

que se realice, a cargo de la Dirección de la obra.
 2. Las obras de reforma, reforma o ampliación de edificios que carezcan de licencia o licencia de obras, o que no cumplan con las normas establecidas en las presentes Normas, deberán ser proyectadas y autorizadas para el cumplimiento de éstos según lo señalado en el artículo 5.1.2.1. del subcapítulo 5.1.2.1. especialmente en los subcapítulos 5.1.10 y 5.1.11 de los artículos 2.3 y 2.4.

Artículo 7.3.2.2 Obras menores

- 1. Se consideran obras menores las siguientes:
 - a) Reparación de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
 - b) Derribo y reconstrucción de tabiques.
 - c) Sustitución de sofetas.
 - d) Reparación y construcción de cielos rasos.
 - e) Sustitución y reparación de instalaciones.
 - f) Reparación de goteros.
 - g) Reparaciones generales de enchufados, 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 7.3.2.3 Demoliciones

1. Las obras de demolición deberán realizarse bajo dirección de obra, presentando a la solicitud un Proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras a realizar. Deberán acompañarse también los técnicos encargados de la Dirección de la obra, atendiendo a las especificaciones y determinaciones del Título II de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 7.3.2.4 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 y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, sobre terrenos que gozan de forma clasificada, 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 Regimen Local.

3. Los proyectos de urbanización se ajustarán además al contenido del artículo 2.2.2.1. atendiendo a las especificaciones y determinaciones del Título II de las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO 7.4 tramitación de licencias

Artículo 7.4.1 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 Regimen 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 condiciones y tasas 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 ubique. Cuando la concesión de la licencia se realice con dependencia 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.

5. Será de aplicación además lo especificado en el artículo 2.4.1.2.3. atendiendo a las especificaciones y determinaciones del Título II de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 7.4.2 Modificación de proyectos

No se permite ninguna modificación sobre los proyectos parados 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, debiéndose ajustar además al contenido del artículo 2.4.1.2.12.

Artículo 7.4.3 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, de acuerdo con la aplicación del R.D. 129/1985 de 23 de enero por el que se modifican los Decretos 462/1971 de 11 de marzo y 469/1972 de 24 de febrero, referentes a dirección de obras de edificación y cédula de habitabilidad.

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 Parcial o Especial.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 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.

4. Todo ello de acuerdo al artículo 2.4.1.2.19. atendiendo a las especificaciones y determinaciones del Título II de las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO 7.5 LICENCIA DE APERTURA DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

Artículo 7.5.1 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 cualquier modificación en el nombre o titularidad, resultando de aplicación las determinaciones del artículo 2.4.1.2.18.

Artículo 7.5.2 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 acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previsto, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Artículo 7.5.3 Actividades Clasificadas

1. Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, y la normativa posterior que lo desarrolla.

2. Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

3. De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura, si fuera procedente.

CAPITULO 7.6 PARCELACIONES

Artículo 7.6.1 Normativa aplicable

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los artículos 94 a 96 de la Ley del Suelo y el artículo 2.2.4.8 y 2.4.1.2.4 de las presentes Normas, además de lo que se indica a continuación.

Artículo 7.6.2 Concepto y Requisitos

1. Se considera parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el correspondiente planeamiento general o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y en el Suelo Urbanizable o Apto para la Urbanización delimitado por el correspondiente planeamiento general, una vez aprobado el Plan Parcial.

3. En suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Toda parcelación urbanística quedara sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas o en el Planeamiento general, y, con carácter general, a las exigencias del artículo 95 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 7.7 CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 7.7.1 Obligación de conservación

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular no recibidas por los Ayuntamientos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, y en el subcapítulo 2.4.3. de las presentes N.S.P.

Artículo 7.7.2 Bienes de Interés Cultural

1. En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como bienes de interés cultural, cualquier actuación deberá