

con anterioridad al Plan, a condición de que no exista oferta de suelo industrial apto.

#### Artículo 2.2.3.— Construcciones o instalaciones provisionales

1. Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el citado artículo.

2. Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo Municipal.

### CAPITULO 3 DEBERES DE CONSERVACION

#### Artículo 2.3.1.— Obligaciones de conservación

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, para asegurar su correcto uso y funcionamiento y esto en tanto las obras necesarias no alcancen el 50% del valor del edificio calculado según el procedimiento establecido por el artículo 2.4.3. de estas Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en este Capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

#### Artículo 2.3.2.— Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

A los efectos previstos en el artículo 2.3.1. se entenderán como condiciones mínimas:

##### a) En Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, de alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

##### b) En Construcciones:

Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones de seguridad anteriores serán de aplicación en los carteles e instalaciones en lo que proceda.

#### Artículo 2.3.3.— Colaboración Municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1 del artículo 2.4.3. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2b.) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarios.

#### Artículo 2.3.4.— Conservación de solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por las presentes normas en su artículo 3.1.7.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

#### Artículo 2.3.5.— Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por los artículos 2.3.2. y 2.3.4.

### CAPITULO 4 DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA

#### Artículo 2.4.1.— Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos de número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 2.4.2.— Daños no reparables

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

#### Artículo 2.4.3.— Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de las fórmulas de valoración, vigentes en cada momento, que tenga establecido el Colegio de Arquitectos de La Rioja.

3. La determinación objetiva de valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir de valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la tabla de precios unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará aplicando el coeficiente  $C_e$  calculado de acuerdo con la fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo  $x$  el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

#### Artículo 2.4.4.— Disconformidad con el Plan.

La simple disconformidad con el Plan General de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

#### Artículo 2.4.5.— Deficiencias de habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

#### Artículo 2.4.6.— Inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados o señalados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

#### Artículo 2.4.7.— Obligación de demoler

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

#### Artículo 2.4.8.— Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición, si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### Artículo 2.4.9.— Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 138 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

## TITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

### CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 3.1.1.— Alcance y contenido.

1. En este título se regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y del patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico.

2. El desarrollo normativo se organiza en tres capítulos que establecen respectivamente las condiciones generales de protección referidas a los siguientes extremos:

a) Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

b) Protección paisajística y de la escena urbana.

c) Protección del patrimonio histórico.

3. En los casos que se indique expresamente en este Plan General o cuando las condiciones que con carácter general se regulan por este Título, no resulten adecuadas o suficientes para ordenar o proteger determinados elementos, sistemas, recintos o conjuntos, se instrumentalizará con efectividad la ordenación y protección pertinente