

# I. Aspectos generales

## 1. Requisitos para toda construcción

Conviene distinguir dos tipos de construcción, la construcción de la vivienda de Renta Libre y la de la vivienda de Protección Oficial.

**La construcción de la vivienda de Renta Libre:** Se regula por las disposiciones contenidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto de 9 de abril de 1976.

El propietario de solares deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.

Todos los actos de edificación y uso del suelo estarán sujetos a previa licencia. El otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local. Las licencias las otorga el Ayuntamiento.

Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo, podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública. Las obras irán a costa de los propietarios.

Si la construcción se encuentra en estado ruinoso será el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, quien declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario o morador.

No se permitirá alquilar ni habitar ninguna casa de nueva construcción mientras no hayan transcurrido seis meses en invierno (de octubre a abril) y cuatro en verano (de mayo a septiembre) desde la terminación de las obras. Estos períodos podrán reducirse a un mínimo de tres y dos meses, respectivamente, en relación con las condiciones climatológicas de la localidad.

**La construcción de viviendas de Protección Oficial:** La obligación de este tipo de construcción se