

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1899/20

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

#### **INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE RUINA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE ÁVILA.**

Mediante el presente se hace público que la TENENCIA DE ALCALDIA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE de este Excmo. Ayuntamiento adoptó el día veintitrés de julio de dos mil veinte la siguiente resolución:

#### **DECRETO DE LA TENENCIA DE ALCALDIA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE.**

**ASUNTO:** INCOACIÓN DE EXPTE. DE RUINA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE ÁVILA.

**INMUEBLE:** Antigua Estación de Autobuses.

**SITUACIÓN:** Avenida de Madrid 2, ÁVILA.

**TITULAR:** Ministerio de Hacienda. Delegación Provincial de Economía y Hacienda. Plaza de Adolfo Suárez, 1. 05001 Ávila.

Por la Presidencia de la Comisión municipal de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente en sesión celebrada el 21 de julio de 2020 se dio cuenta del Informe evacuado sobre el estado actual de la antigua estación de autobuses de Ávila, redactado por la Arquitecta Municipal Dña. Cristina Sanchidrián Blázquez. Todo ello teniendo en cuenta que una copia del mismo ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, y de donde resulta:

#### **ANTECEDENTES**

##### **I. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

El inmueble antiguamente destinado a Estación de Autobuses, y actualmente sin uso, se encuentra ubicado en la zona norte de la ciudad de Ávila, en una manzana destinada a uso equipamiento.

La parcela se encuentra enclavada entre las vías de la Avenida de Madrid y la Calle San Pedro Bautista, con una diferencia de cota entre ambas vías de hasta 8 metros. La edificación fue concebida en origen para albergar la estación de autobuses de la ciudad de Ávila, hasta su clausura y consiguiente apertura de la actual estación de autobuses, ubicada en la carretera de Madrid, con fecha 18 de marzo de 2014.

Según documentación obrante en el expediente de su razón, relativo a la antigua estación de autobuses de Ávila y leída resolución del Ministerio de Obras Públicas, consta que la recepción de las obras de la referida estación tuvo lugar el 18 de diciembre de 1974, si bien estaba concluida ya unos meses antes, constando distintos modificados; proyecto original del 12 de agosto de 1971, modificados de fecha 8 de noviembre de 1973 y 6 de septiembre de 1974.

Con posterioridad se ha tramitado un expediente para ejecutar la Remodelación de la estación de autobuses, en el año 1994, donde se recogían diversas obras a raíz de unos daños detectados a subsanar por la Dirección General de Transporte:

- Continuo deterioro de la cubrición de la cubierta, tanto del interior como del exterior, sustituyendo el fibrocemento por placas de acero galvanizado prelacado.
- Se detectan problemas en la solución constructiva de la cubierta, con longitudes de canalones en cubierta que alcanzan los 46 metros, desaguando solamente por los extremos, realizando mal su función y encontrándose deformados. Se proyectan nuevas bajantes intermedias para acortar recorridos de desagüe, realizando bajantes intermedias adosadas a los pilares.
- Remodelación de los servicios principales ubicados en la planta alta.
- Renovación del sistema de calefacción al encontrarse obsoleto.

Se desconoce si se ha llevado obras a mayores del mero mantenimiento, si bien todo hace presuponer que no a la vista del estado actual del inmueble, una vez girada visita al mismo.

## II. REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIES

Esta edificación se resuelve en dos plantas, un edificio destinado a viajeros (planta superior) y la zona de las dársenas o de circulación de autobuses, con un tratamiento de nave industrial, ubicada a cota de la Calle San Pedro Bautista.

El edificio de viajeros consta de una sola planta a cota de la Avenida de Madrid, destinada en su día a la zona administrativa y comercial de la estación de autobuses. Coronada en su parte superior por un lucernario circular. Siendo este el acceso de viajeros y principal al edificio.

Según la documentación catastral obrante, consta un valor total de 2.423.316,88 €, considerando una antigüedad del inmueble a efecto de valoración de 1986, hecho que debería ser revisado en la medida, como se ha indicado que su construcción data del año 1974, no constando ninguna obra que justifique el citado año, con el siguiente desglose:

Valor Catastral de Suelo: 1.141.016,62€. Valor Catastral construcción: 1.282.300,26 €.

A la falta de superficies reales medidas, se toman de referencia para el presente informe las siguientes reflejadas en los datos catastrales:

Uso (m <sup>2</sup> )	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral
EST SERVICIO	1	00 -	3.856	
OFICINA	1	01 -	467	
COMERCIO	1	01 -	1.380	Superficie de suelo
catastral de la finca:		3.856,00 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>		
Superficie construida catastral:		5.682,00 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>		

### III. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

Consultado la Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila a la Ley 5/99 de CyL (aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de junio de 2005, publicada en el B.O.P n.º 127 de 4/07/2005), resulta que el inmueble antes referenciado, se encuentra fuera del catálogo de protección y del Conjunto Histórico. Está clasificado con ordenanza de Sistema General SG EQ-26.

Según lo estipulado en el artículo 12 PGOU, Relación de Sistemas Generales, en la relación detallada, viene reflejado el EQ-26 como Estación de Autobuses, grafiado en el plano del PGOU de Ávila y con una superficie de 3.856,00 m<sup>2</sup>.

Así pues, según el PGOU las características urbanísticas de la parcela son las siguientes:

- Calificación urbanística: suelo urbano consolidado.
- Condición de solar: cumple con las condiciones de solar.
- Calificación urbanística según PGOU: EQ. Equipamiento Comunitario.
- Incluida en unidad de gestión: ninguna, suelo de ejecución directa.
- Uso característico del Área: uso residencial en alta densidad.
- Tipología del planeamiento que le afecta: Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de junio de 2005, publicada en el B.O.P).
- Ordenanza de aplicación: EQ. Equipamiento Comunitario.

### IV. CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZACIÓN Y ENTORNO DEL INMUEBLE

**TIPO DE NÚCLEO:** capital de Provincia.

**OCUPACIÓN LABORAL:** múltiple variado: servicios, industria, sector terciario, turismo.

**NIVEL DE RENTA:** el nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio-bajo.

**POBLACIÓN:** según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2010, 62.000 habitantes de derecho.

**EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN:** la tendencia, respecto al padrón de 2013 es decreciente (59.258). La densidad de población en el entorno es media-baja.

**DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS:** delimitación del entorno: urbano residencial. Ordenación: edificaciones de uso residencial y de equipamiento, adosas y en bloque. En un entorno cercano, viviendas unifamiliares. Grado de Consolidación: alto. Entre el 90 % y el 100 %. Nivel de desarrollo: bajo. No se ha detectado una considerable actividad edificatoria en este sector, ya que se trata de entorno con una antigüedad considerable. Renovación: zona de escasa renovación, acorde a la edad del parque urbano existente. Antigüedad característica: las viviendas del entorno tienen una antigüedad media de entre 15 y 100 años.

**CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA:** abastecimiento de agua: red general de abastecimiento de agua. Pavimentación: se trata de una zona consolidada con pavimento en aceras de hormigón, adoquín de piedra y prefabricado de hormigón y

pavimento de cuatro pastilla, dependiendo de la zona, y calzada de asfalto. Saneamiento: red general de alcantarillado. Suministro eléctrico: red general de suministro eléctrico. Suministro de gas: red de suministro de gas natural, dependiendo de las zonas. Estado de conservación: aceptable.

**EQUIPAMIENTO:** asistencial: centros asistenciales públicos y privados en el entorno próximo. Comercial: múltiple variado, con proximidad a centros comerciales de grandes. Deportivo: se ubica en la misma manzana el pabellón deportivo de San Antonio. Escolar/ educativo: hay centros de enseñanza en entorno próximo. Lúdico: suficiente. Zonas verdes: suficientes. Aparcamiento: aparcamiento insuficiente en vía pública.

**COMUNICACIONES EXISTENTES:** autobuses: autobuses urbanos de línea regular.

Ferrocarril: la estación de Ávila de ferrocarril se encuentra en el entorno próximo. Metropolitano: no existe. Red Viaria: eje urbano. Existencia de parking públicos: no existen parkings públicos en el entorno próximo.

## V. ESTADO DEL EDIFICIO

### V.1. ESTADO GENERAL.

Con fecha 18 de mayo de 2020, se gira vista al inmueble referenciado para constatar el estado del mismo.

Como se ha detallado con anterioridad, el edificio fue clausurado en el año 2014 por desafectación de su uso, con la construcción de la nueva Estación de Autobuses de Ávila, permaneciendo cerrado y en evidente y contrastado estado de abandono.

A fecha de hoy, el edificio ha dejado de cumplir con su función de estación de autobuses y presenta un estado de dejadez y deterioro cuya evidencia se percibe desde el exterior. No se ha realizado desde esa fecha, ninguna actuación en el mismo, ni se ha velado por su inspección periódica por parte de la propiedad, ni si quiera las propias de limpieza y mantenimiento de las instalaciones. Esta falta de actuaciones dirigidas para su mantenimiento y/o rehabilitación y puesta en valor acelera su proceso de deterioro, llegando a un estado de ruina.

Es un espacio donde proliferan las aves sin control, donde en ocasiones merodean personas, siendo un foco de insalubridad, suciedad e infección, agravado con la situación que estamos viviendo en la actualidad, que imposibilita el tomar acciones de otra índole.

Hay que recordar que se encuentra enclavado en una zona residencial, por lo que las molestias a los ciudadanos son continuas.

Como se ha apuntado, es una edificación que data de 1974, construida en dos plantas, una en planta de acceso a la Avenida de Madrid, destinado a un edificio de viajeros, uso administrativo y comercial, de forma rectangular con un vértice achaflanado, con una superficie total en planta de 1.150 m<sup>2</sup>.

La planta sótano a la Avenida de Madrid pero a nivel hacía la Calle San Pedro Bautista, ocupa la totalidad de la parcela, siendo la zona de entrar, salida y circulación de los autobuses.

La estructura de la planta de viajeros es de hormigón armado con acero y forjados de viguetas. Las cubiertas con planas y están impermeabilizadas, con acabado de gravilla, con un lucernario circular de 20 m de diámetro, resultado en chapa galvanizada y cristal armado. Los solados son de terrazo, algún revestimiento de mármol, las carpinterías del exterior y del interior de aluminio, salvo algunas puertas de madera.

Esta planta se comunica con la inferior donde acceden los autobuses a través de dos escaleras, una de fábrica y otra mecánica, ambas en el centro del vestíbulo.

La estructura de cubierta, de la planta de autobuses, se resuelve mediante perfiles metálicos en celosía y la cubierta en un inicio de fibrocemento, y en la actualidad de chapa galvanizada. La cubierta está resuelta mediante dientes de sierra, con limahoyas que abarcan una longitud considerable, donde se acumula el agua proveniente de la lluvia.

La estructura vertical está ejecutada por su lado enterrado mediante muros de hormigón perimetrales y pilares de acero.

El pavimento de rodadura es de hormigón en masa formando losas, salvo en la zona de estacionamiento que se encuentra con acabado de adoquín de granito gris y aceras de loseta hidráulica.

En esta planta se encuentran ubicados distintos servicios; correos, policía, botiquín transformador, calefacción, equipajes, caseta de control (metálica y de cristal), oficinas, locales de lavado y engrase...

Descrito de una forma resumida y lo que se puede observar a simple vista, sin perjuicio de un estudio, más profuso si fuera necesario, y considerando el estado de la edificación, se señalan las lesiones y posible patología de su origen:

## V.2. CUBIERTAS.

Las cubiertas presentan en general un mal estado de conservación, como se ha detallado con anterioridad, existen dos tipos de cubiertas distintas:

- Por un lado la cubierta planta de la zona de acceso de viajeros, está realizada con estructura de hormigón y viguetas, coronada en su parte superior con grava. En la parte central se ha proyectado un lucernario circular de vidrio que ocupa gran parte de la superficie del vestíbulo. En la actualidad se han producido desprendimiento de parte del falso techo, con rotura de multitud de cristales que recorren el lucernario por su perímetro, por lo que la entrada de agua al interior del inmueble es continua, provocando hasta su acumulación y proliferación de líquenes y mohos en la parte superior de los acabados de esta planta. Así mismo a lo largo de la visita, se detectan humedades por capilaridad en mucho de los muros de cerramiento en fachada.

La parte superior del lucernario está realizada con estructura metálica, y a simple vista se puede observar que parte de esta se encuentra oxidada, sin poder evaluar el daño real estructural de la misma sin tener acceso más próximo o realizar alguna prueba de seguridad estructural. Este deterioro será exponencial y continuo por la incesante entrada de agua, agravada por los saltos térmicos que se producen en la capital.

La escorrentía de la entrada de agua continua se evidencia en las manchas de eflorescencias que han aparecido en los acabados, no se ha podido observar los daños en parte de los cerramientos, al estar acabados con un aplacado de mármol.

- La cubierta que corona la edificación destinada a la circulación de los autobuses, está realizada mediante cerchas y pilares metálicos, si bien, en la zona perimetral enterrada, se ha resultado la contención mediante muros de hormigón. El acabado de esta cubierta es de chapa galvanizada y tiene forma de dientes de sierra,

dando lugar a detalles constructivos, en lo referente a la evacuación de las aguas provenientes de lluvia, que generan problemas y acumulación a lo largo de toda la cubierta, hecho que queda evidenciado por las obras de mantenimiento realizadas en los años 80.

El acabado vertical de los dientes de sierra se ha resuelto mediante Carpintería metálica acristalada. El deterioro y la falta de mantenimiento ha producido que parte de estos cristales hayan desaparecido o caído hacia el interior, por lo que sucede como en el apartado anterior, que la entrada de agua es continua, por no hacer mención a la población de palomas que viven en su interior.

Como se ha apuntado en el apartado anterior, el deterioro de la estructura y edificación es continuo, por haberse desprendido los elementos de protección que fueron diseñados para tal fin.

Debido a la solución de dientes de sierra para la forma de la cubierta, se general limas que abarcan la longitud trasversal de toda la nave, llegando a tener una medida de más de 40 metros. Bien es verdad como se reseñaba antes, que fueron duplicadas las bajantes acortando estas longitudes de desagüe, por los problemas que generaban, no obstante se puede observar que la falta de mantenimiento y de limpieza de estas limas, producen el colapso de las mismas no realizando su función de manera adecuada, lo que ocasiona la entrada de agua continua hacia el interior y por ende el deterioro de los materiales y de la propia estructura portante de la cubierta. Sin mencionar que ocurren los años que se precipita gran cantidad de nieve, como ha sucedido los últimos años, sumado a las oscilaciones térmicas propias de esta ciudad, lo que produce un deterioro rápido y continuo tanto de los acabados como de la estructura general del edificio.

En ambas cubiertas, los desprendimientos del material de cobertura, como resultado del deterioro de los elementos por falta de mantenimiento, provoca que la estructura esté en contacto directo con el ambiente, estando expuestos de forma continua a los agentes meteorológicos que lo debilitan.

No se ha podido comprobar el estado real de la estructura de ambas cubiertas, si bien se aprecia manchas de óxido y falta de recubrimiento en parte de los elementos estructurales de las mismas. Así como eflorescencias procedentes de la precipitación de las sales en su proceso de secado, por exceso de entrada y humedad en contacto con la estructura.

Esta patología combinada con los cambios térmicos, y una continuada exposición al frío y calor en periodos cortos de tiempo, induce que las sales cristalicen sobre las superficies húmedas provocando la rotura de los materiales, por lo que, en ocasiones, deja expuestos a esta lesión a los elementos estructurales, que en la mayoría de los casos generan daños irreversibles y merman la capacidad portante de la estructura de cubierta. Hecho que se debiese constatar en aras de velar por la seguridad actual del edificio.

### **V.3. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.**

No se ha podido comprobar el estado de la cimentación; no obstante se debería efectuar las debidas comprobaciones en su caso para determinar el mismo.

Es difícil de determinar el estado estructural real del inmueble con la inspección efectuada; pero a la vista de lo observado y de lo que de ello se infiere, definir o planificar un nuevo uso distinto al actual resulta más que temerario, todo ello sin considerar el continuo cambio de normativa que se ha experimentado desde su construcción (43 años).

Se observan lesiones de eflorescencias, oxidaciones, caída de recubrimientos,..., que pueden determinar una patología más profunda a determinar, por no mencionar en peligro de caída de ciertos elementos hacia la vía pública. Así mismo hay que establecer si las soluciones constructivas realizadas 40 años atrás, son las más adecuadas para garantizar un correcto mantenimiento de la edificación existente, que no genere un incremento de gasto en las arcas públicas, que sucedan más allá de la rehabilitación integral del inmueble.

#### **V.4. FORJADOS Y TECHOS.**

Las lesiones detectadas en los forjados y los techos son análogas a las referidas para la cubierta de ambas edificaciones, puesto que la cubierta del edificio destinado a viajeros coincide con el forjado de techo de la planta.

No vamos a ahondar de nuevo en la patología, al ser idéntica que lo descrito con anterioridad; resumidamente se recuerda que la entrada de agua por falta de mantenimiento y por fallos constructivos de inicio están provocando un deterioro y oxidación, tanto en los elementos de cobertura y revestimientos, como en la propia estructura portante, lo que requeriría de un continuo seguimiento y control para evitar el colapso con el tiempo.

Haremos una mención especial al forjado de planta de techo de la zona destinada a la circulación de los autobuses, como se puede observar en la documentación gráfica, hay una proliferación exacerbada de sales y manchas de eflorescencia a lo largo de todo el forjado. Siendo sintomático este hecho, pues este forjado se corresponde con el suelo de la planta del edificio destinado a viajeros, por lo que no es un elemento que haya sido proyectado para permanecer a la intemperie, y se puede observar por estas lesiones, que la entrada de agua es continua y permanente, hasta por la proliferación de musgo y moho en las superficies naturales del forjado.

Esta lesión no sería significativa, si no produjese otra patología, como puede ser la precipitación de las sales, ya mencionada, que provoca, como bien se ha detallado el deterioro de los elementos estructurales, de hecho, se debería comprobar este extremo, pues a simple vista se puede ver que parte del recubrimiento de las viguetas de hormigón de este forjado se ha desprendido.

No se puede determinar con exactitud el daño interno de este forjado, hasta no realizar un estudio exhaustivo del mismo, considerando en todo momento el diseño inicial y las cargas a las que se ha calculado y ejecutado.

Como se lleva mencionado en todo el informe, se observa que existe un desprendimiento de parte de los revestimientos, con una fuerte precipitación de sales (eflorescencias), en las zonas visitadas, esta posible expansividad de los elementos en un proceso ya sugerido ha provocado la rotura y caída de escombros a las distintas plantas. Suponiendo un posible riesgo para el personal que puede deambular por esta planta, a pesar de tratarse de una zona que no está en uso, no obstante, se debería estudiar la posibilidad de limitar el acceso a la misma a cualquier persona.

Debido a la pérdida del material de revestimiento del forjado, parte de la armadura inferior del forjado puede quedar a la vista, acelerando el proceso de corrosión de estas.

La entrada continua de humedad y la falta de protección de las armaduras del forjado, puede acelerar este proceso de corrosión de las armaduras de las viguetas, con rotura de la parte hormigonada y pérdida importante de la sección de acero del armado de las viguetas.

Esta corrosión da lugar a un doble efecto, de expansividad expulsando fragmentos de hormigón de las viguetas y de pérdida de sección de las armaduras al convertirse el acero en óxido férrico. Esta corrosión disminuye la sección de los elementos estructurales del forjado, lo que provoca una pérdida en la capacidad portante de las mismas.

Así mismo, por evolución del proceso descrito con anterioridad, la corrosión de la armadura produce la pérdida de parte del hormigón que las recubre, acelerando este desarrollo; la entrada de humedad, precipita las sales, en su proceso de cristalización y éstas provocan parte del desprendimiento de material de recubrición, acelerando la corrosión de las armaduras, lo que provoca, a su vez, una pérdida de material, que favorece la entrada de humedad y la agresión de agentes externos, que pueden provocar un deterioro de la estructura irreversible... y así sucesivamente.

La causa de los daños en el forjado es la presencia incontrolada de agua en la parte inferior del forjado. El agua se acumula por un ambiente con excesivo grado de humedad y con falta de ventilación.

El ambiente húmedo se genera por falta de mantenimiento y las variaciones térmicas continuas aceleran este proceso de una manera preocupante.

No obstante, a pesar de las sales y la posible corrosión no comprobada, se deberá de patentizar que el armado de negativos está en buen estado y que la patología de la posible corrosión y la precipitación de las sales, sólo haya afectado a la parte inferior de éste.

No se ha podido comprobar el estado de las cimentaciones, capiteles, ni de las cabezas de los pilares, ni de la estructura en general, por lo que se deberá acometer un estudio del estado de la estructura, realizando catas y analizando su estado real, para obtener, mediante un cálculo teórico, la posible resistencia o capacidad portante del forjado para ser destinado a otro posible uso, llegado el caso.

Así mismo, se hace constar, que no se ha podido comprobar el estado del resto del forjado, al encontrarse recubierto por un falso techo en toda su superficie.

#### **V.5. FACHADAS.**

Las fachadas están configuradas con ladrillo cerámico, en unas zonas a soga y en otras a tizón, teniendo en parte de su perímetro, en la parte inferior, un zócalo piedra. Coronada en la parte de la cubierta del edificio de viajeros.

Las fachadas no presentan lesiones graves a simple vista, si bien se aprecian desperfectos que pueden afectar a la seguridad de la vía pública:

- Se han detectado de nuevo aparición de eflorescencia en parte de los paños verticales de cerramiento de la estación.
- La parte más dañada se trata del peto de coronación perimetral, que delimita cubierta plana, al ser un forjado plano, con total seguridad se acumula el agua, como se puede deducir por la cantidad de filtraciones al interior, esto provoca que se filtre el agua entre la unión del peto descrito, con el paramento vertical de la fachada.

Esta acumulación de agua y los cambios térmicos han producido el desprendimiento de algunos ladrillos, precipitándolos hacia la vía pública, localizados en las esquinas de la cubierta de esta edificación destinada a viajeros.

Estas oquedades dejan ver perfiles metálicos, estando los mismos oxidados por la misma causa que se viene argumentando con anterioridad.

- El resto de las fachadas se encuentran en aparente buen estado, si bien, presentan en algunas uniones y encuentros, coincidentes con partes que en el interior se encuentran más deteriorados, pequeñas grietas verticales, ignorando las causas de estas.

#### **V.6. SOLADOS.**

Los solados presentan deterioros notables, por falta de mantenimiento y por actos vandálicos continuos. En muchos casos tienen gran cantidad de húmedas y charcos que se acumulan, pero lo que más abunda en la palomina acumulada en ambas plantas.

Como hemos dicho con anterioridad, muchos de los cristales de la cubierta, de las carpinterías y de las cerchas de la zona de circulación de los autobuses, se han precipitado hacia el forjado, lo que ha provocado la entrada de palomas y otros animales que habitan, crían, crecen, mueren y proliferan en el interior de la estación. Esta realidad provoca un deterioro continuo del inmueble y supone un peligro para la salud pública, debido al gran acumulo de “palomina” que existe en todos los forjados del inmueble, alcanzado en ocasiones espesores considerables.

Esta suciedad atrae a distintitos animales y roedores, en los suelos se acumulan escombros de los acabados que se precipitan, que se mojan y se encuentran húmedos, y hasta hay pruebas evidentes de la entrada de personas al interior.

La entrada de agua y nieve en el edificio, a través de los huecos abiertos y espacios en cubierta, provoca el rápido deterioro de todos los acabados, incluida la estructura.

#### **V.7. PARTICIONES INTERIORES Y ACABADOS, VENTANAS Y CARPINTERÍAS.**

En estado de conservación de la edificación en general es muy deficitario. La falta de mantenimiento y de control de la misma, ha generado varios hundimientos parciales de parte de los acabados: falsos techos, recubrimientos, pinturas, cristales del lucernario central, etc.

Los acabados se encuentran muy deteriorados de forma generalizada, con humedades, desprendimientos y desconchones, manchas de humedad y eflorescencias por la precipitación de las sales provenientes de la humedad generalizada.

Las carpinterías son en su mayoría las originales del proyecto inicial, metálicas y con ninguna seguridad ni adaptadas a normativa alguna, por lo que se encuentra tremendamente deterioradas. Los cristales están rotos y en la mayoría de los casos inexistentes, por lo que la exposición a los agentes externos de la edificación es continua. Así mismo, esta falta de seguridad da lugar a la entrada de personas ajenas a la propiedad y con querencia a lo ajeno, que ha producido gran cantidad de destrozos, escombros, cristales rotos, enseres... por actos vandálicos.

Al tener cristales rotos a lo largo de toda la edificación ha provocado que la entrada de agua y otros agentes atmosféricos, que han acelerado la degradación de este, además de convertirse en un foco de infección, por ausencia de salubridad.

El abandono y la falta de mantenimiento que ha sufrido el edificio desde hace años ha provocado una situación de insalubridad grave, encontrándose en un deterioro continuo, suponiendo un peligro grave para la salud pública, además de para la integridad del inmueble, sin mencionar la afección a las edificaciones colindantes que se encuentran habitadas.

#### **V.8. INSTALACIONES.**

Evidentemente persisten aún las instalaciones de la edificación, radiadores rotos, sanitarios destrozados, mesas y sillas, material de oficina,..., no dejando de ser una anécdota dentro del estado de la edificación. No obstante, hay un hecho preocupante, pues se ha localizado varias calderas de gasoil, con el combustible lleno y bidones de combustible, no pudiendo comprobar el estado de los depósitos propios de la estación de autobuses, y si en el momento de su clausura, fueron inertizados como se articula la normativa.

#### **VI. DEBER DE CONSERVACIÓN Y ESTADO DE RUINA**

Por todo lo anteriormente expuesto, la Arquitecto Municipal concluye que, el inmueble no reúne las mínimas condiciones de seguridad, estabilidad, salubridad y habitabilidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 Deber de conservación, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo), de modo que la edificación presentan una situación de deterioro físico del mismo tal que supone un riesgo actual y real.

Según el artículo 8 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, sobre los deberes de conservación, dispone:

“1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
- b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:
  - 1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.
  - 2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106”.

Así mismo, según el artículo 323 del RUCYL establece:

“El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

- b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.”

A tales efectos, se determina que el límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición, siendo este el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:

1. Se considerará la misma superficie construida.
2. Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.
3. Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.
4. Se excluirá el valor del suelo.
5. No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

#### A) VALOR DE REPOSICIÓN.

En este caso y tal y como se reseña con anterioridad se consideración a efectos de superficie construida la existente en la actualidad reflejada en los datos catastrales.

- Superficie construida: 5.682,00 m2c.
- Coste de reposición por m2c se calculará a partir del módulo básico de construcción según la Norma 16 del RD 1464/2007 de 2 de noviembre, para Ávila impuesto por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril, que fija el Módulo Básico de Construcción 600 €/m2c.

A dicho módulo se le aplica los siguientes coeficientes, establecidos en el cuadro de coeficientes de valor de la construcción en función del uso, tipología edificatoria y categoría de la edificación:

- 1) Para Uso 2 Industrial de clase 2.3 de carácter Servicios de Transporte con modalidad 2.3.2 Administrativa, y para la categoría 6, se estipula un coeficiente de 1,40.
- 2) Cuadro de los gastos derivados de la construcción:

COSTES DE CONSTRUCCIÓN M2C		
GASTOS	TIPOLOGÍA	
	VIVIENDA €/m2c	
Módulo Básico de Construcción €/m2c	1,40	840,00
600,00		
Honorarios, Licencias, Seguros, etc...		75,60
9,00%		

COSTES DE CONSTRUCCIÓN M2C		
GASTOS	TIPOLOGÍA	
	VIVIENDA €/m2c	
Gastos Generales	Incluido	0,00
13,00%		
Beneficio Promoción	Incluido	0,00
6,00%		
Financiación 12%		5,04
5,00%		
Demolición €/m2c		0,00
0,00		
<b>TOTAL</b>		<b>920,64</b>

VALOR DE REPOSICIÓN = 5.682,00 m2c x 920,64 €/m<sup>2</sup> = 5.231.076,48 € (sin impuestos).

**B) COSTE DE LAS OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA MANTENER O REPONER LAS CONDICIONES ADECUADAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO PÚBLICO, HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

Para calcular este valor se debería de proceder a valorar cada una de las actuaciones descritas para reponer el inmueble a las condiciones que se establecen como deber de conservación, no obstante se procede a calcular esa cuantía de una forma bastante exacta, utilizando el Módulo de Construcción del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este demarcación Ávila, corregido por los coeficientes obrantes en el Colegio de Arquitectos en función del tipo de actuación.

Se considera a efectos del cálculo de los costes de rehabilitación del inmueble, aquellas actuaciones, encaminadas a reponer las condiciones DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO PÚBLICO Y HABITABILIDAD, sin considerar aquellas actuaciones dirigidas a la dotación de un uso específico al edificio.

Partiendo del Módulo Básico de Construcción del Colegio de Arquitectos de Ávila, arroja un valor de PEM por m2c de 499,00 €/m<sup>2</sup>.

Este valor debe de ser corregido en función de los coeficientes de referencia marcados por el Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este demarcación Ávila, para edificios públicos, se aplicará un Coeficiente tipológico de 1,00 y para estaciones de autobuses un coeficiente características de 2,00. Después de estos habrá que aplicar un coeficiente por rehabilitación al no ser obra nueva correspondiente a una rehabilitación sin afección estructural equivalente a 0,70.

Se adjunta cuadro resumen del coste de rehabilitación:

<b>COSTE DE REHABILITACIÓN</b>		
MÓDULO CONSTRUCCIÓN ÁVILA		499,00 €/m2
COLEGIO ARQUITECTOS		
COEFICIENTE		
Coeficiente tipológico	1,00	
Coeficiente características	2,00	
Coeficiente de Rehabilitación	0,70	
COSTE CONSTRUCCIÓN		698,60 €/m2
Superficie construida	5.682,00 m2	
PEM		3.969.445,20 €
Honorarios, licencias, seguros, etc.. 14%		555.722,33 €
PARCIAL		4.525.167,53 €
13% GASTOS GENERALES		588.271,78 €
6% GASTOS GENERALES		271.510,05 €
<b>TOTAL sin impuestos</b>		<b>5.384.949,36 €</b>

VALOR DE REHABILITACIÓN = 5.384.949,36 € (sin impuestos)

### C) CONCLUSIONES.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 323 del RUCYL y lo señalado en el art. 107 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad, señaladas en el artículo 19, exceden el límite del deber legal de conservación, al superar al 50 % del valor del inmueble (2.615.538,00 €), es decir, 5.384.949,36 €, PROCEDIENDO, EN SU CASO, A LA DECLARACIÓN DE RUINA DEL INMUEBLE.

Así mismo, se hace constar a efectos de posibles valoraciones de este inmueble, que tiene una antigüedad de 46 años, considerando el ANEXO III Vida Útil de edificaciones, construcciones e instalaciones, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, para este tipo de inmuebles se fija una vida útil de 50 años, por lo que el porcentaje transcurrido vida útil del mismo es del 92 %.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE.

La declaración de ruina es un procedimiento reglado que se encuentra regulado en la L5/99 de Urbanismo de Castilla y León, (LUCYL), desarrollado en el Decreto 22/04 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), así como lo dispuesto en la normativa municipal contenida en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Consejería de Fomento mediante Orden FOM/740/2005, de 1 de junio de 2005 (BOP n.º 127 de 4/07/2005).

Más concretamente, la declaración de ruina de los edificios está regulado en los arts. 8, 107 y 108 LUCyL, y arts. 323 a 327 del RUCyL.

A tal efecto, entre las disposiciones citadas, cabe reseñar las siguientes al caso que nos ocupa:

Artículo 8 LUCyL. Deberes de uso y conservación.

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:
  - a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
  - b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando: 1º. Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.
2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:
  - b) En el caso del apartado 1.b), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, sea: 1º. Porque el coste de los trabajos y obras supere la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble.
3. Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.

Artículo 107 LUCyL (y art. 323 RUCyL). Declaración de ruina. 1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble: a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b), exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

## **SEGUNDO. PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la tramitación y resolución del procedimiento que se inicia a partir del informe técnico reseñado es el regulado en el art. 326 RUCyL [redactado por el artículo 5 del Decreto 45/2009, 9 julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ("B.O.C.L." 17 julio), donde se establece:

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Asimismo debe abrirse un plazo de información pública, no inferior a dos meses.
2. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación Provincial, deben evacuar 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 edificios [como es el caso que nos ocupa].

3. La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar 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 Monumentos 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, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.
4. 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. 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.
5. 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.

### **TERCERO. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE DAÑOS.**

Sin perjuicio de las alegaciones de contrario que pudieran realizarse, según el informe técnico emitido al efecto que ha quedado transcrito el estado del edificio es el de ruina económica, por presentar una situación de deterioro físico del mismo tal que supone un riesgo actual y real para las personas o las cosas, y cuyo costes de subsanación de deficiencias supera la mitad del valor de reposición a nuevo inmueble, de acuerdo con lo establecido en el artículo del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

Con independencia de la tramitación que proceda, deben tenerse en cuenta por la propiedad la adopción de medidas que garanticen la seguridad, salubridad y ornato público, conforme dispone el art. 9 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo –BOE 26.06.08–, y el art. 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En concreto el art. 19 del RUCYL señala:

“Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. A tal efecto se entiende por Seguridad el conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población”.

Y la orden de ejecución es el instrumento jurídico previsto para forzar a los propietarios al cumplimiento del deber de conservación. Así, el art. 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones de derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el art. 8 de la misma ley y del art. 9 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo –BOE 26.06.08.

Por todo ello, en el caso concreto que nos ocupa, debe requerirse al titular del inmueble para que adopte las medidas necesarias para impedir daños a las personas o las cosas (apdo. 1.b del art. 328 RUCyL).

POR TODO LO EXPUESTO,

En uso de las facultades conferidas a la Alcaldía y que han sido delegadas por Resolución de 25 de junio de 2019, y conforme lo dictaminado por la Comisión municipal de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente en sesión celebrada el 21 de julio de 2020, la Tenencia de Alcaldía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente (mediante Decreto de fecha 23 de julio de 2020) HA RESUELTO:

**Primero.** Incoar expediente de declaración de ruina del inmueble antiguamente destinado a estación de autobuses situado en la Avenida de Madrid número 2, cuya titularidad es del Ministerio de Hacienda, por presentar una situación de deterioro físico del mismo tal que supone un riesgo actual y real para las personas o las cosas, y considerar que el coste de los trabajos y obras de reparación supera la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble. La incoación del expediente de ruina no exime de responsabilidad a los titulares del inmueble por posibles daños y perjuicios que su estado pudiera ocasionar, por lo que deberán adoptar las medidas necesarias para evitarlo.

**Segundo.** Notificar la presente resolución a los titulares de la edificación referenciada al objeto de que formulen las alegaciones pertinentes y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes en el PLAZO DE QUINCE DÍAS como trámite previo a la resolución del expediente que proceda.

**Tercero.** Abrir un plazo de DOS MESES de información pública del expediente mediante la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web municipal. Durante dicho plazo podrán formularse las alegaciones que se estimen convenientes por cuantos interesados lo deseen.

**Cuarto.** Concluida la tramitación del expediente se resolverá el mismo en los términos establecido en el art. 326.3 RUCyL. 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, 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 atenderse a lo dispuesto en la letra anterior.

**Quinto.** La declaración de ruina que proceda, en su caso, 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.

Ávila, 30 de septiembre de 2020.

El Tte. Alcalde, *Juan Carlos Corbacho Martín*.