



**Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada**  
**Plaza de la Concordia, nº 1**  
**05420 Sotillo de la Adrada**  
**(Ávila)**

**Asunto: Intervención sobre edificio con protección ambiental / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **378/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las dificultades que supuestamente tiene la propiedad del inmueble sito en la plaza XXX con referencia catastral XXX de Sotillo de la Adrada (Ávila), para llevar a cabo obras de derribo y desescombro de la planta primera, lo cual fue solicitado al Ayuntamiento mediante escrito fechado el 9 de julio de 2020.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha solicitud ha sido denegada, dado que, según la respuesta dada por el arquitecto municipal, el inmueble está incluido en la ficha de protección N.º 65 de Catálogo de Protección, asignándose al mismo una protección urbanística ambiental de grado 2.





También según manifestaciones del autor de la queja, el inmueble carece de cualquier tipo de valor singular que le haga merecedor del nivel de protección urbanística con el que cuenta, y su actual estado es ruinoso. De hecho, teniendo como referencia que las actuales Normas Urbanísticas Municipales fueron definitivamente aprobadas en el mes de febrero de 2019, existe un Informe del arquitecto municipal, de fecha 23 de mayo de 2013, según el cual, *“el edificio no cumple con los requisitos mínimos de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato público”*, a los efectos de recordar a los propietarios el deber de llevar a cabo los trabajos precisos para reponer dichas condiciones conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Si fueron presentadas alegaciones en los trámites de información pública con motivo de la aprobación de las Normas Urbanísticas de Sotillo de la Adrada respecto a la protección atribuida al inmueble sito en el XXX, que ha sido incluido en la ficha N.º 65 del Catálogo de Protección; y, en su caso, si las alegaciones fueron estimadas o desestimadas.

- Sobre las órdenes dadas por parte del Ayuntamiento a la propiedad del inmueble para ejecutar las obras dirigidas al cumplimiento del deber de conservación del mismo, y si dichas órdenes han sido cumplidas.

- Si, en algún momento, se ha solicitado por los propietarios la declaración de ruina del inmueble, o se dan las circunstancias para que el Ayuntamiento proceda de oficio a iniciar un procedimiento de declaración de ruina.

- Intervenciones para las que se haya pedido licencia por los actuales propietarios del inmueble, y resolución que se haya dado a las correspondientes solicitudes.

En atención a dicha petición de información se remitió comunicación del alcalde de ese Ayuntamiento con fecha de registro de entrada en esta Institución el 29 de abril de 2021, adjuntando un informe técnico en el cual se hacía constar que:

*“1. En este Ayuntamiento fueron presentadas alegaciones en referencia a la catalogación del inmueble. Se adjunta como DOCUMENTO nº1. Las alegaciones fueron desestimadas por el equipo redactor de las NUM. Se adjuntan como DOCUMENTO nº2.*

*2. Con fecha 9 de enero de 2013 y NRE 155/2013 D. XXX presentó escrito para solicitar rebaja del IBI (DOCUMENTO nº3). Dicho escrito se tramitó como informe urbanístico en el expediente municipal 433/2013, correspondiendo el informe 21-13\_IU*



de fecha 23 de mayo de 2013 (DOCUMENTO n<sup>o</sup>4), donde se recuerda al propietario el deber de conservación del inmueble.

3. Con fecha 9 de julio de 2020 (NRE. 2020-E-RE-798) se recibe escrito de D<sup>a</sup> XXX solicitando permiso para ejecutar obra de derribo y desescombros de la primera planta del edificio sito en XXX (DOCUMENTO n<sup>o</sup>5). No se aporta proyecto ni documentación técnica alguna que avale el grave deterioro de la fachada que manifiesta en el escrito. Se tramita como expediente municipal 1054/2020, al que corresponde el informe técnico n<sup>o</sup>15-20\_M (DOCUMENTO n<sup>o</sup>6). En dicho informe se procede a aclarar al solicitante que el trámite se corresponde con licencia de obra mayor, debiendo presentar la documentación correspondiente, entre ella el proyecto de obra. En el mismo informe se advierte que el inmueble está catalogado estando expresamente prohibida la demolición del mismo. Cabe señalar que, por principio de prudencia, parece oportuno advertir de la condición de inmueble catalogado al solicitante previamente a asumir el coste de redacción de un proyecto de demolición.

4. No consta expediente de declaración de ruina ni solicitud de la misma, más allá del texto en el escrito previo donde el solicitante lo da por hecho (“...ante el ya oficialmente reconocido estado ruinoso del edificio...”). El solicitante confunde el deber de conservación con la declaración de ruina.

5. Consta expediente 159/2017 con solicitud por declaración responsable de obras para reparación de puerta de entrada que fue informada favorablemente. Esta obra no se ejecutó, dado que lo que se pretendía era la instalación de máquinas de “vending” de refrescos en la fachada del edificio, según informó verbalmente la Policía Municipal a este departamento.

6. Constan expedientes previos a las NUM de alineaciones en dicho inmueble, previamente a su catalogación en las nuevas NUM, se solicitaba un retranqueo hasta obtener 4 m de ancho en el vial XXX (Informe 017-11\_IU, de 18 de mayo de 2.011).[...]

Previamente a la aprobación de las NUM 2019 era viable la demolición total del inmueble, precisando de cesiones para regularización de viales en la nueva edificación que sustituyera el inmueble.

7. El edificio se encuentra, de inspección visual, exteriormente en un estado aceptable, presentando la cubierta continuidad. La fachada tiene algún desconchón superficial. Interiormente no se ha visitado, pero conforme a la documentación existente se evidencia que no es viable su uso actual como vivienda, habiendo dado el propietario de baja los servicios urbanísticos de agua y recogida de sólidos urbanos.



*Las fotografías adjuntas (1-5), tomadas con fecha 27 de abril de 2021, no presentan modificaciones en el aspecto exterior del edificio con las presentadas por el solicitante de las alegaciones de las NUM (DOCUMENTO nº1).*

*8. El informe de desestimación de la alegación presentada, al que no hubo recurso, sigue vigente toda vez que las condiciones de protección son compatibles con el mantenimiento del edificio en sus actuales condiciones.*

*9. El edificio se encuentra catalogado con protección urbanística ambiental grado 2º y protección de parcela P1, según marca la ficha nº 65 del catálogo de edificaciones protegidas de las NUM.*

*10. La protección ambiental (art. 2.5.3.II) se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior.. Las obras que se efectúen en los edificios tendrán por objeto adecuarlos a sus usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. No se ha presentado proyecto alguno y no se ha acreditado la necesidad de la demolición para adecuar a un uso que no tiene.*

*11. Las obras de demolición figuran en las NUM CT CATÁLOGO DE PROTECCIÓN como obras en el art. 2.5.3.III.C., siendo autorizable, en circunstancias excepcionales (art. 2.5.5.), en protección ambiental grado 2º conforme a las definiciones establecidas en las NUM. Nada se ha acreditado que permita valorar la excepcionalidad dispuesta en las NUM.*

*12. En art. 2.5.3.II establece que “el grado 2º se aplica a edificios que aun teniendo valores que merecen conservarse, éstos son de menor calidad constructiva o su estado de deterioro hace imposible la rehabilitación de los mismos conservando durante las obras los elementos principales, por lo que es conveniente la demolición de todo o parte del mismo, **siempre con el objeto de la reconstrucción de los elementos fundamentales** que caracterizan este nivel de protección”. El objeto de esa reconstrucción es algo que nunca se ha trasladado en los escritos, al haberse presentado sin acompañamiento del preceptivo proyecto. En esas condiciones, sin documentar la reconstrucción con elementos fundamentales, está expresamente prohibido”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos destacar que el catálogo de edificaciones protegidas de las Normas Urbanísticas Municipales de Sotillo de la Adrada, aprobadas por Acuerdo de 7 de febrero de 2019 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de



Ávila (BOCyL núm. 62 de 29 de marzo de 2019), en lo que respecta a la protección urbanística de edificios y otros elementos construidos (2.5.3), establece que el nivel de protección ambiental se aplica a:

*“A. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.*

*B. Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.*

*C. Edificios situados en espacios urbanos de calidad destacada”.*

Con relación a estos edificios, se establece lo siguiente:

*“El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior. En cualquier caso, se podrán señalar elementos singulares interiores, que serán objeto de conservación.*

*Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.*

*Se distinguen dos grados de protección Ambiental: grado 1º y grado 2º. El grado 2º se aplica a los edificios que aun teniendo valores que merezcan conservarse, éstos son de menor calidad constructiva o su estado de deterioro hace imposible la rehabilitación de los mismos conservando durante las obras los elementos principales, por lo que es conveniente la demolición de todo o parte del mismo, siempre con el objetivo de la reconstrucción de los elementos fundamentales que caracterizan este nivel de protección”.*

En segundo lugar, no se puede obviar el contenido del informe del arquitecto municipal emitido el 23 de mayo de 2013 relativo a las características de la edificación sita en XXX, edificación de uso vivienda y que según documentación catastral data de 1920, teniendo planta baja, planta primera y aprovechamiento bajo cubierta, con una superficie de 51m<sup>2</sup> por planta. En el mismo se informa que:

*“Con fecha 22 de mayo de 2013 se procede a girar visita a la edificación comprobándose la precariedad de la edificación con forjados de madera apeados sobre vigas metálicas. Se ha accedido únicamente a la planta baja al estimarse que no se reúnan las condiciones de seguridad suficientes para el acceso a plantas superiores, no pudiendo determinar el estado de la cubierta. En las condiciones actuales la edificación*



*no cumple los requisitos mínimos de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato público. El art 19 del RUCyL establece el deber del propietario a mantener en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad los bienes inmuebles, debiendo realizar los trabajos precisos para reponer dichas condiciones”.*

Pues bien, transcurridos más de 8 años desde el precitado informe, plazo de tiempo a todas luces excesivo, si es cierto, como parece, que, no se reúnen las condiciones de seguridad suficientes, la situación de precariedad de la edificación a la que se refiere el arquitecto municipal (en el año 2013) no ha podido más que acentuarse. Por ello, ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta la necesidad de declarar el estado de ruina de los inmuebles, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

*“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”.*

El artículo 325 del RUCyL establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, y transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación, deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial). El artículo 326.5 del RUCyL dispone que 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 incoación cuando se haya iniciado de oficio.



En relación con lo expuesto señala el artículo 107.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que la declaración de ruina detallará los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. Este mismo precepto legal añade en el apartado 4 que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella.

Es más, el Ayuntamiento podría incurrir en responsabilidad patrimonial si no procede a la declaración de ruina o no ejecuta subsidiariamente dichas medidas. En concreto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 reconoció el derecho del recurrente a ser indemnizado por el Ayuntamiento de Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). En esta misma línea se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 31 de octubre de 2016, remitida al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres) a propósito de la queja 16002266. Entre otras consideraciones, se señala en la citada Sugerencia que *“Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra”*.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**Primero.- Que por parte de los servicios técnicos municipales de ese Ayuntamiento, ante el estado de precariedad y deterioro en el que se encuentra el inmueble sito en la plaza XXX con referencia catastral XXX, catalogado con protección urbanística ambiental grado 2º en las NUM de Sotillo de la Adrada (Ávila), se gire una visita de inspección al citado inmueble y a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma y de concurrir los supuestos previstos en la normativa vigente, se impulse la tramitación de oficio del expediente de declaración de ruina de la edificación objeto de la presente Resolución, con las prescripciones que se consideren precisas en el supuesto concreto en cuanto a la demolición o rehabilitación parcial del inmueble.**

**Segundo.- Que sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que el Ayuntamiento no procede a la declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente o no ejecuta subsidiariamente las medidas dispuestas en dicha declaración y se producen daños a terceros.**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López