



# AYTO DE SANTO ADRIANO

Código de Documento  
**SEC18I002H**

Código de Expediente  
**REG/2021/23**

Fecha y Hora  
**17/04/2024 12:29**

Página 1 de 7

Código de Verificación Electrónica (COVE)



**1Q3N4L3K0X3K265L05B8**

## RESOLUCIÓN

En uso de las atribuciones que me confieren los artículos 21.1 y 77 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como el art. 41 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre, se evacúa resolución en base a las siguientes

### CONSIDERACIONES

**Primera.-** Teniendo constancia esta Alcaldía del estado actual de edificación tradicional, (casa y agropecuarios) sita en el barrio de La Arcellada, Villanueva, Santo Adriano (Ref. catastral D00105100TN59F0001FZ), y habida cuenta de que ello puede constituir un peligro para las personas y/o los bienes.

**Segunda.-** Visto escrito presentado por D. José M<sup>a</sup> Suárez Camino, el día 29-06-2020, R.G.E n.º 299/2020, por el que se solicita, inspección y declaración de ruina de la citada edificación colindante con su propiedad.

**Tercera.-** Visto el Informe Técnico emitido por la Oficina Urbanística Territorial (OUT) Zona nº5, de la Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial del Principado de Asturias (Expte.- 02 SAD/20), de 28 de enero de 2020, con el siguiente tenor literal:

En relación con el informe solicitado por el Ayto de Sto Adriano, (REG. SAL N° 13 del 10/01/2020) sobre el estado el estado de conservación de edificación tradicional, (casa y agropecuarios) sita en la localidad de Villanueva, s/ plano de situación aportado, (ref catastral N° Doolo5looTN59F0001FZ), en aplicación de las Normas de planeamiento del concejo y restante legislación urbanística vigente, se informa:

### INFORME:

Se trata de una edificación entre medianeras de unos 34 M2 de superficie aproximada de planta, con

muro que separa la parte agropecuaria (cuadra-tenada), de la casa, construida en muros de carga de mampostería de unos 45-50 cms. de espesor, situada en el barrio de Traslaponte, en un Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, (SNU.NR), de acuerdo a la Normativa Urbanística en el concejo; Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, NNSS-97, cuyo Texto Refundido fue publicado en el BOPA el 10/10/1997.

El inmueble no está incluido en el listado o precatálogo, (en tanto no sea aprobado el Catálogo Urbanístico de protección en los términos definidos en el Artículo 27 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias —LPC-).

## INFORME

### 1.- ESTADO DE CONSERVACION:

Efectuada visita de inspección el 23/01/2020, en los términos referidos en el art. 593 del ROTU,

(comprobaciones preliminares) y tras un primer reconocimiento visual del inmueble al que no ha sido posible acceder al interior, por encontrarse semi-derrumbada la cubierta en la parte agropecuaria de la construcción (se conserva muy deteriorada la estructura o armazón de madera de la cubierta, medio caída y en estado precario de estabilidad, (véase doc. fotográfica adjunta) y cerrada por sus 2 vientos la parte de la casa.

La parte colapsada ha caído en el interior de los muros perimetrales de la edificación, aunque no se descarta que alguna teja o elemento saliente del alero haya podido caer sobre vía pública a la que da la fachada ppal de la construcción.

Cubierta; De teja y entramado de madera a 2 aguas en su estado original. Apenas se conserva caída y apoyada de modo muy precario en la coronación de los muros perimetrales de la cuadra-tenada y en un estado muy precario la parte correspondiente a la casa, con el alero prácticamente caído.

#### Muros Portantes Perimetrales.

Se conservan los muros portantes perimetrales (salvo el acceso a la parte agropecuaria. Parcialmente caldo) ejecutados en mampostería de piedra de unos 50 cms. de espesor, que presenta algunas grietas y desplomes agravados por el vencimiento de la cubierta.

Lo más preocupante es que la cubierta desplomada en el interior del inmueble, supone un riesgo constatado de derrumbe, con amenaza a corto plazo de que el desplome sea total y acabe por ceder la fábrica de piedra y mampostería de los muros perimetrales de la construcción que no se encuentran precisamente en un estado óptimo de conservación.

Por otro lado el entramado de madera del alero que aún se conserva podría dejar caer alguno de sus elementos, (tablas, ripia o tejas) sobre vía pública con el peligro que ello supone para los viandantes de la localidad.

Pisos: En estado de ruina en la parte agropecuaria del inmueble. Se desconoce el estado de conservación de la casa, dado que no ha sido posible acceder al interior.

Carpinterías y acabados: Se encuentran en mal estado de conservación o perdidos.



## AYTO DE SANTO ADRIANO

Código de Documento  
**SEC18I002H**

Código de Expediente  
**REG/2021/23**

Fecha y Hora  
**17/04/2024 12:29**

Página 3 de 7

Código de Verificación Electrónica (COVE)



**1Q3N4L3K0X3K265L05B8**

### 2.- CAUSAS PROBABLES DEL MAL ESTADO DE CONSERVACION:

Las causas del estado ruinoso de la cubierta y resto de la edificación cabría atribuirla al abandono que ha sufrido en los últimos tiempos y a la falta de conservación y mantenimiento del inmueble.

### 3.- Situación posible de ruina:

Por todo ello, se estima que la construcción se encuentra en el momento presente, en estado de ruina física parcial, que afecta principalmente a la cubierta y ruina técnica si valoramos la construcción en su conjunto, (art. 592 del ROTU), por la falta de estabilidad, -desplome total de cubierta y daños probables en el forjado y suelo de la planta primera y "efecto rebote" al resto de su estructura portante, constituida por muros de carga perimetrales de piedra, aunque no por ello deje de ser posible su reconstrucción por medios técnicos habituales, por lo que no parece que nos encontremos en el supuesto de ruina física irrecuperable, en los términos señalados por el art. 59d el Reglamento de Patrimonio Cultural de Asturias, (Decreto 20/2015, de 25 de marzo).

### 4.- NORMATIVA APLICABLE:

En cuanto al decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El art. 138.3. del TROTU, establece que "el derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa."

El art. 233 del TROTU, establece que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a realizar obras de conservación, reparación o rehabilitación de estos bienes cuando estén deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva, máxime cuando existe cierto peligro de derrumbe.

Los art. 142 y 143 del TROTU enuncian los deberes legales y límite del deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, condiciones que en absoluto de cumplen en el caso de esta edificación que se encuentra medio derruida.

El art. 235 del TROTU, regula que cuando la amenaza de ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico, catalogado o no, el órgano municipal competente podrá acordar el apuntalamiento y otras medidas urgentes encaminadas a prevenir o evitar daños a personas o bienes.

- En cuanto a las Normas urbanísticas del concejo:

El Capítulo IV, del Título I de las NNSS de Sto. Adriano, (ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES), regulan los deberes de conservación específica del patrimonio catalogado, atribuyendo los deberes de conservación a propietarios y a la administración Pública en la parte que le corresponda. Así mismo el Capítulo II, del Título I de las NNSS de Sto. Adriano, (DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES), regulan los casos de incumplimiento del deber de conservación y la conservación subsidiaria del ayuntamiento.

#### 5.- OBRAS NECESARIAS DE RECUPERACION:

- En primera instancia y en tanto no se acometan las obras señaladas en los párrafos siguientes, (fase 1 y 2) deberán de tomarse las medidas de precaución urgentes para evitar daños a personas o bienes públicos y privados, dado que se da el supuesto de "amenaza de ruina física inminente", (aer. 597 del ROTU), procediendo de manera urgente al señalizado de un recinto que impida el paso en el área y avise del peligro existente.

- En una primera fase y teniendo en cuenta que el derrumbe producido hasta la fecha es parcial, -afecta al tejado y al piso de planta primera de la parte agropecuaria, conservándose los muros perimetrales de carga, salvo la fachada ppla de la construcción agropecuaria, por lo que la edificación de la casa y agropecuarios podría ser recuperable, dado que no ha perdido, de forma irreparable su tipología tradicional, se habrá que proceder con carácter urgente dado su estado precario de estabilidad, a retirar la estructura de madera colapsada que se mantiene en aleros e interior del edificio, manteniendo vigas ppales que sirvan de arriostramiento de muro de fachada y muros medianeros, para asegurar la estabilidad de todo ellos y consolidación de la fábrica portante de piedra de la edificación, todo ello como parte de una primera fase de actuaciones, que estaría sujeta a licencia de obras.

- Deberá acometerse en una segunda fase las obras mayores la reconstrucción de las parte dañadas encaminadas fundamentalmente a garantizar la estabilidad y estanqueidad de la cubierta, sustituyendo las partes de la estructura ppal y secundaria que componen el armazón de cubierta y a retejar, incluyendo preferentemente algún electo de impermeabilización bajo teja, así como a reponer la parte del muro de fachada derruido y completar las cargas de fachada y pintura y realizar el mantenimiento de las carpinterías de madera, todo ello cumpliendo las Condiciones Generales, Estéticas y de Composición exigidas por las Normas Urbanísticas del concejo y se adapten al entorno, (N. Rural) tal y como establece el art.138.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, (TROTUAS).

CONCLUSION: En tanto no se acometan las obras urgentes de restauración de la construcción , deberán de tomarse las medidas de precaución urgentes evitar daños a personas o bienes públicas y privados, procediendo de manera urgente a la consolidación o desmontado del entramado de madera de la estructura de cubierta y piso y de los aleros, incluyendo tejas sueltas en el frente del camino público y señalizando un recinto que impida el paso en el área y avise del peligro existente, así como instar al cumplimiento de las previsiones establecidas en los artículos anteriores encaminadas a la recuperación y conservación del bien en condiciones adecuadas en cuanto a seguridad, salubridad y ornato público, o a la demolición del mismo y retirada o acopio de los restos constructivos, resultando ésta última opción no preferente por cuanto supondría una pérdida del patrimonio edificado de la localidad.

**Cuarta.-** Visto nuevo Informe Técnico emitido por la Oficina Urbanística Territorial (OUT) Zona nº5, de la Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial del Principado de Asturias (Expte.- 02.1 SAD/20), de 28 de enero de 2020, con



## AYTO DE SANTO ADRIANO

Código de Documento  
**SEC18I002H**

Código de Expediente  
**REG/2021/23**

Fecha y Hora  
**17/04/2024 12:29**

Página 5 de 7

Código de Verificación Electrónica (COVE)



**1Q3N4L3K0X3K265L05B8**

el siguiente tenor literal:

En relación con el informe solicitado por JOSE MARIA SUAREZ CAMINO con REG. ENTRADA N° 299 del 29/06/2020) sobre el estado de conservación de edificación tradicional, (casa y agropecuarios) sita en la localidad de Villanueva, s/ plano de situación aportado, (ref catastral N° D00105100TN59F0001FZ), remitido por el Ayto de Sto Adriano, a esta OUT 5 el 02/07/2020 (REG. SALIDA  N° 189), en aplicación de las Normas de planeamiento del concejo y restante legislación urbanística vigente, se informa:

Antecedentes:

Expte. 02 SAD/20, emitido por esta OUT 5 el 28 de enero de 2020, solicitado de Oficio por la corporación  municipal para evaluar el estado de conservación de esas 2 edificaciones tradicionales.

INFORME

En el precitado informe realizado a finales de enero del año presente, se constataba el estado de conservación, las causas probables sobre el mal estado de conservación de las 2 edificaciones, las obras necesarias para su recuperación y las medidas a adoptar por la propiedad de los inmuebles y el propio Ayuntamiento en la medida que a cada uno corresponda.

Efectuada nueva visita de inspección el 11/08/2020, en los términos referidos en el art. 593 del ROTU,

(comprobaciones preliminares) y tras un primer reconocimiento visual del inmueble se comprueba que durante estos últimos 6 meses, no se han agravado las lesiones que presentan los 2 inmuebles, no obstante procede REITERAR lo señalado en el informe anterior, teniendo en cuenta que la construcción se encuentra en situación de adosamiento a vivienda habitada y a camino público por 2 de sus fachadas.

**Quinta.-** Que desconociendo esta Administración a los interesados en el expediente con los que entender los requerimientos en lo relativo al deber de conservación del bien, así como para dar audiencia a los mismos, constando devuelta la notificación efectuada al titular catastral del inmueble, se considera procedente actuar conforme establece el art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de conformidad con el cual "Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Asimismo, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente.

Las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado»"

Por todo lo expuesto

## RESUELVO

**PRIMERO.-** Publicar un anuncio en el «Boletín Oficial del Estado», en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en el tablón de edictos y sede electrónica de la Corporación con el siguiente tenor literal:

En el Concejo de Santo Adriano (Asturias) se ha incoado expediente de ruina con el código REG/2021/23, en virtud de la resolución de la Alcaldía de 20/08/2021, por la cual se acordó:

PRIMERO.- Incoar expediente de declaración de ruina de edificación tradicional, (casa y agropecuarios) sita en el barrio de La Arcellada, Villanueva, Santo Adriano (Ref. catastral D00105100TN59F0001FZ)

SEGUNDO.- Determinar que la citada edificación sita en Villanueva, se encuentra en estado de ruina inminente, a tenor de lo establecido en los arts. 235 del TROTU y 597 del ROTU, y de acuerdo con el informe técnico de la Oficina Urbanística Territorial, Expte.- 02 SAD/20.

TERCERO.- Otorgar un plazo de 5 días, para que, por la propiedad se garantice la estabilidad y seguridad del edificio, debiendo dar efectivo cumplimiento a las medidas cautelares que se contienen en el informe de la Oficina Urbanística Territorial, cuyo contenido figura transcrito en la presente resolución, y consistentes en: señalización de un recinto que impida el paso en el área, avise del peligro existente.

CUARTO.- Dar audiencia al propietario del inmueble, citado en los antecedentes, es decir D. Julio Martínez Vázquez; y en su caso, a los ocupantes, titulares de derechos reales, y a los demás interesados en el expediente, poniendo a su disposición el expediente, junto con los informes técnicos y a los efectos de que, dentro del plazo de los veinte días hábiles siguientes al recibo de la correspondiente notificación, aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Que desconociendo esta Administración a los interesados en el expediente con los que entender los requerimientos en lo relativo al deber de conservación del bien, se hace público requerimiento a los posibles titulares del bien para la adopción de las medidas determinadas en el apartado TERCERO precitado, así como para las alegaciones que estimen oportuno evacuar en el trámite de audiencia condecorado, todo ello a partir del día siguiente a la fecha de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial del Estado.



## AYTO DE SANTO ADRIANO

Código de Documento  
**SEC18I002H**

Código de Expediente  
**REG/2021/23**

Fecha y Hora  
**17/04/2024 12:29**

Página 7 de 7

Código de Verificación Electrónica (COVE)



**1Q3N4L3K0X3K265L05B8**

Así lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente del Ilmo. AYTO DE SANTO ADRIANO, a 17 de abril de 2024.

EL ALCALDE

DOY FE,  
EL/LA SECRETARIA

Fdo.

Fdo.