

AYUNTAMIENTO DE RAMALES DE LA VICTORIA

CVE-2013-3255 *Notificación de incoación de expediente de ruina del inmueble sito en Gibaja 83A.*

Con fecha 26 de diciembre de 2012 se ha acordado por la Junta de Gobierno Local el siguiente acuerdo, cuya notificación a los interesados, "Herederos de Fernando Llamosas Villasante" y posibles moradores del inmueble, no ha podido ser practicada, por lo que procede su publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

«6º.- En relación con el estado de conservación del edificio con referencia catastral 4716506VN6941N0001ZR, sito en Gibaja 83A, cuyo titular catastral es don Fernando Llamosas Villasante y a la vista del informe del técnico municipal de fecha 22 de octubre de 2012 que en su extracto literal dice:

"SEGUNDO.- Girada visita al edificio a día de hoy, se ha podido realizar una inspección del mismo que, visto su estado, se considera suficiente.

Se trata de un edificio que data del año 1965 y tiene una superficie construida de 126 m² según su ficha catastral, distribuidos en planta baja aparentemente dedicada a cuadra en su tiempo y primera dedicada a vivienda, con entrada en ambas desde el exterior puesto que está enclavado en un terreno de gran pendiente.

Es de construcción precaria, con muros de carga de piedra en la planta baja sobre los que se apoyan muros de bloque en la planta primera y una cubierta de madera. El techo de planta baja se resuelve con un forjado de madera, mientras que en la planta primera se ha realizado un altillo con viguetas de hormigón y bovedilla cerámica. En la parte sur del edificio se ha construido una ampliación mediante un forjado de hormigón que apoya en el edificio y un muro de bloque, sobre el que se montan tres pilares de ladrillo y hormigón que sujetan la cubierta de una especie de terraza en planta primera. Todo el edificio está precariamente construido, sin orden ni concierto de materiales, con pegotes aquí y allá de hormigón mal armado y ejecutado.

Precariamente armado y ejecutado.

El edificio carece de parcela y está emplazado sobre suelo de titularidad municipal calificado como equipamiento de espacios libres de uso público.

El estado general del edificio es muy malo. Carece de revestimiento en su fachada este y su mitad sur. El interior se encuentra totalmente arruinado, sin instalaciones y lleno de escombros y humedades. La cubierta se mantiene en pie por el pequeño tamaño del edificio pero ha perdido la capacidad de impedir la entrada de agua al inmueble, que no es ni remotamente habitable. Buena parte de la estructura de madera está podrida y los elementos de ladrillo y hormigón, que están muy mal ejecutados ya de inicio, han perdido en su mayoría la verticalidad. La carpintería exterior carece de cristales e incluso algún elemento ha sido arrancado.

Dada la falta de estanqueidad, el interior está lleno de agua y humedad, con un olor nauseabundo y unas condiciones higiénicas inaceptables.

TERCERO.- Para la posible conservación del edificio se haría necesaria una reconstrucción integral, puesto que no existen partes que puedan o merezca la pena ser salvadas.

Estimando un precio unitario de 800 €/m², obtendríamos que las obras necesarias para la conservación del edificio tendrían un coste de 900 €/m² x 126 m² = 113.400 €, muy superior al 50% del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno, por lo que nos encontramos ante el supuesto de ruina indicado en el artículo 202.2.a de la LOT 2/01.

VIERNES, 8 DE MARZO DE 2013 - BOC NÚM. 47

El estado del edificio, con sus muros de carga de fachada en mal estado, sin cubierta útil y la distribución interior arruinada, hace que sea, de igual manera, aplicable el apartado 2.b del artículo 202 de la LOT 2/01, puesto que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

Tal y como se ha indicado en el punto PRIMERO de este informe, el edificio se halla en situación de fuera de ordenación, por lo que, de acuerdo al artículo 88 de la LOT 2/01, estarían prohibidas las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento del valor de expropiación, por lo que resulta también de aplicación el supuesto de ruina indicado en el artículo 202.2.c de la LOT 2/01, esto es, cuando se requiere la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

CUARTO.- Dado que el edificio se encuentra desocupado, evidentemente no existe peligro inmediato para los moradores. Tampoco aparenta un riesgo de derrumbe inminente generalizado.

Sí existe un riesgo de caída sobre la vía pública, si bien la propia naturaleza del edificio, de pequeño tamaño, disminuye la alarma. Ello no obsta para que exista un cierto riesgo para los peatones y el tráfico rodado y una merma evidente para el ornato público, así como un menoscabo de la salubridad que sí debe ser resuelto en plazo breve.

QUINTO.- Por todo lo cual, procede declarar el estado de ruina del inmueble y requerir a su propietario para que ejecute la demolición total del mismo, todo ello sin perjuicio del procedimiento de audiencia y el régimen de recursos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJAP 30/92).

Se advertirá al interesado que, pasado dicho plazo, el Ayuntamiento podrá acudir, previo requerimiento, a la ejecución subsidiaria según el artículo 98 de la LRJAP 30/92, repercutiendo los costes en el titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan, en su caso.

La declaración de ruina del edificio no supone autorización implícita para su demolición, para lo cual deberá procederse previamente por el particular a la redacción del preceptivo proyecto de derribo y a la solicitud de licencia para el mismo en el plazo de 3 meses a partir de la declaración firme de la ruina.

La Junta de Gobierno Local acuerda:

PRIMERO.- Declarar el estado de ruina del inmueble con referencia catastral 4716506VN-6941N0001ZR, sito en Gibaja 83A, siendo su titular catastral don Fernando Llamosas Villasanté, a cuyos herederos se notificará en debida forma con el ofrecimiento de Recursos, dándoles un plazo de audiencia de quince días a efectos de alegaciones, de no presentarse, el acuerdo será elevado a definitivo.

SEGUNDO.- Se deberá presentar el preceptivo proyecto de derribo en el plazo de tres meses a partir de la declaración firme de la ruina, advirtiendo a la parte interesada que transcurrido el mismo sin efectuarlo, el Ayuntamiento podrá acudir, previo requerimiento, a la ejecución subsidiaria según el artículo 98 de la LRJAP 30/92, repercutiendo los costes en el titular del inmueble y las multas coercitivas que procedan.

El alcalde.- Firmado y rubricado.

El secretario.- Firmado y rubricado."

VIERNES, 8 DE MARZO DE 2013 - BOC NÚM. 47

Al ser el presente un acto de trámite, no cabe interponer respecto del mismo recurso alguno, sin perjuicio de la oposición al mismo, que podrá alegarse para su consideración en el acuerdo que ponga fin al procedimiento.

Ramales de la Victoria, 25 de febrero de 2013.

El alcalde

José domingo San Emeterio Diego.

[2013/3255](#)

CVE-2013-3255