

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.

#### Artº 2.6.9. Ejecución Subsidiaria

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

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 106 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 periodo 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.

#### Artº 2.6.10. Peligro inminente

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 cumpliera 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.

#### Artº 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en 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 elementos, 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 número 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 DETALLADA DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artº 3.1.1. Aplicación de las Normas

— Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 12-2 f de la Ley del Suelo.

— Las normas de este Título se aplicarán al suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

— Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio 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.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

— Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasan las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineación, 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 artº 154-3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

— 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 el Plan 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.

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

##### Artº 3.1.2. Planos-base para el suelo urbano

— Los planos que han servido como base para la propuesta en suelo urbano se han confeccionado partiendo de distintas fuentes documentales:

1. Un levantamiento hecho ex-profeso por la Unidad Técnica de Urbanismo mediante coordenadas, a escala 1:1.000 y sin completar en el momento de entrega de este documento.

2. Para algunas zonas (carretera de Soria), un levantamiento por coordenadas realizado por restitución de vuelo con fecha Junio de 1989, propiedad de este Ayuntamiento.

3. Levantamiento por coordenadas a escala 1:5.000, facilitado por la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4. Otras fuentes como un levantamiento a escala 1:1.000 de la zona Oeste de la ciudad (1.982) levantamientos del planeamiento parcial anterior (San Lázaro, Prado Viejo ...) etc.

5. El plano catastral de urbana actualmente en vigor, que se ha utilizado para completar los anteriores en cuanto a parcelario, alturas existentes, etc.

— La culminación del trabajo de levantamiento por coordenadas y nuevos planos catastrales supondrán el perfeccionamiento del plano base y por lo tanto el ajuste de alineaciones, límites y divisorias planteadas en la propuesta, pudiendo ser sustituida la cartografía actual por la nueva corregida mediante el mecanismo expresado en el artículo 1.1.6. de las presentes Normas.

#### CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

##### Artº 3.2.1. Parcela edificable

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. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.