

Expte. DI-672/2010-10

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE HUESCA  
Plaza de la Catedral, 1  
22002 HUESCA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 29-04-2010 tuvo entrada en nuestra Institución escrito de queja, en el que se nos exponía :

*"Le expongo el caso sobre el edificio situado en la calle Zaragoza nº 11 de Huesca (Casa Coll). Por favor manden a técnico para que observe el estado lamentable del inmueble. Hay profundas grietas que cualquier día vamos a tener un disgusto (de hecho ya cayó parte de fachada en fechas recientes), persianas a punto de partirse con el consiguiente peligro de que caigan a la calle. Además de la importantísima colonia de palomas en dicho edificio que no dejan de manchar constantemente a los viandantes y a los clientes del Supermercado Alvi. Ellas mismas contribuyen también a mover ciertas estructuras poco sólidas del edificio. De verdad tomen nota de este asunto preocupante tanto por el estado del edificio, (aprecien la gran grieta de lo alto de la tribuna principal), tanto por las palomas. Gracias y un saludo."*

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la queja, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

**1.-** Con fecha 5-05-2010 (R.S. nº 4515, de 7-05-2010) se solicitó información al Ayuntamiento de HUESCA, y en particular :

1.- Informe de los servicios técnicos municipales, en relación con el estado de conservación del edificio al que se alude en queja (Casa Coll, en C/ Zaragoza nº 11, de esa ciudad), y de las medidas adoptadas por esa Administración en ejercicio de las competencias que le están atribuidas por la legislación urbanística, en relación con la obligación de conservación que corresponde a los propietarios, y la eventual procedencia de su declaración en ruina.

2.- Transcurrido un mes, desde la inicial petición de información, sin haber recibido respuesta del Ayuntamiento, se dirigió al mismo un recordatorio de la petición de información, con fecha 4-06-2010 (R.S. nº 5893, de 9-06-2010), y un segundo recordatorio con fecha 16-07-2010 (R.S. nº 7076, de 19-07-2010).

3.- En fecha 28-07-2010 tuvo entrada en esta Institución escrito de Alcaldía, adjuntando Informe emitido por la Arquitecto Técnico municipal, y fechado en 14-06-2010, informando :

**“ANTECEDENTES:**

*Con fecha 7 de junio de 2.010 se recibe escrito de la Alcaldía solicitando inspección al referido inmueble. NO EXISTEN EN ESTE SERVICIO ANTECEDENTES SOBRE EL ESTADO DEL MISMO.*

*El día 9 de Junio se realiza visita de inspección al referido inmueble, observándose lo siguiente:*

**INFORME:**

*El inmueble objeto de este informe se trata de una edificación situada dentro de la trama Urbana de la ciudad, construida entorno a **1.913**, y reformada en **1.960**, aproximadamente, sobre un solar de **364 m2** y fachada a la Calle Zaragoza. (Datos según catastro)*

*El inmueble, según ficha catastral, consta de Planta Baja y tres plantas alzadas a la Calle Zaragoza y planta baja más una al patio interior de la manzana. Según se desprende de la visita realizada el citado inmueble está desocupado en la actualidad en sus plantas alzadas. En planta baja existe también un local destinado a supermercado (ALDI). Como se ha citado anteriormente, el edificio tiene una fachada y medianeras en el resto de sus lindes.*

*El edificio está construido mediante cerramientos con muros de carga de fábrica mixta enfoscados al exterior. En el interior, varias crujiás sujetas por pilastras en ladrillo macizo, sobre los que apoyan los forjados constituidos por vigas y vigería de madera y entrevigado de cañizo. La cubierta es inclinada, construida con estructura de madera y Uralita, pues se observa que la cubierta original ha sido sustituida, debido probablemente a los serios problemas de humedad que se ve que ha sufrido el edificio. Los balcones, colgados sobre la Calle Zaragoza a modo de galerías, son de fábrica con carpintería de madera. La carpintería exterior es de madera y cuenta con acristalamiento simple.*

**DATOS DE LA FINCA O INMUEBLE:**

**Referencia Catastral: 42815 parcela 06**

**Calificación Urbanística: Suelo Urbano**

**Planeamiento: Texto refundido de la revisión del PGOU**

**Antigüedad: Fecha de Construcción 1.913**

## **Fecha de Reforma 1.960**

### **ESTADO DEL EDIFICIO**

*En principio y desde el exterior del edificio el estado de conservación es regular. Cabe destacar las grietas existentes en el revestimiento de los dinteles de la fachada de la calle Zaragoza.*

*Una vez dentro del edificio, debe señalarse que solo se ha tenido acceso a la vivienda existente en la planta segunda. A continuación se detallan las patologías existentes en la parte visitada del inmueble.*

*- **Cimentación de muros y pilares:** En principio no se ha podido analizar el estado de la cimentación, pero no existen datos para suponer que la cimentación de los pilares o de los muros de carga se encuentre en mal estado.*

*- **Muros de carga:** Se observan manchas de humedad en la fachada de la planta segunda. Aunque no puede asegurarse la magnitud ni la influencia de estas humedades en el estado e consolidación del muro, si cabe suponer que en mayor o menor medida estas han podido afectar a su solidez.*

*La fachada posterior del inmueble si presenta grietas diversas, que indican la perdida de resistencia y solidez de la parte superior del muro.*

*- **Pilares:** A pesar de la existencia de grietas en el encuentro de muros y pilares, no existen patologías que indiquen una perdida de resistencia de los mismos, como se ha descrito anteriormente, por lo que es de suponer que estas grietas en los tabiques se encuentren producidas por los cedimientos de los forjados o por la falta de trabazón entre estos elementos constructivos*

*- **Jácnas:** No se observa, salvo la existencia de vicios ocultos, la existencia de patologías que puedan indicar la pérdida de resistencia de las jácnas*

*- **Forjados:** En los falsos techos se observan manchas considerables de humedad. Estas humedades habrán influido en la madera que conforma las viguetas, por lo que algunas de ellas pueden haber sufrido una pérdida de resistencia estructural.*

*- **Estructura de cubierta:** Como se ha descrito anteriormente, fue modificada en su DIA, y cubierta con Uralita. Esta no es estanca, y permite el paso de humedad al resto del edificio*

*- Además de todo lo anterior, debo informar, a pesar de que no son elementos portantes del edificio lo siguiente.*

*- La **carpintería** se encuentra en **precario estado**, desgastada por el paso del tiempo y en ocasiones ni siquiera cierra.*

*- Las instalaciones son precarias o simplemente no existen.*

*- Las condiciones **Higiénico - Sanitarias** son **pésimas**, y la dotación de las viviendas es insuficiente. Desde el punto de vista funcional y de*

habitabilidad y salubridad, el edificio presenta grandes carencias.

### **PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA SEGÚN LA LEY 3/2.009 DE URBANISMO DE ARAGON**

La citada ley, en su artículo 258.2.a, establece que procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación "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"

Por lo tanto se establece a continuación el límite del deber normal de conservación:

"El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, 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".

**Por lo tanto, en primer lugar debe establecerse el valor de una construcción de nueva planta, con similares características y 1.174 m<sup>2</sup> de superficie útil o, (dimensiones equivalentes a la preexistente), realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable**

En la actualidad se puede considerar que el precio de construir un metro cuadrado de nueva planta en edificios similares, sería de 600 euros/m<sup>2</sup>, según costes de referencia de la base de datos del colegio Oficial de aparejadores y Arquitectos técnicos de Guadalajara, por lo que el valor de construir este edificio a nuevo sería de  $1.174 \times 600 = 704.400$  euros.

Quedaría por tanto fijado el deber de conservación en la mitad de este valor, es decir, en 352.200 euros.

### **OBRAS MINIMAS A EJECUTAR POR LA PROPIEDAD PARA CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION DEL EDIFICIO.**

Visto el estado y descripción del edificio, así como la NO procedencia de declaración del mismo en estado de ruina, se procede a continuación a establecer las obras mínimas que el Ayuntamiento debe requerir a la propiedad para garantizar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación del edificio:

1.- Limpieza de los forjados, escombros existentes, etc....  $1174 \text{ m}^2 \times 3 \text{ euros/m}^2 = 3.522 \text{ euros}$

2.- Demolición de los cañizos que conforman los falsos techos  $1174 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ euros/m}^2 = 7.631 \text{ euros}$

2.- Obras para garantizar la estanqueidad de la cubierta  $364 \text{ m}^2 \times 25 \text{ euros/m}^2 = 9.100 \text{ euros}$

3 . - Sustitución puntual de maderos afectados en forjados (considerando 10%)  $1174 \text{ m}^2 \times 10\% \times 50 \text{ euros} = 5870 \text{ euros}$

3.- Consolidación de la parte superior del muro trasero (demolición y zunchado)  $12 \text{ ml} * 120 \text{ euros/ml} = 1.440 \text{ euros}$

4.- Consolidación y repicado de los revestimientos y elementos salientes de cubierta que pueden peligrar a la calle  $120 \text{ m}^2 * 12 \text{ euros/m}^2 = 1.440 \text{ euros}$

5.- Tabicado de los huecos existentes garantizando la estanqueidad y salubridad del edificio, reparando carpinterías o colocando elementos de madera  $6 \text{ unidades} * 200 \text{ euros/ unidad} = 1.200 \text{ euros}$

A estos costes debe aplicarse además el coste de alquiler de andamio para la fachada y otros medios auxiliares (4.500 euros), los gastos generales, el beneficio industrial y el IVA. Por lo tanto, el coste total de la orden de ejecución ascendería a la cantidad aproximada de 48.000 euros, IVA incluido.

Por lo tanto debe requerirse a la propiedad para que en el plazo de un mes proceda a presentar la documentación técnica para la realización de estas obras.

*Lo que informo para su conocimiento a los efectos oportunos."*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**UNICA.-** Comprobadas por los servicios técnicos municipales las deficiencias de conservación del edificio al que se aludía en la queja presentada, según resulta del informe antes reproducido, y habida cuenta de la obligación legal que corresponde a los propietarios de edificios de conservar éstos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (art. 251 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón), y que tales deficiencias no son causa suficiente para declarar la ruina del edificio sito en C/ Zaragoza nº 11 de Huesca, consideramos procedente recomendar a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento oscense haga ejercicio de las facultades que al respecto le otorga el art. 252 de la antes citada Ley 3/2009, y, en consecuencia, previa audiencia de los propietarios del edificio, dicte, si así se considera procedente, orden de ejecución a los mismos para que realicen las obras que se determinan en el Informe de los servicios técnicos municipales, en el plazo que en mismo informe se considera suficiente para la ejecución de los mismos, y con advertencia de que, de no realizarse los mismos en el plazo dado al efecto, ese Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, y, en su caso, llegar a la ejecución subsidiaria de las obras, a costa de los propietarios del edificio.

## **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de

Aragón, me permito formular

**RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO DE HUESCA** para que, haciendo ejercicio de las facultades que al respecto le otorga el art. 252 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y, en consecuencia, previa audiencia de los propietarios del edificio, dicte, si así se considera procedente, orden de ejecución a los mismos para que realicen las obras que se determinan en el Informe de los servicios técnicos municipales, en el plazo que en mismo informe se considera suficiente para la ejecución de los mismos, y con advertencia de que, de no realizarse los mismos en el plazo dado al efecto, ese Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, y, en su caso, llegar a la ejecución subsidiaria de las obras, a costa de los propietarios del edificio.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

**11 de agosto de 2010**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**