

2. En una edificación o construcción cuyos elementos sean estructuralmente dependientes, sólo podrá tramitarse la ruina parcial de una de sus partes cuando, además de poder efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra:

- a) Se declare la ruina inminente parcial de la zona afectada.
- b) En edificaciones que se encuentren parcialmente fuera de ordenación, sobre la zona que sea necesaria la ejecución de obras no autorizables. No obstante, el resto de la edificación (conforme con el planeamiento) debe albergar completamente el uso efectivo permitido por éste.
- c) En edificaciones situadas en parcelas registrales distintas, que presenten elementos estructurales comunes.

Artículo 30.- Demolición de edificios ruinosos.

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

SECCIÓN 2ª De la situación legal de ruina económica Artículo

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

1. 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:

$$Pr = \frac{(Cr - Ap) \times 100}{Va}$$

Donde:

- a) "Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.
- b) "Cr" es el coste de las obras de reparación necesarias, según lo fijado en el artículo 28. Su valoración se efectuará en función de los precios de mercado aplicados a las distintas partidas de obra necesarias.
- c) "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.
- d) "Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

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

Siendo, a su vez:

."Vr" el valor de reposición a nuevo del edificio, que se obtendrá en función del último módulo básico de construcción (MBC) publicado, aplicable a la Ciudad 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 (Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio)

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 la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto T Histórico-Artístico, o con cualquier otro tipo de protección (incluyendo los catalogados) se considerará uso 10: edificios singulares.

Para la asignación del uso, tipología y categoría constructiva deberá establecerse en relación a las señaladas en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

Se cuantificará la superficie construida de cada uso, tipología y categoría, multiplicándola por el módulo correspondiente.

Finalmente se aplicará el coeficiente 1,20 para considerar otros gastos necesarios a efectos del valor del edificio como: honorarios facultativos de proyecto y dirección de obras, I.P.S.I., tasas de licencia de obras y demás impuestos que graven la edificación, gastos de notaría y registro, etc.

."Ce" es el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación de la siguiente tabla en función de los años completos transcurridos desde la finalización de su construcción o rehabilitación, y cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión: