

3. A la vista de este informe, la Comisión de Gobierno acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

4. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

5. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 2.6.10.— Peligro inminente.

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

Art. 2.6.11.— Estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá a los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

siendo Vr el valor de reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos.

(Ce) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log. X - 1)^2$$

siendo X el valor de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(Cu), coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

TITULO III.— REGLAMENTACION DEL SUELO URBANO

CAPITULO I.— DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.1.1.— Aplicación de las Normas.

1.— Este título contiene la reglamentación detallada del uso y

edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 12.1.2 f de la Ley del Suelo.

2.— Las normas de este Título se aplicarán al suelo urbanizable que se incorpore al proyecto urbano, en lo que sea objeto de una reglamentación distinta.

3.— Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

CAPITULO II.— DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

Art. 3.2.1.— Parcela edificable.

1. Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos.

2.— Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones.

— Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.

— Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

3. Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general todas las relaciones entre la Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

DIMENSIONES MINIMAS

Suelo Urbano: 6 metros de fachada y 90 m2 de superficie.

Sectores Residenciales: 10 metros y 150 m2.

Sectores Industriales: 10 metros y 300 m2.

Art. 3.2.2.— Alturas de la edificación.

1. La altura de la edificación H viene determinada específicamente en plano o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 metros para las plantas bajas y de 3 metros para las de piso.

Así cuando se señale en planos B 3 ó B + 3, quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ ms.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 mts. y de 3 mts. para las entreplantas (E) y áticos (A).

2. Manteniendo la altura así obtenida (H), y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura	
	libre mínima	Altura HB máxi.
Sótanos y semisótanos	2,20	1,00 (S/rasante)
Planta baja	3,25	4,50
Planta pisos, entreplantas y áticos	2,50	—

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos.

3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 mts.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

Art. 3.2.3.— Tribunales, balcones, voladizos.

1. El vuelo máximo en el suelo urbano se determina mediante la aplicación de estas reglas:

— No se permiten vuelos por debajo de 8 metros de anchura de calle o espacio al que recaiga.

— El vuelo máximo será del 8% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,00 metro.

2. Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada sin otras limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

Art. 3.2.4.— Medianeras.

1. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de un fachada se tratase.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan las condiciones indicadas. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en