

 <b>AYUNTAMIENTO DE EL VALLE</b> <small>ENTIDAD LOCAL Nº 11613300A</small>	<b>AYUNTAMIENTO DE EL VALLE</b> <b>(GRANADA)</b> <small>Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 0116133022</small>
	Fecha: <b>21 ABR. 2016</b> Avda. Andalucía 34. Restábal 18650 (El Valle) TLF. 958 793003 FAX 958 793161 <a href="http://www.elvalle.es">www.elvalle.es</a> <a href="mailto:elvalle@idilgrn.es">elvalle@idilgrn.es</a>
<b>EL VALLE</b> Registro de SALIDA <b>393</b>	<b>EDICTO</b>

Que habiéndose intentado practicar notificación a D. José Francisco Sánchez Roldán, como titular catastral del inmueble sito en C/ Corazón de Jesús nº 14 de Melegis, sin que se haya podido llevar a efecto, por medio del presente edicto, y de conformidad con el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se ha pública la notificación a D. José Francisco Sánchez Roldán y a todos los que pudieran resultar interesados en relación con el expediente Melegis 1/2015, de la notificación de la declaración del estado de ruina del inmueble sito en C/ Corazón de Jesús nº 14 y cuya referencia catastral es 9283212VF4898C0001EP, con la obligación de la propiedad de proceder a su demolición y posterior desescombro del solar resultante en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación de la presente resolución, y del siguiente tenor literal:

#### "RESOLUCIÓN 249/2015"

Por Decreto de la Alcaldía de fecha 30 de junio de 2015 se incoa expediente contradictorio de declaración de ruina del inmueble sito en C/ Corazón de Jesús nº 14, concediendo al interesado un plazo de audiencia de quince días.

Resultando infructuosos los intentos de notificación de la citada Resolución se procede a la publicación de edicto referente a la apertura de expediente contradictorio de la declaración de situación legal de ruina urbanística, en el BOE número 186 de 05 de agosto de 2015.

Atendido que por informes técnicos de fechas de 20 de mayo de 2010, 12 de mayo de 2011, 29 de octubre de 2012, de 01 de diciembre de 2014 y de 24 de febrero de 2015, suscritos por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Granada, e incorporados al expediente, se pone de manifiesto entre otros extremos:

#### 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

1.1.- SITUACIÓN: El inmueble objeto del informe, se ubica en Suelo Urbano Consolidado, del núcleo urbano de Melegis, término municipal de El Valle.

1.2.- LINDEROS: al Norte con el inmueble nº 19 de la Calle Nacimiento, al sur con el inmueble nº 12 de la Calle Corazón de Jesús, al Este con el inmueble nº 17 de la Calle Nacimiento y al Oeste con la Calle Corazón de Jesús.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: se trata de una edificación en manzana cerrada, de dos plantas de altura (baja y primera), con una superficie construida de 148 m<sup>2</sup>, sobre una parcela de 77 m<sup>2</sup> (según datos del catastro). La forma de la parcela es rectangular regular, dando fachada a la calle Corazón de Jesús.

1.4.- REFERENCIA CATASTRAL: 9283212VF4898C0001EP.

1.5.- SISTEMA CONSTRUCTIVO Y ESTRUCTURA: el sistema constructivo corresponde con el característico de este tipo de edificaciones y de la fecha de construcción (alrededor de 1.923), desarrollado en dos crujeas paralelas a la fachada, con muros de carga de mampostería y pilastras de ladrillo, forjados de madera, cielorrasos de cañizo y yeso, paramentos encajados, carpintería de madera y cubierta inclinada de teja cerámica curva.

#### 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

En la visita realizada, se pudo comprobar que la edificación se encuentra deshabitada, en un estado general del edificio muy deficiente, con los siguientes daños:

##### 2.1.- DAÑOS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

- ✓ Prácticamente la mitad de la cubierta que se ha derrumbado, arrastrando parte del forjado de la planta primera. El resto de la cubierta se encuentra en mal estado de

conservación, con peligro de caída de elementos de la misma al exterior, como ya se ha producido en diversas ocasiones.

- ✓ Al derrumbarse la cubierta, debido a la falta de conservación y las inclemencias del tiempo, han quedado afectados distintos elementos del sistema estructural del inmueble, lo que ocasionará mayores desplomes y derrumbamientos, produciendo daños en las edificaciones colindantes y a la vía pública.

## 2.2.- DAÑOS QUE AFECTAN AL ORNATO Y CONSERVACIÓN.

- ✓ Existencia, en el interior del inmueble, de diversos materiales de deribo, como consecuencia del derrumbe de la cubierta y que han afectado al forjado de la planta primera.
- ✓ Desprendimientos de cielorrasos, tabiquería, enfoscados, enlucidos y pinturas, tanto en paramentos interiores como en los muros estructurales de cerramiento y de la fachada.
- ✓ Ausencia y mal estado de los elementos de carpintería.

## 3.- VALORACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

Datos catastrales:

Superficie de suelo: 77 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 148 m<sup>2</sup>.

### VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE.

Cálculo de valores:

Cc= Coste de construcción por metro cuadrado, tomando como base el módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, en el año 2015.

$$C_c = M_c + \text{Gastos}$$

Edificios de Viviendas:  $M_c = M_o \times F_l \times F_t \times F_c$

Siendo:

M <sub>o</sub>	Módulo base	525 Euros/m <sup>2</sup>
F <sub>l</sub>	Factor de localización (Municipio B)	0,95
F <sub>t</sub>	Factor de Tipología (Viv. Unif. Entre medianerías en casco)	1,00
F <sub>c</sub>	Factor de Calidad (130 <Sup. ≤ 210 m <sup>2</sup> )	1,10

$$M_c = 525 \text{ Euros/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 = 548,62 \text{ €/m}^2$$

Gastos:

Licencias	4%
Honorarios Técnicos	10%
Seguridad y Salud	1%
Gastos Gen. y Benefind	22%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>37%</b>

$$\text{Gastos} = M_c \times 0,37$$

De lo anterior se obtiene:

$$C_c = M_c + (M_c \times 0,37) = M_c \times 1,37$$

$$C_c = 548,62 \text{ Euros/m}^2 \times 1,37 = 751,61 \text{ Euros/m}^2$$

**VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN A NUEVA:**

$$V_c = C_c \times \text{Sup.}$$



AYUNTAMIENTO DE EL VALLE  
(GRANADA)

CIF P1513200A N° REGISTRO ENTIDADES LOCALES 011K9022

Avda. Andalucía 34. Restábol 18658 (El Valle)  
TLF. 958 793003 FAX 958 793181  
[www.elvalle.es/elvalle@diogra.es](http://www.elvalle.es/elvalle@diogra.es)

EL VALLE

$$Vc = 751,61€/m^2 \times 148 m^2 = 111.238,28 €.$$

COSTE DE LAS REPARACIONES

Para devolver la edificación a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural.

De acuerdo con la Estimación porcentual por capítulos para Obras de Reforma, se toma como base el módulo del colegio Oficial de Arquitectos de Granada en el año 2015, vigente cuando se realiza el presente informe.

Teniendo en cuenta el estado actual de la edificación en cuestión, es necesario, para devolver el inmueble al estado normal del Deber de Conservación, realizar obras que afectan a la estructura, cubierta, albañilería, solados, revestimientos, carpinterías, vidrios y pinturas, estimando que suponen una actuación en el 90% de la edificación.

VALOR DE LAS REPARACIONES:

$$Vc = ((90\% \times Mc) \times 1,37) \times Sup.$$

$$Vc = ((0,90 \times 548,62 \text{ Euros/m}^2) \times 1,37) \times 148 m^2 = 100.114,37 \text{ Euros.}$$

**4.- DECLARACIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN SU ESTADO ACTUAL**

Atendiendo al estado actual del inmueble procede la DECLARACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA, de acuerdo con el artículo 157.1.a de la L.O.U.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".

Artículo 155.3 "El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable".

En este caso, el coste de las reparaciones estimado, 100.114,37 Euros, es superior a la mitad del valor del inmueble, 55.619,14 Euros (=111.238,28 Euros/2)

**5.- CONCLUSIÓN TÉCNICA.**

El inmueble presenta un estado general de deterioro y abandono, con signos evidentes de falta de Seguridad, Salubridad y Ornato Público, por lo que debe procederse a la Declaración de la Situación Legal de Ruina Urbanística que establece el artículo 157 de la L.O.U.A."

Considerando lo dispuesto por los artículos 18 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística y 157 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**HE RESUELTO**

**PRIMERO.-** Declarar el estado de ruina del inmueble sito en C/ Corazón de Jesús nº 14 y cuya referencia catastral es 9283212VF4898C0001EP, con la obligación de la propiedad de proceder a su demolición y posterior desescombros del solar resultante en el plazo máximo de dos meses a contar desde la notificación de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 189.3 de la LOUA, no estará sujeta a la obtención de previa licencia las obras o actuaciones objeto de la presente orden de ejecución dictada para llevar a cabo la demolición ordenada en el apartado anterior, no obstante

lo anterior, antes del inicio de las obras deberá comunicarlo a esta Administración aportando el oportuno documento técnico visado y firmado por técnico competente, designando director de obra y cumpliendo con todas las obligaciones legalmente establecidas.

**TERCERO.-** En caso de incumplimiento del plazo señalado en el apartado primero de la presente resolución, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo 159 de la LOUA cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 155 de LOUA.

El Valle, a 23 de noviembre de 2015  
El Alcalde  
Fdo. Juan Antonio Palomino Molina\*

Lo que se hace público para general conocimiento y como medio de notificación a todos los posibles interesados, y titulares del citado bien, en la instrucción del procedimiento.

El Valle, a 18 de abril de 2016  
El Alcalde  
Fdo. Juan Antonio Palomino Molina

