

— Daño no reparable técnicamente por los medios normales.  
 — Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

— Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

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 del edificio, 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.

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.

SECCION QUINTA. PARCELACIONES

Art. 3.1.27. Parcelación

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas. En Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

Art. 3.1.28. Indivisibilidad de parcelas

Serán indivisibles:

1. Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

2. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

3. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

4. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se haya edificado la correspondiente a toda la superficie de suelo, o en el supuesto de que se haya edificado la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO

SECCION PRIMERA. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Art. 3.2.1. Bienes integrantes

Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Art. 3.2.2. Destino

Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

SECCION SEGUNDA. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Art. 3.2.3. Delimitación de áreas

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.

Art. 3.2.4. Procedimiento de delimitación

Entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir así como una relación de los bienes afectados y sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

Art. 3.2.5. Notificación de transmisión

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales.

Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Art. 3.2.6. Ejercicio del retracto

El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiere en ella cualesquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de éstas.

Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION

CAPITULO I. GENERALIDADES

Art. 4.1.1. Objeto

Esta normativa es de aplicación en todo el suelo urbano y determina las condiciones técnicas que han de cumplir la realización de las obras de urbanización que se lleven a cabo, tanto en plazas, calles, espacios libres, etc.

Se entiende que quedan excluidos de su cumplimiento las obras de urbanización de carácter particular e independientes de los espacios públicos.

Art. 4.1.2. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización deberán incluir los servicios mínimos exigidos por la Ley del Suelo para la consideración de solares, a saber:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de aguas residuales
- Suministro de energía eléctrica
- Alumbrado público

CAPITULO II. RED VIARIA

Art. 4.2.1. Alineaciones y rasantes

Se respetarán las alineaciones fijadas en la documentación gráfica de las Normas o aquéllas que determinen los Planes que en su caso las desarrollen.

En general el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno existente, salvo en aquellos casos en que las diferencias de cota aconsejen la regularización del terreno.

Art. 4.2.2. Pendientes

Las pendientes longitudinales oscilarán en general entre el 0.8% y el 10%. Se admitirán pendientes mayores en tramos reducidos y siempre que se usen pavimentos especiales antideslizantes. Igualmente se admitirán pendientes inferiores al 0.8% siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma.

La pendiente transversal de las calles oscilará dentro de los intervalos siguientes:

Aceras y pavimentos de hormigón	1-2 ‰
Pavimentos asfálticos	1.5-2 ‰
Aceras no pavimentadas	> 2 ‰
Pavimentos granulares	> 2 ‰ Art.

4.2.3. Secciones transversales En general deberán diferenciarse nitidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales en aquellas calles donde así lo aconseje el nivel de tráfico y los usos circundantes.

Salvo en zonas consolidadas, el ancho mínimo será de 9 m. distribuidos en 6 m. de calzada y dos aceras de 1.5 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2.50 x 4.50 metros.

En calles de anchura inferior a 8 m. cuyo nivel de tráfico lo permita, se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas.

En calles de anchura inferior a 6 m. deberán suprimirse las aceras elevadas conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas