

Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar conforme autoriza el artículo 10 de la Ley 30/1992 de R.J.A.P. y P.A.C., que se considera efectuado con carácter provisional y en 3calidad 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 período 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

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, 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 indica. Deberá, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

Artº 2.6.11.— Estado ruinoso de las edificaciones

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) 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 agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentos aquél 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 resistentes 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 porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras necesarias 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 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 nº 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 será 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 247 (T.R.L.S./92).

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 solar la declaración de ruina.

TITULO III — REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO I — DISPOSICIONES GENERALES

Artº 3.1.01.— Aplicación de las Normas

- 1. Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 77.a) del T.R.L.S./92.
- 2. Las normas de este Título se aplicarán al Suelo urbanizable que se

incorpore al proyecto urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

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 en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

4. En los terrenos no incluidos en Unidades de Actuación o Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la Aprobación Definitiva de la Revisión de las NN.SS. El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento. (Artº 31 del T.R.L.S./92). Para los terrenos incluidos en U.A. o U.E., los plazos se indican en el apartado 9 de la Memoria.

5. En los terrenos incluidos en Unidades de Actuación o Unidades de Ejecución, el plazo para la adquisición del derecho urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS. (Art. 28 T.R.L.S./92), cuando no se fije plazo. (#)

El plazo de solicitud de licencia será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Las características de las distintas Unidades de Actuación se reflejan en las fichas siguientes:

1.— Unidad de Actuación: U.1

2.— Denominación: BARRIO DE LAS ESPADILLAS

3.— Situación actual y descripción:

En fase de desarrollo, tras la Modificación Puntual redactada por D. Jesús Villaverde Llorente. (Aprobación Definitiva en el B.O.R. nº 97, de 3-8-91, por la que se hacía desaparecer la U.A. como tal).

4.— Destino previsto en el Planeamiento:

Transformación de Uso Residencia Dominante a Uso Residencial Aislado y transformación de espacios privados en espacios verdes públicos, viales de uso público y espacios verdes privados.

Se prevén Ordenanzas específicas propias, así como parcelación y edificabilidad concreta, la cual no se podrá superar.

5.— Sistema de ejecución previsto:

Redacción de proyecto de urbanización que recoja todas las ordenanzas de las NN.SS. para obtener su aprobación y licencia municipal. Una vez entregada dicha urbanización al Ayuntamiento, en perfecto estado de ejecución y aceptada por éste, será el Ayuntamiento el encargado de su mantenimiento y conservación

6.— Plazo de ejecución estimado: #

7.— Observaciones:

Las características, en cuanto a parcelación, altura, edificabilidad, uso y situación de las edificaciones, se encuentran recogidas en los planos 1.1. y 2.1., no obstante, se reflejan, de una manera general para la zona, las siguientes:

Altura: ≤ 7 m. N° Plantas: B + 1 Edificabilidad: 0'4 m2t/m2s de parcela neta

Separación: a parcelas colindantes: 3 m.

a cierre con vía pública: 2 m.

Fondo máximo: 12 m.

Ocupación: 20 % en altura; 20 % en superficie; 40 % bajo rasante, siendo libre esta última.

Parcelación: máxima = 900 m2; mínima = 300 m2.

Se podrán agregar y segregar parcelas sin sobrepasar las cantidades señaladas.

Cerramientos: Con parcelas colindantes, serán siempre de elementos metálicos ligeros y arbus tos. Con vías públicas, serán de un zócalo de elemento de fábrica de < 1 m. de altura y cerrajería transparente el resto, con masas vegetales, y nunca superior a 2 m. el conjunto.

1.— Unidad de Actuación: U.2

2.— Denominación: RIBERA DEL RIO OJA (I)

3.— Situación actual y descripción:

Area libre de edificación, entre el Camino de Las Espadillas y el río Oja.

4.— Destino previsto en el Planeamiento:

Parque urbano, zona verde de uso y dominio públicos.

5.— Sistema de ejecución previsto:

Expropiación.

6.— Plazo de ejecución estimado: #

7.— Observaciones:

Se establecerán previamente las áreas que, de conformidad con la legislación de Aguas, pertenezcan al dominio público.

Se procederá a la replantación selectiva de especies arbóreas, así como a las labores de urbanización "blanda" convenientes, tratamiento de márgenes, etc.

1.— Unidad de Actuación: U.3

2.— Denominación: RIBERA DEL RIO OJA (II)

3.— Situación actual y descripción:

Zona ajardinada privada, en mal estado de conservación.

4.— Destino previsto en el Planeamiento:

Zona verde de uso y dominio públicos.

5.— Sistema de ejecución previsto: EXPROPIACION