

TITULO 5

PROCEDIMIENTO, GESTION Y LICENCIAS

CAPITULO 1. GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 1.1. Condiciones para la concesión de licencias

1. La concesión de licencias de obra en suelo urbano queda supeditada al cumplimiento previo de las condiciones de desarrollo de planeamiento o gestión expresamente establecidas en estas Normas o de las que, con posterioridad, pueda adoptar el Ayuntamiento en función de las facultades que le confiere el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRDU).

2. La concesión de licencia exige igualmente como requisito previo la resolución, conforme a lo previsto en estas Normas, de los problemas que puedan surgir debido a diferencias, permitidas por el Plan, entre los derechos de edificabilidad reconocidos a la parcela sobre la que se va a actuar y la edificabilidad que sobre la misma se propone materializar con la obtención de la preceptiva licencia. Dichas diferencias pueden darse en:

a: Parcelas en que la edificabilidad conferida no puede materializarse, total o parcialmente, en la misma parcela, o en el ámbito de la Unidad de ejecución en que se encuentre, por impedirlo las condiciones de ordenación de edificación, previstas por el Plan; y, sólo en los supuestos en los que el derecho de edificabilidad no está limitado por las mencionadas condiciones de edificación.

b: Parcelas en que la edificabilidad conferida no alcanza para materializar la requerida por las condiciones de ordenación de edificación fijadas para la misma o para la Unidad de ejecución en que se encuentre; y sólo en el supuesto de que el derecho de edificabilidad no está configurado por las mencionadas condiciones de edificación.

Artículo 1.2. Modalidades de gestión en suelo urbano

1. En el suelo calificado de urbano, o que pase a serlo en función de su desarrollo ulterior, y que no tenga la consideración de sistema general, la ejecución de las previsiones de planeamiento, mediante la concesión de licencias, podrá estar supeditada a la realización previa, o simultánea a dicha concesión, de una o más de las siguientes acciones:

a: Segregación de parcelas.

b: Reparcelación o compensación en el ámbito de la Unidad de Ejecución fijado por el Plan General o, posteriormente, a iniciativa particular o del Ayuntamiento conforme a lo previsto al efecto por el TRLRDU.

c: Elaboración de Estudio de Detalle o Plan Especial.

2. Asimismo, en algunos supuestos, el reparto de cargas y beneficios, o la materialización de cesiones obligatorias puede exigir:

a: Expropiación

b: Permutas de terreno con suelo urbanizable, por medio del Ayuntamiento.

c: Donaciones al Ayuntamiento o entidades de fines no lucrativos.

Artículo 1.3. Reparcelación

1. Se considera obligada la redacción de proyecto de compensación o reparcelación en las Unidades de ejecución, cuando así se indica expresamente en el artículo correspondiente.
2. Será obligada la reparcelación en todo o parte de las Unidades de ejecución cuando así lo indique el Plan Especial o el Estudio de Detalle que, en su caso, haya sido fijado para la misma.
3. Podrán establecerse Unidades de ejecución reparcelables, conforme a las iniciativas y procedimientos previstos por el R.G.U. Art. 36 a 38, cuando así lo aconsejan las necesidades de reparto de cargas y beneficios, las derivadas de las recomendaciones de planeamiento subsiguiente expresadas por estas Normas para determinadas áreas, o las surgidas de problemas específicos de diseño urbano u ordenación de espacio y volúmenes edificados.
4. También será obligada la reparcelación, en cualquiera de sus modalidades en los supuestos correspondientes a lo mencionado en el Artículo 1.1.2.b. de este Título.
5. La reparcelación será optativa en los supuestos correspondientes a lo mencionado en el Artículo 1.1.2.a. De no resolverse con anterioridad o simultáneamente a la solicitud de licencia, se entenderá que hay renuncia expresa a la diferencia entre edificabilidad conferida y edificación posible.

Artículo 1.4. Estudios de Detalle

1. Será preceptiva la elaboración de Estudios de Detalle en aquellas Unidades de ejecución expresamente mencionadas.
2. Además, podrán realizarse, por iniciativa privada o a propuesta del Ayuntamiento, cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de acuerdo con el Art. 65 del R.P.U:
 - a: Establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en el Planeamiento, o reajustes y adaptaciones de acuerdo con el mismo.
 - b: Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.
 - c: Completar la red de comunicaciones definida en el Plan con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación, cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
2. Los Estudios de Detalle que se presenten al Ayuntamiento, tendrán en su documentación, además de lo señalado en el Art. 66 del R.P.U., toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre la que se contará como mínimo:
 - a: Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
 - b: Parcelarios justificativos de la propiedad.

c: Alzados de la actuación resultante.

d: Fotomontaje del resultado final de la actuación pretendida.

e: Planos, a escala mínima 1:500 que incluirán como mínimo:

e.1: Plano de situación en relación con la ciudad.

e.2: Plano parcelario y de delimitación.

e.3: Plano de ordenación vigente.

e.4: Plano de estado actual de los terrenos y la edificación.

e.5: Planos, acotados, que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes.

3. Los Estudios de Detalle deberán garantizar la conservación por los propietarios de las infraestructuras, espacios libres y dotaciones que no sean de cesión al Municipio; para la aprobación del Estudio de Detalle se requerirá la aprobación de los correspondientes compromisos de mantenimiento y conservación.

Artículo 1.5. Planes Especiales

1. El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración de cuantos Planes Especiales estime necesarios, para cubrir cualquiera de los objetivos que el TRLS atribuye a la competencia de éstos, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento.

Artículo 1.6. Expropiación

1. La expropiación podrá aplicarse como sistema de actuación, por Unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas (Art. 194 a 196 R.G.U.)

2. También podrán obtenerse por expropiación los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, y las dotaciones locales en suelo urbano excluidas de Unidades de ejecución.

Artículo 1.7. Permuta de terrenos

Los excesos de aprovechamiento sobre los susceptible de apropiación, como pertenecientes a la Administración actuante, podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrá permutarse dicho exceso con terrenos situados fuera de la Unidad de ejecución, con uso adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 1.8. Cesiones obligatorias

1. La transmisión al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria en pleno dominio y libres de cargas, se efectuará con la aprobación definitiva del Proyecto de compensación.

2. En otros casos la cesión se hará una vez concedida la necesaria licencia de construcción. La transmisión de la propiedad de este suelo al Ayuntamiento se hará sin perjuicio de las posibles obras que, en función de los compromisos adquiridos, debieran llevarse a efecto en el mismo.

CAPITULO 2. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.1. Condiciones para actuar en suelo urbanizable

1. Constituyen el suelo urbanizable, los terrenos así clasificados por este Plan General revisado.
2. Para actuar en suelo urbanizable se exige, como condición previa, la aprobación definitiva del Planeamiento Parcial que sea de aplicación.
3. Ninguno de los Sectores establecidos por el Plan podrá ser desagregado o reducido a efectos de su planeamiento parcial. Cada Plan Parcial cubrirá la totalidad del sector correspondiente y, en su caso, el suelo de sistemas generales que le hubiere sido adscrito a efectos de gestión.
4. Por razones de conveniencia y oportunidad el Ayuntamiento podrá establecer fórmulas de coordinación entre el planeamiento parcial de dos o más sectores que podrán llegar a la obligación de presentar conjunta o simultáneamente los respectivos avances de Plan Parcial.

Artículo 2.2. Aportación de sistemas generales

1. Como condición previa a determinar las transferencias de aprovechamiento, cada vivienda proyectada en suelo urbanizable deberá aportar el equivalente a 20 m²/vivienda de sistema general de espacios libres y a 4 m²/vivienda de sistema general dotacional, de conformidad con lo establecido en el Artículo 12.1.b del TRLS. Para ello se computarán los que pudieran existir dentro del sector.

Artículo 2.3. Aprovechamiento

1. El Plan establece el aprovechamiento medio por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios de interés general o carácter local, según Art. 12.2.2.b.
2. Se incorpora también una ficha correspondiente a cada uno de los sectores con las características y determinaciones de los mismos, aprovechamiento de las zonas edificables y de las reservas dotacionales y de equipamientos, según los mínimos exigidos por el Anexo al R.P.U.
3. La necesidad de presentar avances previos con anterioridad a la tramitación formal de los sectores, permitirá la concreción y resolución de los aspectos y pormenores no contemplados por el Plan General revisado.

Artículo 2.4. Elaboración de Planes Parciales

1. Previamente a la redacción de los avances de Planes Parciales, los servicios municipales informarán las consultas les fuesen presentadas por los particulares bajo cuya iniciativa se redactase el Planeamiento Parcial, relativas a delimitación, calificación, viario, gestión, etc.

2. Las mediciones se realizarán sobre planos a escala 1/1.000 que serán aportados por los particulares en caso de que la definición del Plan sea a menor escala. Estos planos servirán de base para reajustar el cálculo del aprovechamiento, y para fijar la cuantía de sistemas generales de cuya obtención y cesión hubiese de responsabilizarse el sector.

3. Cada Plan Parcial deberá presentar un programa de ejecución del mismo, desglosado en etapas bianuales, cuyo cómputo comenzará desde que sea pública la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización correspondiente.

4. A la vista del avance orientativo de la ordenación propuesta, el Ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y señalará qué zonas entre los sistemas generales propuestos por el Plan deberán gestionarse con cargo al Plan Parcial, si no se hubiera realizado anteriormente la adscripción de sistemas generales.

5. A la presentación del Plan Parcial para dar inicio a su tramitación, el Ayuntamiento podrá reconsiderar su oportunidad y conveniencia a la vista de las características del desarrollo propuesto y de la gestión de los sistemas generales que le correspondan.

6. En el caso de que la zona de sistema general que se adscriba al Plan Parcial, no esté previamente ordenada con un Plan Especial ya aprobado, conforme a lo indicado en el Art. 76.2 a y c del R.P.U., su ordenación deberá incluirse en el Plan Parcial, o tramitarse simultáneamente con el Plan Parcial el Plan Especial de dicha zona.

Artículo 2.5. Ejecución de los sectores

1. Los sectores del suelo urbanizable se ejecutarán conforme a las previsiones de las etapas cuatrienales de este Plan.

2. El incumplimiento de una de las etapas bianuales a que hace referencia el punto 3 del Art. 2.4, legitimará al Ayuntamiento para acordar la modificación del Plan Parcial, bien de forma inmediata o bien al momento de elaborar el Programa de actuación del siguiente cuatrienio a efectos de lo dispuesto en el Art. 41.3 del R.P.U.

Artículo 2.6. Sistema de actuación

Como el presente Plan revisado, contiene la delimitación de los Sectores de suelo urbanizable, se establece de acuerdo con el Art. 119.2.3. del TRLS el sistema de compensación dados los medios económicos económico financieros disponibles, la previsión de colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que habrán de concurrir.

Artículo 2.7. Documentación de Planes Parciales

1. Sin perjuicio de lo señalado por el R.P.U. en el momento de valoración del avance del Plan Parcial, se fijará asimismo y con exactitud la documentación específica a aportar con independencia del mínimo legal y entre la que deberán contar los estudios complementarios de impacto ambiental que, cuanto menos, contendrán los requeridos en estas Normas para otros usos en el suelo no urbanizable.

2. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares del Plan Parcial.
3. Todo Plan Parcial incluirá los necesarios compromisos relativos al mantenimiento de las obras de urbanización, con posterioridad a su finalización y una vez cedida su titularidad. Entre estos compromisos figurará la creación de una o varias entidades urbanísticas colaboradoras adecuadas, para hacerse cargo de los compromisos de mantenimiento que asumen en cada caso, así como para la gestión de otras posibles funciones.

Artículo 2.8. Presentación del Proyecto de urbanización

1. En el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial podrá concretarse el plazo de presentación del Proyecto de urbanización correspondiente, que en ningún caso será superior al de seis meses contados desde la comunicación de la citada aprobación.
2. El Proyecto de compensación o reparcelación, en caso de ser necesario, deberá presentarse con plazo suficiente para que pueda ser aprobado definitivamente, no más tarde de que lo sea el Proyecto de urbanización.

Artículo 2.9. Transmisión de las cesiones

1. En el acto de aprobación provisional de todo Plan Parcial, se determinará el calendario concreto de transmisión al Ayuntamiento de las cesiones que debieran llevarse a efecto.
2. La transmisión del 10% del aprovechamiento medio, y del suelo correspondiente a las diversas dotaciones de cesión gratuita, se materializará en el proyecto de compensación correspondiente.
3. Los terrenos dotacionales de cesión libre y gratuita serán, los espacios libres de parques y recreo, tanto de sistemas generales como locales; los sistemas generales de equipamiento, las reservas para centros docentes según anexo del R.P.U. y el sistema viario, en los suelos residenciales y el sistema local de dominio y uso público, terreno para parque deportivo y viales en el suelo industrial.

Artículo 2.10. Iniciativa municipal

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de planeamiento parcial redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente cargue su costo sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del 10% del aprovechamiento tipo en la cantidad correspondiente a dicho costo.

Artículo 2.11. Desprogramación

1. Como consecuencia del incumplimiento de los plazos previstos en el programa de un Plan Parcial, podrá procederse a la modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones por él previstos.

2. Esta modificación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, bien de forma simultánea con la actualización material del Programa de actuación del Plan General, o bien específicamente para cada uno de los Planes Parciales, una vez comprobado el grado de incumplimiento que pudiera existir al finalizar cada etapa bianual de su programa correspondiente.
3. La posible modificación podrá justificarse en la descoordinación general de inversiones y previsiones sobre necesidades y demanda de servicios, así como en el posible perjuicio que pudiera existir como consecuencia del retraso en la ejecución del planeamiento.
4. La modificación del planeamiento podrá reajustar las previsiones iniciales, tanto de ejecución como de aprovechamiento, a fin de evitar consecuencias negativas para los restantes sectores o para los objetivos de la política urbanística municipal.
5. El alcance de esta modificación se limitará al reajuste de los aprovechamientos y de las previsiones en las etapas del programa de ejecución, pudiendo llegar a la desprogramación total o a la desclasificación en el caso de alteraciones graves de la programación prevista.

CAPITULO 3. GESTION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.1. Obtención de los sistemas generales

1. La gestión de los sistemas generales propuestos en el Plan podrá hacerse de forma gratuita u onerosa para el Ayuntamiento.
2. La obtención gratuita del suelo correspondiente a sistemas generales será con cargo a las cesiones obligatorias de cada sector, establecidas equitativamente para todos los de uso residencial, por cada vivienda en 20 y 4 m². de suelo, para espacios libres y equipamiento de centros públicos, respectivamente.
3. En cualquier caso el Ayuntamiento, podrá decidir la obtención de sistemas generales utilizando la vía de la expropiación.

Artículo 3.2. Ocupación de los sistemas generales

1. A fin de poder proceder a la ocupación de los sistemas generales propuestos, éstos deberán estar adscritos a la gestión del suelo urbanizable y en concreto a aquellos sectores que no los resuelvan en su propio ámbito.
2. El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales de la ordenación urbanística sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la Unidad de ejecución en la que hayan de hacer efectivos sus derechos, los propietarios afectados por los sistemas generales.
3. En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente.
4. Los propietarios del suelo, que acrediten la existencia de una explotación rústica efectiva, tendrán derecho a percibir un interés anual del 6 por 100 del valor inicial de los terrenos y bienes ocupados, desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación o compensación de la Unidad de ejecución, donde hayan de hacer efectivos sus

derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado. (Art. 52 del R.G.U.)

5. Una vez ocupado el terreno correspondiente, el Ayuntamiento, procederá a su ordenación para los fines necesarios, llevando a cabo las obras requeridas de acuerdo con el Plan Especial o Parcial previamente elaborados.

6. No se permitirá la segregación de propiedades en los terrenos de sistema general, en tanto no lo autorice expresamente el Plan Especial o Parcial que ordene tal zona.

Artículo 3.3. Acta de ocupación de un sistema general

1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:

a: Lugar y fecha de otorgamiento.

b: Determinación de la Administración actuante.

c: Plan Parcial o Especial cuya ejecución motive la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el “Boletín Oficial”.

d: Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.

e: Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuera conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.

f: Descripción y extensión de la superficie ocupada.

g: Aprovechamiento que, por ampliación a la superficie de la Unidad de ejecución o sector que genera el aprovechamiento medio, le corresponda.

h: Unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.

i: Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.

j: La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente, y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.

2. La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.

3. El duplicado del acta, será enviada por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación. (Art. 53-R.G.U.)

Artículo 3.4. Unidades de ejecución de los sistemas generales

1. Las distintas zonas de sistemas generales que se definen en el Plan, podrán gestionarse, a efectos de su obtención, de forma unitaria o en fracciones independientes.
2. Podrá optarse por el fraccionamiento de una zona de sistema general, a efectos de su gestión a fin de facilitar su obtención, con base en la estructura de propiedades existentes y en las posibilidades compensatorias y obligaciones de cesión del sector correspondiente.
3. La delimitación de estas fracciones se aprobarán como Unidades de ejecución en los sistemas generales, de acuerdo con el trámite del Art. 38 del R.G.U. Esta tramitación podrá ser simultánea y nunca previa a la del Plan Especial o Parcial que ordene el uso de tal sistema general.
4. No será necesaria la delimitación de Unidades de ejecución en los sistemas generales, para llevar a cabo el mero deslinde de las propiedades privadas de las municipales, que ya pudieran existir dentro de los sistemas generales, a fin de excluirlos de la gestión, para su obtención a cargo de las cesiones obligatorias.

CAPITULO 4. GESTION DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.1. Fundamento agrario

El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad nacional. (Art. 1. Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, texto refundido Decreto 118/1.973 de 12 de Enero)

Artículo 4.2. Régimen general

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas que legalmente sean de aplicación así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. En estos supuestos, compete al Ayuntamiento la concesión de las licencias correspondientes, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta.
2. Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. En este segundo supuesto antes de que el Ayuntamiento pueda conceder licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el art. 43.3 del TRLS, esto es, aprobación previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

3. En todo caso se ajustarán a lo establecido por estas Normas, en relación a condiciones de edificabilidad y edificación (Título 4, Capítulo 6).

Artículo 4.3. Explotaciones agrícolas

1. A efectos de calificar la naturaleza agrícola de una determinada explotación, se tendrá en cuenta la legislación agraria y en particular los criterios que la Ley 49/1981 de 24 de Diciembre, del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes y normas que la complementan para la calificación de explotación familiar agraria.

2. Se exigirá una rigurosa prueba de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad de la construcción pretendida.

3. A efectos de determinación de la unidad mínima de cultivo, se aplicará el Decreto 76/1.984 de 16 de Agosto de la Junta de Castilla y León, que establece para el municipio de Laguna de Duero 8 Has. en secano y 3 Has. en regadío.

Artículo 4.4. Otros usos

Para solicitar la necesaria autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar a través del Ayuntamiento, al menos la siguiente documentación:

a: Instancia suscrita por la persona natural o familiar solicitante de la autorización.

b: Memoria justificativa de la necesidad de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, en relación con posibles alternativas, dentro y fuera del municipio, de la capacidad de resolución de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las conexiones con los sistemas generales del municipio.

c: Estudios complementarios del impacto ambiental que pueda derivarse por la implantación de las construcciones o de la actividad que en ellas se puedan realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestación, variación de cursos de agua, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales, próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotomontajes y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

d: Proyecto con el grado de definición suficiente, visado por el colegio profesional competente.

Artículo 4.5. Modificaciones del Planeamiento en suelo no urbanizable

Cualquier propuesta de modificación del Planeamiento, que se plantee sobre esta clase de suelo, deberá incluir, además de la documentación propia de la modificación que se pretenda, las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el Artículo anterior.

CAPITULO 5. LICENCIAS

Artículo 5.1. Obras, sujetas a licencia de obra mayor

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

a: Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta. (obra mayor)

b: Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes. (obra mayor)

c: Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones existentes. (obra mayor)

d: Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes. (obra mayor)

e: Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso. (obra mayor)

f: Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del TRLS. (obra mayor)

- g: Las obras de instalación de servicios públicos. (obra mayor)
- h: Las parcelaciones urbanísticas y segregaciones de fincas agrícolas.
- i: Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- j: La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k: Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del TRLS.
- 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. (obra mayor)
- n: Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo. (obra mayor)
- o: La corta de árboles integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados, situados en zonas dotacionales, áreas especiales, deportivas, parques y jardines y de recreo o expansión, públicas o privadas así como patios de manzana y viario.
- p: La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- q: Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general.
- r: Cuantos otros así señalen en estas normas urbanísticas, de forma expresa.
2. Tendrán el carácter de obra mayor, aquellas a las que expresamente se les confiere mediante indicación entre paréntesis en la relación anterior.
3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en esta normativa se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
4. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia, y al órgano competente otorgarla.

Artículo 5.2. Obras menores

1. Son obras menores aquellas para cuya concesión, solo se precisa solicitud previa al Ayuntamiento acompañada de presupuestos y croquis, con autoliquidación del pago correspondiente.
2. Obras menores son las siguientes:

- a: Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas y medianerías.
- b: Pinturas y revocos en fachadas y medianerías.
- c: Colocación de carpintería exterior, así como la pintura de la misma.
- d: Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- e: Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada. (Direcciones facultativas visadas por el colegio profesional correspondiente)
- f: Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas y cubiertas.
- g: Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el colegio profesional correspondiente)
- h: Cerramiento de solares.
- i: Demolición y construcción de tabiques y mostradores.
- j: Colocación de banderines, muestras y toldos.
- k. Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores, que se llevare a cabo en lugares relacionados o vinculados a espacios y vías públicas.

3. A la solicitud de licencia de obra menor, tal y como se ha indicado en el punto 1, se acompañarán los documentos siguientes:

- a: Un ejemplar del presupuesto.
- b: Un ejemplar del croquis de la obra con expresión exacta de dimensiones.
- c: En su caso, los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras, expresada en el punto 2 de este Artículo.

4. Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal para un año, y se considerarán renovadas por período igual, previo abono de su tasa o impuesto, salvo que el Ayuntamiento manifestase previamente lo contrario.

5. Las licencias de obras menores serán otorgadas por el órgano que legalmente establecido por Alcaldía, o por el Sr. Concejales en el que haya quedado delegada esta facultad.

Artículo 5.3. Actuaciones previas a la edificación

Cuando previamente a la construcción de un nuevo edificio, sea necesario proceder a la segregación de terrenos, a su vallado, al movimiento de tierras o cualesquiera otras actividades sujetas a licencia, deberán solicitarse éstas de forma independiente y asimismo concederse, de manera que los respectivos plazos de caducidad estén diferenciados.

Artículo 5.4. Condiciones de solar

En terrenos que no tengan la calificación de solar por carecer de alguno de los servicios mínimos fijados por el TRLS, la posible concesión de licencias de nueva construcción deberá garantizar la simultánea construcción de tales servicios mínimos del suelo previsto en los Art. 39 y 40 del R.G.U.

Artículo 5.5. Edificaciones diferenciadas

En los proyectos que desarrollen edificaciones abiertas o cuerpos estructuralmente diferenciados, las peticiones de licencias de nueva construcción, deberán referirse a cada uno de ellos de forma independiente o conjunta, pero siempre acompañadas de un plano donde se identifiquen los edificios o bloques a que se refieren las mismas.

Artículo 5.6. Licencia de primera ocupación

1. Finalizada totalmente la construcción o instalación sujeta a licencia deberá solicitarse licencia de primera ocupación. Deberá hacerlo el titular de la licencia de obras o la persona que se hubiera subrogado en sus obligaciones y derechos sobre tal licencia, en cuyo caso deberá justificarse debidamente tal cambio de titularidad.

2. La concesión de licencia de primera ocupación permitirá la instalación del uso autorizado en cada caso y se concederá previa comprobación de la total terminación de las obras de acuerdo con los planes y proyectos aprobados y del cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de los compromisos contraídos sobre cesiones obligatorias o convenidas.

3. Estos extremos deberán ponerse en conocimiento de los futuros residentes y propietarios de la actuación, incluyéndose en la documentación contractual existente entre éstos y el vendedor del inmueble, junto a un plano, a escala suficiente, de la propiedad adquirida por cada uno de ellos, con indicación precisa de las características y ubicación de los elementos constructivos, e instalaciones existentes tanto en cada vivienda como en las zonas comunes.

Artículo 5.7. Liquidación final

La liquidación que se efectúe al Ayuntamiento con la solicitud de licencias, a excepción de las correspondientes a obras menores, será a cuenta de la liquidación definitiva de las obras que deberá llevarse a cabo a su terminación, mediante presentación al Ayuntamiento del presupuesto final de la obra ejecutada. Esta liquidación definitiva será preceptiva para conceder la licencia de apertura de local o primera ocupación de la edificación construida.

Artículo 5.8. Obras para usos sujetos a autorización previa

1. Cuando con arreglo a la solicitud presentada, un local o inmueble, vaya a destinarse específicamente a una actividad clasificada, no se concederá licencia de obras sin la previa licencia de actividad.

2. Los proyectos de edificios y las obras destinadas a usos que necesitan licencia de actividad o alojen instalaciones que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad,

deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la Ley 5/1.993 de 21 de Octubre de actividades clasificadas.

Artículo 5.9. Licencia de cambio de uso

1. Toda sustitución que se pretenda realizar de los usos dotacionales, colectivos o especiales existentes actualmente, por otro uso expresamente autorizado por el Plan, quedará sujeta a la concesión de licencia para cambio de uso con carácter previo a las de actividad y obras de demolición, adaptación o edificación de nueva planta que deban tramitarse.

2. La solicitud de estos cambios de uso actuales expresará:

a: Características pormenorizadas del uso actual y del propuesto.

b: Razones que inducen al cambio.

c: Repercusiones sociales del cambio propuesto.

3. La licencia podrá denegarse, cuando no se justificara suficientemente la ausencia de perjuicio alguno al servicio que en la actualidad se está presentando.

Artículo 5.10. Tramitación de obras mayores

1. La solicitud de licencia para obras mayores, definidas conforme al Art. 5.1. deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a: Instancia.

b: Cédula urbanística, si se considerase necesaria, y plano o acta de alineación oficial, en el caso de nueva planta.

c: Dos ejemplares del Proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente. La solicitud de licencias, podrá iniciarse con base al Proyecto básico, si bien no podrá concederse con carácter definitivo hasta en tanto no se presente, sea informado y recaiga acuerdo favorable sobre el Proyecto de ejecución.

d: Justificación de que la parcela cumple las condiciones de solar, sobre parcelario 1/1.000, y de la existencia previa de licencia de parcelación, si procede. Se justificarán los Art. 39, 40, 41 y 42 del R.G.U.

2. La solicitud de obra de nueva planta deberá presentar un calendario de ejecución de la misma que determine los conceptos siguientes:

a: Fecha de inicio de las obras.

b: Plazo desde lo anterior a la salida de cimientos.

c: Plazo desde lo anterior a la finalización de la estructura.

d: Plazo desde lo anterior a la finalización de la obra.

3. En el caso de edificaciones diferenciadas, el calendario tendrá análogo desglose para cada una de ellas.

4. La solicitud de obras de urbanización contendrá un calendario de su ejecución que determine:

a: Plazo para ejecución de excavaciones y movimientos de tierras.

b: Plazo desde lo anterior hasta la implantación total, o por Unidades de ejecución, de todas las canalizaciones subterráneas que deberán contar con el visto bueno de los servicios municipales antes de que sean ocultadas.

c: Fecha de finalización de trabajos para subbase, arquetas, sumideros, etc., previos al inicio de acabados de pavimentaciones.

d: Fecha de terminación

5. Todo proyecto de edificio de nueva planta o de reforma que afecte a la fachada, en toda edificación adosada o entre medianerías, deberá incluir planos de las fachadas proyectadas junto con las de los edificios de los colindantes o medianeros existentes a escala mínima 1:100.

6. Todo proyecto para bajo comercial o cualquier zona de edificación existente afecte a la ordenación de la fachada, deberá incluir plano de alzado del edificio al que pertenece.

7. Los planos de situación del edificio, junto con toda la documentación constitutiva del Proyecto suscrita por los técnicos legalmente autorizados, deberán presentarse visados por el colegio profesional correspondiente.

8. Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir, las cuales, suscritas por el técnico correspondiente y visadas igualmente, deberán presentarse sustituyendo o completando los documentos incorrectos, en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual sin haberse efectuado, se propondrá sin más trámite, la denegación.

Artículo 5.11. Licencias para intervenciones en edificios catalogados

Las intervenciones que se soliciten en edificios sujetos a algún grado de catalogación irán acompañadas, como mínimo, de la siguiente documentación básica con independencia de la correspondiente al tipo de obra que se proponga:

a: Para los edificios catalogados con protección integral, documentación histórica del monumento.

b: Documentación fotográfica del estado de las estructuras actuales, de los interiores, exteriores y conjunto.

c: Indicación de la clase de intervenciones y tipo de operaciones, que se realizarán en las obras de restauración más específicas.

d: Documentación gráfica siguiente:

- Planos del estado actual de las distintas plantas, incluidas cubiertas y plantas bajo rasante a escala 1/100 ó 1/50.
- Planos de fachadas exteriores e interiores.
- Secciones longitudinales y transversales a escala 1/100 ó 1/50.
- Planos de los espacios libres, jardines, templetos, etc.
- Planos o croquis a escala adecuada de los detalles arquitectónicos especialmente importantes, afectados por la intervención.

Artículo 5.12. Certificaciones parciales

Una vez comenzadas las obras de nueva planta o de urbanización, el titular de la licencia que las ampare, estará obligado a presentar las certificaciones técnicas, visadas por el colegio profesional correspondiente, relativas a las distintas fases específicas en el calendario que se acompañe a la solicitud de licencia.

Artículo 5.13. Caducidad de licencia

1. Las licencias en las obras de nueva planta y de urbanización, caducarán en los supuestos siguientes:

a: Si en el plazo de seis meses, contados desde la notificación de la concesión de licencia al interesado, no se iniciaran las obras.

b: Si existiera un retraso superior a tres meses en el plazo de cada etapa.

c: Si existiese un retraso superior a seis meses en la fecha de finalización de la obra.

2. Las licencias para obras de intervención en edificios catalogados, de derribo, de parcelaciones, de cambio de uso, así como de reformas, consolidaciones, mejoras y similares, caducarán si no se utilizan o comienzan las obras dentro de los seis meses siguientes al momento de la notificación de su concesión.

3. En cualquiera de los casos de caducidad señalados, podrá solicitarse una sola prórroga de tres meses, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, la concesión por el Ayuntamiento deberá ser en resolución motivada.

4. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

5. Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a seis meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

Artículo 5.14. Segregación de parcelas en suelo urbano

1. Para que se pueda conceder licencia sobre una parcela, será condición necesaria que toda su superficie presente la misma ordenación de usos y las mismas condiciones de edificabilidad; en consecuencia, cuando distintas porciones de una parcela pertenezcan a distintas zonas, de uso o condiciones de edificabilidad, será preceptivo proceder a su segregación en parcelas con condiciones homogéneas de ordenación.

2. No podrán autorizarse divisiones de parcelas en suelo urbano, que den lugar a parcelas inferiores o superiores a los límites establecidos para los distintos tipos de zonas, o usos pormenorizados.

3. Tampoco podrá autorizarse la segregación de las parcelas existentes, calificadas como dotacionales, en todo o en parte, salvo que tal fraccionamiento tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento y este así lo acepte.

4. Asimismo, no podrá autorizarse la división de propiedades en suelo urbano cuya edificabilidad esté agotada por la actuación o edificación existente, salvo que la segregación sea a efecto de materializar la cesión al Ayuntamiento, con carácter de espacio libre o dotacional de la parcela segregada y éste así lo acepte.

5. Las solicitudes de licencias de segregación se acompañarán de los siguientes documentos:

a: Plano de la finca matriz, con todas las cotas perimetrales, y las diagonales necesarias para triangular la planta y definirla en porciones cuyo perímetro sea invariable. En caso de existir edificaciones, cotas, superficies y exacto emplazamiento de las mismas con cálculo de su edificabilidad obtenida según las determinaciones del Art. 1.9 del Título 4 de estas Ordenanzas. Escala mínima 1:200, se admitirán escalas menores, en el caso de parcelas mayores de 10.000 m². o que por su forma y superficie den lugar a planos de difícil elaboración y manejo.

b: Plano de las parcelas resultantes de la segregación solicitada, igualmente con todas las cotas perimetrales y diagonales necesarias para poder definir las superficies resultantes sin posibles errores. De existir edificaciones, deberán acotarse las distancias o situación exacta con respecto a los linderos resultantes de la segregación y justificar el índice de edificabilidad resultante para la parcela o parcelas que engloben las construcciones, que deberá en todos los casos ser inferior o igual al máximo permitido para el uso pormenorizado correspondiente.

c: Los planos irán firmados por el redactor de los mismos y en todo caso por el solicitante de la licencia.

d: Se aportará ficha o certificado del Centro de Gestión catastral correspondiente a la finca matriz cuya segregación se solicite.

CAPITULO 6. GESTION DE LA EDIFICACION

Artículo 6.1. Obras de mejora

1. Podrán autorizarse en cualquier clase de inmueble que no esté fuera de ordenación, obras para su rehabilitación o reestructuración.
2. El Ayuntamiento podrá realizar un catálogo de la edificación existente, agrupando los edificios en, al menos, tres categorías de protección: integral, estructural y ambiental y regulando al menos el tipo de obras permisible en cada categoría.
3. En tanto se elabora el catálogo el Ayuntamiento, a la vista del informe de los servicios técnicos podrá imponer restricciones o condicionantes coherentes con las características de la edificación existente cuando se considere protegible integral o estructuralmente. A estos efectos, previamente a la petición de licencia, podrá elevarse consulta previa al Ayuntamiento indicando detalladamente el tipo de obras que se pretende realizar; la consulta se entenderá resuelta en sentido favorable, si no se produce respuesta antes de dos meses, sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en estas Normas sobre la petición y el otorgamiento de licencias.
4. Podrán autorizarse también obras de mejora en la edificación actual que incluyan la ampliación de una planta más sobre la existente, sólo si cabe hacerlo de conformidad con las condiciones de edificación máximas autorizadas, si el edificio cumple las condiciones higiénicas mínimas señaladas para el uso de vivienda en estas Normas y si, simultáneamente, se lleva a cabo una mejora de las condiciones generales de habitabilidad del edificio.

Artículo 6.2. Reparaciones necesarias en viviendas

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias en viviendas habitadas, a fin de mejorar sus condiciones de higiene y habitabilidad en el sentido de los niveles mínimos, que para el uso de vivienda se señalan en estas Normas.
2. Este acuerdo, tomado de oficio o a petición de los inquilinos de una finca, será considerado como reparación necesaria ordenada por autoridad competente, a los efectos previstos en los Art. 108 y 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos texto refundido aprobado por Decreto 4.104/1964, de 24 de Diciembre.
3. Podrá ordenarse igualmente a petición de un sólo inquilino, cuando consistieran en mejorar las condiciones higiénicas o de aislamiento de la vivienda que habita, una vez comprobada la necesidad de hacerlo y su viabilidad técnica.

Artículo 6.3. Deber de conservación

1. Fundamento: los propietarios de las edificaciones y demás bienes indicados en el Art. 245 del TRLS deberán mantenerlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. Límite: el deber de conservación sólo acabará con la declaración administrativa de ruina, la cual no eximirá al propietario de las responsabilidades de todo orden que pudieran serle exigidas por negligencia en los deberes de conservación que le correspondan.

Artículo 6.4. Declaración de ruina

1. La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas, procederá en siguientes supuestos:

a: Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b: Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c: Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

2. Se declarará asimismo el estado de ruina, cuando las circunstancias previstas en los apartados a) y b) del párrafo anterior, afecten a la salubridad del inmueble.

3. Se considerará daño no reparable técnicamente por medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales y no su mera conservación o reparación, siempre que tengan entidad cuantitativa suficiente en relación con la totalidad de los elementos estructurales de lo que fuese objeto de declaración de ruina. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

4. Obras de reparación, son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

5. El costo de reparación se determinará suficientemente pormenorizado.

6. El valor actual del edificio se obtendrá por el procedimiento de la superficie construida del siguiente modo:

a: Valoración del metro cuadrado construido, atendiendo al tipo y categoría del edificio, multiplicando el módulo vigente del Colegio oficial de arquitectos de Valladolid, aplicable por los índices establecidos en el cuadro adjunto nº. 1.

b: Cálculo del valor de reposición del edificio, según el definido en el anterior punto para el metro cuadrado construido.

c: Corrección de dicho valor de reposición, teniendo en cuenta la repercusión porcentual de cada capítulo señalada en el cuadro nº. 2, y atendiendo al estado de conservación en que se encuentra el inmueble, y a las instalaciones de que disponga, en relación con las actualmente habituales para el tipo de construcción de que se trata. La depreciación de la estructura, se atenderá a los índices establecidos en el cuadro adjunto nº. 3, y en ningún caso será superior al 75%.

7. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el Art. 25 del TRLS, y los declarados Monumentos Histórico-Artístico no se depreciarán en ningún caso, no admitiéndose para ellos, por tanto, las correcciones del apartado 3.c del punto anterior.

8. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad de inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

CUADRO 1. INDICES POR LOS QUE SE MULTIPLICARA EL MODULO
DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALLADOLID
SEGUN EL TIPO Y CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS.

		Categoría			
Tipo		Lujo	Media	Modesta	
VIVIENDAS	colectivas	1,35	1,00	0,75	
	unifamiliares	1,60	1,20	0,65	
EDIFICIOS	AGRICOLAS E INDUSTRIALES				
		Planta sin distribuir	0,70	0,55	0,45
		Factorías; varias plantas	0,85	0,75	0,65
EDIFICIOS	SINGULARES				
		Edificios comerciales y administrativos	1,65	1,35	0,80

Hoteles, colegios y similares	1,85	1,50	1,05
Salas de espectáculos	1,65	1,25	0,90

CUADRO 2. REPERCUSION PORCENTUAL DE CADA CAPITULO EN
EL COSTE DE LOS EDIFICIOS, POR TIPOS.

CAPITULOS	Vivienda unifamiliar	Vivienda colectiva	Edificios agrícolas e industriales	Edificios singulares
Movimiento de tierras	1,5	4,0	3,0	4,5
Estructura y albañilería	52,0	50,5	75,0	50,0
Saneamiento	1,5	1,5	1,5	1,5
Carpintería	13,0	10,0	6,5	12,0
Solados y revestimientos	13,5	12,5	5,0	11,5
Cerrajería	1,0	1,0	4,0	2,5
Instalaciones: Electricidad	3,0	3,5	2,0	2,0
Calefacción	4,5	2,5	-	3,5
Fontanería y aparatos sanitarios	5,5	7,0	0,5	5,0
Ascensores, fumis- tería y varios	-	3,0	-	2,0
Vidrios	1,5	1,5	1,5	1,5

Pintura

3,0

3,0

1,0

3,0

100,0

100,0

100,0

100,0

Cuadro 3. VALORACION PORCENTUAL DE LA DEPRECIACION DE LA ESTRUCTURA DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU ESTADO.

TIPO	ESTADO	ESTRUCTURA		MUROS CARGA		ESTRUCTURA MADERA
		HIERRO	HORMIGON	MAMPOSTERIA O LADRILLO	SILLERIA	
<u>VIVIENDAS:</u>						
Colectivas.....	Bueno	12	13	17	15	23
	Normal	23	27	33	30	47
	Malo	35	40	50	45	70
Unifamiliares.....	Bueno	15	17	20	17	22
	Normal	30	33	40	33	43
	Malo	45	50	60	50	65
<u>EDIFICIOS AGRICOLAS E INDUSTRIALES:</u>						
Planta sin distribuir.....	Bueno	10	12	20	17	23
	Normal	20	23	40	33	47
	Malo	30	35	60	50	70
Factorías varias plantas.....	Bueno	15	17	12	20	23
	Normal	30	33	43	40	47
	Malo	45	50	65	60	70
<u>EDIFICIOS SINGULARES:</u>						
Edificios comerciales y administrativos.	Bueno	15	17	22	18	23
	Normal	30	43	43	37	47
	Malo	45	50	65	55	70
Hoteles, colegios y similares.....	Bueno	18	19	22	20	23
	Normal	35	38	43	40	47
	Malo	53	58	65	60	70
Salas de espectáculos.....	Bueno	18	20	23	22	25
	Normal	37	40	47	43	50
	Malo	55	60	70	65	75

Artículo 6.5. Competencia

De conformidad con lo establecido en el Art. 183 del TRLS, la declaración del estado de ruina corresponde al Ayuntamiento, excepto en los casos de ruina inminente, previstos en el Art. 183.4 del TRLS, en los que será también órgano competente la Alcaldía.

Artículo 6.6. Cumplimiento

El cumplimiento del deber de conservación se exigirá por la administración municipal, tras la tramitación del correspondiente procedimiento.

Artículo 6.7 Iniciación del procedimiento

La iniciación del expediente sobre el mal estado de conservación de un edificio, podrá efectuarse de oficio, a instancia de parte interesada, o de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 6.8. Documentación previa del expediente de ruina

1. Cuando el expediente de ruina se inicie a instancia del propietario del edificio, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al mismo, titularidad, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble si los hubiera.

2. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, que deberá constar de, una Memoria expositiva en la que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, descripción de los daños, obras de reparación necesarias y valoración de las mismas de acuerdo con lo establecido en el Art. 6.4 apartado 5 del presente Título, y una parte gráfica, que incluirá las plantas, secciones y alzados completos del edificio a escala mínima 1/100, con localización en ellos de los defectos encontrados, e indicando el desglose de las zonas constructivamente independientes, así como fotografías generales de las partes fundamentales del edificio. En este certificado, se debe acreditar si la edificación al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes, que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.. Deberán entregarse tantas copias de esta documentación como vecinos haya en la edificación de que se trata, además de la correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 6.9. Inspección inicial

1. Orden de inspección. Tras conocerse, por cualquier medio, el estado de deficiente conservación de una edificación, el Alcalde decretará que los servicios técnicos municipales, realicen una inspección inicial y emitan informe, el cual deberá evacuarse en plazo máximo de ocho días, salvo que, por la urgencia del caso, se señale plazo menor en el propio Decreto que lo ordene.

2. Acceso a dependencias. Si la realización de ésta o cualquier otra inspección posterior requiriese la entrada en dependencias privadas, y ella no fuese permitida por el particular, el técnico lo pondrá de manera inmediata en conocimiento de la Alcaldía, la cual recabará de la autoridad judicial la correspondiente autorización.

3. Contenido del informe inicial. El informe contendrá:

a: Descripción de los daños observados.

b: Procedencia de continuar el procedimiento por una o dos de las siguientes vías, a la vista de la gravedad y generalización de los daños, suposición de vicios ocultos, o existencia de riesgo inminente para personas y bienes.

- Procedimiento de obras urgentes.
- Procedimiento de órdenes de ejecución normales.
- Procedimiento de ruinas.

Siendo las dos últimas vías incompatibles.

c: Relación de las obras urgentes por realizar para evitar riesgos inminentes, las cuales podrán consistir en:

- Medidas de seguridad provisionales, tendentes a garantizar la estabilidad del edificio, mientras dure la tramitación del expediente, y hasta que el edificio fuese desalojado, en su caso.
- Eliminación de elementos arquitectónicos que amenacen con caer.
- Demolición total o parcial del edificio y procedencia, por tanto, de la declaración de ruina inminente.
- Relación de las obras no urgentes, que eliminen las deficiencias de conservación, cuando se trate de órdenes de ejecución normales, con indicación del plazo de realización de las mismas.

3. Continuación del procedimiento. Tras la emisión del informe inicial, la Alcaldía, podrá disponer la incoación de oficio del expediente de ruina, proseguir con el iniciado a instancia de parte interesada, o decretar la tramitación de órdenes de ejecución sobre los defectos denunciados, cerrando en este caso el procedimiento iniciado por particulares, si fuese evidente la improcedencia de la declaración de ruina del edificio. Podrá asimismo ordenar la realización de obras urgentes.

Artículo 6.10. Obras urgentes

1. Se seguirá este procedimiento cuando en la inspección inicial se aprecien defectos que constituyan un riesgo inminente para personas y bienes.

2. Como regla general se procederá conforme a la necesidad que el caso exigiere, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

3. Se entiende como medidas de seguridad, la realización de aquellas obras que, con carácter provisional, tiendan a garantizar la estabilidad del edificio y sus partes.

4. Se declarará un edificio o parte de él en ruina inminente, cuando los daños que tenga estén muy generalizados y sean de gravedad; cuando exista la probabilidad de derrumbamiento;

cuando las medidas de seguridad por adoptar sean de magnitud desmesurada, y, por último, cuando éstas ofrezcan gran dificultad y escasa fiabilidad.

5. No será necesario conceder el trámite de audiencia al propietario de inmueble.
6. En los supuestos de urgencia y peligro previstos en el Art. 183.4 del TRLS y 26 del R.D.U., tras el pertinente informe técnico, que podrá ser el que de forma autónoma y con carácter de urgencia se emita al efecto, se dispondrá por la Alcaldía lo pertinente en orden al desalojo de los ocupantes y a la adopción de las medidas necesarias respecto a la seguridad de la construcción.
7. El plazo de comienzo de las obras exigidas, si no señalara otro inferior por urgencia del caso, será de cinco días.
8. Procedimientos paralelos: la tramitación del expediente sumario previsto en los puntos anteriores, no impedirá la simultánea o ulterior de los ordinarios, de acuerdo con las determinaciones enumeradas en los artículos siguientes.

Artículo 6.11. Ordenes de ejecución normales

1. Criterio: se seguirá este procedimiento, cuando en la inspección inicial se aprecien defectos de conservación, que atenten contra la seguridad, salubridad y ornato público.
2. Audiencia al propietario: se dará audiencia al propietario para que, en plazo de diez días, pueda realizar las alegaciones que estime oportunas.
3. Propuesta de resolución: cumplido el trámite de audiencia e informadas las alegaciones, si las hubiere, por los servicios competentes, se formulará propuesta de resolución en el plazo de diez días a partir del último informe. Si no se presentaran alegaciones, el plazo de diez días se contará desde el siguiente a aquel en que hubiese vencido el plazo para evacuarlas. Dicha propuesta será motivada y contendrá con claridad y precisión, el tipo de obra a realizar, su extensión y alcance, y el plazo para ejecutarlas.
4. Resolución: a la vista de la propuesta, se adoptará la correspondiente resolución por el órgano administrativo que tenga encomendada la competencia en esta materia.
5. Comunicación a la comisión del patrimonio: si la obra ordenada por el Ayuntamiento requiriese informe favorable de la comisión del patrimonio histórico-artístico, lo comunicará a dicha comisión tras la adopción de sus acuerdos.
6. Notificación: la notificación de la resolución al propietario contendrá la advertencia de que, transcurridos los plazos correspondientes sin que se ejecuten las obras, se incoará expediente sancionador con imposición de multa, en cuya resolución se señalará nuevo plazo de ejecución, y se advertirá que, de no cumplirse, se actuará subsidiariamente por el Ayuntamiento.
7. También advertirá el Ayuntamiento en la notificación, si la obra ordenada requiere licencia municipal, en cuyo caso el interesado deberá solicitarla en el plazo que se señale; entendiéndose que la no petición de licencia en dicho plazo, equivale a la no realización de las obras, a los efectos prevenidos en el párrafo anterior.

8. La resolución, se notificará a los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el Art. 110.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

9. Compatibilidad con otros procedimientos: las previsiones del presente apartado se aplicarán aunque se hubiese instado expediente de declaración de ruina, en tanto dicho expediente no termine por resolución firme.

Artículo 6.12. Declaración del estado de ruina-

Se seguirá este procedimiento, cuando en la inspección inicial se aprecien daños de gravedad o generalizados, o posibles vicios ocultos que permitan suponer que el edificio se encuentra en estado de ruina.

Artículo 6.13. Procedimiento para la declaración de estado de ruina

1. Emitido el informe inicial y ordenadas, en su caso, las medidas urgentes se pondrá de manifiesto el expediente al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar alegaciones por escrito, podrán acompañar certificación del facultativo que designen, acerca del estado de la finca, con la advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos emitirán dictamen pericial, previa nueva y minuciosa inspección del inmueble, que constará de texto y parte gráfica.

4. El texto incluirá:

a: Descripción del edificio, que contendrá información sobre las dimensiones, composición, edad aproximada, uso y sistema estructural y constructivo, con el desglose, en su caso, de las zonas constructivamente independientes.

b: Procedencia de enjuiciar la ruina sectorial y generalizada.

c: Descripción y localización de los daños, y estudio de sus posibles causas.

d: Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio de acuerdo con el Art. 6.4 apartado 4 de éste mismo Título.

e: Valoración del edificio, de acuerdo con el Art. 6.6 de éste mismo Título.

f: Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten el edificio y a que se refiere el Art. 6.4 apartado 1.c de éste mismo Título.

g: Conclusión y propuesta.

5. La parte gráfica incluirá planos del edificio, a partir de los presentados por la propiedad, donde se concreten los extremos contenidos en la parte documental, si fuese necesario.

6. Propuesta de resolución: las actuaciones serán sometidas a los servicios técnicos que elevarán dictamen-propuesta de resolución al órgano competente para la declaración de ruina.

7. Resolución: por dicho órgano se resolverá el expediente, con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a: Declarar al inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b: Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c: Declarar que, aún existiendo daños en una parte del inmueble, éstos no alcanzan a cubrir los requisitos para una declaración de ruina, ordenando la ejecución de las obras destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble. En este caso, el acuerdo concretará las obras que debe realizar el propietario.

8. Comunicación a la comisión del patrimonio: si la demolición o las obras ordenadas por el Ayuntamiento requiriese informe favorable de la comisión del patrimonio histórico-artístico, por tratarse de un monumento histórico-artístico, lo comunicará a dicha comisión, tras la adopción del acuerdo municipal.

9. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo, a los titulares de derechos reales y a los moradores aunque no se hubiesen personado.

10. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deberá iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado, el cargo correspondiente.

11. Si se acordara la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio en vía administrativa.

12. Procederá el desalojo de los ocupantes de un edificio o parte de él, cuando las medidas precautorias no ofrezcan suficiente confianza, o un mínimo de condiciones, de manera que no sea aconsejable habitar en esas circunstancias.

13. A estos efectos se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 6.10 apartado 6 de éste mismo Título.

Artículo 6.14. Control de obras

1. El control de las obras ordenadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con las previsiones que se contienen en los Artículos anteriores, y ejecutadas por los propietarios, se realizará por el Ayuntamiento, en la forma establecida para la inspección de obras de particulares.

2. Si durante el transcurso de las obras se advirtiera la necesidad de realizar otras distintas a las ordenadas, el propietario deberá dar cuenta inmediata de ello al Ayuntamiento, el cual, previo informe de técnico competente, adoptará la resolución que proceda.
3. Igual resolución adoptará el Ayuntamiento previa audiencia del propietario, cuando la necesidad de realización de obras complementarias sea advertida por la inspección municipal.
4. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente, o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

Artículo 6.15. Expediente sancionador

1. De no realizarse las obras en el plazo conferido se procederá a la incoación del expediente sancionador, a resultas del cual se impondrá multa.
2. En la resolución que recaiga imponiendo multa, se requerirá al propietario el cumplimiento de la orden municipal, concediéndole un nuevo plazo al efecto con la advertencia de que, de no llevarse a cabo la realización de las obras, serán ejecutadas por el procedimiento de ejecución subsidiaria.

Artículo 6.16. Ejecución subsidiaria

1. Comprobado el incumplimiento del requerimiento a que se refiere el Art. 6.11. apartado 6 de este Título, se emitirá informe por los servicios técnicos municipales en el que se contendrá, entre otros extremos que sean procedentes, la forma en que se han de llevar a cabo las obras y formarán, en su caso, el proyecto y presupuesto de las obras a realizar.
2. Confeccionado el proyecto y presupuesto, y previo informe de los servicios técnicos, al organismo competente, se podrá encomendar la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria, contratando la obra en la forma que reglamentariamente proceda.
3. El importe de los gastos, daños y perjuicios, según la estimación realizada por los servicios técnicos, podrá exigirse cautelarmente, con carácter previo a la realización de las obras o una vez que éstas hayan sido iniciadas, si por razones de urgencia u otras circunstancias, no hubiese podido serlo previamente.
4. El impago en período voluntario determinará la apertura de la vía de apremio para la exacción cautelar prevista en el párrafo anterior.

CAPITULO 7. DEMOLICIONES

Artículo 7.1. Condición general

La demolición de un edificio no motivada por una declaración previa de ruina, se considera como una fase del proceso de sustitución. Por tanto su tramitación no podrá iniciarse de forma independiente del proyecto de nueva planta que se propone para el solar resultante.

Esta condición no será aplicable a edificaciones auxiliares al uso de vivienda o actualmente vinculadas a usos o explotación de carácter agrícola.

Artículo 7.2. Edificios catalogados

1. No podrán ser objeto de demolición los bienes que queden catalogados a nivel integral, conforme a lo dispuesto en el Art. 25 del TRLS ni los monumentos histórico-artístico; sea cual fuere su estado de conservación y el tipo de obra que necesiten, deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación para el uso que se determine.

2. La obligación de reedificación de un edificio catalogado ruinoso, deberá cumplirse en los plazos que se determinen para estos casos, y su incumplimiento legitimará su expropiación o inclusión de oficio en el Registro de inmuebles de edificación forzosa.

Artículo 7.3. Información previa

Previo a la presentación de una solicitud de demolición, podrá ser solicitada por el particular información urbanística, donde se le aclarará sobre las circunstancias que recaen sobre el edificio en cuestión, y las condiciones de edificación sobre la parcela donde se encuentra ubicado.

Artículo 7.4. Proyecto de demolición

1. El proyecto de demolición irá incluido en el de nueva planta como 1ª fase de los trabajos a realizar. La documentación a presentar será, además de la necesaria para describir completamente la propuesta, la correspondiente al estado actual del edificio, las razones que aconsejan su demolición, junto con planos de estado actual de todas las plantas, alzados exteriores o interiores y de sección de edificio, y fotografías generales de las partes más significativas del mismo.

2. No procederá la concesión de licencia de demolición si no es autorizable el proyecto de sustitución presentado.

Artículo 7.5. Demolición ilegal

1. Las demoliciones ilegales tendrán carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador, se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos.

2. Cuando se hubiere producido una demolición ilegal, sobre el solar resultante no podrá solicitarse licencia de obra, que no sea de reconstrucción de lo demolido, hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador de que ha de ser objeto.

