

Artículo 27.- Obras de reparación y rehabilitación a efectos de ruina.

A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

No obstante se podrán incluir aquellas que, estando comprendidas entre las del número 2 del artículo 7 de esta Ordenanza, sean imprescindibles acometer como consecuencia de la realización de las obras de reparación a que se refiere el párrafo anterior, excluyéndose, por tanto, las de adecentamiento o embellecimiento.

Artículo 28.- Ruinas parciales

Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial se podrá determinar la situación de ruina parcial de alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

Artículo 29.- Demolición de edificios ruinosos.

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en esta Ordenanza, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la licencia municipal correspondiente.

SECCIÓN 2ª

De la situación legal de ruina económica

Artículo 30.- Determinación del porcentaje de las obras de reparación respecto al valor de la edificación.

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = (Cr - Ap) \times 100$$

Va

Donde:

“Pr” es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

“Cr” es el coste de las obras de reparación necesarias, según lo fijado en el artículo precedente. Su valoración se efectuará en función de los precios

de mercado aplicados a las distintas partidas de obra necesarias.

“Ap” es la Ayuda Pública a la Rehabilitación. Este valor se obtendrá en aplicación de la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Melilla en materia de ayudas a la rehabilitación, y se cuantificará en función de las ayudas que, dados el presupuesto de las obras de rehabilitación y las demás características del edificio, sea susceptible de recibir la actuación rehabilitadora. En casos de singular interés para la Ciudad, por el valor histórico, artístico, cultural o social del bien inmueble afectado, la Ciudad Autónoma podrá comprometer ayudas específicas, cuya cuantía incrementará este concepto.

“Va” es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cn$$

siendo:

“Vr” el valor de reposición a nuevo del edificio, que se obtendrá en función del último módulo básico de construcción (MBC) publicado, aplicable al municipio de Melilla, a que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del I.P.C. general por los años completos transcurridos.

Dicho módulo básico se corregirá de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas y teniendo en cuenta:

- Se considerará como calidad media la categoría 4.
- En edificios incluidos en el recinto Histórico-artístico o con cualquier otro tipo de protección se considerará uso 10: edificios singulares.

Finalmente se aplicará el coeficiente 1,20 para considerar otros gastos necesarios a efectos del valor del edificio como: honorarios facultativos de