

la petición recibida en última denuncia sobre este punto y los datos obtenidos:

" Aprovechamiento máximo actual: 770,53 m² construidos computables, para la parcela con superficie de 336,921 m².

" Aprovechamiento consumido s/proy. Modificado (P9): 300,49 m² (109,10 m² de pl. baja + 102,34 de 1ª + 89,05 m² de "Bajocubierta", al considerarse computable dicha última planta, según informe técnico para licencia de 24-abril-1998).

Actualmente dicha última planta tendría la consideración de ático, en su caso, de acuerdo con la variación de esta tipología en este barrio, si bien el cómputo de los áticos también se incluye según las modificaciones del vigente PGOU.

" En resumen: Respecto al parámetro edificabilidad, las ampliaciones para vivienda no implican exceso sobre el máximo admisible en la actualidad.

2º) El apartado 4 de la N.439-T7 regula los Retranqueos generales para esta tipología, que son: "mitad de su altura y como mínimo 3 m." desde "la edificación a cualquier lindero" en general (apartado a) y en los supuestos de viviendas pareadas (apartado c) "guardarán los retranqueos del apartado a) respecto al resto de linderos al que tiene lugar el adosamiento". Permitiéndose el adosamiento como excepción expresa en los siguientes casos:

" Apartado b: "construcciones e instalaciones complementarias de la vivienda en superficie (piscinas, pistas de tenis, etc.)", así como "construcciones auxiliares que se eleven sobre la rasante" hasta 1 m. de altura y nunca a las alineaciones o linderos a la vía pública, sólo "cuando exista compromiso notarial de ambos propietarios consintiendo el adosamiento y siempre que la construcción auxiliar no albergue uso de vivienda alguno ni supere una planta de altura".

" Apartado d): "En situaciones consolidadas con medianerías existentes previamente, las nuevas edificaciones podrán adosarse a dichas medianerías, si bien no podrán producir otras nuevas como resultado del adosamiento".

Se llama la atención sobre la diferenciación entre "construcciones complementarias" (definidas mediante los ejemplos) y las "auxiliares" con requisitos expresos (altura, uso y compromiso notarial de ambos propietarios).

Asimismo, que en el supuesto de existencia de medianerías en "situación consolidada", la única condición es la no creación de nuevas medianerías, no siendo expresamente requerido (de acuerdo con la citada norma) ni consentimiento del colindante ni limitación al uso de la "nueva edificación".

3º) En el apartado 7: "Condiciones de diseño y estéticas", puede leerse: "b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen. ... d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares."

4. Posibilidad de legalización de las obras principales indicadas: De acuerdo con lo anterior, siempre de acuerdo con los datos inicialmente obtenidos y a los efectos básicos disciplinarios (sin considerar las posibles actuaciones complementarias que, en caso de solicitarse una licencia, fueran necesarias para cumplimiento de normativa técnica):

4.1. Piscina: LEGALIZABLE, de acuerdo con la Norma 439-T7.4.b).

4.2. Porche- cubrición ligera con elevación parcial de muro medianero: Tal y como se ha ejecutado (con acabado exterior cubierto con plancha de fibrocemento ondulado): NO LEGALIZABLE, de acuerdo con la N. 439-T7.7.d).

4.3. Ampliaciones de vivienda: A los efectos disciplinarios (consideración volumétrica según los datos básicos de referencia y sin perjuicio de las necesidades que en un trámite de concesión de licencia, a la vista de documentación técnica detallada aportada pudieran apreciarse para cumplimiento de todas las condiciones), se dividen las actuaciones "teóricamente" en dos partes:

4.4. CON POSIBILIDAD DE LEGALIZACIÓN: Aquí se incluyen en principio, únicamente las dos ampliaciones de planta baja y de planta primera (de unos 8,91 m² construidos cada una), dado que en un cálculo aproximado de la distancia h/2 de retranqueo al lindero con distintas posibilidades, es mínima y variable (por la forma inclinada de la edificación respecto al lindero de retranqueo) la