



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA

UNIDAD ADMINISTRATIVA
SERVICIOS TECNICOS
PG/rs



PROPUESTA DE DECRETO DE LA TENENCIA DE ALCALDIA DE SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

INTERESADO: D^a PILAR SAÑUDO ZAZO.
DOMICILIO: BAJADA D. ALONSO N^o11, 1^oD. AVILA.
INTRESADA: D^a ANA M^a GARCÍA PALOMO.
DOMICILIO: PLAZA DE SANTA ANA. N^o3-4. 3^oD. AVILA 05001.
INTRESADA: D^a JULIA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ.
DOMICILIO: C7 LAS MADRES 01. IZDA. AVILA.

**ASUNTO: INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE RUINA DEL
INMUEBLE SITO EN C/ LAS MADRES N^o7. AVILA.**

I.- SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE RUINA ECONOMICA:

Mediante escrito de 17 de septiembre de 2012 las interesadas, D^a PILAR SAÑUDO ZAZO y D^a ANA M^a GARCÍA PALOMO como representantes de la propiedad, **solicitan la declaración de ruina económica del inmueble sito en C/ Las Madres n^o7. Ávila.**

Dicha solicitud **se acompaña de la documentación** prescrita en el art. 325.2 del D 22/04 de 29 de enero, Reglamento de urbanismo de Castilla y León, RUCYL:

1.º- Los datos para la **identificación del inmueble** cuya declaración de ruina se solicita.

Edificio sito en C/ Las Madres n^o7. Ávila. Ref catastral: 7120805UL5072S0001QP.

2.º- **El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.**
Ruina económica de inmueble.

3.º- **La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.**

D^a Julia Fernández Martínez.

4.º- **Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.**

D^a Julia Fernández Martínez. (en calidad de arrendataria según se deduce del expediente pero donde no consta acreditado).

5.º- **Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.**
Títulos de propiedad de los promotores del expediente.

6.- Certificado técnico realizado por la arquitecta Yolanda Ahijado Guadalupe, visado por COACYLE el 24 de agosto de 2012 que contiene:

1.º- la descripción del estado físico del inmueble.

2.º- la justificación de la causa de declaración de ruina invocada, esto es, justificación de la ruina económica.

3.º- la descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.

4.º- Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

A este respecto la arquitecta que suscribe el informe de ruina señala que:

"En la revisión organoléptica llevada a cabo durante la visita de fecha de fecha de 18 de enero de 2012, (...) se inspecciona el portal, el patio interior, las viviendas Bajo- Derecha, Bajo Izquierda, Primero Derecha. Esta parte del inmueble no reúne las condiciones necesarias de

seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes para ser habitado. La vivienda Primero- Izquierdo no se pudo visitar por estar alquilada y ocupada. De esta parte de la edificación no tengo elementos de juicio suficiente para emitir opinión al respecto”.

II.- NORMATIVA APLICABLE:

La declaración de ruina es un procedimiento reglado que se encuentra regulado en el art. 107 de la L5/99 de Urbanismo de Castilla y León, (RUCYL), desarrollado en el D 22/04 de 29 de enero, Reglamento de urbanismo de Castilla y León, RUCYL así como lo dispuesto en la normativa municipal, PGOU de 2005, aprobado por O/FOM/740 de 1 junio, BOP de 5 de julio y PEPCH, aprobado provisionalmente el 24 de septiembre de 2010.

En uso de las facultades conferidas a la Alcaldía y que me han sido delegadas por resolución de 24 de junio de 2011 (BOP 27/06/2011), **HE RESUELTO:**

PRIMERO: Incoar expediente de ruina económica al inmueble sito en C/ las Madres nº7. Ávila de acuerdo con lo establecido en el art. 107 de la L5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) **así como la apertura de un periodo de información pública no inferior a dos meses**, de acuerdo con lo dispuesto en el art.326 del RUCYL en los términos prevenidos en el art.432 del RUCYL.

SEGUNDO: Dar audiencia a Dª Julia Fernández Martínez la ocupante y/o titular del derecho real de arrendamiento sobre la vivienda Primero Izquierda, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándole traslado de copia del informe técnico obrantes en el mismo para que, **dentro de un plazo de quince días, pueda alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes, entre otros que la vivienda Primero- Izquierdo reúne las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes para su permanencia en el inmueble.**

TERCERO: Asimismo, por tratarse de un inmueble situado en el interior del Bien de Interés Cultural (BIC) Conjunto histórico, RD 3940/1982 (BOE de 26.1.1982) así como por su ubicación en el entorno del Convento de San José, el cual fue declarado Bien de Interés Cultural mediante D nº1287/1963 de 11.5.1968 (BOE 11.5.1968) y su Entorno definido por D. 145/1991 de 13 de junio (BOCYL nº117 20.6.1991; BOE Nº193, 13.8.93) **debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente, en este caso la Ponencia Técnica de Patrimonio Cultural.** Art. 88 del Reglamento de Patrimonio Cultural de C y L.

CUARTO: Transcurrido el plazo indicado, **los servicios técnicos municipales, evacuarán dictamen pericial sobre las circunstancias del inmueble**, proponiendo las medidas a adoptar en atención a las mismas, salvo cuando dicha información pueda resultar de una previa inspección técnica de construcciones.

QUINTO: En todo caso, **la resolución que ponga fin al procedimiento optará entre:**

a) Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19.

b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA

y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

c) **Declarar el estado de ruina parcial;** en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenerse a lo dispuesto en la letra anterior.

SEXO: La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen.

En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

SÉPTIMA: La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

Avila, 21 de noviembre de 2012
EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,

FDO.: JESUS Mª SANCHIDRIAN GALLEGO

CONFORME:
EL TENIENTE DE ALCALDE,

FDO.: LUIS ALBERTO PLAZA MARTIN

ANTE MI:
EL SECRETARIO GENERAL,

FDO.: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ RODRIGUEZ