificación de suelo firmado por el solicitante.
 - c) Información específica que, en su caso, se solicita.
3. La solicitud de cédula se presentará en el Registro del Ayuntamiento por triplicado, recibiendo una copia sellada el solicitante.
4. El Registro General guardará una copia de la solicitud en sus archivos de entrada y remitirá la otra a los servicios técnicos para que elaboren la cédula correspondiente.
5. Elaborada la cédula urbanística se remitirá para su firma al órgano competente para la concesión de licencias.
6. La expedición de cédula urbanística deberá realizarse en el plazo máximo de un mes a partir del momento de la presentación de la solicitud.

Artículo 79. Efectos

1. La cédula urbanística producirá únicamente efectos informativos, por lo que no resulta título suficiente para la realización de obras o actuaciones de ningún tipo.
2. La información contenida en la cédula urbanística conservará su vigencia en tanto se mantengan las circunstancias de hecho y de derecho existentes en el momento de su emisión.

3. Contra el contenido de la cédula urbanística podrán presentarse los recursos previstos en la ley.

Capítulo 2. Normas de procedimiento

Sección Primera: Normas comunes

Artículo 80. Objeto de las Normas

Las presentes Normas tienen por objeto regular el procedimiento al que se deben someter las actuaciones municipales en materia de licencias e información urbanística.

Artículo 81. Exigencia de licencia

1. Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para la realización de las actividades urbanísticas, constructivas o edificatorias previstas en la legislación urbanística y el planeamiento; para la implantación, ampliación o modificación de industrias, actividades e instalaciones; y para la primera ocupación de viviendas o puesta en funcionamiento de industrias y actividades.
2. La obtención de previa licencia tendrá carácter obligatorio con independencia de quien sea el sujeto que lleve a cabo la actuación sometida a dicho requisito, con las excepciones previstas en el artículo 290 del RUCyL para los actos promovidos por Administraciones Públicas.
3. No será necesaria la obtención de licencia para llevar a cabo las actuaciones comprendidas en el artículo 289 del RUCyL..

Artículo 82. Clases de licencia según su objeto

Las licencias reguladas por estas Normas se clasificarán en los siguientes grupos en función de la clase de actuación que deban amparar:

1. Licencias de Parcelación
2. Licencias de Obra
3. Licencia Ambiental
4. Licencias de Apertura
5. Licencias de Primera Ocupación

Artículo 83. Clases de Licencias según su tramitación

En función de la tramitación que hayan de recibir de acuerdo con estas Normas se agrupa las licencias en las siguientes categorías:

1. Licencias de obra menor
2. Licencias de obra mayor

Artículo 84. Licencia de Obra Menor

1. Constituyen licencias de obra menor las referidas a obras de trascendencia relativamente poco importante en razón a su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no exigen proyecto técnico ni licencia ambiental.
2. La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:
 - a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:
 - i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.
 - ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.
 - b) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.
 - c) Autorización de la comunidad de propietarios cuando las obras afecten a elementos comunes y no sean promovidas por la propia comunidad.
3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento, quien devolverá la solicitud sellada, haciendo constar la fecha de presentación.
4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y en los artículos 291 y siguientes del RUCyL, los Servicios Municipales dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para examinar la solicitud presentada y notificar, en su caso, al solicitante la improcedencia de tramitar la licencia por el procedimiento de obra menor o recabar la presentación de información complementaria para la mejor comprensión de la solicitud o la subsanación de errores y defectos en la misma.
5. Las solicitudes de información complementaria o subsanación de errores señalarán el plazo para la aportación de la misma, transcurrido el cual se declarará la inadmisión de la solicitud y se ordenará el archivo de las

actuaciones. Este plazo será de 10 días hábiles, prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

6. El plazo para la resolución de los expedientes de licencia de obra menor es de 1 mes a partir del día siguiente al de presentación de la solicitud en el Registro. En el supuesto de que los Servicios Municipales soliciten la presentación de documentación complementaria o la subsanación de errores, el plazo de 30 días contará a partir de la fecha de presentación de la documentación solicitada.
7. Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin haber recaído resolución expresa sobre la solicitud de licencia se entenderá concedida la misma por silencio administrativo, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 299 del RUCyL

Artículo 85. Licencias de Obra Mayor

1. Constituyen licencias de obra mayor aquellas que por la trascendencia de las actuaciones exigen una tramitación y una documentación rigurosas, no pudiendo considerarse como obras menores. Se exigirá la tramitación por este procedimiento de todas las actuaciones para las que se precise la presentación de proyecto técnico o licencia ambiental.
2. La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:
 - a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:
 - i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.
 - ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.
 - b) Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional, y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección facultativa y del Estudio de Seguridad necesario.
 - c) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.
 - d) Autorización de la comunidad de propietarios cuando las obras afecten a elementos comunes y no sea promovida por la propia comunidad.
 - e) Documentación que acredite, en su caso, la titularidad del

aprovechamiento urbanístico necesario para llevar a cabo la actuación o propuesta de cesión de terrenos de su propiedad con arreglo a lo previsto en la legislación o planeamiento urbanístico.

3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento, quien devolverá la solicitud sellada haciendo constar la fecha de presentación.
4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y en los artículos 291 y siguientes del RUCyL, los Servicios Municipales dispondrán de un plazo de 20 días hábiles para examinar la solicitud presentada y recabar, en su caso, del solicitante la presentación de información complementaria o la subsanación de defectos en la solicitud presentada.
5. La aportación de información complementaria o subsanación de defectos deberá realizarse en el plazo de 15 días hábiles, prorrogables por un único plazo de igual duración a petición del interesado, transcurrido el cual se declarará la inadmisión de la solicitud y se ordenará el archivo del expediente.
6. Los plazos para la resolución de los expedientes de licencia de obra mayor corresponderán con los establecidos en el artículo 296 del RUCyL. En el supuesto de que los Servicios Municipales soliciten la presentación de documentación complementaria o la subsanación de deficiencias, los plazos contarán a partir de la fecha de presentación de la documentación solicitada.
7. Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin haber recaído resolución expresa sobre la solicitud de licencia se entenderá concedida la misma por silencio administrativo, , siendo de aplicación lo establecido en el artículo 299 del RUCyL.
8. El plazo previsto en el apartado 6 de este artículo se interrumpirá por espacio máximo de seis meses en el supuesto de que el proyecto presentado contemple un aprovechamiento superior al patrimonializable en la parcela y no se aporte la documentación acreditativa de la titularidad de aprovechamiento urbanístico suficiente para la materialización del previsto en el proyecto. Transcurridos seis meses sin que se aporte dicha documentación se procederá a la denegación de la licencia por insuficiencia de aprovechamiento.

Artículo 86. Exigencia de Proyecto Técnico visado

Sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares en las Normas u Ordenanzas Municipales, se exigirá con carácter general la presentación de Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional, para todas las obras e instalaciones en que concurra una o más de las siguientes circunstancias:

1. Que así lo exija la normativa técnica o sectorial aplicable.

2. Que afecten a edificios catalogados o protegidos por la legislación del patrimonio histórico.
3. Que afecten a la estructura, aunque sea para su consolidación, o supongan la apertura de nuevos huecos.
4. Que se trate de obras de acondicionamiento que afecten a la totalidad de un edificio, local comercial, o a más del 50% de las superficies edificadas.
5. Que se trate de obras de reestructuración, redistribución, o de nueva edificación.
6. Todas las obras de demolición.

Artículo 87. Protección del Patrimonio Histórico

Para la realización de intervenciones en inmuebles protegidos con arreglo a la legislación de patrimonio histórico deberá aportarse, además, la autorización de la autoridad competente en materia de bienes culturales.

Artículo 88. Andamios

Cuando la realización de las obras exija la colocación de andamios, se presentará también la certificación técnica visada de andamios correspondiente firmada por técnico competente.

Artículo 89. Garantías

1. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten la asunción por el solicitante de las obligaciones y compromisos correspondientes, así como, en su caso, proyecto de urbanización de viales y espacios públicos de cesión y las garantías exigidas por el Ayuntamiento.
2. La no aportación de los documentos o garantías previstos en el párrafo anterior con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia o dentro de los plazos de subsanación que se señalen determinará la denegación de la licencia.

Artículo 90. Deficiencias insubsanables

1. La presentación de solicitudes o proyectos que incluyan deficiencias insubsanables dará lugar a la denegación de la licencia.
2. A los efectos de este artículo se entenderá que constituyen deficiencias insubsanables:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación aplicable.

- b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos en la zona.
- c) Utilizar como base para los cálculos de aprovechamiento o edificabilidades, coeficientes superiores al autorizado o sobrepasar las alturas, superficies o volúmenes máximos permitidos.
- d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- e) En general todas aquellas que exijan introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

Artículo 91. Licencias otorgadas por silencio administrativo

1. El procedimiento para la regulación del silencio administrativo se regirá por lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo.
2. En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público.

Artículo 92. Resoluciones

1. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión.
2. La notificación del acto resolutorio se realizará conforme a lo establecido en el artículo 291 y siguientes del RUCyL, y en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 93. Decaimiento de expedientes

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias decaerán cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.
 - b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.
2. El decaimiento del expediente de licencia determinará el archivo de las actuaciones, pero no eximirá del pago de las tasas que, en su caso, pudieran haberse devengado por la actividad administrativa realizada.

- Artículo 94. Acumulación de licencias
1. Cuando sobre una misma finca recaigan actuaciones de distinta índole, sujeta cada una de ellas a licencia municipal, la solicitud de las licencias correspondientes se realizará de forma conjunta, tramitándose mediante un único procedimiento. La resolución del expediente se formalizará en licencias separadas.
 2. La solicitud se realizará mediante instancia única a la que se acompañará la documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de licencia.
 3. En el supuesto de que se aprecien deficiencias en la documentación presentada o se necesiten aclaraciones, los Servicios Municipales podrán realizar los requerimientos de información complementaria o subsanadora que resulten necesarios en cada expediente, con idénticos efectos suspensivos del plazo de resolución.
 4. La resolución de los expedientes de licencia de obras y licencia ambiental se realizará de forma conjunta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 297 del RUCyL.
- Artículo 95. Concurrencia con autorizaciones municipales
1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión municipal no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.
 2. En el acuerdo de concesión o autorización deberá constar expresamente la innecesidad de otorgamiento de licencia separada, dándose traslado del mismo al órgano competente para dicho otorgamiento.
- Artículo 96. Concurrencia de autorizaciones no municipales
- Cuando las actuaciones para las que se solicite licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por órganos ajenos al Ayuntamiento, se procederá a la tramitación del expediente, pero no se otorgará la licencia hasta tanto no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente.
- Artículo 97. Vigencia de las licencias
1. Las licencias no adquirirán plena eficacia, y, por lo tanto, no podrá darse comienzo a la obra o actividad amparada por la misma hasta tanto no concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Pago del impuesto de construcciones y tasas municipales devengadas.
 - b) Aceptación expresa, y, en su caso, cumplimiento, de las condiciones y compromisos impuestos por la licencia, con el depósito de las garantías que, en su caso, se consideren necesarias.
 - c) Firma del acta de replanteo de alineaciones y rasantes en el supuesto de que la misma venga exigida en el acto de otorgamiento de la licencia.
2. Las licencias señalarán su término de vigencia así como las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:
- a) Con carácter general por incumplimiento de las condiciones impuestas o los compromisos adquiridos.
 - b) Licencias de obras y demoliciones:
Cuando transcurran seis meses desde su otorgamiento sin que se inicie la obra, o cuando la misma se interrumpa por espacio superior a tres meses.
 - c) Licencia ambiental y apertura:
Por el transcurso de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de actividad sin que se solicite la de apertura, así como por inactividad, o suspensión del funcionamiento por plazo superior a seis meses.
 - d) Licencias de parcelación:
Por el transcurso de seis meses sin llevarse a cabo la misma.
 - e) Licencias de primera ocupación:
Cuando transcurran seis meses sin que se produzca la ocupación.
3. El plazo de vigencia previsto en la licencia podrá prorrogarse por un plazo acumulado de tiempo no superior al original.
4. La caducidad de las licencias por transcurso del plazo de vigencia de las mismas se producirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 305 del RUCyL.
5. La caducidad por incumplimiento de condiciones o por inactividad o suspensión de la actividad se producirá mediante declaración expresa contenida en resolución municipal adoptada previa audiencia del interesado.
6. A solicitud del interesado podrá concederse la rehabilitación de una licencia caducada sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.
7. La vigencia de las licencias de actividad y apertura estará condicionada en todo

caso al cumplimiento de las condiciones que la legislación ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento.

Artículo 98. Vigilancia e inspección

La licencia otorgada legitima el ejercicio de la actividad objeto de la misma en tanto se ajuste estrictamente a los términos que se señalen. Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por la Autoridad Municipal o sus delegados determinará la presunción de incumplimiento de tales términos, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

Artículo 99. Cese o sustitución de técnicos

1. Los titulares de las licencias de obras deberán notificar al Ayuntamiento el cese de los técnicos encargados de las mismas dentro del plazo de setenta y dos horas desde el momento de producirse.
2. En los supuestos de obras que afecten a la estructura del edificio se suspenderán las obras hasta tanto sea nombrado un técnico sustituto, con excepción de aquellas intervenciones precisas para garantizar la seguridad y salubridad.
3. Cuando las obras no afecten a las estructuras, el titular de la licencia dispondrá de 6 días hábiles para notificar al Ayuntamiento la sustitución del técnico mediante la presentación de la correspondiente hoja de encargo. Transcurrido dicho plazo deberán suspenderse las obras hasta tanto se incorpore un técnico responsable de las mismas.

Artículo 100. Modificación de proyectos

1. La realización de modificaciones de detalle en los proyectos en curso de ejecución podrá llevarse a cabo mediante la presentación de documentos que pongan de manifiesto la naturaleza e importancia de las mismas, así como su justificación y adecuación a la normativa urbanística, haciéndose constar en el libro de órdenes de la obra.
2. En los supuestos de modificaciones sustanciales del proyecto deberá solicitarse ampliación de licencia con idénticos requisitos que los de la licencia inicial. El Ayuntamiento podrá en este caso autorizar la continuación de las obras con carácter provisional mientras se tramite la nueva licencia, sin que dicha autorización prejuzgue el resultado del nuevo expediente.
3. A los efectos de este artículo se entenderá que las modificaciones que afecten a

las características principales de la licencia o modifiquen el uso o destino del edificio tienen siempre carácter sustantivo.

4. Con las solicitudes de licencia de primera ocupación se presentará siempre la documentación correspondiente a las modificaciones introducidas en el proyecto. Cuando el Ayuntamiento considere que dichas modificaciones han revestido carácter sustantivo no procederá la concesión de la licencia de ocupación hasta tanto no se haya procedido a la legalización de la obra realizada, sin perjuicio de las sanciones que en su caso resulten aplicables.

Artículo 101. Documentación en obra

1. En los lugares donde se realicen actuaciones sometidas a licencia de obras deberá conservarse a disposición de los servicios municipales la siguiente documentación, en original o fotocopia:
 - a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia.
 - b) Proyecto aprobado, con la firma del técnico municipal y sello de la Corporación municipal.
 - c) Documento acreditativo de la dirección de obras en el que conste la notificación del mismo al Ayuntamiento.
 - d) Plano de alineaciones y rasantes aprobado cuando haya sido necesario para la aprobación del proyecto.
 - e) En los supuesto de obras que no exijan proyecto se conservará un ejemplar de la documentación presentada ante el Ayuntamiento y la licencia otorgada o la documentación que acredite su concesión por silencio administrativo.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la colocación en sitio visible desde la vía pública de un cartel, según modelo municipal normalizado, en el que figure la referencia municipal de la licencia de obras concedida (objeto, número y fecha), el técnico redactor del proyecto objeto de las obras, los directores de Obra y de Ejecución, la empresa constructora y cualquier otra referencia que se considere oportuna por los Servicios Municipales.

Artículo 102. Obligaciones de los propietarios tras las obras

1. Al concluir las obras los propietarios deberán atenerse a las condiciones impuestas en la licencia, y en la medida en que resulten aplicables a cada caso:
 - a) Retirar los materiales sobrantes, escombros, andamios, vallas etc.
 - b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras.
 - c) Terminar o reponer el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

- d) Colocar el número correspondiente a la finca según el modelo aprobado.
2. En caso de incumplimiento por parte del propietario, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria por cuenta del obligado, incluso con cargo a la fianza depositada con motivo de la obra, hasta donde cubra su importe.

Artículo 103. Terminación de obras

Los titulares de licencias de obra mayor notificarán al Ayuntamiento la terminación de las obras dentro del plazo de 15 días de producirse la misma, acompañando a su notificación el certificado o documento final de obra visado expedido por los técnicos competentes, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Sección Segunda: Parcelaciones

Artículo 104. Licencia de parcelación

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa de una licencia urbanística previa, de nominada licencia de parcelación, a excepción de los supuestos establecidos en el artículo 309 del RUCyL

Artículo 105. Tramitación

1. Las licencias de parcelación se someterán a la tramitación de obra mayor.
2. La licencia de parcelación podrá concederse de modo simultáneo a la aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando en la tramitación de los mismos se haya incluido la documentación prevista en el artículo siguiente y se haga constar expresamente en el acuerdo de aprobación de dichos instrumentos.

Artículo 106. Documentación

Para la tramitación de las licencias de parcelación será necesaria la presentación de los siguientes documentos:

1. Instancia redactada con arreglo a lo previsto en el artículo 85 de estas Normas.
2. Proyecto Técnico con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de la parcelación que se pretende realizar, con referencia al planeamiento que la ampare. Incluirá la descripción de la finca original y de las fincas resultantes, detallando la situación jurídica de las mismas, y justificando la adaptación al planeamiento.
 - b) Plano de situación a escala mínima 1:5000.

- c) Plano descriptivo de la situación actual, escala mínima 1:1000, basado en el plano parcelario oficial, con indicación de las fincas originales y sus linderos, edificaciones, arbolado, usos del suelo y planeamiento aplicable.
 - d) Plano de parcelación a la misma escala que el de descripción, en el que se señalen las parcelas resultantes.
 - e) Superposición de los planos parcelarios existente y propuesto.
3. Certificado de dominio y cargas de la finca o fincas originales. En el caso de que no conste la inmatriculación en el Registro de la Propiedad, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se describirán la naturaleza, situación, linderos y extensión de los predios.

Capítulo 3. Régimen de las Obras

Sección Primera: Obras de edificación

Artículo 107. Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

El contenido y características de estas obras se desarrolla en los artículos siguientes de esta normativa.

Artículo 108. Obras en los edificios

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. *Obras de restauración*: Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual

- de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.
2. *Obras de conservación o mantenimiento:* Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
 3. *Obras de consolidación y reparación:* Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
 4. *Obras de acondicionamiento:* Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.
 5. *Obras de reestructuración:* Afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.
 6. *Obras exteriores:* Son aquéllas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

Artículo 109. Obras de demolición

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial.

Artículo 110. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

1. *Obras de reconstrucción:* Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.

2. *Obras de nueva planta*: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
3. *Obras de ampliación*: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Sección Segunda: Obras de edificación

Subsección 1º: Obras de Restauración

Artículo 111. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de restauración por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según costes ordinarios del mercado.

Artículo 112. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de restauración por procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala mínima 1:100 detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos

- previstos.
- e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
 - f) En el supuesto de que las obras afecten a la estructura o suponga la apertura de huecos vendrá firmado por técnico competente y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección de obras.
2. Documentación que facilite el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución del mismo.

Subsección 2º: Obras de Conservación o Mantenimiento

Artículo 113. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de conservación o mantenimiento por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según costes ordinarios del mercado.

Artículo 114. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de conservación o mantenimiento por el procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100

detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.

- e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Subsección 3º: Obras de Consolidación o Reparación

Artículo 115. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de consolidación o reparación por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según precios actuales del mercado.

Artículo 116. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de consolidación o reparación por procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas, Proyecto Técnico compuesto por:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
2. Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
3. Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
4. Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
5. Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Subsección 4º: Obras de Acondicionamiento

Artículo 117. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras de acondicionamiento por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, por duplicado, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.
5. Presupuesto por capítulos, según precios actuales del mercado.

Artículo 118. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras de acondicionamiento por el procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Cuando se actúe sobre edificios protegidos se incluirán documentos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, así como su estado original y evolución. Se incluirán también fotografías de los elementos más representativos, aunque no se vean directamente afectados por las obras.

Subsección 5ª: Obras de Reestructuración

Artículo 119. Tramitación

La tramitación de las obras de reestructuración se realizará en todo caso con arreglo al

procedimiento de obra mayor.

Artículo 120 Documentación

Para la tramitación de obras de reestructuración será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y analizando la posible incidencia en las fincas vecinas y las medidas precautorias tomadas al respecto.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Cuando se actúe sobre edificios protegidos se incluirán documentos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, así como su estado original y evolución. Se incluirán también fotografías de los elementos más representativos, aunque no se vean directamente afectados por las obras.

Subsección 6º: Obras Exteriores

Artículo 121. Documentación en procedimiento de obra menor

Para la tramitación de obras exteriores por el procedimiento de obra menor será necesario aportar, además de la instancia exigida en el artículo 84.2.a) de estas Normas, la siguiente documentación técnica y descriptiva:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
2. Plano parcelario de situación escala 1:2000 identificando la finca objeto de la licencia.
3. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones de la zona afectada y su relación con el resto del inmueble, detallando el estado actual y el uso de la edificación.
4. Planos o croquis acotados de plantas, alzados y secciones de la zona afectada y

su relación con el resto del inmueble, detallando el estado previsto y el uso de la edificación tras la ejecución del proyecto.

5. Presupuesto por capítulos, según precios actuales del mercado.

Artículo 122. Documentación en procedimiento de obra mayor

Para la tramitación de obras exteriores por procedimiento de obra mayor será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando la situación actual del edificio y señalando los usos actuales.
 - d) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100 detallando el estado que se pretende alcanzar con el proyecto y los usos previstos.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Cuando el edificio se halle protegido se incluirá documentación que facilite el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución del mismo.

Sección Tercera: Obras de Demolición

Artículo 123. Tramitación

Las obras de demolición se tramitarán siempre con arreglo al procedimiento de obra mayor.

Artículo 124. Documentación

Para la tramitación de obras de demolición será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y las precauciones a tomar en relación con la propia obra, la vía pública y las construcciones o predios vecinos.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.

- c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan el estado actual del edificio, señalando las zonas en que se va a actuar cuando se trate de demoliciones parciales e indicando los usos en todo caso.
 - d) En el supuesto de demolición parcial, planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan la situación del edificio una vez realizada la intervención.
 - e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. En los supuestos de demolición parcial de edificios protegidos se aportará documentación que permita conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución de las mismas, así como la justificación de la demolición a realizar.

Sección Cuarta: Obras de Nueva Edificación

Subsección 1º: Obras de Reconstrucción

Artículo 125. Tramitación

Las obras de reconstrucción se tramitarán siempre con arreglo al procedimiento de obra mayor.

Artículo 126. Documentación

Para la tramitación de obras de reconstrucción será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 80 de estas Normas:

- 1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan el proyecto a realizar.
 - d) Reproducción de planos originales de la construcción del edificio, si los hubiere.
 - e) Descripción gráfica de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio.
 - f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

2. No será preciso aportar la documentación acreditativa de la titularidad de aprovechamiento urbanístico en el supuesto de obras de reconstrucción derivadas de fuerza mayor que no superen el aprovechamiento del edificio preexistente.

Subsección 2º: Obras de Nueva Planta

Artículo 127. Tramitación

La realización de obras de nueva planta estará sometida en todo caso al procedimiento de obra mayor.

Artículo 128. Documentación

Para la tramitación de obras de nueva planta será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio dentro de la misma, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan completamente el proyecto a realizar.
 - d) Alzado del tramo o tramos de calle con las edificaciones colindantes a los que dará fachada el edificio.
 - e) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
 - f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Certificación registral de mancomunidad de patios o garajes cuando resulte necesario.
3. Documentación necesaria para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para la instalación de grúas, construcción de vallas, ocupación de vía pública, realización de calas y acometidas, y en general actuaciones conexas con la obra que no figuren especificidad y valoradas en el proyecto principal.

Subsección 3º: Obras de Ampliación

Artículo 129. Tramitación

La realización de obras de ampliación estará sometida en todo caso al procedimiento de obra mayor.

Artículo 130. Documentación

Para la tramitación de obras de ampliación será necesario aportar, además de la documentación prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Proyecto Técnico compuesto por:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.
 - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio dentro de la misma, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes. Cuando se aumente la ocupación de parcela se señalará claramente esta circunstancia.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan completamente el proyecto a realizar y su relación con la edificación existente.
 - d) Alzado del tramo o tramos de calle con las edificaciones colindantes a los que dará fachada el edificio.
 - e) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
 - f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
2. Certificación registral de mancomunidad de patios o garajes cuando resulte necesario.

Sección Quinta: Otras actuaciones urbanísticas

Subsección 1º: Obras de Urbanización

Artículo 131. Tramitación

La realización de obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o edificación exigirá la obtención de licencia urbanística por el procedimiento de obra

mayor.

Artículo 132. Documentación

Para la tramitación de las licencias correspondientes a obras de urbanización deberá presentarse, además de la solicitud prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Plano parcelario de situación indicando la localización de la finca.
2. Acreditación de que se han señalado alineaciones y rasantes.
3. Acreditación de que se han cumplido todas las obligaciones exigibles con carácter previo.
4. Proyecto Técnico que incluya:
 - a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
 - b) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indiquen las edificaciones y el arbolado existentes.
 - c) Plano de perfiles de los terrenos.
 - d) Planos acotados de las obras proyectadas.
 - e) Presupuestos separados de las obras y las instalaciones, con resumen general. Se incluirán mediciones y cuadro de precios.

Subsección 2º: Obras civiles singulares

Artículo 133. Tramitación

La construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas, puentes, pasarelas, muros, monumentos u otros elementos urbanos similares no incluidos en proyectos de urbanización o edificación exigirá la previa obtención de licencia urbanística por el procedimiento de obra mayor.

Artículo 134. Documentación

Para la tramitación de las licencias correspondientes a obras civiles singulares deberá presentarse, además de la solicitud prevista en el artículo 85 de estas Normas:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y las afecciones que las mismas puedan suponer para el tráfico, la vía pública o los predios colindantes, así como las medidas correctoras o precautorias que, en su caso, se tomarán.
2. Plano parcelario de situación indicando la finca donde se ubique la actuación.
3. Mediciones y presupuesto.

4. Plano topográfico de la finca afectada y del emplazamiento de la actuación.
5. Planos acotados, con la completa definición de la obra proyectada.
6. Proyecto suscrito por técnico competente cuando resulte necesario por las características de la obra. Cuando resulte precisa la intervención de técnico deberá acompañarse la correspondiente hoja de encargo.

Subsección 3º: Otras obras

Artículo 135. Tramitación

1. Se tramitarán con arreglo al procedimiento de obra menor las licencias para:
 - a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela, ajardinamientos, ejecución de vados y establecimiento de bordillos.
 - b) Realización de sondeos y prospecciones.
 - c) Apertura de pozos.
 - d) Usos e instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, viario o espacios libres, tales como tendidos de cables y conducciones, antenas, etc., cuando no estén previstos en el correspondiente proyecto de urbanización o edificación aprobado.
 - e) Apertura de zanjas y calas.
 - f) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 - g) Instalación de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes y vallado de obras y solares.
 - h) Instalación de soportes publicitarios, rótulos y banderines, siempre que no afecten al patrimonio histórico-artístico o cuenten con iluminación propia.
2. El procedimiento de obra mayor será de aplicación a las siguientes obras:
 - a) Movimientos de tierras no incluidos en los proyectos de urbanización o edificación aprobados, incluida la excavación de pozos y piscinas.
 - b) Implantación de casas prefabricadas o desmontables, e instalaciones en la vía pública tales como quioscos, cabinas, marquesinas, etc.
 - c) Construcción de piscinas.
 - d) Vertederos o depósitos de residuos, escombros o chatarra.
 - e) Depósitos y almacenes al aire libre, incluidos los parques de maquinaria.
 - f) Instalaciones y construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidos en proyectos de edificación o urbanización aprobados.
 - g) Instalación de grúas-torre.
 - h) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

Artículo 136. Documentación

Para la tramitación de las actuaciones a que hace referencia el artículo 134 anterior será necesario acompañar la solicitud a que hacen referencia los artículos 84.2.a) u 85 de estas Normas, según corresponda, con los siguientes documentos:

1. Con carácter general se incluirá:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa, indicando la duración de la obra y el carácter permanente o temporal de la misma.
 - b) Plano parcelario de situación indicando el emplazamiento de la obra.
 - c) Planos o croquis acotados a escala suficiente según la actuación de que se trate.
 - d) Presupuesto, acompañado, en su caso, de mediciones.
2. Para el cerramiento exterior de terrenos y el vallado de solares y obras será necesario aportar cédula urbanística con indicación de la alineación oficial.
3. En los supuestos de movimiento de tierras se acompañará también:
 - a) Plano topográfico de la finca a escala mínima 1:500 en el que se indique la altimetría, edificación y arbolado existente y posición, en planta y altura, de edificios o construcciones que puedan ser afectadas.
 - b) La memoria incluirá la indicación de las medidas precautorias y correctoras a tomar.
 - c) Proyecto técnico firmado por técnico competente y hoja de encargo.
 - d) Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario podrá exigirse la aportación de un análisis geotécnico de los terrenos.
4. Para la instalación de grúas-torre se aportará también:
 - a) Plano parcelario de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se instale y colindantes, indicando la altura máxima de la torre, posición del contrapeso, área de barrido de la pluma y del carro de donde cuelgue el gancho, así como la altura de los edificios e instalaciones colindantes.
 - b) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, en la que se acredite el perfecto estado de la grúa y sus elementos, se asuma la responsabilidad de la instalación y se indiquen las cargas máximas que, en las situaciones más desfavorables, pueden ser transportadas.
 - c) Documento de asunción de responsabilidad de funcionamiento por técnico competente, visado por el correspondiente colegio.
 - d) Póliza de seguros con cobertura de responsabilidad civil suficiente, por los daños que puedan derivarse de la instalación, funcionamiento o desmontaje de la grúa.

Sección Sexta: Licencia de primera ocupación

Artículo 137. Actos sujetos

1. Será necesario obtener licencia de primera ocupación para utilizar los edificios o instalaciones que hayan sido objeto de licencia de obras de nueva edificación, reestructuración total, o redistribución. Independientemente, se solicitará licencia ambiental y apertura cuando los usos a desarrollar lo requieran.
2. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad:
 - a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.
 - b) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
 - c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
 - d) Confirmar que el constructor haya repuesto, en caso de daños producidos, los elementos y equipamiento urbanístico afectados.
 - e) Comprobar que se han cumplido, en su caso, los deberes urbanísticos.

Artículo 138. Tramitación

Las licencias de primera ocupación se tramitarán con arreglo al procedimiento de obra menor.

Artículo 139. Documentación

Para la tramitación de las licencias de primera ocupación se presentará, además de la instancia a que hace referencia el artículo 84.2.a) de estas Normas, indicando el objeto de la licencia, la siguiente documentación:

1. Certificado de Fin de obra firmado por el Técnico o Técnicos Directores de las obras y de Ejecución, en el que se justifique la adecuación a los términos de la licencia, conforme a lo establecido en la en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Cuando las obras de edificación se hayan simultaneado con obras de urbanización se presentará asimismo el correspondiente Certificado de Fin de obra correspondiente a la urbanización.
3. Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto de Bienes Inmuebles, y haber cumplido, en su caso, con los requisitos establecidos en normas ajenas a estas Normas.
4. Resumen del Presupuesto actualizado.

Artículo 140. Responsabilidad

La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los titulares de la misma, constructores o técnicos, de responsabilidades en relación con la actuación.

Capítulo 4. Deberes de uso, conservación y rehabilitación**Artículo 141. Destino de los terrenos y construcciones**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan General.

Artículo 142. Cambio de Uso

Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico, si es necesario someterlo al trámite de calificación ambiental y se analizará la incidencia que pueda generar en el tráfico rodado. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Artículo 143. Obras y usos provisionales

1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:
 - a) Vallados de obras y solares
 - b) Sondeos de terrenos
 - c) Apertura de zanjas y calas
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
 - e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre
2. Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte de la Administración Urbanística.
3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el

cumplimiento de dicha obligación.

4. La autorización de usos provisionales se regirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y demás legislación vigente, siendo obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos contenidos en el citado artículo.

Artículo 144. Alcance del Deber de Conservación

1. A efectos de la aplicación de la Legislación urbanística se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y habitabilidad, se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el límite del deber legal de conservación, que se fija en la mitad del coste de reposición del bien, entendido como el valor actual de construcción de un inmueble nuevo, en condiciones que permitan su autorización conforme a normativa vigente, con la misma superficie edificable y cuyas demás características sean similares, excluyendo el valor del suelo e incluyendo el coste de ejecución, el benéfico empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción, sin depreciaciones de ningún tipo.
3. Será de aplicación lo establecido en la legislación urbanística respecto a la Inspección Técnica de Edificios, según lo dispuesto en los artículos 315 y siguientes del RUCyL. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá elaborar un modelo normalizado para la presentación de los certificados de inspección correspondientes, que serán de obligado cumplimiento.

Artículo 145. Conservación de las urbanizaciones

1. La conservación de las urbanizaciones se regulará por lo dispuesto en el artículo 208 del RUCyL.
2. En desarrollo del apartado anterior, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de su urbanización. La firma del convenio determinará para los

propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo con las normas generales señaladas para las entidades urbanísticas colaboradoras en los artículos 192 a 197 del RUCyL.

3. Cuando en un ámbito determinado existan zonas libres privadas de uso público en superficie, la conservación y mantenimiento de dichos espacios será obligación de los propietarios.

Artículo 146. Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra, corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes. Los pozos, depósitos o conducciones abiertas deberán estar equipados con sistemas de protección, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., en las debidas condiciones de rigidez, resistencia y seguridad para evitar posibles accidentes o manipulaciones no autorizadas.
2. Condiciones de salubridad:
 - a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
 - b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.
3. Condiciones de ornato: Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.
4. Condiciones de habitabilidad: Los inmuebles deberán mantenerse en las condiciones adecuadas de calidad, dotaciones y servicios para posibilitar el correcto uso según su destino.

Capítulo 5. Ruina de las edificaciones

Artículo 147. Estado de Ruina

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, se entenderá que un inmueble está en estado ruinoso, total o parcialmente, cuando concurren alguna de las siguientes causas:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación.
 - b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la legislación urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 148. Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

1. La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 144 de esta normativa. Puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente, incluyendo tanto el coste de ejecución como el beneficio empresarial, los honorarios profesionales, los tributos y demás gastos de gestión. Para la determinación del precio medio se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y los costes de referencia del correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos (COACyLE).
2. Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por si solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

- Artículo 149. Declaración de Ruina
1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 325 y siguientes del RUCyL
 2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.
 3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
 4. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, o afecte la integridad de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y demás medidas necesarias para evitar posibles daños.
- Artículo 150. Ruina de inmuebles catalogados
1. La declaración de ruina de inmuebles catalogados o protegidos por la legislación de patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación, y en ningún caso procederá la demolición cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
 2. En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.
 3. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación en base a las determinaciones y criterios del presente Plan General.
 4. Si a pesar del deber de conservación y del régimen de protección establecido en la legislación de patrimonio histórico, llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá precederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Capítulo 6. Acción de la Administración

Artículo 151. Acción sustitutiva

1. En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios, o podrá imponer multas coercitivas hasta el límite del deber legal de conservación, según lo estipulado en la legislación urbanística.
2. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto para la ruina inminente.
3. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de ejecución o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.