

ANUNCIO

INFORMACIÓN PÚBLICA RELATIVA A INCOACIÓN DE OFICIO DE PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE RUINA ORDINARIA DEL EDIFICIO SITO EN C/ FERROCARRIL, 3-5

Con fecha 25 de octubre de 2019 el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras y Movilidad adoptó la resolución del tenor literal siguiente:

"Visto el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, el día 22 de octubre de 2019, sobre el estado del edificio sito en C/ Ferrocarril nº 3 y 5 (Parcela Catastral 1196102 y 1196101) que señala lo siguiente:

"...Con fecha 16 de octubre de 2019 técnicos de Urbanismo realizamos una visita de inspección a los edificios números 3 y 5 de la calle Ferrocarril teniendo en cuenta que lo referente al número 1 (según catastro) ya está informado en el expediente G/16086/2019, en presencia de los bomberos. De la visita ha resultado lo siguiente:

- Se trata de un conjunto de construcciones heterogéneo como se observa en la foto tomada desde la escala de bomberos. Parece que todo ello está deshabitado y en el estado de abandono que se describirá.
- Las parcelas catastrales no coinciden con la realidad física, al encontrarse parte del edificio correspondiente con la parcela de Ferrocarril nº3 sobre la parcela nº5, atendiendo a las características constructivas y de distribución de espacio. De ello se deduce que la edificación de 2 plantas es una única unidad constructiva, por lo que el presente informe se va a referir a ambas en conjunto, a pesar de que según los datos catastrales tienen titularidades distintas.
- La edificación de 2 plantas consta de 4 entradas, todas ellas en el frente a calle Ferrocarril, encontrándose abiertas las dos puertas situadas a la izquierda. La cubierta correspondiente a la zona de las puertas situadas a la derecha ha sido retejada recientemente.
- En la fachada hacia calle Ferrocarril encontramos varias deficiencias importantes, habiéndose producido una caída de cascotes hacia la vía pública procedente de un tendedero en la fachada siendo necesario que bomberos realizaran saneado de la losa del balcón y de otras zonas de fachada, eliminando el riesgo inminente en relación con la vía pública.
- Al encontrarse las puertas totalmente abierta se decidió acceder al interior para evaluar el posible estado de ruina.



- **Entrando por la puerta de la izquierda** apreciamos un portal con un armario de contadores eléctricos registrándose consumo en 2 de ellos.

A ambos lados del portal existen 2 viviendas a las que se puede acceder libremente, en evidente estado de abandono, acumulando basura, enseres, muebles,... en su interior. Se aprecian signos de humedades en paramentos verticales y horizontales, con caída de parte de los falsos techos.

- La vivienda situada a la derecha tiene acceso a un patio posterior con cobertizos de una única planta en el mismo estado de abandono que la edificación principal.

El cerramiento de este patio en el frente posterior hacia la vía del ferrocarril se encuentra parcialmente desplomado, aunque no supone un peligro para la vía pública, aunque si permite el acceso al interior dada su escasa altura.

En el segundo piso encontramos una puerta por la que no pudimos acceder al encontrarse cerrada, entendiéndose que se corresponde a otra vivienda deshabitada.

- **Accediendo por la siguiente puerta** se entra a un local en estado de abandono absoluto, como se observa en la foto adjunta, donde apreciamos cascotes pertenecientes a un tabique demolido por el cual se accede al portal que se corresponde con la siguiente puerta desde el exterior.

Este espacio se encuentra apuntalado en varios puntos y está unido interiormente a la edificación anexa posterior, cuya cubierta está parcialmente desplomada hacia el interior como se observa en la foto adjunta. En ella, se aprecia también como el muro de la planta primera del cuerpo edificatorio descrito en el punto anterior presenta una grieta en la fábrica de adobe desde el arranque en el alero de la fachada posterior.

El estado de las tabiquerías del local es lamentable con paramentos semidemolidos y aberturas de gran tamaño en las paredes.

Además, en el patio posterior con acceso por este local existen varios cobertizos en estado de abandono, apuntalados alguno de ellos.

- **Accediendo a la zona derecha de la edificación** a través del hueco mencionado anteriormente entramos a un portal donde se ubica otro cuadro de contadores, uno de ellos con consumo.

Desde el portal arranca una escalera en muy mal estado, con la losa desplomada y con un peldaño desprendido, carente de barandilla.

En el primer piso hay dos puertas, una de ellas cerrada que comunica con el extremo derecho de la edificación y otra a la izquierda, que se encuentra abierta y se corresponde con una vivienda, en el mismo estado de abandono que en el resto de la edificación. Se aprecia como los suelos que han perdido la horizontalidad y los paramentos verticales presentan fisuras y alguna grieta.



- Las instalaciones de todas las dependencias visitadas se encuentran en un estado lamentable y prácticamente desmanteladas, tanto las de saneamiento y abastecimiento como las de electricidad.

III. EVALUACIÓN DE LA POSIBLE SITUACIÓN DE RUINA

Por todo lo expuesto y ante la situación del inmueble y de las mínimas actuaciones que sería necesario realizar en el mismo para su *conservación* entiende este funcionario que procede evaluar **la posible SITUACIÓN DE RUINA** conforme a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, y en especial lo regulado en los artículos 323 y 19 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Las parcelas en las que se ubican las edificaciones se sitúan en una **unidad de expropiación**, estando calificado el suelo como espacio libre público por el planeamiento vigente. Por lo tanto, conforme al artículo 223 de la Normativa del PGOU, **las construcciones están consideradas como fuera de ordenación**.

- Conforme al artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que establece el **deber de conservación**, *“los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. A tal efecto se entiende por:*

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

d) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

No obstante y conforme a lo regulado en el Art. 185 del RUCyL respecto a los usos fuera de ordenación:

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:



a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

3. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

ANÁLISIS DE LOS APARTADOS 2.a) y 2.b) DEL ARTÍCULO 185 DEL RUCyL

De acuerdo con lo regulado se entiende que las **mínimas actuaciones** que correspondería ordenar a la propiedad para cumplir con el *deber de conservación* exigible serán:

a) **En cuanto a la seguridad** procedería sustituir el forjado que constituye el suelo de la primera planta en al menos el 70% de la superficie teniendo en cuenta que en lo inspeccionado se observaron pérdidas de horizontalidad y de material incompatibles con el uso en condiciones de seguridad. Además se debería reparar la grieta en el muro de primera planta con el cosido de los elementos que la conforman. Otra actuación a tener en cuenta es la reparación de la losa de la escalera del portal nº 5 (según Catastro) y la reposición de la barandilla. También procede reparar el vallado perimetral para impedir el acceso desde el exterior.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 210.000,00€.

b) **En cuanto a las condiciones de salubridad**, y teniendo en cuenta que se trata de un edificio deshabitado, sólo se propone lo que afecta a las condiciones que pudieran derivar en mayores deterioros, en este caso la reparación de cubierta con eliminación de goteras y reparación de faldones caídos, así como cerrado de todos los huecos para evitar la colonización de palomas, incluyendo la limpieza y desinfección del interior de la construcción teniendo en cuenta la gran acumulación de basura y enseres que existen.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 85.000,00€.

c) **En cuanto al ornato público**, se considera que la situación actual no cumple con las mínimas condiciones, debiendo reparar las fachadas hacia la calle Ferrocarril y reconstruyendo la losa del balcón y los acabados.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 8.000,00€.

d) **En relación con la habitabilidad**, y tal y como se observa en las fotos incluidas en el presente informe, además de lo ya señalado en cuanto a la estructura, se aprecian deficiencias que requerirían una reposición total de las instalaciones y de los elementos de carpintería afectados, distribuciones. **Pero estas actuaciones no podrían ser autorizadas según el Art. 185 del RUCyL para un fuera de ordenación**



ya que las de habitabilidad no están incluidas pues no se trata de las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones entendidas en sentido restrictivo.

De ello resulta un total de 303.000,00€, valor que hay que incrementar con el porcentaje de los Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%) y el IVA (21%) de lo que resulta una **valoración total del coste de las mínimas obras incluidas en el deber de conservación (sin incluir habitabilidad) de 424.200,00€.**

No obstante a lo antes indicado y conforme al apartado 2. del mencionado artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del deber de conservación fijado en la **mitad de su coste de reposición**, entendiéndose por tal *el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:*

- 1ª. Se considerará la misma superficie construida.
- 2ª. Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.
- 3ª. Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.
- 4ª. Se excluirá el valor del suelo.
- 5ª. No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.”

De acuerdo con el artículo 323 apartado a) del Reglamento, procede la declaración de ruina de un inmueble, en el supuesto de que el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación antes definido.

Para el **cálculo del coste de reposición** y conforme las reglas legalmente establecidas se realizan las siguientes operaciones:

- superficie aproximada construida:
 - 470 m2 de uso vivienda.
 - 255 m2 de uso local/almacén
- coste de ejecución de una edificación *similar*. Para la valoración se parte del “*precio base estimado*” aprobado por el Colegio de Arquitectos de León por entenderlo ajustado al coste de ejecución material de la construcción, actualmente fijado en 545,00€/m2 y en la mitad para los espacios de almacenamiento.

De ello resulta:



470 m2 de vivienda x 545,00€/m2 = 256.150,00€ de coste de reposición en ejecución material.

255 m2 de almacén x 272,50€/m2 = 69.487,50€ de coste de reposición en ejecución material.

Resultando un total de 325.637,50€ en ejecución material.

○ Este valor hay que incrementarlo con el porcentaje de los Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%) y el IVA (21%) de lo que resulta una valoración total del coste de las obras de reposición de 455.892,50€.

○ Además, según se establece en el Reglamento de Urbanismo, hay que considerar los gastos derivados de los honorarios profesionales y de los impuestos:

- valoración de honorarios por proyecto y dirección de obra (según los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos): 32.000,00€ (IVA incluido).

- el impuesto de obra según las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Zamora y las tasas por la tramitación del expediente ascenderían en este caso a unos: 18.235,00€.

De todo ello resulta un valor del coste de reposición de 506.127,50€, por lo que **el límite legal del deber de conservación estará en 253.063,75 €, cifra superada por el valor de las obras que sería necesario realizar de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, ya que, sin considerar las obras de *habitabilidad*, ascenderían a 424.200,00€.**

Así mismo, **de acuerdo con el artículo 323 apartado b) del Reglamento, procede la declaración de ruina de un inmueble al requerirse la realización de obras de habitabilidad que en este caso no pueden ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa** (incluido en una unidad de expropiación).

Por ello, el Técnico que suscribe **propone a V.I. se adopte acuerdo de declaración del estado de ruina de las edificaciones sitas en la calle Ferrocarril nº3 y 5 (según catastro)**, al amparo de lo establecido en el artículo

323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, supuestos a) y b) y en consecuencia propone se ordene a las propiedades para que en el plazo de DOS MESES se presente la solicitud de la Licencia Municipal de Derribo de las edificaciones, acompañada del correspondiente Proyecto Técnico debidamente visado".

Visto el informe emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 22 de octubre de 2019, que indica

"El artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando el coste de las obras y otras actuaciones



necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

Del informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal se desprende que las obras necesarias para reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio sito en C/ Ferrocarril 3 y 5 exceden del deber legal de conservación, por lo que jurídicamente procede iniciar el procedimiento para declarar el estado de ruina del inmueble.

El artículo 325 del mismo texto legal precisa que el procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente, detallando el artículo 326 el procedimiento a seguir".

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004

HE ACORDADO

PRIMERO: Incoar, de oficio, Procedimiento de Declaración de Ruina Ordinaria del inmueble sito en C/ Ferrocarril 3 y 5 (Parcela Catastral 1196102 1196101).

SEGUNDO: Conferir trámite de audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble poniéndoles de manifiesto el expediente para que, dentro de un plazo de QUINCE DÍAS, puedan alegar y presentar cuantos documentos, justificaciones y medios de prueba estimen pertinentes.

TERCERO: Someter el referido expediente a un trámite de información pública por plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León. Durante dicho plazo los interesados podrán examinar el expediente en las dependencias del Servicio Jurídico Administrativo de Urbanismo sito en la C/ Santa Ana nº 5 c/v Ronda de San Torcuato, planta 1º, de lunes a viernes, en horario de 9 a 14 horas. Asimismo, podrán consultar el expediente en la página web del Ayuntamiento de Zamora.

Durante dicho plazo podrán, asimismo, obtener copias del expediente y presentar cuantos documentos y alegaciones estimen pertinentes.

CUARTO.- ORDENAR a los propietarios del edificio sito en C/ Ferrocarril nº 3 y 5 (Parcela Catastral 1196102 y 1196101), como medida preventiva, que procedan en el plazo de CINCO DÍAS, contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente resolución, a la realización de las siguientes actuaciones en el edificio de forma que garanticen unas condiciones adecuadas de seguridad en vía pública y que consistirán en **el cierre de los huecos de la fachada hacia la Calle Ferrocarril y hacia la parte posterior para evitar el acceso al interior de todas las construcciones.**



Caso de no ejecutar dicha actuación en el plazo señalado, el Ayuntamiento procederá a su ejecución subsidiaria, con gastos a costa del obligado, habiendo sido valorada dicha actuación en 4.5000,00 euros.

QUINTO.- Dar traslado del presente acuerdo al Sr. Inspector Jefe de la Policía Municipal para su conocimiento y la vigilancia de su cumplimiento.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 326.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

