

La caducidad requerirá declaración expresa previo expediente con audiencia, en todo caso del interesado.

#### **Artículo 127.—Clasificación General de las Obras**

Atendiendo a sus características y envergadura las obras que hayan de realizarse se clasificarán éstas en los siguientes grupos:

- Obras o Proyectos de Urbanización
- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma y ampliación.
- Obras menores.
- Demoliciones.

#### **Artículo 128.—Requisitos generales para la edificación**

El ejercicio de la potestad edificatoria estará sometido en todo caso al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias y al cumplimiento por parte de los propietarios y promotores de todas las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

En ningún caso podrá autorizarse, o reputarse autorizada por silencio administrativo, obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas Subsidiarias o el Planeamiento Municipal.

#### **Artículo 129.—Obras en Suelo No Urbanizable**

La realización de obras de cualquier índole en suelo no urbanizable se regirán en todo caso por las normas específicas establecidas para los distintos usos en estas Normas Subsidiarias, y, en su caso, por las prescripciones específicas establecidas por el planeamiento especial.

#### **Artículo 130.—Obras en Suelo Urbano**

1. Para edificar en suelo urbano será preciso que la parcela o parcelas reúnan la condición de solar, para lo cual serán exigibles los siguientes requisitos:

- a) Contar con alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.
- b) Contar con acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras.
- c) Contar con abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la edificación de parcelas de suelo urbano que no cumplan las anteriores condiciones de urbanización en los siguientes casos:

- a) Cuando se cumplan las garantías de urbanización que marca el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Cuando exista acuerdo del Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización necesarias y éste disponga en su totalidad del presupuesto a tal fin destinado

#### **Artículo 131.—Cambio de Uso**

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

### **Capítulo 2.—Documentación exigible**

#### **Artículo 132.—Obras de nueva planta, ampliación y reforma**

Se acompañará a la solicitud de Licencia un Proyecto, redactado por Técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberá asimismo comunicarse qué técnicos se hacen cargo de la Dirección de la obra.

Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

#### **Artículo 133.—Obras menores**

1. Se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

2. Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de los mismos en la que se indiquen los materiales, cantidad y precio, firmada por el promotor y el encargado de ejecutar la obra.

#### **Artículo 134.—Demoliciones**

Todas las obras de demolición deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud un Proyecto redactado por técnicos competentes en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberán asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra.

#### **Artículo 135.—Proyectos de Urbanización**

Para la realización de obras de urbanización será necesario en todo caso la elaboración de un proyecto firmado por técnico competente.

1. Cuando se trate de desarrollar en su integridad las previsiones de estas Normas Subsidiarias, o de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, sobre terrenos que gocen de dicha clasificación, se elaborará un proyecto de urbanización con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

### **Capítulo 3.—Tramitación de licencias**

#### **Artículo 136.—Requisitos generales**

1. Los expedientes de concesión de Licencia de obras de cualquier clase se tramitarán con arreglo a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y deberán ir siempre acompañados de los preceptivos informes técnicos y jurídicos realizados por los Servicios Técnicos municipales, o en su defecto comarcales o regionales.

2. La concesión o denegación de licencia se realizará siempre mediante resolución motivada

3. En los documentos de concesión de Licencia de obras figurarán las alineaciones y rasantes correspondientes.

4. La concesión de licencias de obra se realizará en todo caso sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que puedan resultar exigibles en virtud de las normas sectoriales aplicables por razón de la materia o el emplazamiento en que se ubiquen. Cuando la concesión de la licencia se realice con anterioridad al otorgamiento de la autorización o concesión necesaria para el ejercicio de la actividad se hará constar expresamente que la licencia queda condicionada a la obtención de dicha autorización o concesión, y se suspenderá la iniciación de las obras hasta tanto no se produzca la misma.

#### **Artículo 137.—Modificación de proyectos**

No se permite ninguna modificación sobre los proyectos aprobados sin autorización previa del Ayuntamiento. Para ello se presentará con la debida antelación el proyecto reformado, que cumplirá los mismos requisitos y tramitación del proyecto primitivo.

#### **Artículo 138.—Terminación de Obras**

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan General, Parcial o Especial. Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 185 de la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

### **Capítulo 4.—Licencias de Apertura de Industrias y Actividades**

#### **Artículo 139.—Exigencia de Licencia**

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de la misma. Deberá notificarse por escrito al Ayuntamiento correspondiente cualquier modificación en el nombre o titularidad.

#### **Artículo 140.—Requisitos de las solicitudes**

1. Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán venir suscritas por técnicos competentes y visadas por el Colegio Profesional correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia para actividades que no puedan calificarse de inocuas de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de junio de 1967, deberán venir