

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 8560/2023

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Declaraciones de Ruina

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

HECHOS

La Sra. Arquitecta Municipal ha emitido informe, cuya copia se adjunta, en relación con el estado del inmueble sito en calle Colón 39 c/v a la travesía del Polvorín (parcela catastral 2495806) en el que se concluye que en el inmueble concurre, al menos la situación de ruina puesto que las obras mínimas requeridas no pueden ser autorizadas por encontrarse declarado el edificio como fuera de ordenación de forma expresa por el Plan General de Ordenación Urbana.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

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.

Por otra parte el Art. 185 del RUCyL respecto a los usos fuera de ordenación señala que:



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.

El artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en su apartado b) que el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

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.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/4549 de 13 de junio de 2023.

En virtud de la delegación aprobada mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 17 de junio de 2019 (BOP: 3 de julio de 2019),

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Incoar, de oficio, Procedimiento de Declaración de Ruina Ordinaria del inmueble sito en Colón 39 c/v a la travesía del Polvorín (parcela catastral 2495806).



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.

Lo manda y firma el Sr. Concejale Delegado.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





La Arquitecta Municipal en relación con el expediente **G/10923/2021** sobre estado del inmueble sito en calle Colón 39 c/v a la travesía del Polvorín (parcela catastral 2495806) tiene el honor de elevar a V.I. el siguiente

INFORME

Con fecha 22 de mayo de 2023 se remite el presente expediente a estos Servicios Técnicos desde los Servicios Jurídicos de Urbanismo mediante Comunicación Interna en la cual se indica lo siguiente:

En relación con la continuación de la tramitación del procedimiento relativo al estado del inmueble sito en C/ Colón nº 39, teniendo en consideración que ha sido denegada la entrada en domicilio por parte del Juzgado de lo Contencioso Administrativo ruego emita nuevo informe técnico teniendo en consideración que, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento está obligado a declarar la ruina del inmueble cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

Ante esta comunicación, la técnico que suscribe **procedió a realizar el pasado 31 de mayo de 2023 un nuevo reconocimiento exterior del edificio desde la escala de los Bomberos**, comprobando que se ha incrementado el deterioro de la cubierta que motivó la apertura del presente expediente. Como se aprecia en las fotos adjuntas en el Anexo, tomadas por esta técnico desde la escala, se aprecian que prosigue el hundimiento de los faldones del tejado hacia el interior, manifestándose más deformación de los planos de cubierta respecto a lo expuesto en los informes técnicos de fechas 18 de junio de 2021 y 12 de julio de 2022. Se incluye en el expediente electrónico el Parte del Servicio de Extinción de Incendios sobre esta asistencia técnica.

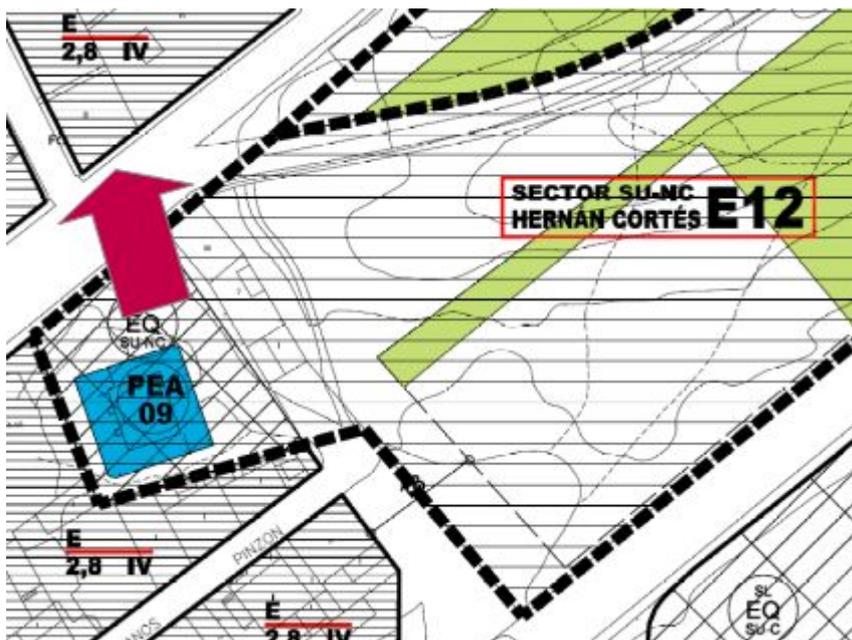
No obstante, como se indicó en el anterior informe, de momento no parecen comprometidas las condiciones de seguridad en relación con la vía pública, aunque sí respecto a los posibles ocupantes del edificio, toda vez que, aunque parezca deshabitado, algún vecino ha manifestado que durante los periodos vacacionales la vivienda si es utilizada para pernoctar. En los elementos que conforman las fachadas del edificio a las dos calles a las que da frente, no se aprecian daños significativos en cuanto a la seguridad de personas y bienes. Por ello, **en este momento no se propone la adopción de medidas cautelares en cuanto las vías públicas.**

Como ha quedado documentado en el expediente, no es posible visitar el interior del inmueble. No obstante, de los daños observados desde el exterior se puede concluir en que, al menos, ante la situación actual para garantizar las mínimas condiciones de seguridad y estabilidad sería necesario realizar una sustitución completa de la cubierta, incluyendo su estructura sustentante. Además, es preciso apuntar que, de lo observado desde la ventana de la planta primera en la anterior visita de inspección, por lo menos, esta planta carecería de las mínimas condiciones de habitabilidad.





Como ya puso de manifiesto el que fuera Arquitecto Técnico Municipal, D.Óscar Illera Martín en el informe de fecha 18 de junio de 2021, **el edificio se encuentra en situación expresa de fuera de ordenación al superar en su frente a la traversía del Polvorón la alineación oficial establecida por el planeamiento vigente** (Plan General de Ordenación Urbana de 2011. Se incluye la imagen parcial del plano de ordenación O3-15 donde se ha indicado la situación de la parcela y donde se observa la indicación **FO** que hace referencia a esta declaración.



Por todo ello, de acuerdo con lo establecido en el artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, **en el inmueble concurre, al menos, la situación de ruina recogida en el apartado b) puesto que las obras mínimas obras requeridas antes indicadas no pueden ser autorizadas por encontrarse declarado el edificio como fuera de ordenación de forma expresa por el Plan General de Ordenación Urbana.**

Lo que informo a los efectos oportunos.

Zamora, 2 de junio de 2023.

María Ángeles MARCOS CABERO
Arquitecta Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





ANEXO FOTOGRÁFICO



