

división de un terreno en uno o más lotes, cuyas características, dimensiones, emplazamiento y disposiciones generales sirvan para la construcción de un conjunto de edificios que puedan constituir un núcleo de población.

3. La licencia de parcelación se obtendrá presentando la correspondiente solicitud, acompañada de la siguiente documentación:

- Planos de situación del terreno a escala.
- Plano del terreno a escala mínima 1/500.
- Plano con la parcelación efectuada, a escala mínima 1/500.
- Título de Propiedad del terreno que se pretende parcelar.
- Proyecto de Escritura Pública de segregación donde se recoja la parcelación resultante.

Artículo 19: EFECTOS DE LAS LICENCIAS.— 1. Las actividades autorizadas por la licencia urbanística se realizarán con estricta sujeción a los términos de su petición, a las condiciones impuestas, a las generales de policía, y a las que se comuniquen por la Alcaldía durante el curso de las mismas, de acuerdo con sus atribuciones y con la Normativa vigente.

2. Cuando se quiera introducir alguna modificación en la actividad autorizada por la licencia ya concedida, se dará conocimiento de ello a la Alcaldía, quien pasará el escrito correspondiente a los servicios técnicos municipales, con cuyo requisito bastará para otorgar la autorización, si se trata de una modificación de detalle.

Si la alteración que pretende introducirse en la actividad fuera de importancia, habrá de solicitarse nueva licencia que se tramitará y concederá conforme al procedimiento establecido con carácter general.

Artículo 20: CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.— 1. Las licencias de obras caducarán:

- Por desestimiento del solicitante en escrito dirigido al Sr. Alcalde.
- Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
- Por no haber concluido las obras o actividades a implantar en el plazo de 24 meses desde su concesión.
- Por quedar paralizadas las obras o actividades autorizadas por término de seis meses después de su iniciación.

Se considerarán paralizadas las obras o actividades autorizadas, aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan la reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del término que reste de validez a la licencia, conforme a lo señalado en el apartado anterior.

c) Por quedar paralizada la actividad mercantil o industrial autorizada y cerrado el correspondiente local por término superior a seis meses.

- Por haber infringido las condiciones expuestas en la autorización.

2. El transcurso de cualquiera de los plazos previstos en el número anterior, determinará por sí solo, automáticamente, la caducidad de la licencia correspondiente, sin necesidad de instrucción de expediente al efecto ni requerimiento alguno a su titular, y sin más requisitos que la pertinente declaración formal de la caducidad por la Comisión Permanente del Ayuntamiento.

3. Solamente podrá prorrogarse la duración de la licencia previa petición del interesado, que deberá presentarse en las oficinas municipales antes de producirse la caducidad de la misma, y por causas debidamente justificadas.

La duración de la prórroga alcanzará, como máximo, al período que se estime necesario para la conclusión de la actividad autorizada, habida cuenta de la parte ya realizada.

En ningún caso podrá concederse más de una prórroga.

Artículo 21: GASTOS EXTRAORDINARIOS.— Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen, por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

Artículo 22: REPLANTEO.— 1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asiste el Alcalde o persona en quien delegue, el Propietario, el Técnico Municipal y la representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

3. Del acto de replanteo se levantará acta que firmarán todos los asistentes al mismo.

CAPITULO IV.— ORDENES DE EJECUCION

Artículo 23: ORDENES DE EJECUCION.— 1. Los propietarios y usuarios de terrenos, estén o no construidos y urbanizados, y de edificaciones, están obligados a la realización en los mismos de los trabajos y obras necesarias para mantenerlos en las debidas condiciones de ornato, salubridad, seguridad e higiene.

El Ayuntamiento deberá formular a dichos propietarios y usuarios los requerimientos que sean precisos para que se cumplan adecuadamente las obligaciones expresadas.

2. A la vista de lo informado por los funcionarios municipales correspondientes, dando cuenta del incumplimiento de las obligaciones

anteriormente expresadas, formulará la Alcaldía requerimiento preliminar a los interesados, señalándoseles la deficiencia concreta a corregir y otorgándoseles para ello un plazo de quince días.

3. Si dicho requerimiento preliminar no fuera atendido, se procederá a instruir y tramitar el oportuno expediente, que será contradictorio, y donde se fijará con toda precisión los trabajos que deben realizarse y plazos que se otorgan a los obligados a ello, tanto para iniciarlos como para concluirlos.

Dicho expediente será resuelto por la Alcaldía.

Artículo 24: EJECUCION SUBSIDIARIA.— 1. Si los trabajos ordenados no se iniciaren o concluyeren dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al obligado a ello y a su costa.

La ejecución subsidiaria se llevará a cabo directamente por el personal municipal, si su escasa cuantía e importancia lo permite.

En caso contrario, se confeccionará el correspondiente proyecto técnico, cuya ejecución se contratará por el Ayuntamiento ajustándose a las Normas que regulen la contratación municipal.

Los obligados a realizar las obras serán considerados parte interesada en el expediente, y se les notificarán cuantas resoluciones recaigan en el mismo.

2. El importe de los trabajos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrará por la vía del apremio, y su abono podrá exigirse por anticipado y con carácter cautelar a reserva de su liquidación definitiva.

Artículo 25: SANCIONES.— Acordada la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados, se instruirá expediente sancionado a los obligados a realizarlos, que concluirá por resolución de la Alcaldía.

La sanción impuesta se graduará en proporción a la naturaleza de los trabajos, cuya ejecución se ordenó y a su cuantía, sin sobrepasar los límites máximos permitidos a dicha autoridad municipal.

Dicho expediente sancionador se instruirá y tramitará conforme a las determinaciones recogidas sobre el particular en la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPITULO V.— CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 26: ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURA DE CORNISAS.— Las alineaciones, rasantes y cornisas, definidas en los planos de ordenación, serán de obligada observancia tanto para los edificios privados como para los públicos, así como para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de Urbanización.

Artículo 27: EDIFICABILIDAD Y CRITERIOS DE MEDIDA.— Edificabilidad es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie de suelo comprendida por las alineaciones computable a esos efectos, expresado en m²/m².

Para medir la superficie total construida a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación cuyo forjado de techo (cara inferior) se levante al menos en un metro por encima de la rasante.

Asimismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados, tales como miradores o tribunas, y los buelos abiertos en un 50% ó 100% según los criterios de Protección Oficial.

No se considerará superficie construida a efectos de cálculo de edificabilidad la de los siguientes espacios:

— Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que estas penetraciones tengan una dimensión mínima de 3,50 mts. de anchura y no se consideren como portales.

— Espacios bajo cubierta, que no estén destinados a alojamiento o trabajo de personas, o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción, que tengan una altura de suelo acabado a techo inferior a 2,00 mts.

— Los patios de luces definidos en las presentes Ordenanzas, no así los patios de conductos o patinejos.

Las citadas partes edificadas no computables como volumen, quedarán adscritas de modo definitivo a los usos que determinen su excepcionalidad, no pudiéndose variar en ningún caso, debiendo quedar registradas en sus circunstancias de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

Artículo 28: DENSIDAD DE VIVIENDAS.— Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de viviendas por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

A efectos de contabilización del número de unidades de vivienda, se considera en las residencias colectivas, una unidad por cada cuatro (4) plazas de alojamiento o fracción.

Artículo 29: NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA MAXIMA.— Serán de obligada observancia las determinaciones sobre alturas y número de plantas impuestas para cada caso por las presentes Normas Subsidiarias Municipales, sin perjuicio de sus adaptaciones en detalle.

1. No computarán a estos efectos de número máximo las plantas de Sótano o Semisótano cuyo forjado de techo (cara inferior) esté situado a