

**TITULO VI INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO****CAPITULO 1. ALCANCE Y FORMAS****Artículo 06.01.Competencia municipal.**

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación vulnerada.

**Artículo 06.02.Formas de intervención.**

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

1. Licencias urbanísticas.
2. Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación.
3. Protección de la legalidad.

**CAPITULO 2.****LICENCIAS URBANISTICAS****SECCION 1ª.****ACTOS SUJETOS****Artículo 06.03. Concepto de licencia urbanística.**

Es el instrumento de intervención administrativa mediante el que el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

**Artículo 06.04. Actos sujetos a licencia urbanística.**

1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Los actos constructivos enumerados en el artículo 288 a) del RUCyL
- b) Los actos no constructivos especificados en el artículo 288 b) del mismo Reglamento

2. Asimismo están sujetos también a licencia urbanística los siguientes actos:

**A)** Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

**B)** Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneas o aéreas como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los respectivos Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias ya autorizadas con la aprobación de los mismos.

**C)** Los movimientos de tierra (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y proporcionados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización ó de Obras, o de edificación aprobados.

**D)** Los usos de carácter provisional a que se refieren los artículos 47 de la LUCyL y 313 de su Reglamento.

**E)** El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos y acondicionadores de aire.

F) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo, como la captación de agua, construcción de fosas asépticas y conducciones privadas, entre otras.

G) La tala de árboles, aunque no constituyan masa arbórea, y las labores agrícolas que necesiten inusuales movimientos de tierra en suelo urbano y urbanizable.

H) Obras provisionales con frente a una vía pública, así como la instalación de grúas para la ejecución de cualquier tipo de obra.

I) La utilización de sistemas publicitarios acústicos o aéreos en el espacio municipal.

J) Modificación de las características físicas de suelo como pavimentos, asfaltados, drenajes, etc...

K) Y, en suma, toda obra de construcción, instalación y utilización del suelo, subsuelo o el vuelo, que implique o requiera alteración de los rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

#### **Artículo 06.05. Actos no sujetos a licencia urbanística.**

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento así como los actos promovidos por éste en su propio término municipal, los cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- c) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

#### **Artículo 06.06. Actos promovidos por Administraciones Públicas.**

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en la forma prevista en el artículo 290 del RUCyL.

**SECCION 2ª****COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y EFICACIA****Artículo 06.07. Régimen general.**

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos reglamentariamente. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.
2. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.
3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.
4. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.
5. En particular, el Ayuntamiento de Cuellar denegará el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

**Artículo 06.08. Competencia.**

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

**Artículo 06.09. Procedimiento.**

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiera, dirigidas al Alcalde del Ayuntamiento de Cuéllar, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

A) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, N.I.F. (número de identificación fiscal) y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

B) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y N.I.F. del interesado, cuando se trate de personas físicas.

C) Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, el C.I.F. (código de identificación fiscal), cuando el solicitante sea una persona jurídica.

D) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

E) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establezcan.

F) Lugar, fecha y firma.

3.- Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto, en particular la señalada en los apartados a) a d) del artículo 293.2. del RUCyL.

4. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, se resolverá de acuerdo a lo establecido en el artículo 293.3 del RUCyL.

5. Asimismo cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, se resolverá según lo señalado en el artículo 293.4. del RUCyL.

6. Los servicios técnicos y jurídicos municipales emitirán informe previo a la resolución pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

#### **Artículo 06.10. Plazos de resolución.**

Las solicitudes de licencia urbanística deberán ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de los plazos especificados en el artículo 296 del RUCyL

**Artículo 06.11. Resolución única con licencia ambiental.**

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental:

- a) Ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.
- b) El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto:
  - 1º Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.
  - 2º Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

**Artículo 06.12. Resolución condicionada.**

En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones observarán lo dispuesto en el artículo 298 del RUCyL.

**Artículo 06.13. Resolución por silencio.**

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo 06.10. de esta normativa sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados podrán entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las salvedades especificadas en el artículo 299 del RUCyL.

**Artículo 06.14. Plazos de ejecución.**

1. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.

2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras serán los indicados en el apartado 2 del artículo 303 del RUCyL. . Cuando la licencia se haya concedido conforme a un proyecto básico los plazos de inicio y de finalización antes señalados se contarán desde la notificación de la resolución municipal por la que se apruebe el correspondiente Proyecto de Ejecución y se autorice el inicio de las obras.
3. Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados según lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 303 del RUCyL.

#### **Artículo 06.15. Licencia urbanística conforme a un proyecto básico.**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia condicionada será de nueve (9) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.  
Dentro de ese plazo se podrá solicitar una sola prórroga de seis (6) meses por causa motivada. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia condicional, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.
3. El Ayuntamiento deberá resolver y notificar la aprobación del proyecto y la autorización para comenzar las obras dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud con su documentación completa, transcurrido el cual se entiende concedida por silencio.

#### **Artículo 06.16. Modificación de la licencia urbanística.**

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

**Artículo 06.17. Transmisión de las licencias urbanísticas.**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Artículo 06.18. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

Incumplidos los plazos citados en el artículo 06.14 de estas Normas y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento deberá iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, siguiendo la tramitación establecida al respecto en el artículo 305 del RUCyL.

**Artículo 06.19. Disconformidad sobrevenida de las licencias urbanísticas.**

Se produce disconformidad sobrevenida de una licencia urbanística cuando a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente, los actos de uso del suelo autorizados por la licencia resulten disconformes con las nuevas determinaciones. En tal caso el Ayuntamiento deberá proceder según se señala en el artículo 304 del RUCyL, previa audiencia a los interesados y sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan conforme al artículo 13.1.c) del Reglamento.

**SECCION 3ª****TIPOS DE LICENCIAS URBANISTICAS****Artículo 06.20. Licencias de parcelación.**

1. Todo acto de parcelación, división o segregación de terrenos está sujeto a previa licencia urbanística, denominada licencia de parcelación, salvo en los casos especificados en el RUCyL .
2. Las licencias de parcelación urbanística se tramitarán a partir de la siguiente documentación:



**A. Solicitud de licencia.****B. Documentación complementaria:**

a) Impreso tipo en el que se describan los aspectos técnicos, jurídicos y económicos de la operación parcelatoria, condiciones del planeamiento vigente que ampare dicha parcelación, así como la descripción de las fincas iniciales y las resultantes del proceso, con expresión de superficies, localización y titularidad.

b) Documento acreditativo de la propiedad acompañando descripción técnica con el señalamiento de la naturaleza, situación, linderos y extensión de los terrenos.

c) Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, con medidas donde se refleje la morfología real de las fincas, señalando los predios originarios representados en el parcelario oficial, las edificaciones y otros elementos existentes y los usos de los terrenos. Asimismo, se incluirá el plano o planos necesarios de situación referidos a las vigentes Normas Urbanísticas Municipales.

d) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada uno de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones que señalan las N.U.M.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin las preceptivas licencias de parcelación, de obras, ó con infracción de las mismas, ó bien cuando se trate de los supuestos de terrenos indivisibles para los que la legislación urbanística prohíbe la concesión de licencia de parcelación, se reputará infracción urbanística y dará lugar a la sanción que proceda, previa tramitación del oportuno expediente, así como la obligación de restaurar la legalidad urbanística.

4. No podrán otorgarse licencia para los actos de parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida. Asimismo resultan de aplicación las limitaciones establecidas en los artículos 310 y 311 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 06.21. Licencias de obra mayor.**

1. Se consideran obras mayores todas aquellas comprendidas en los párrafos correspondientes del artículo 06.04 de las presentes N.U.M.

2. Se consideran también obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del artículo siguiente, y en todo caso las intervención en edificios o elementos declarados como bienes de interés cultural o catalogados por el planeamiento.

3. La concesión de licencias de obras mayores, además del estudio y la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, formales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

A) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

B) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al sector o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

C) Contar el sector o unidad de actuación con los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

D) Obtención de la licencia ambiental si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

E) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

F) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

G) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

4. La presentación de la licencia de obras de edificación, - reconstrucción, sustitución, obras de nueva planta y ampliación - será requisito indispensable para conseguir el suministro de obra de las compañías de electricidad, agua y telefonía concesionarias de tales servicios. Dicho suministro servirá única y exclusivamente para el desarrollo de la obra, debiéndose formalizar el contrato definitivo cuando el promotor obtenga la licencia de primera ocupación.

5. Los titulares de las licencias vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra.

#### **Artículo 06.22. Licencias de obra menor.**

1. Se consideran obras menores las siguientes:

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua o próxima:

- a) Construcción, reparación o eliminación de vados y alcorques en las aceras.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencias de obra mayor.
- c) Construcción de barracones, casetas y quioscos temporales para la exposición y venta.
- d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos, incluidos los bastidores o estructuras complementarias, salvo los que ofrecieran peligrosidad, que estarán sujetos a licencia de obra mayor.
- e) Colocación de todos aquellos elementos que se integran con carácter general en el entorno urbano, esto es, mobiliario urbano, buzones, cabinas telefónicas y demás objetos de marcada función urbana existente en el catálogo de marcas comerciales, siempre que no sean objeto de diseño original por parte del solicitante y que no estén incluidos dentro del Proyecto de Urbanización pertinente o del Proyecto ordinario de obras.
- f) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- g) Instalación de marquesinas para comercio o formalización de accesos.
- h) Planta y reposición de arbolado en las aceras, cuando no estuviera comprendido en un proyecto de obras aprobado.
- i) Reforma o conservación de edificaciones de poca entidad tales como quioscos o elementos similares.

**B. Obras auxiliares en la construcción:**

- a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución y protección de obras, de una altura máxima de 3 m.
- b) Construcción de puentes o andamios para obras para un nivel superior a la segunda planta o similares. (Dirección Facultativa visada por el Colegio respectivo).
- c) Ejecución de catas, pozos o sondeos de exploración cuando aún no se hubiera otorgado licencia de obra mayor.
- d) Recalce de edificios para construir otros o ejecutar obras que posean licencia. (La Dirección Facultativa se entiende asumida por la obra principal).
- e) Acodalamiento de fachadas. (Dirección Facultativa visada por el Colegio respectivo o asumida por la obra principal).
- f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tenga relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas del edificio.
- g) Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

**C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento en edificios o espacios privados:**

- a) Ejecución de obras interiores en locales sin uso específico que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- b) Mantenimiento y reparación, sin alcanzar niveles estructurales, de cubierta y azoteas.
- c) Reparación de acabados de fachadas de edificios.
- d) Colocación de puertas y persianas en huecos existentes.
- e) Colocación de rejas.
- f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones y desagües.
- g) Apertura, reparación o sustitución de balcones, pequeños voladizos no estructurales o elementos salientes.
- h) Ejecución, reparación o sustitución de huecos que no afecten a elementos estructurales.
- i) Instalación, reparación o sustitución de aseos en locales comerciales y almacenes.
- j) Construcción y modificación de escaparates.
- k) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en cubiertas, terrazas o azoteas en edificios que no están amparados por licencia de obra mayor.
- l) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no posean carácter estructural.
- m) Obras de adaptación y acondicionamiento de viviendas y zonas comunes de edificios que no afecten a elementos estructurales o tipológicos.

**D. Obras en solares, patios o terrenos:**

- a) Cerramiento provisional de solares a la vía pública, previo marcaje de la alineación oficial. La altura máxima será 2,20 m. Se permite el trasdos interior con barrera visual vegetal.
- b) Ejecución de vallas o cercas de carácter definitivo: Altura media máxima 2,20 m. y nunca superior en ningún punto a 2,50 m. Se autoriza un máximo del 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales.
- c) Ejecución de vallas o cercas con carácter definitivo en suelo rústico: Altura media máxima 2,20 m. y nunca superior en ningún punto a 2,50 m. Se autoriza un máximo del 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales.
- d) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de 1,50 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 2,20 m. por debajo del mismo en algún punto.

e) Usos provisionales de carácter público en solares o terrenos vacíos.

2. La licencia de obra menor se tramitará a partir de la siguiente documentación:

**A.** Solicitud de licencia.

**B.** Documentación que incluya los siguientes extremos:

a) Memoria justificativa de la actuación.

b) Plano de situación (escalas 1:2000 ó 1:1000) donde se ubique el inmueble o el área de actuación pretendida.

c) Presupuesto.

d) Cuanto a juicio del interesado, convenga para la mejor comprensión de la propuesta.

**C.** En determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra el Ayuntamiento podrá requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra, en particular:

a) Planos o croquis suficientes de la actuación pretendida, en los que se refleje las condiciones formales y estructurales de la intervención, indicando las dimensiones exactas y expresión de materiales, texturas y colores, y detalles constructivos.

b) Fotografía en color del estado actual: vistas generales y de detalle.

#### **Artículo 06.23. Licencias de primera ocupación.**

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de primera ocupación:

**A.** La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

**B.** La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

**C.** La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado A del número anterior, la concesión de las licencias de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

A. Certificado Final de Obra visado por el Colegio Oficial.

B. Certificado visado del presupuesto final de obra resumido por capítulos.

C. Autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.

D. Informes de las compañías suministradoras de agua, electricidad, telecomunicaciones y gas, acreditativos de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

E. Acreditación de la terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

F. Declaración de alta o modificación catastral.

4. La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y deberá ser resuelta y notificada a los interesados en el plazo de TRES MESES.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados A y C del número 2 de este artículo, esta licencia será requisito necesario para la contratación de los suministros definitivos de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

## SECCION 4ª

## OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

### **Artículo 06.24. Licencia parcial.**

Pueden otorgarse licencias urbanísticas de carácter parcial siempre que se cumplan las condiciones especificadas en el artículo 312 del RUCyL.

**Artículo 06.25. Licencia de uso provisional.**

1. Podrá solicitarse licencia de uso provisional en suelo urbanizable sin ordenación detallada, hasta que se apruebe el Plan Parcial que la establezca, para la autorización de usos provisionales, siempre que no estén prohibidos expresamente en la normativa urbanística ni en otras normas aplicables.
2. Las licencias de uso provisional se tramitarán conforme al procedimiento y con las condiciones prescritas en el artículo 313 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 06.26. Licencia en supuestos de interés general.**

1. El Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, solamente en casos excepcionales y justificados en razones de interés general, bajo las condiciones siguientes: que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, siendo el uso propuesto el previsto en el mismo; y que el promotor se comprometa expresamente, antes del otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes, a constituir una garantía para asegurar dicho cumplimiento y a incluir las condiciones anteriores en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.
2. Las condiciones especiales que incluyan las licencias otorgadas en supuestos de interés general, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

**SECCION 5ª****AUTORIZACION DE USOS EXCEPCIONALES****Artículo 06.27. Objeto y competencia.**

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de la licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan ó Proyecto Regional aprobado conforme a la Ley 10/98, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia.

**Artículo 06.28. Procedimiento.**

La autorización de uso excepcional se tramitará y resolverá en la forma establecida en el art.307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 06.29. Condiciones para la autorización de uso excepcional.**

Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 308 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización.

**SECCION 6ª CONTROL DE LOS PROYECTOS, SUBSANACION DE DEFICIENCIAS, Y CONTROL DE LA EJECUCION DE OBRAS****Artículo 06.30. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.**

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta.

**Artículo 06.31. Control de la ejecución de obras.**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción en las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.



**2.** Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva Dirección Técnico-Facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

**3.** La autoridad municipal o sus delegados y los técnicos al servicio del Ayuntamiento, podrán penetrar en el recinto donde se ejecutan las obras para comprobar si las mismas se sujetan a los proyectos aprobados y las licencias concedidas.

### **CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO DE LA CONSERVACION, REHABILITACION Y NUEVA EDIFICACION**

#### **SECCION 1ª**

#### **ÓRDENES DE EJECUCION**

##### **Artículo 06.32. Ordenes de ejecución. Objeto y efectos.**

1. El Ayuntamiento de Cuéllar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios de bienes inmuebles al cumplimiento de los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de los trabajos necesarios para adaptar los inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
2. Las órdenes de ejecución detallarán con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones de los inmuebles establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables y subsanar las deficiencias advertidas. Asimismo, deberán expresar el presupuesto estimado de las obras y actuaciones y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.
3. La tramitación, resolución y efectos de las órdenes de ejecución se ajustará a lo dispuesto en el artículo 321 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
4. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas en la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 322 del RUCyL.

#### **SECCION 2ª**

#### **DECLARACION DE RUINA**

##### **Artículo 06.33. Supuestos de ruina.**

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando el coste de las obras y otras actuaciones para mantener las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, ó cuando no puedan llevarse a cabo éstas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

**Artículo 06.34. Inicio, tramitación y resolución del procedimiento.**

El inicio, la tramitación y resolución del procedimiento de declaración de ruina se ajustará a lo dispuesto en los artículos 325 y 326 del RUCyL.

**Artículo 06.35. Incumplimiento de la declaración de ruina.**

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

**Artículo 06.36. Ruina inminente.**

Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente podrá adoptar las medidas señaladas en el artículo 328 del RUCyL, previo informe técnico.

**Artículo 06.37. Ruina parcial.**

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

**Artículo 06.38. Demolición**

1. La demolición de un edificio, cuando fuese posible en función de su sujeción, o no, a normativa de protección, 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 proponga para el solar resultante.
2. Podrá autorizarse la demolición con carácter independiente en los siguientes supuestos de edificios situados en el exterior del Conjunto Histórico declarado:
  - A) Cuando se haya declarado el estado de ruina.
  - B) En caso de actuaciones en unidades de ejecución con planeamiento aprobado del que se derive su incompatibilidad.
  - C) Cuando el suelo en que se ubique la edificación a demoler tenga el uso de espacio libre o viario.
3. En todo caso se presentará proyecto de demolición, suscrito por técnico competente, en el que se describa la propuesta y, además, al margen de la cumplimentación de los extremos referidos en el artículo 05.31, incluya la documentación correspondiente al estado actual del edificio y las razones que aconsejan su demolición, planos de estado actual de todas las plantas, alzados exteriores e interiores y de sección del edificio, así como fotografías generales de las partes más significativas del mismo.

**CAPITULO 4.****PROTECCION DE LA LEGALIDAD****Art. 06.39. Competencia.**

1. Corresponden al Ayuntamiento de Cuéllar las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:
  - a) La inspección urbanística.
  - b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
  - c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.
2. Ante la inactividad o carencia de medios del Ayuntamiento de Cuéllar, corresponderá el ejercicio de dichas competencias a la Diputación de Segovia, bien directamente o bien aportando los instrumentos técnicos y económicos necesarios.
3. Asimismo la Junta de Castilla y León ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística siempre que afecte a la ordenación del territorio, y en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización.