

f) La primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos.

g) Conservación de edificios, ruinas apeos y demoliciones.

h) Aperturas de comercios e industrias.

i) Colocación de rótulos, marquesinas, carteles de propaganda y demás elementos visibles desde la vía pública.

j) Cualesquiera otras actividades a las que sea exigida por las Normas de cualquier rango

6.5.1.5. *Solicitud de licencia*

Las licencias de obras se solicitarán por escrito a la Alcaldía. La solicitud debidamente reintegrada, será firmada por el propietario, y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre y apellidos, domicilio y D.N.I.

6.5.1.6. *Proyecto*

A la solicitud se acompañarán los documentos que acrediten la redacción del proyecto la dirección o inspección de la obra por facultativo competente, cuando a legislación vigente así lo prevea, así como el visado del Colegio correspondiente. Si la obra que se proyectase ejecutar no requiriese por su naturaleza la presentación de proyecto técnico, al solicitar la licencia se consignarán los motivos que los justifiquen se manifestará la clase de obra y la situación de la finca en esta área se vaya a realizar, y se indicarán en general, cuantos datos sean necesarios para el Ayuntamiento forme juicio de la obra proyectada y pueda comprobar su conformidad con las Presentes Normas.

Los proyectos podrán ser sometidos por el Ayuntamiento a informe de facultativo con grado igual o superior del autor del mismo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

6.5.1.7. *Obras sin licencia o en desacuerdo*

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de ellos señaladas, el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo o sus respectivos Presidentes dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instalado la expresada licencia, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Normas o de las Ordenanzas.

El Presidente de la Entidad dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves en la Ley del Suelo.

6.1.5.8. *Caducidad de la licencia*

La licencia de la obra se considerará caducada:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de un año desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.

c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes una prórroga por razones justificativas por el interesado que alegará en su instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión de la prórroga si las obras no se hubiesen reanudado, caducará definitivamente la licencia.

La suspensión aludida no producirá efecto de caducidad si obedece a probada fuerza mayor o a mandato de la autoridad competente.

d) Por transcurso del plazo de ejecución si fuera señalado en la licencia.

6.5.1.9. *Conocimiento obligado de las Ordenanzas*

Todo promotor de edificación o urbanización o Técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar un proyecto o una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su incumplimiento.

6.5.2. *Condiciones de las obras de Urbanización*

6.5.2.1. *Proyectos*

Los proyectos de urbanización agruparán los documentos y determinaciones exigidos por las disposiciones vigentes, acomodándose a lo dispuesto en las Normas.

6.5.2.2. *Inspección de obras*

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. Será preceptiva la inspección por los servicios del Ayuntamiento de los trabajos en los siguientes periodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.

- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes, si fueran varias.

- A la terminación de cada etapa.

De cada visita se levantará el acta correspondiente, que firmarán el Contratista, el Técnico Director de la obra y el Técnico municipal que realiza la inspección.

3. En cualquier momento de su ejecución y en relación con las obras y servicios que deban pasar, en su día, el Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

4. La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

6.5.2.3. *Recepción de las obras y plazo de garantía*

A la terminación de la obra se redactará por el Técnico Municipal el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su percepción provisional.

A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, que no podrá ser inferior a 1 año y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al finalizar el plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización de los servicios generales.

6.5.3. *Condiciones generales de la edificación*

6.5.3.1. *Generalidades*

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las específicas de las Normas de cada zona, complementadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de las mismas.

6.5.3.2. *Definiciones*

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se exprese en los artículos siguientes:

a) Solar:

Se considerará solar, la superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanización con arreglo a las disposiciones mínimas establecidas en cada caso por las Normas, y en defecto, cuando la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y abastecimiento de agua, desagües y suministro de energía eléctrica, siempre que estos terrenos no estén afectados expresamente por prohibición de edificación o tengan destino contrario a la edificación.

No se permitirá ninguna clase de edificación de solares según las condiciones expresadas en el párrafo anterior. Tampoco se autorizará la edificación cuando no exista acuerdo entre el género de un edificio y la reglamentación que le corresponda, según la zona en que esté enclavada.

En los terrenos objeto del planeamiento parcial será preciso la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación en su caso para edificar los solares.

b) Alineaciones:

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas.

En las calles, plazas, vías existentes que se modifican estableciendo la obediencia a las Normas, Planes o Proyectos oficialmente aprobados se define como alineación oficial la que figure en los planos.

No se podrán modificar las alineaciones oficiales, la definición concreción o en su caso el establecimiento de las mismas, se realizará a través de los correspondientes Estudios de Detalle, que se formarán bien por los interesados particulares, bien por la propia Administración tanto a petición de la iniciativa privada, como de oficio. En cualquier caso, el Estudio de Detalle, abarcará al menos el tramo de calle comprendido entre las dos transversales que lo delimiten.

Sobre las alineaciones definidas en los planos como oficiales, se admite una tolerancia en más o en menos de 1 metro, que el Ayuntamiento considerará prudencialmente en cada caso.

c) Finca fuera de línea:

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

d) Finca remitida:

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

e) Parcela edificable:

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y que se señala como tal en los planos de usos del suelo. La parcela edificable mínima será de 100 m² excepto los solares inferiores incluidos dentro del núcleo histórico del suelo urbano.

f) Retranqueos: Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada impuesta. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela. También podrá considerarse el caso desfavorable señalado en el apartado b) sobre los márgenes de tolerancia en alineaciones.

g) Rasantes oficiales:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de los Planes o Proyectos de Urbanización.

h) Rasantes actuales:

Son los perfiles longitudinales de la vía existente.

i) Línea de la edificación:

Es la que delimita la superficie ocupada.

j) Altura de la edificación.

Se entiende por altura de edificación a la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 14 mts. de longitud, si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 7 mts. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente.

En calles con pendiente igual o superior a 6% será obligado el escalonamiento en altura de los edificios cada 14 mts. de distancia como máximo.

Las altura libres generales entre pavimento y techo acabado serán:

MINIMA	MAXIMA
Planta Baja (metros)	Planta Baja (metros)
3,50	4,00
Otras plantas (metros)	Otras plantas (metros)
2,50	3,00

k) Altura de los pisos:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

l) Altura libre de pisos:

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

ll) Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subte-