

**DECLARACIÓN DE RUINA URBANÍSTICA INMINENTE DEL INMUEBLE SITO EN CALLE HERMANOS MACHADO, NÚMERO 1 (CATASTRALMENTE JUAN RAMÓN JIMÉNEZ, NÚMERO 1).**

Detectado el mal estado de conservación del inmueble cuyos datos se especifican a continuación:

**IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Referencia catastral: 6814722QB2461S0001SQ.

Localización: Calle Hermanos Machado número 1 (catastralmente c/ Juan Ramón Jiménez, número 1)

Clase: Urbano.

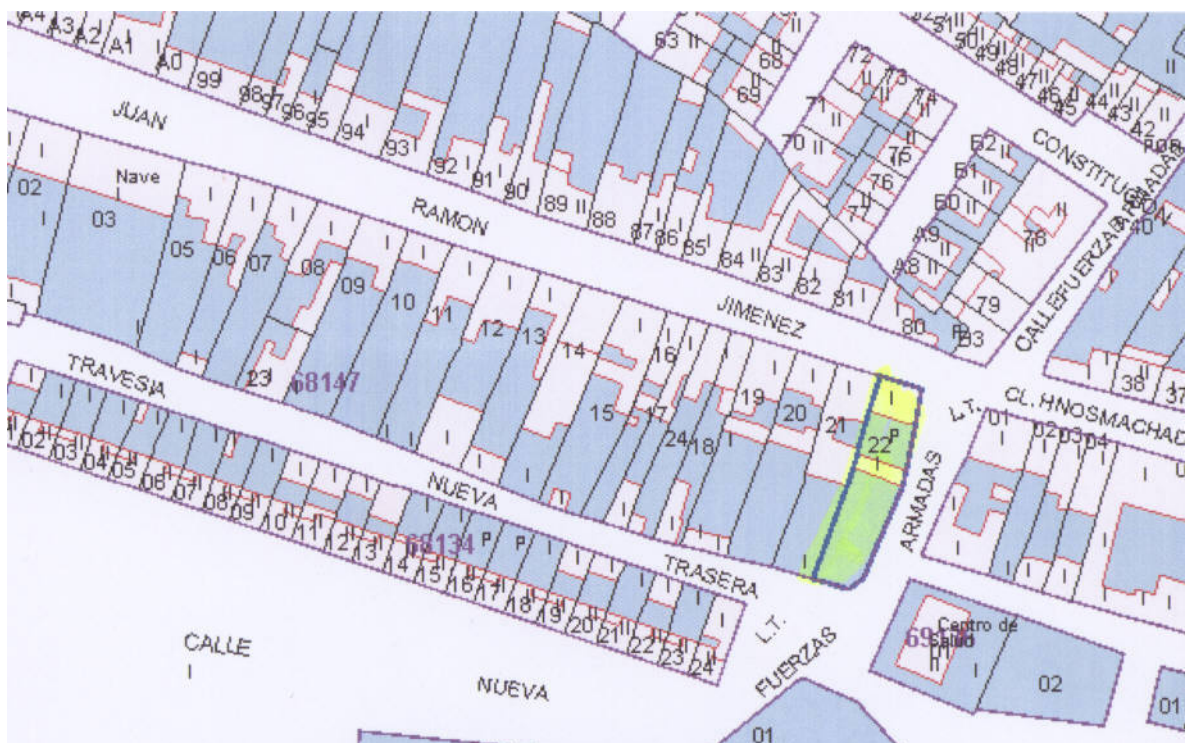
Superficie: 133 metros cuadrados.

Uso: Residencial.

Año construcción local principal: 1920

Titular catastral: Rocío Márquez Gutiérrez (Fallecida).

**PLANO DE SITUACIÓN CATASTRAL:**



Visto el siguiente Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal:

“ENRIQUE J. GAMERO LUCAS, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MANZANILLA (HUELVA),

INFORMA:

Que con fecha 25 de abril de 2.009 emití el siguiente informe:

“Que con fecha 07 de septiembre de 2.007 emití el siguiente informe:

“Que habiendo realizado visita al inmueble situado en calle HERMANOS MACHADO N° 1 de esta localidad de Manzanilla, sin que conste entre los datos de este departamento técnico su propietario o representante del mismo, y ante su evidente mal estado de conservación y las afectaciones que podría llegar a producir sobre las casas colindantes y sobre la vía pública, se hacen las siguientes consideraciones:

1.- La L.O.U.A, en su art. 155 recoge la obligación que tienen los propietarios de conservar los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con la serie de apartados que en dicho artículo se relaciona.

2.- La misma Ley en su artículo 157 redacta lo inherente a la declaración de ruina urbanística de un inmueble, indicando en uno de sus dos opciones la de que será procedente la declaración de ruina urbanística en el caso que el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, estanqueidad, seguridad y consolidación estructural supere el límite del deber normal de conservación que se regula en el artículo 155.3 que lo cifra en un cincuenta por ciento de una construcción de nueva planta con similares características a la preexistente; indicando también este artículo que le corresponde al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística tras el correspondiente procedimiento.

3.- La declaración de ruina urbanística implica que se deben tomar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y debe pronunciarse sobre si es procedente la conservación o demolición del inmueble siendo en este caso posible ambas alternativas por lo que tal vez sea conveniente la rehabilitación teniendo en cuenta costes y las vinculaciones con la edificación contigua que en sus inicios formaban una sola unidad.

La declaración de ruina urbanística también implica la obligación que tiene el propietario de adoptar medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener la estabilidad y la seguridad.

4.- El mismo artículo en su apartado 4º indica que antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble hasta eliminar el estado físico de ruina debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5.- Aunque el edificio no presenta indicios de derruirse de manera inminente, por lo que de momento no veo motivos para llegar a la declaración de este nivel de ruina, creo que es imprescindible que se tomen medidas de seguridad y protección de manera que se prevengan los daños que se pudieran producir si este siniestro de derrumbe ocurriera, teniendo en cuenta la fragilidad y la falta de solidez que los

elementos estructurales de esta tipología de vivienda suele tener, debiéndose indicar al mismo tiempo el mal estado de conservación y ornato que presenta la fachada y la falta de salubridad existente en el interior del recinto, por ello creo necesario lo siguiente:

5.1.- Rehabilitación del interior de la edificación en su interior y cubierta a los efectos de protección de la misma y de los edificios colindantes, así como de la vía pública.

5.2.- Rehabilitación de fachada de manera que presente un ornato en consonancia con el entorno.

5.3.- Limpieza del interior de la vivienda y su corral, con la correspondiente actuación en cuanto a eliminación de roedores y otros peligros como es el de incendio a causa de matorrales secos.”

Por no haberse detectado actuación alguna por parte de los propietarios del edificio, se realiza el siguiente:

#### INFORME DE COMPROBACIÓN POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Incoado el procedimiento referente a la posible situación de ruina del edificio situado en c/ HERMANOS MACHADO n.º 1, de esta localidad, por los Servicios Técnicos Municipales se emite el siguiente:

#### INFORME

PRIMERO. Con fecha 18 de abril de 2.009, se ha efectuado visita de comprobación del citado inmueble, que reúne las características de edificio no discordante con los usos y tipología del entorno.

SEGUNDO. Los daños y deterioros que se observan en el inmueble son importantes y de manera especial se hace mención a los siguientes:

- Deterioro estructural del edificio pudiendo estar comprometida su estabilidad.
- Falta de mantenimiento de la estética decorosa de su exterior.

TERCERO. El inmueble, según información que se me aporta en este Ayuntamiento, es propiedad de D<sup>a</sup> AURORA PALOMO MÁRQUEZ.

CUARTO. Las obras necesarias inmediatas a realizar en el inmueble, según esta primera comprobación, son:

1. Rehabilitación integral o demolición, en su caso, del edificio.

QUINTO. El importe estimado de las obras necesarias inmediatas a realizar en el inmueble es de 60.000 €.

SEXTO. El cálculo estimado de una edificación de nueva planta equivalente al edificio existente es de 60.000 € y ha sido realizada por los siguientes módulos de tasación:

- 100 m<sup>2</sup> construidos x 600 €/m<sup>2</sup> = 60.000,00 €.

SÉPTIMO. El coste estimado de los trabajos y obras rebasa la mitad del valor citado en el párrafo anterior debiéndose hacer constar que la Legislación de Andalucía se caracteriza por una reconducción de la «ruina económica» —y, por tanto, de los límites del deber de conservación—, al «valor de sustitución» del inmueble, es decir los costes de una edificación de nueva planta, sustituyendo al tradicional «valor actual».

OCTAVO. El estado de ruina tiene una afectación estimada de índole total, con un grado alto, una extensión alta, siendo su peligrosidad igualmente muy alta.

NOVENO. El edificio no reúne condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad suficientes que permitiesen a unos posibles ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda [proponiendo, en caso que sea necesario, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato].

En conclusión a lo expuesto, una vez examinado el estado físico del inmueble informo que concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de ruina.”

En visita reciente al inmueble y a la vista de que no se ha hecho actuación alguna por parte de sus propietarios, considero que en la actualidad la edificación presenta ya un deterioro irreversible, quedando como única vía su demolición, para lo que se debe proceder de la siguiente manera:

- 1.- Declaración de ruina por parte del Ayuntamiento.
- 2.- Notificación de la misma a sus propietarios con las directrices en cuanto a la procedencia de la demolición con carácter de urgencia.
- 3.- La demolición debe ser supervisada y documentada por técnico competente.
- 4.- Se tendrán que tomar las medidas de protección adecuadas tanto para viandantes como para la edificación contigua a los efectos de afectaciones estructurales y de filtraciones de agua procedente de lluvia una vez quede al descubierto la pared lateral de dicha vivienda colindante.
- 5.- Se procederá al vallado del solar según las directrices recogidas en la Ordenanza de la Edificación.

6.- En caso de no actuación por parte de los propietarios, el Ayuntamiento procederá a la realización de los trabajos que serán cargados a dichos propietarios, ascendiendo el importe de los mismos a la cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)

Lo que informo en Manzanilla a 20 de agosto de 2009.”

Visto el siguiente informe emitido por el Secretario de la Corporación:

#### **INFORME DE SECRETARÍA.**

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

#### **INFORME.**

##### **1º.- La Legislación aplicable viene determinada por los siguientes artículos:**

— Artículos 6, 155 a 159 y disposición transitoria novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

— Artículos 17, 18, 20.2 y 26 y 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

(— En el caso de bienes incluidos en el catálogo general de Patrimonio Histórico Andaluz y bienes declarados de interés cultural, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Artículos 21.3 y 4 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de Febrero sobre la Protección de la Seguridad Ciudadana.

##### **2º.- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo:**

ARTÍCULO 157. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley.

## ARTÍCULO 158. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas.

El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

## ARTÍCULO 159. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

**3º.- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.**

## ARTÍCULO 17.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, también podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños o peligros para sí o sus bienes o intereses legítimos.

#### ARTÍCULO 18.

1. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

2. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, con base en el cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

#### ARTICULO 20.

1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de Derechos Reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente, y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

#### ARTÍCULO 26.

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la

tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3. El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

#### ARTÍCULO 28.

1. 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 en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio

3. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

#### **4º.- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.**

#### ARTÍCULO 37 Expedientes de ruina.

1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. La Consejería podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

4. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

#### ARTÍCULO 38 Demoliciones.

1. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.

#### **5º.- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de Febrero sobre la Protección de la Seguridad Ciudadana.**

##### ARTICULO 21.

3. Será causa legítima suficiente para la entrada en domicilio la necesidad de evitar daños inminentes y graves a las personas y a las cosas, en supuestos de catástrofe, calamidad, ruina inminente u otros semejantes de extrema y urgente necesidad.

En tales supuestos, y para la entrada en edificios ocupados por Organismos oficiales o Entidades Públicas, no será preciso el consentimiento de la Autoridad o funcionario que los tuviere a su cargo.

4. Cuando por las causas previstas en el presente artículo las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad entrasen en un domicilio, remitirán sin dilación el Acta o atestado que redactaren a la Autoridad judicial competente.

Manzanilla, 15 de Octubre de 2009. EL SECRETARIO. FDO.: LUIS RAMOS RAMOS.

La Junta de Gobierno Local acordó por unanimidad:

1º.- Instar a los propietarios, herederos de Doña Rocío Márquez Gutiérrez, a adoptar, en el plazo improrrogable de 24 horas, medidas de protección consistentes en apuntalamiento de la edificación y vallado de la misma.

2º.- Conceder a los propietarios un plazo improrrogable de 10 días hábiles para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

3º.- La exposición al público del presente acuerdo en el Tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

4º.- Que transcurrido el referido plazo, por esta Junta de Gobierno local se adopte acuerdo definitivo.