



**AYUNTAMIENTO DE EL VALLE
(GRANADA)**

CIF P1813200A

Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01189022

Avda. Andalucía 34. Restábal 18658 (El Valle)
TLF. 958 793003 FAX 958 793181
www.elvalle.eselvalle@dipgra.es

EDICTO

Intentada notificación a D. David Van Wuk Townsend, de la Resolución de esta Alcaldía de fecha 25 de noviembre de 2016, por el que se acuerda **DECLARAR** el inmueble sito en C/ Alhambra nº 03 de Melegís, con referencia catastral de urbana 9380304VF4898A0001IG, en **situación legal de ruina urbanística**, en su totalidad, de conformidad con el artículo 157.3.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no habiendo sido posible realizarla en el último domicilio conocido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace pública la notificación efectuada al titular catastral D. David Van Wuk Townsend, y a todos los que pudieran resultar interesados en relación con el expediente Melegís 2/2015, de la notificación de la Resolución que a continuación se transcribe:

RESOLUCIÓN 266/2016

Por Decreto de la Alcaldía de fecha 18 de abril de 2016 se incoa expediente contradictorio de declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble sito en C/ Alhambra nº 03 de Melegís, con referencia catastral de urbana 9380304VF4898A0001IG.

Con fecha 27 de abril de 2016 se intenta notificación en el domicilio del titular catastral D. David Van Wuk Townsend sito en C/ Homo de Haza nº 7 Pl 3 Pt 1Z, encontrándose ausente de reparto, en segundo intento se notifica el inicio de expediente contradictorio en el domicilio del titular catastral con fecha 18 de mayo de 2016.

Atendiendo que por informes técnicos de fechas de 04 de junio de 2014 y 13 de octubre 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 encuentra en una parcela ubicada en Suelo Urbano No Consolidado, incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 12 (UE-12) de Melegís, como queda reflejado en el plano de situación que se acompaña.

1.2.- **LINDEROS:** al Norte con Calle Alhambra y con D^a Ana María Ruiz Cátedra, al Sur con D. Abelardo Jesús Gutiérrez Vallejo y D^a Joaquina del Prado Aragón, al Este con D^a Joaquina del Prado Aragón y al Oeste con Calle Alhambra.

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 31 m², sobre una parcela de 31 m² de uso local principal Industrial (según datos del catastro), la superficie real construida es de **62 m²**. La forma de la parcela es rectangular regular, dando la fachada a la Calle Alhambra. (Se adjunta copia de la Certificación Catastral).

1.4.- **REFERENCIA CATASTRAL:** 9380304VF4898A0001IG.

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 1.925), desarrollado en una crujía paralela a su fachada, con muros de carga de mampostería y pilastras de ladrillo, forjados de madera, paramentos encañados, 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 en un estado general muy deficiente, pudiendo observar los siguientes daños:

2.1.- DAÑOS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

- ✓ *Prácticamente no mantiene la cubierta, dado que se ha derrumbado, afectando al forjado de la planta primera. Los aleros de cubierta existentes sobre los muros de carga de la estructura se encuentran en mal estado de conservación, con peligro de caída de elementos de la misma a la calle a la que hace fachada.*
- ✓ *Al derrumbarse la cubierta, y debido a la falta de conservación y las inclemencias del tiempo, ha quedado afectado el sistema estructural del inmueble, por lo que se pueden producir mayores desplomes y derrumbamientos, lo que puede afectar a las edificaciones colindantes y a la vía pública.*

2.2.- DAÑOS QUE AFECTAN AL ORNATO Y CONSERVACIÓN.

- ✓ *Existencia de diversos materiales de derribo, como consecuencia del derrumbe de la cubierta, y que afectan al forjado de la planta primera.*
- ✓ *Derrumbe del cielorraso del forjado de la cubierta, desprendimientos enfoscados, enlucidos y pinturas, tanto en paramentos interiores como en el muro de la fachada.*
- ✓ *Ausencia y mal estado de los elementos de carpintería.*

3.- VALORACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

Datos catastrales:

Superficie de suelo: 31 m².

Superficie construida: 31 m² (Superficie real 62 m²).

VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE

Cálculo de valores:

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

$$Mc = Mo \times F1 \times F2 \times Fc$$

Siendo:

Mo	Modulo base	525 Euros/m ²
F1	Factor de localización (Municipio B)	0,95
F2	Factor de Tipología (Viv. Unif. Entre medianerías en casco)	1,00
Fc	Factor de Calidad (130 <Sup. ≤ 210 m ²)	1,00

$$Mc = 525 \text{ Euros/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 523,69 \text{ Euros/m}^2$$

Gastos:

Licencias	4%
Honorarios Técnicos	10%
Seguridad y Salud	1%
Gastos Gen. y Benef.Ind.	22%
TOTAL GASTOS	37%

$$Cc = 523,69 \text{ Euros/m}^2 \times 1,37 = 717,46 \text{ Euros/m}^2$$

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN A NUEVA:

$$Vc = Cc \times Sup.$$

$$Vc = 717,46 \text{ Euros/m}^2 \times 62 \text{ m}^2 = 44.482,52 \text{€}$$



EL VALLE

AYUNTAMIENTO DE EL VALLE
(GRANADA)

CIF P1813200A N° REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01189022

Avda. Andalucía 34. Restábal 18658 (El Valle)
TLF. 958 793003 FAX 958 793101
www.elvalle.es/elvalle@dipgra.es

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, que es 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:

$V_c = (90\% \times 523,69 \text{ Euros/m}^2) \times 1,37 \times 62 \text{ m}^2 = 40.034,01 \text{ Euros.}$

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, 40.034,01 Euros, es superior a la mitad del valor del inmueble, 22.241,26 Euros (=44.482,52 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.

H E R E S U E L T O

PRIMERO.- A la vista de las actuaciones realizadas **Declarar** el inmueble sito en C/ Alhambra nº 03 de Melegis, con referencia catastral de urbana 9380304VF4898A0001G, y cuya titularidad catastral es D. David Van Wuk Townsend, en situación legal de ruina urbanística, en su totalidad, de conformidad con el artículo 157.3.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente declaración de situación legal de ruina urbanística total constituye al propietario en la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición y posterior desescombro del solar resultante en el plazo máximo de dos meses a contar desde la notificación de la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar al propietario como incumplidor del deber legal de conservación de la construcción o edificación.

TERCERO.- La presente declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, si la hubiere, 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 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO.- Significar a la propiedad que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, es responsable de los daños que resulten del estado ruinoso del edificio, así como su obligación de demandar, en su caso, en vía civil, bajo su responsabilidad, la resolución de los contratos de arrendamiento, una vez que adquiera firmeza la presente resolución.

QUINTO.- Que se notifique al titular la presente Resolución para su conocimiento y efectos, y que contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa, y sin perjuicio de su inmediata efectividad y ejecutividad, cabe la interposición de los siguientes recursos:

A) Con carácter potestativo recurso de reposición, ante el mismo órgano que lo dictó el acto en el plazo de un mes a partir de la recepción de la presente notificación de conformidad con lo establecido en el artículo 123 y ss. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

B) Directamente recurso contencioso - administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada.

En caso de interposición de recurso de reposición, no podrá interponerse recurso contencioso administrativo hasta la resolución del primero.

Todo lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de ejercitar cualquier otra reclamación o recurso, si así lo estima oportuno.

Todo ello en consonancia con lo dispuesto en los artículos 194 y 209.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2.568/1.986 de 28 de diciembre, en relación con los artículos 88.3, 115.3 y 123 y ss. de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre antes citada y artículo 46 de la ley 29/1.998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

El Valle, a 25 de noviembre de 2016

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 26 de enero de 2017
El Alcalde
Fdo. Juan Antonio Palomino Molina

