

Tabla de valoración documental

Nº Acuerdo

Acuerdo 0755

Nº BON

162 <https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2022/162/12>

Fecha Publicación BON

16/08/2022

Ámbito de aplicación

Administración Local

Área competencial

Documentación de entidades locales

Denominación serie

Expedientes de ruina

Objeto de la serie

La valoración del grado de degradación de un inmueble, ya sea en su integridad o de una parte del mismo, con el fin de evaluar si dicha situación le impide cumplir con la finalidad para la que fue construido, y, en consecuencia, decretar o no la declaración del estado de ruina, y decretar en este caso su demolición o rehabilitación.

La declaración puede ser de ruina actual u ordinaria o ruina técnica o inminente. En caso de ruina ordinaria la demolición se decretará ante una situación de desgaste generalizado de los elementos estructurales de edificio o de daños graves no reparables.

Igualmente se decidirá la demolición cuando el coste de las obras de reforma necesarias para que la edificación esté en condiciones de habitabilidad supere el 50% del coste de una obra nueva. Se evitará la demolición, ordenando únicamente medidas de rehabilitación, si los gastos no superan el 50% del precio de una obra nueva.

La ruina técnica se adoptará cuando un edificio amenace con derruirse de forma inminente, existiendo peligro para las personas o el patrimonio urbanístico. En este caso se ordenará el desalojo inmediato para su demolición.

Documentos del expediente

Instancia de particular, acta de inspección del arquitecto municipal o denuncia de la policía local, sobre el estado del edificio.

Informe urbanístico sobre el estado del edificio, aconsejando la incoación del expediente de ruina de comprobarse suficientes elementos de riesgo, y proponiendo medidas de seguridad a adoptar en caso necesario. Con frecuencia es acompañado de abundante material gráfico. Este informe puede adoptar la forma de memoria valorada.

Eventualmente, contestación al particular que haya efectuado la denuncia, informando sobre las medidas a adoptar. Con frecuencia se acompaña con una copia del informe urbanístico.

Eventualmente, informe jurídico sobre la conveniencia de incoar expediente de ruina en orden a preservar la seguridad de bienes y personas y la propia responsabilidad civil del Ayuntamiento ante posibles daños a terceros causados por el estado del edificio.

Resolución de alcaldía incoando el expediente de ruina, declarando si ésta es total o parcial (en

este caso especificando las partes del inmueble afectadas) e instando al propietario a la adopción de medidas que eviten el riesgo para bienes y personas, en un plazo determinado. También se establece un plazo para que pueda presentar las alegaciones o documentación que considere oportunas.

Notificaciones de la resolución de alcaldía incoando el expediente de ruina a las partes interesadas, tanto al propietario del inmueble como, eventualmente, a los de inmuebles vecinos. En el caso de que el edificio se considere catalogado se notifica también a la Institución Príncipe de Viana. A dichas notificaciones se adjunta el informe urbanístico.

Eventualmente, informe del Servicio de Patrimonio Histórico sobre la incoación del expediente de ruina en el caso de que el edificio sea catalogado.

Eventualmente, publicación del Edicto de incoación del expediente de ruina en el BON, y con menor frecuencia en el BOE o en el tablón de anuncios del ayuntamiento de residencia del propietario. Esta publicación del Edicto no forma parte estricta del expediente, pero es relativamente habitual dado el número de edificios susceptibles de ser declarados en ruina del que se desconoce el propietario o la tendencia de éstos, en ocasiones, a eludir la notificación.

Variada documentación de carácter catastral a fin de identificar a los propietarios del inmueble: Notas informativas del Registro de la Propiedad, copias de modificaciones catastrales, copias de escrituras notariales, cédulas parcelarias

Eventualmente, requerimientos u órdenes de ejecución al propietario para que realice las obras oportunas, en un plazo determinado, para garantizar la seguridad de bienes y personas.

Eventualmente, comunicación del propietario informando sobre las medidas de protección adoptadas, acompañado de abundante material gráfico.

Eventualmente, requerimientos del pago de los costos de las medidas de protección en el caso de que el ayuntamiento las hubiera ejecutado de manera subsidiaria ante la pasividad o tardanza del propietario.

Alegaciones de los propietarios a la incoación del expediente de ruina

Respuesta del Ayuntamiento a dichas alegaciones

Eventualmente, informe jurídico sobre la conveniencia de declarar el estado de ruina

Informe urbanístico sobre el estado del edificio tras la adopción de las medidas de seguridad adoptadas tras la incoación del expediente, y proponiendo la declaración definitiva o no del estado de ruina.

Resolución de alcaldía declarando el estado de ruina comunicando al propietario las medidas que debe adoptar y requiriendo la presentación de un proyecto de derribo o consolidación de inmueble, en caso necesario.

Notificaciones de la resolución de alcaldía declarando el estado de ruina a las partes interesadas, tanto al propietario del inmueble como, eventualmente, a los de inmuebles vecinos.

Eventualmente, en caso de no haberse podido realizar la notificación, publicación del Edicto de declaración del estado de ruina en el BON, y con menor frecuencia en el BOE o en el tablón de anuncios del ayuntamiento de residencia del propietario.

Productor

Entidades Locales

Eliminación

No

Plazo eliminación

-

Aplicación eliminación

Conservación total

Acceso

Restringido total

Plazo acceso

-

Aplicación acceso

Restringido por la presencia de datos de carácter personal.