

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que este tenga derecho a reclamación de ningún género, por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.

Los mismos efectos se producirán en los casos de realización de obras sin la correspondiente licencia municipal.

9.2.3.6. Construcciones clandestinas.— Se considerarán construcciones clandestinas todas las enumeradas por el Decreto de 11 de junio de 1964, número 1.753/1964, que será íntegramente aplicable a las mismas.

Solamente en el caso de aquellas obras clandestinas a juicio de los servicios técnicos municipales, no contravengan ningún precepto técnico de las ordenanzas, podrá concederse al propietario un plazo de quince días para solicitar la variación del proyecto, con arreglo a las presentes normas para la posible legalización de aquellas obras. Llevarán en todo caso, como consecuencia el abono por el propietario de todos los gastos y perjuicio que ocasionare y los derechos de licencia de las variaciones de obra, liquidadas conforme al precepto sancionador de ordenanza fiscal de aplicación.

9.2.3.7. Variación del Proyecto.— Si en el curso de la ejecución de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en la Secretaría Municipal, debiendo presentar en el plazo de un mes, el proyecto modificado para su examen por los Técnicos del Ayuntamiento y aprobación de la Comisión Municipal permanente.

9.2.3.8. Licencia de ocupación.— Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los distintos servicios Municipales se haya comprobado que cumple con las ordenanzas y condiciones, que le fueron impuestas en la licencia de construcción. La concesión de esta licencia no implicará, en modo alguno, la exoneración del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

9.2.3.9. Vallas en obras.— En toda obra de nueva planta o reforma será obligatorio colocar una valla de 2 metros de altura, de madera, ladrillo u otro material, que permita una conservación decorosa, a una distancia mínima de 1,50 metros de los parámetros de fachada, siempre que la anchura de la acera lo permita.

9.2.3.10. Daños en la vía pública.— el promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como pavimentación, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, conducciones eléctricas y telefónicas, etc. debiendo restablecerse el estado inicial de la urbanización.

9.2.3.11. Desagüe obligatorio.— En todos los casos será obligatorio del interesado ejecutar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas, que pudieran perjudicar a las fincas colindantes y a la vía pública.

9.2.3.12. Normas de Urbanización.— La urbanización se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Urbanización del presente Plan Parcial y a las del preceptivo Proyecto de Urbanización.

9.2.3.13. Intervención en el uso de las facultades dominicales.— A estos efectos regirá lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley del Suelo, para el suelo urbanizable programado.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística con fines de edificación definitiva serán indispensables los siguientes requisitos:

a) Redacción, aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y compensación, conforme al Plan Parcial.

b) Redacción, aprobación de los proyectos de edificación correspondiente.

9.2.3.14. Inspección.— La inspección el Uso del Suelo, parcelación, obras e instalaciones, se efectuará por el Alcalde y el Ayuntamiento, en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

9.2.3.15. Régimen jurídico.— Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso, por la legislación aplicable.

9.2.3.16. Normativa complementaria.— Como complemento de las presentes normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión y el de Disciplina Urbanística, actualmente vigentes.

### 9.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las específicas de las Ordenanzas Particulares de cada zona, completadas con las de las Normas Subsidiarias y las presentes condiciones generales que se dividen en:

- Definiciones
- Condiciones generales de volumen e higiénicas
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales estéticas

9.3.1. Definiciones.— A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas se precisa el significado de los siguientes términos.

9.3.1.1. Solar.— Es la superficie de terreno apta para la edificación que reuna los siguientes requisitos:

- a) Que esté urbanizado con arreglo a las normas máximas siguientes: Debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación

de aguas y suministro de energía eléctrica y que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

9.3.1.2. Alineaciones Oficiales.— Son las líneas que se fijan como tales en el presente Plan Parcial.

Alineaciones Exteriores. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.

Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

9.3.1.3. Retranqueo.— Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

9.3.1.4. Línea de edificación.— Es la que delimita la superficie ocupada.

9.3.1.5. Altura de la edificación.— Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior de la formación de cubierta, medida en el punto medio de la fachada.

a) Medición de alturas: La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta en primera crujía o hasta el plano inferior de la cercha o estructura de cubierta. Si la longitud del edificio fuera superior a 20 m. la altura se medirá según el anterior criterio aplicado a tramos de 20 m. o fracción.

b) Número de plantas: En el número de plantas no se incluirán los sótanos ni los semisótanos. Cuando los semisótanos sobresalgan de la rasante de la calle una altura igual o superior a 1,50 m. de luces libres en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

9.3.1.6. Superficie de ocupación.— Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

9.3.1.7. Superficie edificada.— Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

9.3.1.8. Superficie máxima construible.— Se fijará por la relación entre superficies ocupada y la de la parcela edificable.

9.3.1.9. Superficie total edificada.— Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

9.3.1.10. Espacios libres.— Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

9.3.1.11. Patio de parcela.— Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

9.3.1.12. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.— Se considerarán como tales, los erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resultaren disconformes con el mismo.

9.3.2. Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas.

9.3.2.1. Tipos de edificación.

a) Edificación exenta: Es aquella constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueadas, respecto de los linderos interiores de la parcela.

Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga por las Ordenanzas particulares del Plan Parcial.

b) Edificación agrupada: Es aquella constituida por cuerpos de edificación alineados o no con las vías públicas, sin retranqueos sobre las alineaciones exteriores ni con las medianeras con otras parcelas y por tanto adosados a las edificaciones colindantes.

9.3.2.2. Parcela mínima.— Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

9.3.2.3. Máxima ocupación de la parcela.— Será la que se establece en las Ordenanzas Particulares.

9.3.2.4. Altura máxima.— La altura máxima, será la que se indica, (para cada zona) en las Ordenanzas Particulares.

9.3.2.5. Volumen edificable.

a) El volumen edificable vendrá determinado por aplicación a la superficie neta de la parcela del coeficiente (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) señalado en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

b) Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, entre la rasante media del terreno en dicho perímetro, y el forjado de la última planta o nivel inferior de la formación de cubierta.

No será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante. Los cuerpos volados cerrados computarán por todo su volumen, los abiertos al 50%.

9.3.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.— Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que este tenga derecho a reclamación de ningún género, por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.

Los mismos efectos se producirán en los casos de realización de obras sin la correspondiente licencia municipal.

9.2.3.6. Construcciones clandestinas.— Se considerarán construcciones clandestinas todas las enumeradas por el Decreto de 11 de junio de 1964, número 1.753/1964, que será íntegramente aplicable a las mismas.

Solamente en el caso de aquellas obras clandestinas a juicio de los servicios técnicos municipales, no contravengan ningún precepto técnico de las ordenanzas, podrá concederse al propietario un plazo de quince días para solicitar la variación del proyecto, con arreglo a las presentes normas para la posible legalización de aquellas obras. Llevarán en todo caso, como consecuencia el abono por el propietario de todos los gastos y perjuicio que ocasionare y los derechos de licencia de las variaciones de obra, liquidadas conforme al precepto sancionador de ordenanza fiscal de aplicación.

9.2.3.7. Variación del Proyecto.— Si en el curso de la ejecución de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en la Secretaría Municipal, debiendo presentar en el plazo de un mes, el proyecto modificado para su examen por los Técnicos del Ayuntamiento y aprobación de la Comisión Municipal permanente.

9.2.3.8. Licencia de ocupación.— Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los distintos servicios Municipales se haya comprobado que cumple con las ordenanzas y condiciones, que le fueron impuestas en la licencia de construcción. La concesión de esta licencia no implicará, en modo alguno, la exoneración del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

9.2.3.9. Vallas en obras.— En toda obra de nueva planta o reforma será obligatorio colocar una valla de 2 metros de altura, de madera, ladrillo u otro material, que permita una conservación decorosa, a una distancia mínima de 1,50 metros de los parámetros de fachada, siempre que la anchura de la acera lo permita.

9.2.3.10. Daños en la vía pública.— el promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como pavimentación, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, conducciones eléctricas y telefónicas, etc. debiendo restablecerse el estado inicial de la urbanización.

9.2.3.11. Desagüe obligatorio.— En todos los casos será obligatorio del interesado ejecutar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas, que pudieran perjudicar a las fincas colindantes y a la vía pública.

9.2.3.12. Normas de Urbanización.— La urbanización se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Urbanización del presente Plan Parcial y a las del preceptivo Proyecto de Urbanización.

9.2.3.13. Intervención en el uso de las facultades dominicales.— A estos efectos regirá lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley del Suelo, para el suelo urbanizable programado.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística con fines de edificación definitiva serán indispensables los siguientes requisitos:

a) Redacción, aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y compensación, conforme al Plan Parcial.

b) Redacción, aprobación de los proyectos de edificación correspondiente.

9.2.3.14. Inspección.— La inspección el Uso del Suelo, parcelación, obras e instalaciones, se efectuará por el Alcalde y el Ayuntamiento, en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

9.2.3.15. Régimen jurídico.— Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso, por la legislación aplicable.

9.2.3.16. Normativa complementaria.— Como complemento de las presentes normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión y el de Disciplina Urbanística, actualmente vigentes.

### 9.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las específicas de las Ordenanzas Particulares de cada zona, completadas con las de las Normas Subsidiarias y las presentes condiciones generales que se dividen en:

- Definiciones
- Condiciones generales de volumen e higiénicas
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales estéticas

9.3.1. Definiciones.— A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas se precisa el significado de los siguientes términos.

9.3.1.1. Solar.— Es la superficie de terreno apta para la edificación que reuna los siguientes requisitos:

- a) Que esté urbanizado con arreglo a las normas máximas siguientes: Debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación

de aguas y suministro de energía eléctrica y que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

9.3.1.2. Alineaciones Oficiales.— Son las líneas que se fijan como tales en el presente Plan Parcial.

Alineaciones Exteriores. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.

Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

9.3.1.3. Retranqueo.— Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

9.3.1.4. Línea de edificación.— Es la que delimita la superficie ocupada.

9.3.1.5. Altura de la edificación.— Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior de la formación de cubierta, medida en el punto medio de la fachada.

a) Medición de alturas: La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta en primera crujía o hasta el plano inferior de la cercha o estructura de cubierta. Si la longitud del edificio fuera superior a 20 m. la altura se medirá según el anterior criterio aplicado a tramos de 20 m. o fracción.

b) Número de plantas: En el número de plantas no se incluirán los sótanos ni los semisótanos. Cuando los semisótanos sobresalgan de la rasante de la calle una altura igual o superior a 1,50 m. de luces libres en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

9.3.1.6. Superficie de ocupación.— Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

9.3.1.7. Superficie edificada.— Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

9.3.1.8. Superficie máxima construible.— Se fijará por la relación entre superficies ocupada y la de la parcela edificable.

9.3.1.9. Superficie total edificada.— Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

9.3.1.10. Espacios libres.— Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

9.3.1.11. Patio de parcela.— Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

9.3.1.12. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.— Se considerarán como tales, los erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resultaren disconformes con el mismo.

9.3.2. Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas.

9.3.2.1. Tipos de edificación.

a) Edificación exenta: Es aquella constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueadas, respecto de los linderos interiores de la parcela.

Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga por las Ordenanzas particulares del Plan Parcial.

b) Edificación agrupada: Es aquella constituida por cuerpos de edificación alineados o no con las vías públicas, sin retranqueos sobre las alineaciones exteriores ni con las medianeras con otras parcelas y por tanto adosados a las edificaciones colindantes.

9.3.2.2. Parcela mínima.— Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

9.3.2.3. Máxima ocupación de la parcela.— Será la que se establece en las Ordenanzas Particulares.

9.3.2.4. Altura máxima.— La altura máxima, será la que se indica, (para cada zona) en las Ordenanzas Particulares.

9.3.2.5. Volumen edificable.

a) El volumen edificable vendrá determinado por aplicación a la superficie neta de la parcela del coeficiente (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) señalado en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

b) Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, entre la rasante media del terreno en dicho perímetro, y el forjado de la última planta o nivel inferior de la formación de cubierta.

No será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante. Los cuerpos volados cerrados computarán por todo su volumen, los abiertos al 50%.

9.3.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.— Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de