

en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe.

3. Emitido el informe Técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado.

La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3.5.4.— 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 indique.

2. 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 IV.— REGLAMENTACION DETALLADA SEGUN EL TIPO DE SUELO

CAPITULO 1º.— DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.

Sección 1ª.— Generalidades.

4.1.1.— Disposiciones generales.

1. Las normas de este Título se aplicarán al suelo apto para urbanizar que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

2. Tal como se dispone en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento este Título contiene la reglamentación detallada en cuanto a uso y edificación del suelo urbano.

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 el desarrollo de las N.S. para precisar las condiciones de edificabilidad.

4. Las edificaciones anteriores a estas N.S. que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas N.S. (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al art. 154-3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

5. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.
- b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en las N.S. a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.
- c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.
- d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

6. A las edificaciones comprendidas en el apartado 5, se aplicará lo dispuesto en el artículo 60-2 y 3 de la Ley del Suelo.

4.1.2.— Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Uso residencial.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Ferrocarril.
- Dotacional.
- Industrial.
- Zonas libres y verdes de uso y dominio privado.
- Zonas libres y verdes de uso y dominio público.
- Plazas y espacios libres de uso y dominio público.

Sección 2ª.— Usos específicos.

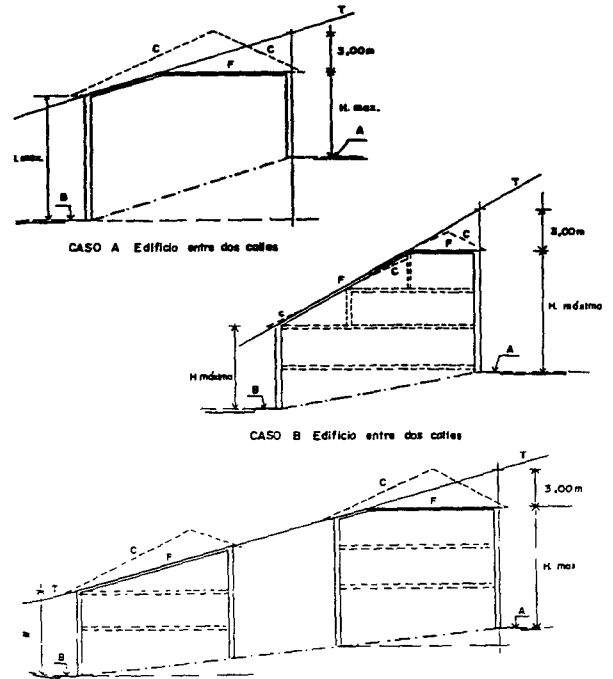
4.1.3.— Parcela edificable.

1. Se considera que una parcela reúne las dimensiones mínimas para ser edificable cuando tienen una superficie mayor de 50 m². y una longitud de fachada mayor a 3 metros.

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 como edificaciones no provisionales.

Art. 24 — TERRENOS EN PENDIENTES (Ejemplos de aplicación)



CASO C: Manzana con edificación a dos calles y patio

- T = Plano teórico límite del sólido capaz
- A = Nivel de la alineación en la calle más alta
- B = Nivel de la alineación en las calles más bajas
- C = Línea de cubiertas según máxima pendiente
- F = Límite forjados de techo de las últimas plantas

4.1.4.— Alturas de la edificación.

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

Cuando se señala en planos B + 2, quiere decir que:

$$H = 4 + (2 \times 3) = 10 \text{ m.}$$

2. En solares que lindan a calles de diferentes cotas se requerirá el criterio reflejado en el esquema adjunto.

3. Manteniendo la altura H así obtenida 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 Hl mínima	Altura libre He estricta mínima	Altura HB máxima
Planta baja	3,00	2,60	4,00
Planta pisos, entreplantas y áticos	2,50	2,20	—

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

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

4.1.5.— Cubiertas.

Será de aplicación la reglamentación común a todos los tipos de suelo expresada en el art. 3.2.1., excepto en C.A. que será de aplicación su reglamentación específica.

4.1.6.— Vuelos.

Se regirán por las disposiciones recogidas en el art. 3.2.2., excepto en Casco Antiguo que será de aplicación su reglamentación específica.

4.1.7.— Medianeras.

1. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto