

y plazos que se otorgan a los obligados a ello, tanto para iniciarlos como para concluirlos.

Dicho expediente será resuelto por la Alcaldía.

Art. 23. Ejecución 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 de ello y a su costa.

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

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.

Art. 24. Sanciones. Acordada la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados, se instruirá expediente sancionador 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.

Art. 25. Parcela edificable. Las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

1. Se considerará edificable la parcela que, mereciendo la calificación legal de solar, de conformidad con lo establecido en el Art. 82 de la Ley del Suelo, cumpla con las condiciones siguientes:

- Frente mínimo a vía pública: 4,5 metros.
- Linderos laterales formando un ángulo no inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada
- La profundidad no sobrepasará la señalada en la documentación gráfica.

2. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada inedificable, debiéndose aplicar los mecanismos establecidos en la legislación general.

3. Quedan exceptuados de las precripciones dimensionales citadas los solares entre edificios colindantes, ya construidos, con la altura mínima exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso, en cuyo caso se armonizará la nueva construcción con uno de los edificios contiguos en el sentido de adoptar sus líneas generales de composición, excepto para el recinto histórico, en el que se mantendrá un tratamiento de fachada independiente de los colindantes.

Art. 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.

Art. 27. Edificabilidad y criterios de medición. 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 del suelo comprendida por las alineaciones computable a estos efectos, expresados en m.²/m.²

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 vuelos abiertos en un 50 % o 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 metros 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 tenga una altura de suelo acabado a techo inferior a 2,00 metros.

- 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 registra-

dos en sus circunstancias de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

Art. 28. Densidad de las 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.

Art. 29. Número de plantas y altura máxima. 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 se computarán a estos efectos de número máximo las Plantas de Sótano y Semisótano cuyo forjado de techo (cara inferior) esté situado a un metro o menos por encima de la rasante.

No contará en el número máximo de plantas edificables el posible aprovechamiento bajo cubierta que esté comprendido dentro del volumen definido por planos inclinados con una pendiente no superior al 60%.

2. Las alturas máximas de los edificios serán las que se determinan para cada zona, permitiéndose diferencias de una planta o tres metros por debajo de la altura máxima.

La altura se medirá desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta; cuando los edificios se desarrollen en terrenos en pendiente, las alturas se escalonarán de forma que en ningún punto del mismo se supere en más de dos metros la altura señalada como máxima.

Cuando el terreno en pendiente origine en su cota inferior una planta baja destinada a local comercial, o cualquier otro uso diferente a vivienda, ésta no podrá sobrepasar los 4,7 metros de altura libre máxima en cualquier punto.

Por encima de la altura máxima solamente se permitirán las construcciones para albergar máquinas de ascensores y chimeneas de ventilación. Los trasteros bajo cubierta se permitirán en las condiciones siguientes:

- No deberán crearse paramentos verticales o interrupciones en los faldones de cubierto con buhardillas o similares.
- Se permitirán exclusivamente dos huecos de ventilación e iluminación de una dimensión máxima de 30 x 30 para cada trastero.

Art. 30. Patios. Se permitirán patios de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas y dos dormitorios por vivienda.

En cualquier caso, el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de acceso del edificio al que da servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

Se establecen tres tipos de patios de luces distintos según los usos de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ellos. Estos tipos son:

- a) Patios a los que pueden abrir cocinas, escaleras, aseos y dormitorios.
- b) Patios a los que pueden abrir cocinas, escaleras, aseos, pero no dormitorios.
- c) Patios a los que no abran dormitorios ni cocinas.

En los patios en los que se dan distintos tipos de usos en las distintas plantas, prevalecerán siempre las condiciones de dimensionamiento más favorables, es decir, las que representen una exigencia mayor de lado mínimo o superficie.

Las condiciones para su dimensionamiento se establecen en base a la superficie mínimas en m.² y el lado mínimo L en metros, que a su vez es el diámetro del círculo mínimo inscribible en él, y se especifican en el cuadro siguiente:

N.º de plantas	Tipo	L. en metro	S. en metros
1	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
2	A	3	12
	B	3	11
	C	3	9
3	A	4	20
	B	3	16
	C	3	9
4	A	5	30
	B	4,5	25
	C	3	9
5	A	5	30
	B	5	25
	C	3	9