María Ángeles Marcos Cabero (1 de 2)
Jefa de Servicio Técnico de Urbanismo
Fecha Firma: 09/10/2026
HASH: 623fc24e4ac6bb34d25e307f8c67ced9

Ana Isabel Chica Sigler (2 de 2)
Arquitecta Técnica del ST de Urbanismo
Fecha Firma: 09/10/2026
HASH: a08e40e8448a98291ce91eb3b048c3fae

Las técnicas municipales en relación con el expediente **G/13511/2025** sobre *Orden de Ejecución para la realización de obras y trabajos necesarios para adaptar el inmueble a las condiciones establecidas en la normativa urbanística - Estado de vivienda sita en C/ Mompayo, 13, como consecuencia de incendio producido* (parcela catastral 1183018) emiten el siguiente

INFORME

I.- SINIESTRO DEL 01/10/2026 Y VISITA DE INSPECCIÓN 02/10/2026

El pasado 2 de octubre de 2026 las técnicas que suscriben tuvieron conocimiento de la intervención realizada por el Servicio Municipal de Prevención, Extinción de incendios y Salvamento (SEIS) el día anterior en el inmueble sito en la calle Mompayo nº13 ante la caída *de parte de plano de la fachada de la vivienda situada en calle Mompayo Nº13 sobre vivienda de calle Buscarruidos nº14* como consta en el Informe de Intervención que se ha incorporado al presente expediente. Los trabajos realizados por los Bomberos se describen de esta forma por el Cabo del Servicio:

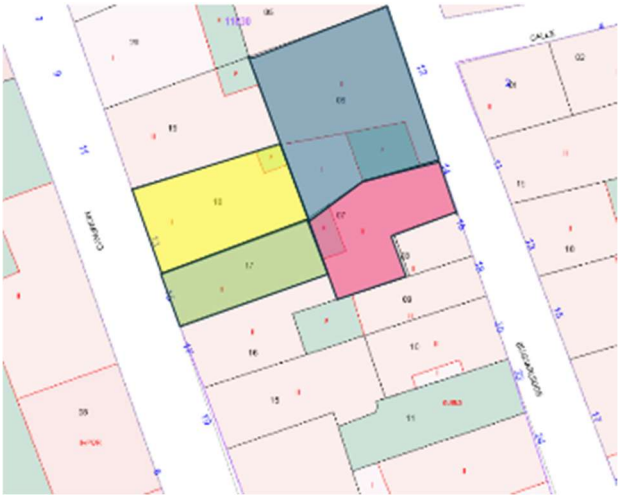
Informe
DAÑOS MATERIALES: DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN: - Situación a la llegada: Nos comunica la Policía Municipal donde se ha producido el derrumbe del plano. - Desarrollo de la intervención: Observamos que se ha caído parte del enfoscado de la fachada sobre el tejado de uralita del vecino, provocándole la rotura de parte de la cubierta y dejándola al descubierto y llena de escombro. Le desprendemos con un picatechos o bichero la parte del revoco que queda por desprenderse ante la imposibilidad de acceder al tejado de uralita sin causar mayores daños, dando por controlada la situación de forma temporal. - Situación final del siniestro: Se les informa a los dueños de ambas viviendas que pueden ser habitadas, pero es aconsejable la asistencia al lugar con carácter preferente de los técnicos del Ayto. para su revisión.

A la vista de esta circunstancia en la mañana del **2 de octubre de 2026** la arquitecta que suscribe realizó una visita de inspección al lugar acompañada por una dotación de Bomberos, resultando lo siguiente:

1. En primer lugar, desde la escala se pudo observar la situación del paramento del edificio de la calle Mompayo nº13 (parcela catastral 1183018TL7918S) cuyo enfoscado ha sufrido el desprendimiento parcial, así como los otros edificios afectados, ubicados en las parcelas colindantes sitas en la calle Mompayo nº15 (parcela catastral 1183017TL7918S), calle Buscarruidos nº 12 (parcela catastral 1183006TL7918S) y calle Bucarruidos nº14 (parcela catrastral 1183007TL7918S).

   Sobre el plano adjunto, obtenido de la Oficina Virtual de Catastro, se han identificado las cuatro parcelas referidas:
   - En amarillo, calle Mompayo nº13
   - En verde, calle Mompayo nº15
   - En azul, calle Buscarruidos nº12
   - En rosa, calle Buscarruidos nº14

Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 13



El enfoscado ha caído sobre la cubierta del edificio situado en la calle Buscarruidos nº12, como se aprecia en las fotografías adjuntas. También existen algunos restos constructivos, procedentes del revestimiento de la parte posterior del edificio de la calle Mompayo nº13 sobre la cubierta de una edificación ubicada en la parte posterior de la parcela nº12 de la calle Buscarruidos.





Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 13





2. Posteriormente se visitó la vivienda unifamiliar ubicada en la calle Buscarruidos nº14 que se desarrolla en dos plantas con acceso por la citada calle. La vivienda está habitada y en el informe de los Bomberos constan datos del titular de la misma.

   Desde el patio interior existente en la planta primera de este edificio, se accede al inmueble de dos plantas sobre rasante, ubicado sobre la parcela con frente a la calle Mompayo nº15 (parcela catastral 1183017TL7918S). En el faldón interior la cubierta de fibrocemento a dos aguas es donde se han depositado los restos del enfoscado que ha sufrido la caída que se observa en las anteriores imágenes, habiendo fracturado algunas de las placas de cobertura. Se adjuntan fotografías tomadas por el interior de este espacio que actualmente tiene un uso de "trastero doméstico" vinculado a la vivienda de la calle Buscarruidos nº14.





Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 13





3. Durante el desarrollo de la visita se localizó al propietario del inmueble nº13 de la calle Mompayo al cual se le pidió facilitará el acceso al interior de la vivienda para comprobar el estado actual de la misma que ahora no se encuentra precintada, aunque sí parece deshabitada.

   Tras acceder al interior, la arquitecto que suscribe pudo corroborar el mal estado ya descrito en el informe emitido por estas técnicas el 05 de junio de 2026, donde se concluyó en que el mismo presenta unas condiciones de abandono que lo hacen inhabitable, tanto por la acumulación de residuos de todo tipo en varias estancias como por la carencia de servicios de electricidad o de agua en condiciones de funcionamiento. En el arranque de muros y tabiques en la planta baja se aprecian signos de humedad por capilaridad. Por otra parte, los paramentos presentan varias fisuras y alguna grieta sobre todo en el muro lateral derecho, colindante con el edificio sito en la calle Mompayo nº15.

   Las consecuencias del incendio han derivado, además, en la pérdida de la capacidad portante del forjado del suelo de las dependencias de la planta primera del fondo del edificio, donde se ha perdido la sección de los elementos de madera que constituían esta estructura, lo que implica un riesgo tanto en el acceso a esta planta como en las habitaciones bajo el mismo. El apuntalamiento realizado por los Bomberos como medida provisional palía algo este peligro, pero no garantiza la eliminación del riesgo que su estado supone para los posibles ocupantes del inmueble.

Cód. Validación: S6Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 13

En toda esta zona se acumulan también los restos de los elementos constructivos y enseres calcinados en el siniestro acaecido y los huecos hacia el patio carecen de cerramiento.

En las imágenes adjuntas tomadas en la visita del día 2 de octubre de 2026 se puede observar la situación descrita, donde se evidencia la falta de mantenimiento y conservación del inmueble, además de los daños derivados del incendio.



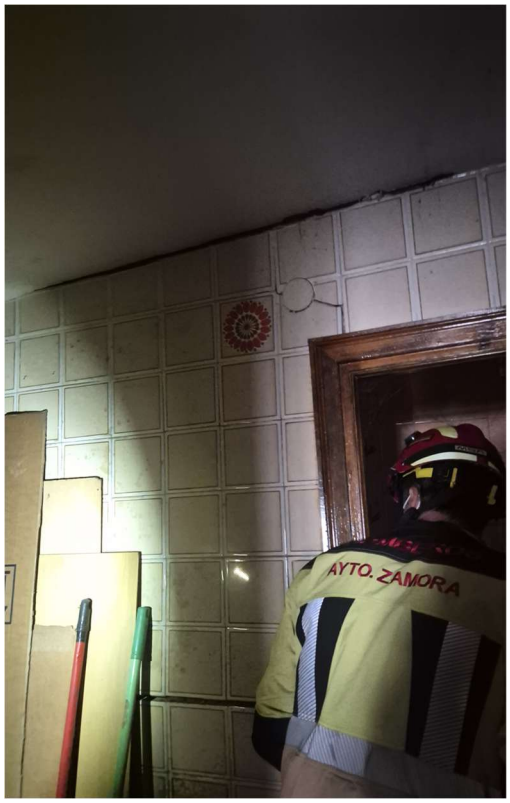


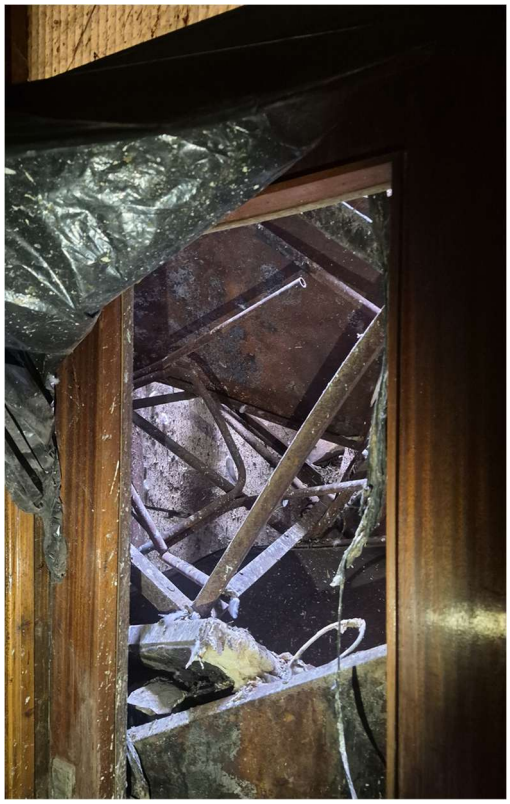




Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 13

ZAMORA
AYUNTAMIENTO



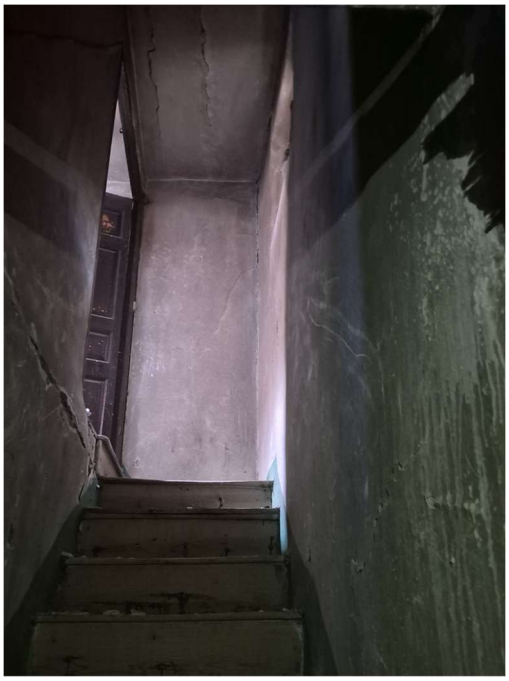






Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 13





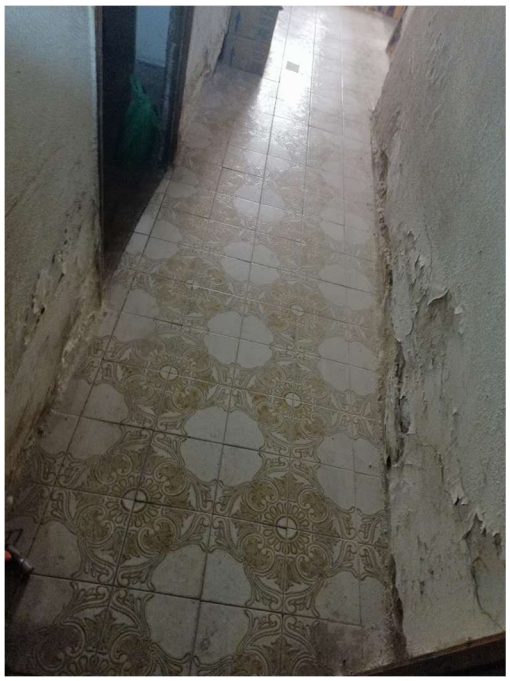




Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 13









4. Durante la visita el propietario manifestó la voluntad de derribar el edificio, así como de reparar los daños producidos por la caída del revestimiento del muro lateral derecho sobre la cubierta del edificio de la calle Mompayo nº15.

Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 13

II.- EVALUACIÓN DE LA POSIBLE SITUACIÓN DE RUINA

A la vista de la situación actual del inmueble sito en la calle Mompayo nº13, teniendo en cuenta las actuaciones mínimas que son necesarias llevar a cabo sobre esta con relación a su seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato público, entienden estas funcionarias 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 19 y 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

- Conforme al artículo 19 del RUCyL, 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."*

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

  a) **En cuanto a la seguridad**, dado que el edificio presenta una situación incompatible con el uso en condiciones de seguridad, procedería lo siguiente: apuntalamiento de toda la estructura afectada para proceder al desescombro, reparación/refuerzo/sustitución del forjado entre plantas y de los muros de carga, nueva losa de escalera, consolidación del apoyo de muros de carga, reparación/refuerzo de la estructura de cubierta.
  El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 65.000,00€.

  b) **En cuanto a las condiciones de salubridad**, teniendo en cuenta que se trata de una construcción deshabitada, se propone lo que afecta a las condiciones que pudieran derivar en mayores deterioros, así como

Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 13

aquellas que pudieran afectar a colindantes y a salud pública. En este caso se debería aplicar el tratamiento DDD (Desinfección, Desinsectación y Desratización) para evitar la presencia y erradicación de cualquier foco de infección y/o plaga. Desescombro del interior.
El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 7.000,00€.

c) **En cuanto al ornato público**, se considera que la situación actual no cumple con las mínimas condiciones, debiendo repararse tanto los revestimientos como las carpinterías que presenten daños.
El coste en ejecución material de estas actuaciones se valora en 6.000,00€.

d) **En relación con la habitabilidad**, además de lo ya señalado en cuanto a la estructura y salubridad, la edificación no dispone de instalaciones, por lo que será necesaria reponerlas en su totalidad y de los elementos de carpintería, de las distribuciones interiores, así como acabados en paramentos verticales y horizontales.
El coste en ejecución material de estas actuaciones, teniendo en cuenta el uso y el estado actual de cada construcción a la hora de determinar el nivel de acabados e instalaciones, se valora en 80.000€.

Por tanto, a la vista del conjunto de todas las actuaciones mínimas descritas para recuperar las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad exigibles a todo inmueble, la intervención tendría el carácter de rehabilitación integral.

De los apartados previos resulta un total de 158.000,00€, 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 de 227.504,20€.**

- Conforme al apartado 2 del mencionado artículo 19 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:*
  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.

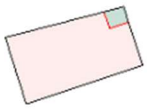
Cód. Validación: S6Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 13

4ª. Se excluirá el valor del suelo.
5ª. No se realizarán depreciaciones de ningún tipo."

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

- Superficie aproximada construida (datos catastrales según la ficha adjunta): 106 m^2 de uso residencial y 20 m^2 de uso aparcamiento.

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL MOMPAYO 13 ZAMORA (ZAMORA)
Superficie gráfica	72 m^2

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m^2	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	00	01	20		
VIVIENDA	1	00	02	43		
VIVIENDA	1	01	01	63		

- Coste de ejecución de una edificación *similar*. Para la valoración se parte del "precio base estimado" del Colegio de Arquitectos de León en la estimación de los presupuestos de ejecución material de la edificación, actualmente fijado en 800,00€/m^2 para uso residencial y 400,00€/m^2para uso garaje. De ello resulta un total:

Uso residencial:	106 m2 x 800,00€/m2 =	84.800,00€.
Uso garaje:	20 m2 x 400,00€/m2 =	8.000,00€.
Total coste de reposición en ejecución material:		92.800,00€.

- 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 133.622,72€.

- Además, según se establece en el RUCyL, 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 de diversas publicaciones): 6.000,00€ (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: 3.657,60€.

Cód. Validación: S6Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 13

De todo ello resulta un valor del coste de reposición de 143.280,32€, **por lo que el límite legal del deber de conservación estará en 71.640,16€, cifra superada por el valor de las obras que sería necesario realizar de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, ya que estas ascenderían a 227.504,20€.**

- El artículo 323 del RUCyL, establece los **supuestos de ruina**, *"El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:*
  a) 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.
  b) 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."

III.- CONCLUSIONES

De todo lo anteriormente expuesto en el presente informe, y de conformidad con los artículos 19 y 323 del RUCyL, **procede la declaración de ruina del inmueble sito en la calle Mompayo nº13 toda vez que se supera el límite legal del deber de conservación, ya que las obras que sería necesario realizar para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad ascenderían a 227.504,20€, cifra superior a los 71.640,16€ que corresponden con el límite legal del deber de conservación.**

Por ello, las funcionarias que suscriben **proponen a V.I. se adopte acuerdo de declaración del estado de ruina del inmueble sito en la calle Mompayo nº13,** al amparo de lo establecido en el artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, supuesto a), y en consecuencia propone se ordene a la propiedad para que en el plazo de DOS MESES se presente la solicitud de la Licencia Municipal de Derribo, acompañada del correspondiente Proyecto Técnico debidamente visado.

En tanto se resuelva la declaración de ruina y se proceda al derribo, previa licencia municipal, y teniendo en cuenta **el estado actual en el que se encuentran las construcciones afectadas por el derrumbe del muro, se propone adoptar medidas cautelares que garanticen las debidas condiciones de seguridad en cuanto a personas y bienes**, proponiéndose la siguientes:

- Mantenimiento de las **medidas provisionales** ya comunicadas al propietario tras el informe emitido con fecha 5 de junio de 2026:

Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 13

- Mantener el inmueble de la calle Mompayo nº13 desalojado.
- Mantener el apuntalamiento realizado por los Bomberos.

- Nuevas **medidas cautelares en relación con los edificios colindantes**, ante el incidente ocurrido el 1 de octubre de 2026, hasta la realización de las actuaciones que se proponen:

  - No utilizar el inmueble de la calle Mompayo nº15 con acceso por la vivienda de la calle Buscarruidos nº14.
  - No utilizar el espacio bajo la cubierta de la construcción ubicada en la zona posterior de la parcela de la parcela de la calle Buscarruidos nº12, colindante con el edificio de Mompayo nº13.

Como se indicó en el informe de fecha 5 de junio de 2026, se siguen sin observar circunstancias que determinen ordenar la adopción de medidas adicionales de carácter urgente destinadas a la protección de la vía pública.

Se recuerda que la parcela sobre la cual se ubica el edificio está incluida en el ámbito del Conjunto Histórico por lo que se deberá dar conocimiento del presente expediente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

No obstante V.I. resolverá.

Zamora, 09 de octubre de 2026

María Ángeles MARCOS CABERO
Arquitecta Municipal

Ana Isabel CHICA SIGLER
Arquitecta Técnica Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: S65Z3WXQTKWPA5DRQ2FTFTEJZ
Verificación: https://zamora.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 13