

# ANUNCIO

## INFORMACIÓN PÚBLICA RELATIVA A INCOACIÓN DE OFICIO DE PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE RUINA ORDINARIA PARCIAL DEL INMUEBLE SITO EN C/ SAN PABLO, 5

Con fecha 26 de febrero de 2020 el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Obras y Movilidad adoptó la resolución del tenor literal siguiente:

"Visto el expediente **G/969/2020** relativo al estado del edificio sito en **C/ San Pablo n.º 5**.

Visto el informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, en fecha 20 de febrero de 2020, sobre el estado del inmueble sito en C/ San Pablo nº 5 (Parcela Catastral 1386021) que señala lo siguiente:

### I. ANTECEDENTES

En la parcela catastral 1386021 sita en C/ San Pablo nº5 se ubican distintas edificaciones, cada una de las cuales cuenta con suficiente autonomía estructural y es susceptible de ser mantenida y utilizada de forma independiente. Catastro asigna una antigüedad a las edificaciones desde 1929 y todas ellas están actualmente desocupadas y abandonadas:

**Edificio 1:** tiene frente a la C/ San Pablo y al patio de luces central de la parcela; consta de plantas baja, primera y segunda, esta última de menor dimensión que las anteriores que, a modo de altillo, se retranquea de las fachadas anterior y posterior de dicho cuerpo edificado.

Destinado a local comercial y portal de acceso la planta baja y a viviendas las plantas altas.

La fachada exterior en la alineación oficial es de ladrillo caravista, de dos plantas (PB y Primera), en la planta primera se dispone un cuerpo volado distribuido en terraza y mirador y formado por losa de hormigón y vigas metálicas y elementos verticales (peto y mirador) por elementos de fábrica de hormigón. La fachada remata en un peto de elementos prefabricados de hormigón tras la cuál se dispone la lima que recoge las aguas pluviales de cubierta. El material de cobertura de los faldones es teja cerámica salvo el faldón exterior sobre la planta primera que dispone de planchas de fibrocemento.



**Edificio 2:** se disponen en torno al patio de luces central y se adosa a los linderos izquierdo u Oeste y derecho o Este de la parcela y al Edificio 1; consta de dos plantas, baja y primera y tiene acceso a través del portal general del edificio 1.

Destinado a talleres y almacenes.

El material de cobertura de los faldones es teja cerámica salvo el faldón del cuerpo adosado al lindero izquierdo u Oeste que es de planchas de fibrocemento.

**Edificio 3:** ocupa parte del fondo de la parcela adosándose a los linderos de fondo e izquierdo u Oeste y a la edificación 2; consta de planta baja y tiene acceso desde el edificio 2.

Destinado a talleres.

El material de cobertura del faldón de cubierta es de planchas de fibrocemento.

**Edificio 4:** ocupa parte del fondo de la parcela adosándose a los linderos de fondo y derecho o Este y a la edificación 2; consta de planta baja y tiene acceso desde el edificio 2.

Destinado a almacén.

El material de cobertura del faldón de cubierta es de teja cerámica.

La parcela está catalogada con Nivel de Protección 4 en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Zamora. La ficha SPB 5 establece como bases para la catalogación que se trata de una arquitectura culta en calle de valor ambiental y establece que en fachadas exteriores, cubiertas y elementos visibles al exterior sólo se permiten obras de mantenimiento, tales como CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN y CONSOLIDACIÓN, con obligada eliminación de elementos y elevaciones espúreas. En el resto de la edificación se admiten obras de REHABILITACIÓN y RESTAURACIÓN.

## II. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE

**Edificio 1:** el deterioro que presenta se debe a la situación de abandono de la construcción. En el interior los daños más importantes son los causados por la entrada de agua desde la lima y canalones de recogida de agua de las cubiertas debido probablemente al nulo mantenimiento realizado, agua que afecta a los falsos techos, a las fachada y a los cargaderos que conforma los huecos. La fachada está sucia y presenta manchas y fisuras que aparentemente no afectan a la estabilidad de la misma. La losa del cuerpo volado de fachada está muy deteriorada; tiene ejecutadas reparaciones por la caída de cascotes desde la cara inferior. Se observan también fisuras en los elementos decorativos de hormigón aunque no se detecta ninguna situación con riesgo inminente para las condiciones de seguridad en vía pública.

**Edificio 2:** el edificio presenta importantes daños estructurales ocasionados por el fallo del muro de carga que constituye elemento estructural de soporte de la estructura de los Edificios 2 y 3; ello ha provocado el derrumbe casi total de la planta primera y cubierta de la zona del edificio colindante con el Edificio 3.



**Edificios 3 y 4:** el derrumbe del muro descrito en el Edificio 2 ha ocasionado la ruina de las cubiertas de estas dos edificaciones.

### III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE RUINA

El artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 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.*

El Artículo 19.3 del RUCYL, 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**, entendiendo por tal “el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:

- 1<sup>a</sup>. *Se considerará la misma superficie construida.*
- 2<sup>a</sup>. *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.*
- 3<sup>a</sup>. *Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.*
- 4<sup>a</sup>. *Se excluirá el valor del suelo.*
- 5<sup>a</sup>. *No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.”*



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, **el artículo 323.a) del RUCYL, procede la declaración del estado de ruina de un inmueble.**

### Edificio 1

• Las **actuaciones necesarias** para dar cumplimiento al *deber de conservación* exigibles (Artículo 19.1 del RUCYL) serán:

a) **En cuanto a la seguridad** procedería sustituir los cargaderos de los huecos de fachada deteriorados por la entrada del agua desde la lima de cubierta, reforzar los forjados en las zonas afectadas por la humedad en aproximadamente 10% de la superficie. También deberá repararse la losa y los elementos ornamentales de hormigón de la fachada así como las fisuras existentes en el paño de fábrica de ladrillo y las zonas en las que ha desaparecido material de la fábrica.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 15.000,00€.

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 las limas de cubierta con sustitución de bajantes y retejo para la eliminación de goteras, así como cerrado de todos los huecos para evitar la colonización de palomas, incluyendo la limpieza del interior de la construcción.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 10.000,00€.

c) **En cuanto al ornato público**, debiendo considerar el grado de protección que el planeamiento otorga al edificio se considera necesario la limpieza del paramento y carpintería de fachada, la recuperación de elementos decorativos, la reposición de acabados de zócalo, la pintura de carpinterías y el desvío del trazado del cableado que discurre por la fachada con su enterramiento bajo la acera.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 20.000,00€.

d) **En relación con la habitabilidad**, podría requerirse una reparación de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad y sustitución de sanitarios.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 15.000,00€.

De ello resulta un total de 60.000,00€, 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 86.394,00€.**



●El **coste de reposición** o de construcción de un edificio de nueva planta equivalente (Artículo 19.3 del RUCYL):

○superficie aproximada construida:

•225 m2 de uso vivienda.

• 45 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:

225 m2 de vivienda x 545,00€/m2 = 122.625,00€ de coste de reposición en ejecución material.

44 m2 de almacén x 272,50€/m2 = 11.990,00€ de coste de reposición en ejecución material.

Resultando un total de 134.615,00€ 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 193.832,14€.

○Valor que será necesario incrementar con los gastos derivados de los honorarios profesionales e impuestos.

•valoración de honorarios por proyecto y dirección de obra (según los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos): 10.000,00€ (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: 4.315,00€.

De todo ello resulta un valor del coste de reposición de 208.147.14,50€, por lo que el **límite legal del deber de conservación estará en 104.073,57 €, cifra inferior al valor de las obras que sería necesario realizar de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior que ascenderían a 86.394,00€.**

## Edificio 2

● Las **actuaciones necesarias** para dar cumplimiento al *deber de conservación* exigibles (Artículo 19.1 del RUCYL) serán:

a) **En cuanto a la seguridad** procedería completar la demolición de muro y cubierta semiderruido, retirar el escombros producido tras los derrumbes y derribos, reconstruir el muro de carga derruido, reforzar el forjado que constituye el suelo de la primera planta en al menos el 30% de la superficie teniendo en cuenta que la cubierta se ha



derruido sobre el mismo y habría que reconstruir y reforzar la cubierta en al menos el 50% de su superficie.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 65.000,00€.

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 los canalones y bajantes y retejo de las zonas de cubierta no reconstruidas para la eliminación de goteras, así como cerrado de todos los huecos para evitar la colonización de palomas, incluyendo la limpieza del interior de la construcción.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 25.000,00€.

c) **En cuanto al ornato público**, Considerando la situación del edificio en el interior de la parcela no se considera necesario la ejecución de ninguna otra por este concepto.

d) **En relación con la habitabilidad**, podría requerirse una reparación de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 15.000,00€.

De ello resulta un total de 105.000,00€, 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 151.189,50€.**

●El **coste de reposición** o de construcción de un edificio de nueva planta equivalente (Artículo 19.3 del RUCYL):

○superficie aproximada construida: 395 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:

395 m2 de almacén x 272,50€/m2 = 107.637,50€ de coste de reposición en ejecución material.

Resultando un total de 107.637,50€ 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 154.987,24€.

○Valor que será necesario incrementar con los gastos derivados de los honorarios profesionales e impuestos.

●valoración de honorarios por proyecto y dirección de obra (según los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos): 10.000,00€ (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: 4.500,00€.

*De todo ello resulta un valor del coste de reposición de 169.487,24€, por lo que el límite legal del deber de conservación estará en 84.743,62 €, cifra superada por el valor de las obras que sería necesario realizar de acuerdo con estimado y que ascenderían a 151.189,50€.*

### Edificio 3

• Las **actuaciones necesarias** para dar cumplimiento al *deber de conservación* exigibles (Artículo 19.1 del RUCYL) serán:

a) **En cuanto a la seguridad** procedería completar la demolición de la cubierta semiderruida, retirar el escombros producido tras el derrumbe y derribo y reconstruir la cubierta en su totalidad.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 30.000,00€.

b) **En cuanto a las condiciones de salubridad**, 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 las limas y bajantes.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 3.000,00€.

c) **En cuanto al ornato público**, Considerando la situación del edificio en el interior de la parcela no se considera necesario la ejecución de ninguna otra por este concepto.

d) **En relación con la habitabilidad**, podría requerirse una reparación de instalaciones de saneamiento y electricidad.

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

De ello resulta un total de 41.000,00€, 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 59.035,90€.**

•El **coste de reposición** o de construcción de un edificio de nueva planta equivalente (Artículo 19.3 del RUCYL):

○superficie aproximada construida:

•69 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€/m<sup>2</sup> y en la mitad para los espacios de almacenamiento. De ello resulta:

69 m<sup>2</sup> de almacén x 272,50€/m<sup>2</sup> = 18.802,50€ de coste de reposición en ejecución material.

Resultando un total de 107.637,50€ 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 18.802,50€.

○Valor que será necesario incrementar con los gastos derivados de los honorarios profesionales e impuestos.

•valoración de honorarios por proyecto y dirección de obra (según los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos): 2.250,00€ (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: 600,00€.

*De todo ello resulta un valor del coste de reposición de 21.652,50€, por lo que **el límite legal del deber de conservación estará en 10.826,25€, cifra superada por el valor de las obras que sería necesario realizar de acuerdo con estimado y que ascenderían a 59.035,90€.***

#### **Edificio 4**

• Las **actuaciones necesarias** para dar cumplimiento al *deber de conservación* exigibles (Artículo 19.1 del RUCYL) serán:

a) **En cuanto a la seguridad** procedería completar la demolición de la cubierta semiderruida, retirar el escombros producido tras el derrumbe y derribo y reconstruir la cubierta en su totalidad.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 10.000,00€.

b) **En cuanto a las condiciones de salubridad**, 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 las limas y bajantes.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 1.100,00€.

c) **En cuanto al ornato público**, Considerando la situación del edificio en el interior de la parcela no se considera necesario la ejecución de ninguna otra por este concepto.

d) **En relación con la habitabilidad**, podría requerirse una reparación de instalaciones de saneamiento y electricidad.

El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 2.000,00€.





De ello resulta un total de 13.100,00€, 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 18.862,70€.**

●El **coste de reposición** o de construcción de un edificio de nueva planta equivalente (Artículo 19.3 del RUCYL):

○superficie aproximada construida:

•25 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:

25 m2 de almacén x 272,50€/m2 = 6.812,50€ de coste de reposición en ejecución material.

Resultando un total de 6.812,50€ 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 9.809,32€.

○Valor que será necesario incrementar con los gastos derivados de los honorarios profesionales e impuestos.

•valoración de honorarios por proyecto y dirección de obra (según los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos): 850,00€ (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: 220,00€.

*De todo ello resulta un valor del coste de reposición de 10879,32€, por lo que **el límite legal del deber de conservación estará en 5.439,66€, cifra superada por el valor de las obras que sería necesario realizar de acuerdo con estimado y que ascenderían a 18.862,70€.***

Por ello, el Técnico que suscribe **propone a V.I.:**

**A.-Se adopte acuerdo de declaración del estado de ruina parcial de los Edificios 2, 3 y 4 ubicadas en el interior de la parcela de la calle C/ San Pablo nº5 (Parcela Catastral 1386021) -según plano de identificación de edificios que se adjunta- al amparo de lo establecido en el artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, supuesto a).**



No se considera necesario la adopción medidas para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros por estar desocupado y no afectar el estado de las referidas edificaciones a viandantes u otras edificaciones.

**B.-Se ordene a la propiedad del inmueble sito en C/ San Pablo nº5 (Parcela Catastral 1386021) para que proceda en el Edificio 1** -según plano de de identificación de edificios que se adjunta- **a la ejecución de las actuaciones necesarias** para dar cumplimiento al *deber de conservación* exigibles (Artículo 19.1 del RUCYL) que están descritas en en presente informe bajo el epígrafe Edificio 1, teniendo en cuenta la catalogación del inmueble, al amparo de lo establecido en el artículo 319 del RUCYL.

El coste aproximado de dichas actuaciones es de 60.000,00€.

El plazo para la ejecución de dichas obras es de tres meses para empezar , una vez iniciadas finalizarán antes de CUATRO MESES.

En caso de colocar andamio, plataforma elevadora y/o marquesina de protección para la ejecución de las obras, deberán garantizarse las adecuadas condiciones de seguridad sobre la vía pública así como los pasos peatonales y respetarse los accesos existentes en el edificio. Si el andamio a colocar superase los 5 metros de altura deberá aportarse copia del Seguro de Responsabilidad Civil con validez durante el tiempo que permanezca instalado. **No obstante con anterioridad a la ocupación de vía pública deberá informarse a Policía Municipal de las características de la ocupación.**

La propiedad podrá proponer alternativas a las obras ordenadas

Visto el informe emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 21 de febrero de 2020, que precisa lo siguiente:

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.

El artículo 324 de referido texto legal establece que "cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a parte de determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble"

Del informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal se desprende que las obras necesarias para reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad del edificio sito en C/ San Pablo nº 5 exceden del deber legal de



conservación, por lo que jurídicamente procede iniciar el procedimiento para declarar el estado de ruina parcial 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.

Deberá solicitarse la autorización correspondiente de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, en base a lo dispuesto en el artículo 89 del Real Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, al tratarse de la demolición de inmuebles situados en el conjunto histórico de la Ciudad".

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 parcial del inmueble sito en C/ San Pablo nº 5 (Parcela Catastral 1386021)

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 DIAS, 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 1ª, 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.- Dar traslado del presente acuerdo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, en base a lo dispuesto en el artículo 89 del Real Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, que exige la autorización de dicho organismo por tratarse de la demolición de inmuebles situados en el conjunto histórico de la Ciudad.



QUINTO: PONER DE MANIFIESTO EL EXPEDIENTE a la mercantil PROMOCIONES BLER S.L. como propietaria del inmueble sito en C/ San Pablo nº 5 (Parcela Catastral 1386021), a fin de que en el plazo de DIEZ DIAS, contados a partir del siguiente al de notificación de este Decreto, presente cuantas alegaciones, escritos y justificaciones estime pertinentes.

Advertirle que, transcurrido dicho plazo, procedería ordenarle para que proceda en el Edificio 1 - según plano de identificación de edificios que se adjunta- a la ejecución de las actuaciones necesarias para dar cumplimiento al deber de conservación exigibles (Art. 19.1 del RUCYL) descritas en el informe técnico transcrito bajo el epígrafe Edificio 1, teniendo en cuenta la catalogación del inmueble, consistentes en:

a) **En cuanto a la seguridad** sustituir los cargaderos de los huecos de fachada deteriorados por la entrada del agua desde la lima de cubierta, reforzar los forjados en las zonas afectadas por la humedad en aproximadamente 10% de la superficie. También deberá repararse la losa y los elementos ornamentales de hormigón de la fachada así como las fisuras existentes en el paño de fábrica de ladrillo y las zonas en las que ha desaparecido material de la fábrica.

b) **En cuanto a las condiciones de salubridad**, a la reparación de las limas de cubierta con sustitución de bajantes y retejo para la eliminación de goteras, así como cerrado de todos los huecos para evitar la colonización de palomas, incluyendo la limpieza del interior de la construcción.

c) **En cuanto al ornato público**, limpieza del paramento y carpintería de fachada, la recuperación de elementos decorativos, la reposición de acabados de zócalo, la pintura de carpinterías y el desvío del trazado del cableado que discurre por la fachada con su enterramiento bajo la acera.

d) **En relación con la habitabilidad**, reparación de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad y sustitución de sanitarios.

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**

