

Se podrán contemplar los casos de reformas parciales a efectos de aplicación de este coeficiente.

Cn: es el coeficiente de depreciación, en función del estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Dependiendo de dicho estado, dicho coeficiente será:

-Estado de conservación normal.....Cn = 1,00

-Estado de conservación regular..... Cn = 0,85

-Estado de conservación inadecuado..Cn = 0,65

-Estado de conservación deficiente
.....Cn = 0,50

SECCIÓN 3ª

De la Ruina técnica

Artículo 31.- Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

1. Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquellos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir o reconstruir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales :

-Cimentación de muros, en metros lineales (ml)

-Cimentación de pilares o soportes, en unidad (ud)

- Muros de carga y otros con función estructural, en metros cuadrados (m2).

- Soportes o pies derechos (ml).

- Carreras o vigas (ml).

- Forjados de piso (m2).

- Escalera (m2).

- Cubierta (m2).

- Cerramientos exteriores (m2).

2. Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos, que se cuantificará en las unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose su proporcionalidad en relación con el conjunto de los elementos en forma de tantos por cientos.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que debe ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) de este número, y sumados, darán la cuantía de los daños respecto de la totalidad del inmueble.

SECCIÓN 4ª

De la Ruina Propiamente Urbanística

Artículo 32.- Ruina propiamente urbanística.

1.- Podrá declararse la ruina de una edificación cuando existan circunstancias urbanísticas que, añadidas a la situación de deterioro, aconsejen la demolición de aquélla.

2.- La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables.

3.- Son obras no autorizables por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieran permitidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla.

SECCIÓN 5ª

De la ruina física inminente

Artículo 33.- Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente.

Una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

3. La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.