

de cumplimiento de los artículos, 93.d) y e) y 98 del Reglamento de Planeamiento reseñamos a continuación las edificaciones que por sus características histórico-artísticas quedan incluidas en el presente inventario de edificios ó inmuebles protegidos, estando sometidas a específico control en lo relativo a las posibles actuaciones que atentan contra su integridad o caracteres esenciales:

1. Iglesia Mayor o de Santa María y entorno
2. Arco de la Villa y edificio de la Biblioteca Municipal y colindantes.
3. Ermita del Santo Cristo (Club Parroquial). y entorno
4. Casa en C/ Conde de Vista Florida. (Palacio)
5. Casa Palacio en Plaza de la Tela.
6. Ermita de la Virgen de Villavieja.
7. Casas inscritas en la delimitación de la zona de casco antiguo en protección de los vestigios de antiguas murallas.
8. Edificaciones de las primeras manzanas de las calles, Carcaba, Mayor y Celemin.

Por su interés antropológico:

1. Excavaciones pobladas protohistóricas.

Por su interés histórico y cultural:

1. Ruinas del Castillo.
2. Ruinas del Convento de P.P. Franciscanos, dedicado a San Antonio.
3. Ermita de San Roque.
4. Nevera.
5. Antiguos poblados del término municipal.

SECCION 2.4.3.3. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 2.4.3.3.1 Contenido del deber de conservación

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 en las presentes normas, en especial en su artículo 5.1.9.12.
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 2.4.3.3.2 Destino provisional de los solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación.

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De espaciamiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.4.3.3.3 Ocupación temporal de solares

Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 del artículo 2.4.3.3.3.2.

SECCION 2.4.3.4. Infracciones y procedimiento

Artículo 2.4.3.4.1 Infracciones

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en el subcapítulo 2.4.3. permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 2.4.3.2. dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de

su supresión, enterramiento o empotrado.

Artículo 2.4.3.4.2 Derribo de edificios catalogados

Quiénes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Artículo 2.4.3.4.3 Cumplimiento del deber de conservación

En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en los Títulos II y III del citado texto legal.

Artículo 2.4.2.4.4 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 el artículo 2.4.3.2

SUBCAPITULO 2.4.4. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCION 2.4.4.1. Declaración de ruina

Artículo 2.4.4.1.1 Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo, el expediente contradictorio de ruina, se iniciará y tramitará de acuerdo al contenido del art. 10 y 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 2.4.4.1.2 Daños no reparables

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) 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 y 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 de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 2.4.4.1.3. 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 tablas de precios unitarios oficiales, de la Comunidad Autónoma de La Rioja o de otras Comunidades Autónomas del Estado Español.

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

$$Va = Vr \times Ce \times Cn$$

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

(Cn). Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, según la siguiente fórmula:

$$Cn = 1 - 0.75 Pc/Vr$$

Siendo Pc el coste total de las obras de conservación del edificio, que lo restituye a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto del coste total de las obras de reparación, anteriormente definidas, el del resto de las obras de conservación incluidas las de ornato mínimo.

En cualquier caso el valor actual del edificio no podrá ser inferior al 25 por 100 del valor de reposición.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0.25 (\log x + 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (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 2.4.4.1.4. Relación de la ordenación.

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición de un inmueble haya sido establecida como determinación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento o instrumento que lo desarrolle.