

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

3.1.1

Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas, redactar Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de este Plan General.

3.1.2

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

3.1.3

A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión. Estas entidades podrán revestir no solo las formas previstas en el RG, sino también, en su caso, la de Asociación de contribuyentes prevista en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.

3.1.4

En todo caso se estará, a los efectos de lo dispuesto en el artº anterior, a las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar a la constitución de las correspondientes Juntas de compensación o Asociaciones Administrativas de propietarios, respectivamente.
- b) La ejecución de los Sistemas Generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales se lleve a cabo mediante Proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.
- c) En los diferentes Ámbitos de Actuación que resulten de lo establecido por este Plan General, a los efectos de la mejora de las condiciones del núcleo urbano, se constituirán las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados.
- d) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en Suelo Urbanizable o de operaciones de Reforma Interior deberá contar, (si así lo exige el Ayuntamiento), a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANO

SECCIÓN 1. DERECHO Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

3.2.1.

Son derechos de los propietarios del suelo Urbano:

- a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por el Plan, el RG de la LS (Título II) y la LRRU, en cuantía suficiente como para poder patrimonializar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en que se encuentre el mencionado solar.
- b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

- c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones del Plan o con otras disposiciones municipales. Incluso construyendo pequeños pabellones sin cimentación, dentro de la alineación, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de construcción, mediante autorización concedida al propietario por el Ayuntamiento.
- d) En general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

3.2.2

Son deberes de los propietarios del Suelo Urbano:

- a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca por el Plan o por el Ayuntamiento en los términos previstos por la ley.
- b) Efectuar las cesiones gratuitas que se desprenden de la ejecución del Plan, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, tanto las relativas a los sistemas interiores al servicio de la Unidad de Ejecución (viario, espacios libres de dominio público y centros docentes para las necesidades de la UE), como a cualesquiera otras que vengan especificadas en las condiciones particulares que el Plan General pueda establecer para aquella.
- c) Realizar las transferencias de aprovechamiento urbanístico necesarias para resolver las diferencias entre el aprovechamiento materializable sobre su solar y el susceptible de apropiación, mediante cualesquiera de los modos previstos en la LRRU (acuerdo de cesión o distribución, compra directa, cesión a la administración).
- d) Urbanizar y costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas, con arreglo a lo establecido en los arts. 59, 60, 61 y 66 del RG, tanto por lo relativo a los Sistemas Interiores de la U.E. como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de la misma.
- e) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.
- f) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y de su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), incluida la de las dotaciones previstas. Para ello, los Planes Especiales y cualesquiera otros documentos encaminados a desarrollar ámbitos en suelo urbano deberán establecer con precisión los plazos en los que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la construcción de la urbanización y de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva. La corporación no aprobará Planes ni otros expedientes similares que no especifiquen los plazos previstos para su desarrollo.

SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

3.2.3

Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su sometimiento a cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

3.2.4

Son deberes generales de los propietarios de edificios:

- a) Su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiere a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3 de este capítulo.
- b) Mantener y conservar los espacios comunes del interior de las manzanas cuando estos existieran, constituyendo a estos efectos la correspondiente Entidad de Conservación.
- c) Mantener y conservar al máximo la tipología y los elementos tradicionales de las edificaciones protegidas, y en especial, las alineaciones, altura y número de plantas, número y proporción de huecos de fachada, tipo y tratamiento de los materiales usados al exterior y en cubierta.

SECCIÓN 3. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Epígrafe 1. Conservación de la edificación.

3.2.5

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artº 181.1 LS).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artº 181 de la Ley del suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

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 que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si procediese.

3.2.6

Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera oportuno, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime pertinentes, salvo en los casos de urgencia y peligro.

3.2.7

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que este ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de

la Ley de Procedimiento Administrativo y Artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.2.8

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.

3.2.9

Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia 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.

3.2.10

A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará 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.

3.2.11

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.

3.2.12

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, conforme a los Artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado en este; el cual deberá, asimismo, especificar las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

Epígrafe 2. Estado ruinoso de los edificios no catalogados.

3.2.13

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, cuando dicho exceso hubiera de ser sufragado por la propiedad del inmueble.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

3.2.14

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 actuales, 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.

3.2.15

Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

Vr: Valor de reposición, que se calculará según los costes que, para el momento de la valoración, se consideren normales en el mercado de la construcción.

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. Los valores del coeficiente de depreciación, tabulados de 10 en 10 años son los siguientes:

101,000000	110	0,728875	210	0,562934
200,977345	120	0,708842	220	0,549475
300,943088	130	0,689782	230	0,536424
400,909380	140	0,671597	240	0,523754
500,877860	150	0,654202	250	0,511440
600,848620	160	0,637523	260	0,499462
700,821452	170	0,621498	270	0,487799
800,796107	180	0,606072	280	0,476433
900,772355	190	0,591197	290	0,465348
1000,750000	200	0,576830	300	0,454528

3.2.16

Para los bienes catalogados por este Plan General, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se considerará, en el cálculo del costo de reparación, los coeficientes de depreciación por edad o por uso.

3.2.17

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 artº 183 de la Ley del suelo.

3.2.18

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de las 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.

3.2.19

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

3.2.20

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

3.2.21

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada. El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición de los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina; la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera; y certificado de ruina expedido por facultativo competente.

3.2.22

Desde la iniciación del expediente, y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

3.2.23

Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente, o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

3.2.24

Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación emitida por el facultativo que designen, acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3.2.25

Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación valorada de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Valoración del coste de reparación y su comparación con el valor actual del edificio o planta afectada, estimando, en su caso, el exceso del 50% de aquel sobre este.
- h) Conclusión y propuesta.

3.2.26

Emitido el dictamen pericial, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.2.27

El Ayuntamiento resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Sufragar, con cargo a fondos propios o de otros entes públicos, la diferencia valorada según lo dispuesto en el artº 3.2.25 g) a los efectos de rescatar el edificio de la demolición.
- c) Declarar el estado de ruina parcial del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

3.2.28

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

3.2.29

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

3.2.30

Las resoluciones serán susceptibles de recurso de reposición, previo al contencioso administrativo, en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acuerdo.

3.2.31.

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artº 183-4 de la Ley del Suelo y en los Artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en el que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

3.2.32

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

3.2.33

La declaración de ruina no comportará orden de demolición si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico.

Epígrafe 3. Conservación específica del patrimonio catalogado.

3.2.34 Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del suelo ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Arts. 183.2 de la Ley del suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística). Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares o la CAM pudieran verse obligados a aplicar el artº 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artº 11.2.a. del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara, mediante la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos que se adjunta a estas Normas urbanísticas, la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados. La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, beneficios de los arts. 59 y 182.3 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

3.2.35 Deberes de conservación de los bienes catalogados.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia, tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del artº 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que constituyen los deberes de los propietarios de los inmuebles que han sido definidos en este capítulo.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación, entre otros, de los artº. 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

3.2.36 Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, y la aplicación a los bienes catalogados del artº 66 de la Ley del suelo, en consonancia con el artº 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3.2.37 Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irreparable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (Artº 182.2 y 183.2.a) de la Ley del suelo).

- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (Artº 182.2 y 183.2 B) de la Ley del suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, cuantificados en las unidades métricas habituales y clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje de cada concepto respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución, con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente; y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero si podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

3.2.38 Incoación de expediente de ruina.

El apartado c) del artº 183.2 de la Ley del Suelo, "Circunstancias Urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por si sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la CAM, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:
- ruina física irrecuperable
 - coste de la reparación
 - disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- b) Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en el que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (Artº 183.4 de la Ley del suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la CAM, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

SECCIÓN 4. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

3.2.39

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en Suelo Urbano podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea la incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima vigente para su zona.

3.2.40

La aplicación del artº anterior podrá ser sometido a las restricciones que, eventualmente, puedan fijar los Planes Especiales de cualquier índole cuya finalidad sea la conservación del patrimonio histórico-artístico o de las características morfológicas del recinto sobre el que se aplicare.

3.2.41

Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido en el Título IV de estas Normas.

3.2.42

Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la Clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inedificables por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la Clave, se atenderán a este procedimiento: el Ayuntamiento, a instancia del propietario de la parcela o solar inedificable, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará según el estado de las mismas de alguna de las formas siguientes:

- a) Si alguno de los solares colindantes está inedificado, acordará la reparcelación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, de manera que se obtengan solares edificables. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento, de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible.
- b) Si todos los solares colindantes están edificados, se examinarán las características de las edificaciones colindantes, pudiendo darse dos casos: que alguna de ellas tenga una edad superior a los cincuenta años, o bien que todas sean de edad inferior a los cincuenta años.
 - En el caso de que exista edificación colindante de edad superior a los cincuenta años, no procederá la regularización inmediata de la situación, debiendo aguardar el propietario del solar inedificable para ejercer sus derechos en el momento en que la edificación colindante sea sustituida, según el procedimiento establecido en el apartado a). Esta limitación no será aplicable en los casos en los que se prevea un uso del solar de los previstos en la Clave de aplicación, exceptuando el de vivienda.
 - En el caso de que toda la edificación colindante tenga una edad inferior a los cincuenta años, y si las características del solar lo permiten, el Ayuntamiento autorizará la edificación con cualquier uso de entre los previstos en la clave de aplicación, siempre que se respeten la totalidad de las condiciones generales y particulares que le afecten en razón del uso que se haya elegido.

3.2.43

Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar inedificable e ineditificado, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio denegando la concesión de la licencia solicitada.

3.2.44

La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el RG.

3.2.45

No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos de la Clave; a este respecto, no regirán las salvedades que se contemplan en las Claves respecto de la fecha del plano catastral.

3.2.46

Las agregaciones catastrales en suelo Urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación, salvo los indicados en el Plan General o los que surjan como consecuencia de la redacción de Planes Especiales.

SECCIÓN 5. VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN**3.2.47**

Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los ámbitos en Suelo Urbano tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones del Plan. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones del Plan General.

3.2.48

Se entiende que las previsiones han sido incumplidas en aquellos casos en los que se transgredan injustificadamente los plazos que, para cada actuación, vengan fijados en el documento que la ampara.

CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES EN EL SUP****3.3.1**

Son derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado:

- a) Redactar los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, en cumplimiento de las previsiones del PGOU.
- b) Cuando su suelo esté afectado por Sistemas Generales o posea un aprovechamiento inferior al Tipo, hacer efectivos sus derechos en aquellos Sectores con exceso de aprovechamiento, formando parte de la reparcelación de los mismos en razón a la superficie aportada.

3.3.2

Son deberes de los propietarios de SUP:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:
 - Los terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en un Sector o Unidad de Ejecución, según se fije en los planos de ordenación, con independencia de la oportuna compensación que se produce a través del mecanismo del Aprovechamiento Tipo.

- Los terrenos destinados a los Sistemas Interiores propios del Sector o Unidad de Ejecución, cuya cuantía no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación del anexo de dotaciones del RP.
 - El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector o Unidad de Ejecución, totalmente urbanizado.
- b) Ceder el exceso de aprovechamiento, cuando lo haya, para compensar a los propietarios de los sectores deficitarios de aprovechamiento.
 - c) Urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a los Sistemas Interiores del Sector o Unidad de Ejecución como a la conexión de las redes correspondientes con las generales, en el exterior de los mismos.
 - d) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento, su gestión y ejecución, especialmente en cuanto a la construcción de la urbanización propia de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas, ajustándose a lo establecido en el artº 3 de la Ley 4.84 de la C.A.M. Para ello, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la ejecución parcial o total de la urbanización, incluso la correspondiente a las superficies de cesión obligatoria y gratuita de los Sistemas Interiores.

En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año.
 - Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del planeamiento que desarrolle.
 - Edificación, concesión de la licencia: 4 años.
 - Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia.
- e) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.
 - f) Cuando los sectores de planeamiento se encuentren cruzados por o estén inmediatos a las vías férreas, regularán el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria, estableciéndose una banda mínima de inedificabilidad de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público (artº 5.21.1 de estas NN.UU.).

Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, no creará ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viaria y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

SECCIÓN 2. VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

3.3.3

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la redacción y ejecución del planeamiento parcial facultará al Ayuntamiento para ordenar el cambio en el sistema de actuación, de manera que se asegure el cumplimiento de los plazos previstos en el Plan.

3.3.4

Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los ámbitos en suelo Urbanizable Programado tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones del Plan General.

3.3.5

Se entiende que las previsiones han sido incumplidas en aquellos casos en los que se transgredan injustificadamente los plazos que, para cada actuación, vengan fijados en el documento que la ampara.

CAPITULO 4. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES DEL SUNP

3.4.1

Son derechos de los propietarios del SUNP:

- a) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas.
- b) Proponer al Ayuntamiento la relación del correspondiente PAU en las condiciones establecidas en el Cap.3 del Título II de estas Normas.

3.4.2

Son deberes de los propietarios de SUNP:

- a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.
- b) Las áreas de SUNP cruzadas por o inmediatas a las vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenación del suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria, estableciéndose una banda mínima de inedificabilidad de 20 metros a ambos lados de las vías.

Las actuaciones urbanísticas de SUNP incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viaria y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

3.4.3

Queda expresamente prohibida la extracción de áridos, el vertido de materiales y la modificación de la topografía del terreno que no responda a su normal aprovechamiento agrario.

SECCIÓN 2. VIGENCIA DE LAS DISPOSICIONES DE LOS PAU

3.4.4

Los PAU establecerán con claridad el periodo de vigencia de sus disposiciones. El no cumplimiento de las mismas, una vez aprobados los PAU, facultará al Ayuntamiento para adoptar las medidas oportunas que, en consonancia con lo que se pueda disponer en las Bases para la programación, aseguren el cumplimiento de los objetivos del Plan General.

CAPITULO 5. EL SUELO NO URBANIZABLE

3.5.1.

Son derechos de los propietarios de SNU:

En aquellos casos en los que ello venga autorizado por el Plan, edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas, así como por el régimen urbanístico aplicable a esta clase de suelo.

3.5.2

Es deber de los propietarios de SNU mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.