EXPEDIENTE DE RUINA CALLE COSTANILLA NUMEROS 2 Y 4

INFORMACIÓN pública relativa al inicio del expediente declaración de ruina de los inmuebles situados en la calle costanilla números 2 y 4, en el término municipal de Castrillo de la Vega (BURGOS). Expte.: 35/2021.

Iniciado el procedimiento de Declaración de Ruina de los inmuebles sitos en C/ Costanilla números 2 y 4 de Castrillo de la Vega (Burgos), con referencias catastrales **5115503VM3151N0001RO y 5115505VM3151N0001XO mediante** Resolución de Alcaldía de fecha 25 de agosto de 2021, de conformidad con los artículos 326.1 y 432 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública mediante el presente anuncio:

Órgano que acuerda la información pública:	Alcaldesa-Presidenta
Fecha del acuerdo:	25/08/2021
Instrumento o expediente:	Ruina
Ámbito de aplicación:	C/ Costanilla números 2 y 4, de Castrillo de la Vega (Burgos)
Identidad del Promotor:	Se nicia de oficio
Duración del período de información pública:	Dos meses a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este *Boletín Oficial de Castilla y León*
Lugar, horarios y página web dispuestos para la consulta del instrumento o expediente:	La consulta completa del expediente se podrá realizar en la Secretaría del Ayuntamiento de Castrillo de la Vega, en horario de Secretaría de 10 a 14 horas; o bien pidiendo información a través de la dirección electrónica: www..castrillodelavega.ES

Castrillo de la Vega a 25 de agosto de 2021. LA ALCALDESA . FLORENCE AMAR

INFORME TÉCNICO

DEL ESTADO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LAS PARTES CONSERVADAS DE LAS ANTIGUAS EDIFICACIONES DE LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COSTANILLA Nº2 Y 4 DE CASTRILLO DE LA VEGA (BURGOS)

1.1 AUTOR DEL INFORME
1.2 PROMOTOR / SOLICITANTE:
1.3 SITUACION
1.4 DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES Y HECHOS OBSERVADOS
1.5 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA
1.6 CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS: NORMATIVA MUNICIPAL
1.7 DEBER DE CONSERVACION: NORMATIVA ESTATAL
1.8. CONCLUSION

SITUACIÓN: CALLE COSTANILLA Nº 2 Y 4 DE CASTRILLO DE LA VEGA (BURGOS)
SOLICITANTE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTRILLO DE LA VEGA
ARQUITECTO: D. LUIS BLANCO YUSTA

1. INFORME TÉCNICO

DEL ESTADO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LAS PARTES CONSERVADAS DE LAS ANTIGUAS EDIFICACIONES DE LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COSTANILLA Nº2 Y 4 DE CASTRILLO DE LA VEGA (BURGOS)

1.1 AUTOR DEL INFORME

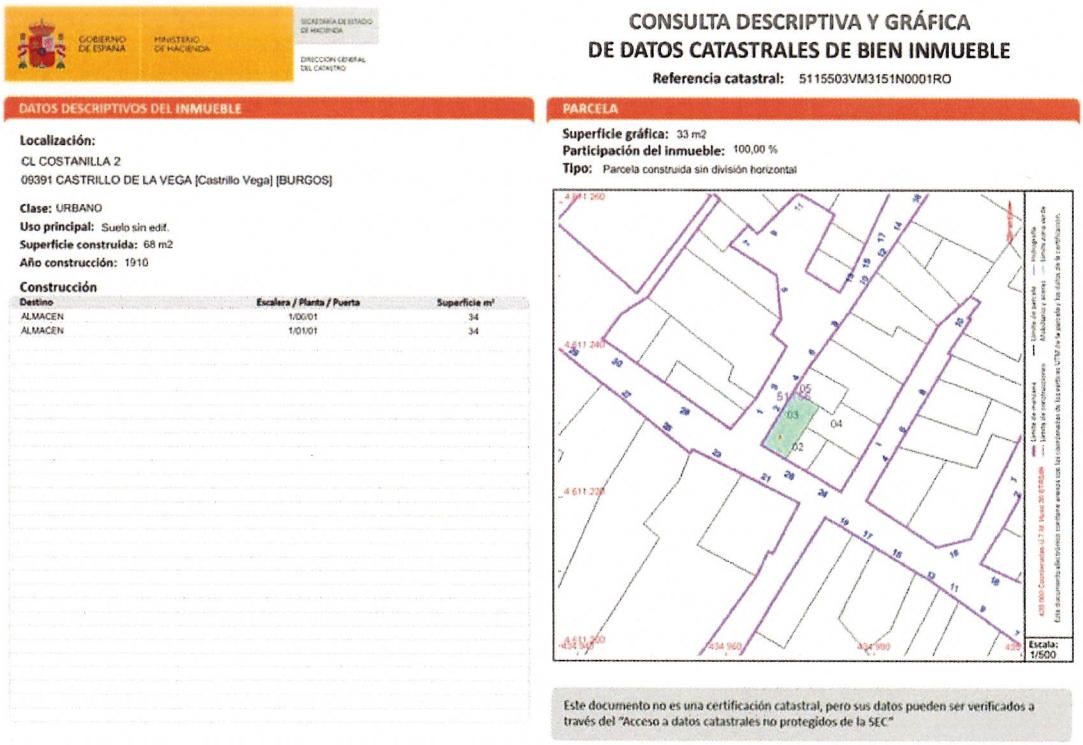
D. **Luís Blanco Yusta,** Arquitecto, colegiado número 304 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con ejercicio en la Demarcación de Burgos, y domicilio profesional en Calle Santa Lucía, número 15 – 2º A de Aranda de Duero (Burgos).

1.2 PROMOTOR / SOLICITANTE:

Se redacta el presente Informe Técnico a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Castrillo de la Vega.

1.3 SITUACIÓN

El presente informe técnico de ruina se refiere a los inmuebles sitos en Calle Costanilla nº 2 y 4 del municipio de Castrillo de la Vega (Burgos). Los cuales cuentan con las siguientes referencias catastrales:



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5115503VM3151N0001RO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COSTANILLA 2
09391 CASTRILLO DE LA VEGA [Castrillo Vega] [BURGOS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 68 m2
Año construcción: 1910

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	34
ALMACEN	1/01/01	34

PARCELA

Superficie gráfica: 33 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5115505VM3151N0001XO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COSTANILLA 4
09391 CASTRILLO DE LA VEGA [Castrillo Vega] [BURGOS]

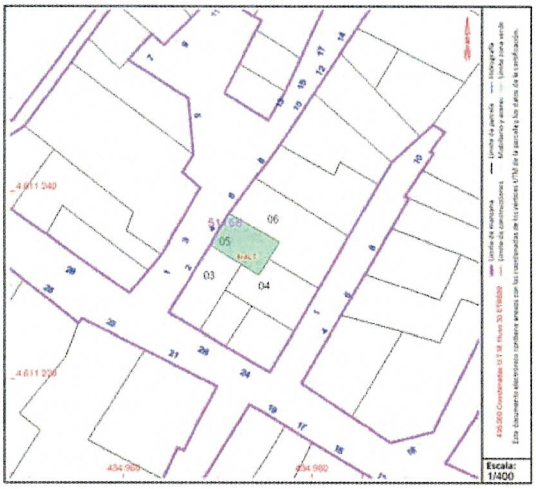
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 57 m2
Año construcción: 1910

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	23
VIVIENDA	1/01/01	23
ALMACEN	1/02/01	11

PARCELA

Superficie gráfica: 24 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

De la documentación catastral obtenida se observa que ambos inmuebles contaban con elementos de construcción que ocupaban toda la superficie de las parcelas; mientras que en la visita a los inmuebles se pudo observar que dichas construcciones han sido demolidas, habiéndose conservado parte de los muros de las antiguas construcciones en C/Costanilla.

1.4 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES Y HECHOS OBSERVADOS

Los inmuebles se ubican en el casco urbano de la localidad de Castrillo de la Vega. El inmueble sito en C/Costanilla nº4 dispone de frente a Calle Costanilla, mientras que el inmueble sito en C/Costanilla nº2 presenta frentes de fachada a calles Costanilla y Calle Real de la misma localidad.

Durante la visita a los inmuebles se pudo observar que las antiguas edificaciones que ocupaban los inmuebles han sido demolidas, habiéndose conservado parte de los cerramientos de las antiguas edificaciones, posiblemente para cumplir la función de cerramiento de los solares.

En lo referente al inmueble sito en la C/ costanilla nº2:

Las partes conservadas de los muros de la antigua construcción (muro que linda con Calle costanilla) presentan mal estado de conservación; observándose un desplome o abombamiento considerable del muro hacia la calle Costanilla; que se hace especialmente visible en el desplazamiento de las piedras del dintel y las jambas del hueco de la puerta existente.

Por el interior se aprecia un desprendimiento considerable de piedras procedentes del muro mencionado.

El desprendimiento de parte de la cara interior así como el abombamiento o desplome hacia la calle, a juicio del técnico que suscribe, ponen en riesgo la estabilidad de dicho muro, ocasionando un riesgo inminente por colapso parcial o total de parte del muro hacia el vial público (C/costanilla). Se recomienda consolidarle en su totalidad, así como su cubrición con teja y proceder al cerramiento de la fachada a calle real de acuerdo con NSM para evitar riesgos.

En lo referente al inmueble sito en la C/ costanilla nº4:

El estado del muro de cerramiento conservado de la antigua edificación en el inmueble sito en C/Costanilla nº4 aparentemente presenta una mayor verticalidad y consolidación que el muro anteriormente descrito; pero ha de tenerse en cuenta que presenta una altura considerable (2 plantas) y que no se encuentra arriostrado (pudiera ser muro medianero). Se recomienda rebajar parte del muro y consolidarle en su totalidad, así como su cubrición con teja para evitar riesgos.

1.5 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Foto 01

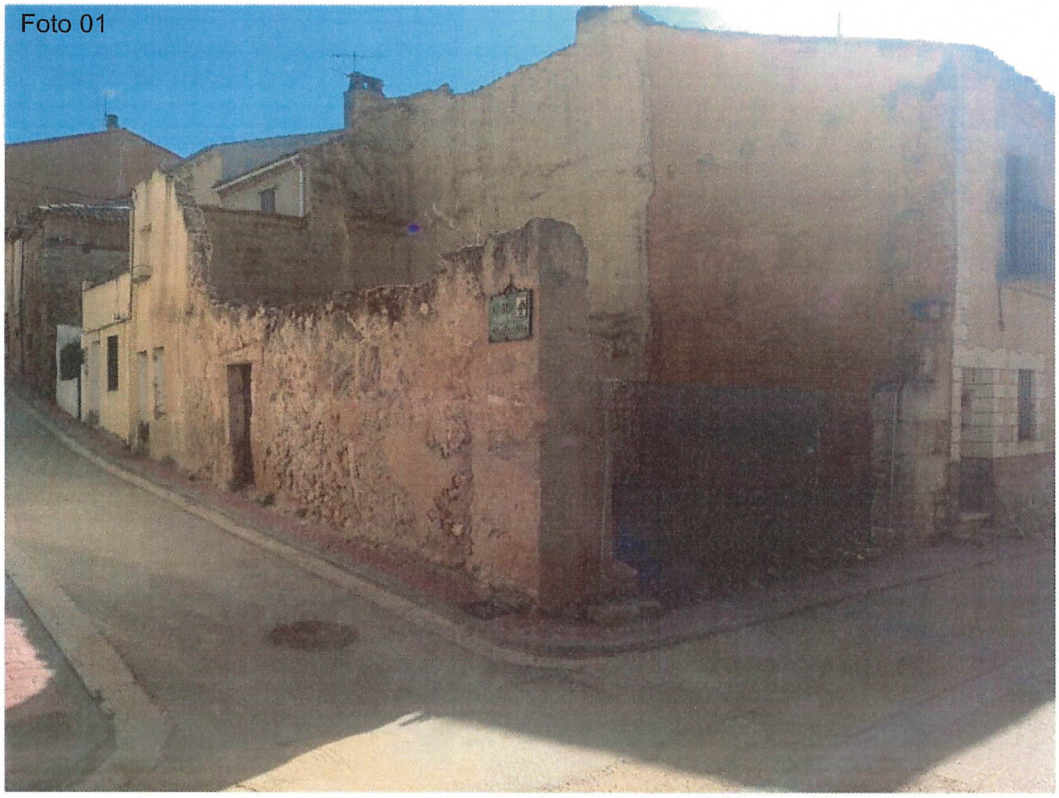


Foto 02

Foto 03

Foto 04

Foto 05

Foto 06

1.6 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS: NORMATIVA MUNICIPAL

El régimen urbanístico aplicable para el término municipal de Castrillo de la Vega son las Normas Urbanísticas Municipales (Septiembre de 2005), aprobadas definitivamente el 21 de Octubre de 2005. Así como sus modificaciones y la aprobación definitiva del Estudio de Detalle denominado Ordenanza nº 1 Casco Tradicional C.T. en Castrillo de la Vega (Burgos).

Clasificación del Suelo

A efectos de cumplimiento con las Normas Urbanísticas Municipales, el solar objeto de la actuación tiene consideración de Suelo Urbano, siendo de aplicación la ordenanza Nº 1: "Casco Tradicional".

En el apartado 1.2.3.5 del TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL de las NUM de Castrillo de la Vega, se hace referencia al concepto de ruina, exponiéndose literalmente lo siguiente:

"1.2.3.5 Ruina

1.2.3.5.1 Declaración de ruina

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, es decir del 50% del coste de reposición del bien excluido el valor del suelo, y asimismo cuando dichas obras no pudieran realizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en las Normas o en el instrumento de planeamiento que las desarrolle.
Cuando alguna construcción o parte de la misma estuviera en estado ruinoso, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el Ayuntamiento podrá limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.
El procedimiento para la declaración de ruina se regula en los Arts. 325 y 326 del RUCyL.
La declaración de ruina establecerá las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado Monumento o de elementos catalogados, en cuyo caso procederán sólo obras de conservación y de rehabilitación.
Si el propietario no procediere a la demolición en los plazos acordados por el Ayuntamiento, éste podrá ejecutarlo a costa del obligado o resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa.

1.2.3.5.2 Ruina inminente

Cuando la amenaza de ruina inminente suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las medidas para evitar daños a terceras personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento. "

* De igual manera, el concepto de ruina inminente se establece el Artículo 108 de la Ley de 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, donde se indica literalmente:

" Artículo 108. Ruina inminente.

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. ..."

En el caso que nos ocupa la parte de los muros conservados (especialmente los correspondientes al inmueble sito en C/Costanilla nº 2) a juicio del técnico que suscribe suponen un riesgo para las personas por la posibilidad de colapso parcial o total sobre la vía pública; es por lo que se reúnen las condiciones para la declaración de ruina inminente, tal y como se establece en el referido apartado de las NUM, así como igualmente se establece el Artículo 108 de la Ley de 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; Siendo recomendable actuar con las medidas cautelares que sean precisas a fin de evitar posibles daños a personas hasta que se proceda a la demolición o consolidación de los muros referidos.

Por otro lado, las NUM de Castrillo de la Vega, en su apartado 3.2.4.3 del TITULO III: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE LOS USOS Y DE LA HABITABILIDAD E HIGIENICO SANITARIAS, se hace referencia a cerramientos y vallados entre otros aspectos, expeliendo literalmente lo siguiente:

" 3.2.4.3 Cerramientos, vallados y protección de pozos, depósitos y conducciones abiertas.

1. Cerramientos Provisionales

a) Solares:

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares no edificados así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes ***para asegurar su solidez y conservación en buen estado****. El cerramiento de ladrillo hueco o de bloque de hormigón en su color gris deberá ser enfoscado y pintado de forma que armonice con el entorno.*

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de ejecución del derribo. "

En cuanto a los cerramientos definitivos en suelo urbano, las NUM hacen mención a lo siguiente:

"...

2. Cerramientos Definitivos

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, dependiendo de la clase de suelo en que se encuentren, las siguientes condiciones.

En Suelo Urbano: Los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 1,00 metro de altura máxima, que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse un metro más con elementos diáfanos y/o vegetales. En la zona remitida a Ordenanza CT Casco Tradicional los cerramientos podrán ser de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota...."

1.7 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN: NORMATIVA ESTATAL

El deber de conservación y rehabilitación forma parte del derecho de propiedad inmobiliaria. Según el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, Art. 17: *Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.*

1.8. CONCLUSION

A juicio del técnico que suscribe la parte de los muros existentes de las antiguas edificaciones en los inmuebles sitos en C/Costanilla nº 2 y C/costanilla nº4, suponen un riesgo para las personas por la posibilidad de colapso parcial sobre la vía pública; es por lo que se considera que reúnen las condiciones para la declaración de ruina inminente, conforme a lo establecido en el apartado 1.2.3.5.2 de las NUM de Castrillo de la Vega, así como en lo establecido en el Artículo 108 de la Ley de 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León;

Se recomienda actuar con las medidas cautelares que sean precisas a fin de evitar posibles daños a personas hasta que se proceda a la demolición o consolidación de los muros referidos, aconsejando la consolidación de los muros y mejorar el aspecto de antigüedad que se ve en las partes sanas con sus correspondientes reparaciones.

Para que así conste a los efectos oportunos firmo este informe en Aranda de Duero a 6 de Mayo de 2021.

El Arquitecto

Luís Blanco Yusta.

Firmado por BLANCO YUSTA LUIS - 00227481B el día 07/05/2021 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios