

El valor de "Cf" será, en ese caso, $Cf=0,80$, no aplicándose a edificios incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o en edificios sometidos a algún régimen de protección (incluyendo los catalogados)

2. A los efectos de cálculo, se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

SECCIÓN 3ª De la situación legal de Ruina técnica

Artículo 32.- Daños no reparables técnicamente por los medios normales.

1. Se considera que un edificio presenta daños no reparables técnicamente por medios normales cuando muestre un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, esto es, que 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:

- a) Cimentación de muros, en metros lineales (ml)
- b) Cimentación de pilares o soportes, en unidad (ud)
- c) Muros de carga y otros con función estructural, en metros cuadrados (m2).
- d) Soportes o pies derechos (ml).
- e) Carreras o vigas (ml).
- f) Forjados de piso (m2).
- g) Escalera (m2).
- h) Cubierta (m2).
- i) Cerramientos exteriores (m2).

Dichos elementos sólo podrán computarse cuando cumplan una función estructural, excluyendo escaleras prefabricadas sin función resistente, cubiertas no estructurales, etc.

De la misma forma, se excluirán elementos que formen parte de otros que cumplan dicha función resistente (como las vigas embebidas en forjados).

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 situación legal de Ruina Urbanística

Artículo 33.- Ruina 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 34.- Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente.

1. Una construcción o edificación se encuentra en estado de ruina física inminente cuando amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se dan las siguientes circunstancias:

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