

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AYALA**

Notificación de decreto de alcaldía 2026/218, de 14 de abril de 2026, de inicio de expediente para la declaración de la situación legal de ruina física inminente del edificio número 16 de la calle La Magdalena de Luiaondo, parcela 1216 del polígono 3 de Ayala, o subsidiariamente ordenar la ejecución de actuaciones necesarias para mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y dictar orden de ejecución de medidas mínimas urgentes y necesarias para mantener el edificio en situación de seguridad y garantizar la seguridad pública evitando riesgo o peligro para los ocupantes del edificio y viandantes que transiten la vía pública

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y debido a que se ha intentado la notificación a los ocupantes de la vivienda sita en calle La Magdalena, número 16 de Luiaondo sin que se haya podido practicar, y al desconocer la identidad de los ocupantes de dicha edificación, situada en la parcela 1216, del polígono 3, de Ayala, mediante el presente anuncio se practica la notificación con la publicación en el BOTHA del Decreto de Alcaldía 2026/218, de 14 de abril de 2026, que se transcribe a continuación:

Acto a notificar:

“DECRETO DE ALCALDIA 2026/218

VISTO. El escrito presentado por Aiara Batuz, informando sobre la situación del tejado del edificio situado en el barrio La Magdalena número 16, últimamente conocida como “casa ocupada de Luiaondo” y la peligrosidad de caída de tejas a la vía pública.

VISTO. El informe de los servicios técnicos municipales de fecha 13 de abril de 2026, en el que se indica;

Deficiencia número1. Se observa deterioro de la estructura de madera de cubierta.

Nivel de riesgo medio-alto: el deterioro generalizado compromete la capacidad resistente de la cubierta frente a cargas permanentes (peso propio) y variable (viento, sobrecargas por acumulación de agua o nieve), por lo que se recomienda:

1. La inspección pormenorizada de la totalidad de elementos estructurales de madera por técnico especialista, incluyendo: medición del contenido de humedad de la madera, mediante higrómetro de resistencia eléctrica o capacitancia; evaluación de la sección residual eficaz mediante técnicas no destructivas o semidestructivas y diagnóstico de ataques bióticos con identificación del agente causante y determinación de la actividad del ataque.

2. Sustitución de elementos irrecuperables: retirada y sustitución de aquellas piezas estructurales (cerchas, correas durmientes) cuya pérdida de sección resistente supere el 30 por ciento o cuya deformación permanente comprometa la estabilidad del conjunto, empleando madera estructural clasificada conforme a la norma UNE –EN 338 con clase resistente mínima del resultado del cálculo estructural correspondiente.

3. Refuerzo de elementos parcialmente deteriorados: En piezas con pérdida de sección inferior al 30 por ciento, aplique técnicas de refuerzo tales como: prótesis de madera o resinas epoxi armadas con varillas de fibra de vidrio en las zonas de apoyo; refuerzo lateral mediante tableros embridados con pernos pasantes de acero inoxidable; incorporación de perfiles metálicos de refuerzo (pletinas, escuadras, conectores) en nudos y uniones debilitados.

4. Tratamiento curativo y preventivo de la madera: aplicación de tratamiento insecticida-fungicida en profundidad (inyección o impregnación) en todos los elementos de madera conservados conforme a la norma UNE-EN 351 y con productos con marcado CE según UNE –EN 599 y tratamiento específico antitermita o si se confirma la presencia de termitas, mediante sistema de cebos o tratamiento perimetral del terreno por empresa especializada inscrita en el ROESP.

5. Mejora de ventilación del espacio bajo cubierta mediante la instalación de piezas de ventilación en cumbrera y aleros, garantizando una sección mínima de ventilación de 1/500 de la superficie de cubierta en cada extremo (entrada y salida de aire).

6. Protección de las cabezas de vigas empotradas en muros mediante interposición de lámina impermeabilizable y separación del contacto directo con la fábrica o mediante anclaje con herrajes de apoyo que permitan la ventilación de la testa.

Deficiencia número 2. Tejas sueltas desplazadas y/o rotas.

Se observan tejas desplazadas de su posición (especialmente acusado en el faldón parcialmente colapsado) tejas rotas o fisuradas (especialmente en la hiladas inferiores próximas al alero) y tejas ausentes (quedando expuesta la capa de soporte directamente a la intemperie con superficies descubiertas).

Nivel de riesgo alto en lo relativo a la seguridad de terceros, existe riesgo cierto de inmediato de desprendimiento de tejas sueltas sobre la vía pública, patios o zonas transitables, con potencial de causar daños a personas y bienes. Asimismo, las filtraciones de agua derivadas de esta deficiencia constituyen la causa directa del deterioro progresivo de la estructura de madera (deficiencia número 1) y contribuyente al hundimiento de la cubierta (deficiencia número 3) por lo que su reparación reviste carácter urgente.

Actuaciones recomendadas:

1. Medida cautelar: inmediata instalación de red de protección tipo horca o bandeja de recogida en la línea de alero, en la fachada o fachadas que den a vía pública o zonas transitables, para prevenir daños por caída de tejas mientras se ejecutan las obras definitivas. Alternativamente, vallado perimetral de zona de riesgo con señalización adecuada.

El vallado sería de 2 metros de altura con malla y pies, separado de la edificación en 2 metros y la ejecución de la marquesina con peto de 1 metro y anchura de 1,50 metros desde fachada.

2. Revisión y reparación de canales y bajantes afectados, asegurando la correcta evacuación del agua de lluvia y evitando vertidos directos sobre la fachada o la base de los muros.

3. Plan de mantenimiento periódico: se recomienda establecer un programa de revisión de la cubierta con periodicidad mínima anual (y tras episodios meteorológicos severos) que incluya limpieza de canales, reposición de tejas desplazadas y control del estado de la estructura de madera.

Deficiencia número 3, Zona de hundimiento parcial del tejado.

En uno de los faldones se observa un hundimiento visible de la superficie de parte de la cubierta.

Nivel de riesgo muy alto. El hundimiento parcial de la cubierta evidencia un estado de fallo estructural en curso, con riesgo inminente de colapso total de la zona afectada, que podría extenderse a zonas adyacentes por redistribución de cargas. La acumulación de agua en la zona hundida agrava exponencialmente el riesgo. El colapso de la cubierta podría afectar a la planta inferior y comprometer la estabilidad de los muros de carga perimetrales.

Se considera necesaria la adopción de medidas cautelares inmediatas:

1. Medidas cautelares de carácter urgente (plazo máximo 48-72 horas).

- Desalojo y restricción de acceso a las estancias situadas bajo la zona de hundimiento y en un perímetro de seguridad, hasta que se garantice la estabilidad de la estructura.

- Apuntalamiento de emergencia de la estructura de cubierta desde el interior, mediante sopandas, puntas metálicas telescópicas y durmientes de reparto, diseñados o supervisados por técnico competente. Los puntales deberán transmitir las cargas a elementos resistentes del edificio (forjados, muros de carga) verificando previamente su capacidad para absorber las nuevas cargas.

- Colocación de cobertura provisional impermeable (lona o lámina de polietileno de alta resistencia con espesor mínimo de 200 micras) sobre la zona afectada y su perímetro, con fijación adecuada para resistir la acción del viento, con el fin de evitar la entrada de agua mientras se ejecuta la reparación definitiva.

2. Estudio estructural completo de la cubierta, incluyendo:

- Levantamiento geométrico del estado actual de la estructura.

- Caracterización resistente de la madera existente mediante ensayos no destructivos o semidestructivos.

- Modelización y cálculo de la estructura conforme al CTE DB-SE-M (Seguridad Estructural-Madera) y/o Eurocódigo 5 (UNE-EN-1995) verificando la capacidad portante residual de los elementos o afectados y dimensionando los refuerzos o sustituciones necesarias.

- Comprobación de la capacidad de los muros de carga y elementos de apoyo para recibir las cargas de la cubierta reparada.

3. Demolición controlada de la zona hundida: Desmontaje de la cobertura teja y retirada de los elementos estructurales colapsados, o irrecuperables, con las debidas medidas de seguridad (apuntalamiento previo de las zonas adyacentes, protección de plantas inferiores, uso de auxiliares adecuados).

4. Reconstrucción de la estructura: Instalación de nuevas cerchas, pares, correas y demás elementos necesarios, dimensionados conforme al cálculo estructural, ejecutados con:

- Madera estructural clasificada, tratada en autoclave para clase de uso 2 conforme a UNE-EN 335 o bien,

- Solución mixta madera-acero si el cálculo lo requiere,

- Uniones resueltas mediante herrajes metálicos de acero galvanizado o inoxidable (conectores tipo placa-clavo, pernos, tirafondos de alta resistencia) dimensionados conforme a la normativa aplicable).

5. Conexión con la estructura existente: los nuevos elementos deberán conectarse adecuadamente con las cerchas o vigas y correas adyacentes, verificando la compatibilidad de deformaciones y garantizando la transmisión correcta de esfuerzos. En los puntos de transición se reforzaran las piezas existentes conforme a lo indicado.

6. Restitución de la geometría de cubierta: recuperación de la pendiente original del faldón, que garantiza la correcta evacuación de aguas pluviales y evitar futuros embalsamientos.

7. Reposición de la cobertura de teja conforme a lo descrito.

En relación al estado de la edificación es de aplicación el artículo 199 y el 200, de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, deber de conservación y rehabilitación y el artículo 202 relativo a la ruina física inminente, debiendo instar el desalojo, puesto que hay moradores en la edificación, ejerciendo una ocupación de la edificación. Las mínimas medidas de seguridad se detallan en ese informe, sin perjuicio de que se quiera eliminar riesgos de

colapso del interior, que en el hipotético caso que no hubiera nadie dentro de la edificación no ocurriría ningún daño a personas. La eliminación del riesgo pasa por la inspección interior de la edificación y la redacción de documento técnico, proyecto, que recoja lo expuesto, en el presente informe y aquellas cuestiones que se advierten por el redactor.

Por lo expuesto, se informa que se requiera al propietario que lleve a cabo las obras mínimas de seguridad (vallado y protección con marquesinas o malla en horca) se le de traslado del presente informe y asimismo, el ayuntamiento inicie las acciones necesarias para desalojar a los actuales moradores ilegales de la edificación al amparo del artículo 202.

El vallado será de 2 metros de altura con malla y pies, separado de la edificación 2 m y la ejecución de la marquesina con peto de 1 m y anchura de 1,50 m desde fachada. Ejecutada la marquesina, se podrá retirar el vallado.

RESULTANDO. Que del informe de los servicios técnicos municipales se desprende la situación de ruina inminente del edificio y la necesidad de ejecutar con carácter inmediato actuaciones para evitar la situación de peligro para la seguridad y la integridad de las personas y bienes, al estar colindante a una vía pública.

RESULTANDO. Que cuando la amenaza de una ruina física inminente de una edificación ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de las personas o de los bienes, el ayuntamiento debe acordar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños, así como para la prevención o minimización de los riesgos o peligros inminentes derivados del estado de las edificaciones, entre ellas ordenar el inmediato desalojo de posibles ocupantes.

RESULTANDO. Que como indica el propio informe, se ha elaborado realizando únicamente un análisis exterior del edificio, sin haber entrado dentro, por estar ocupado ilegalmente, por lo que procede iniciar expediente de declaración de ruina inminente del edificio, o subsidiariamente de orden de ejecución de actuaciones para mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y ordenar la ejecución de las medidas mínimas de seguridad recogidas en el informe, así como el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de posteriores informes, una vez de que se pueda acceder al interior, para completar el informe inicial, respecto a entre otros aspectos, a posibles nuevas medidas de seguridad.

RESULTANDO. Que la parcela catastral 1216 del polígono 3, de Luiaondo, se encuentra catastrada a nombre de María Luz Cengotita-Bengoa Zuricaray, y se desconoce la identidad de los actuales ocupantes, que al parecer son un grupo de unas 10 o 12 personas sin recursos, que pueden variar en el tiempo, sin que figure ninguna persona en el padrón municipal.

RESULTANDO. Que procede ordenar la inmediata ejecución de las actuaciones mínimas de seguridad, en los plazos indicados en el informe técnico, con advertencia a la propietaria, de ejecución subsidiaria a costa de su patrimonio, en caso de incumplimiento, y notificar el decreto a la Junta Administrativa de Luiaondo, para que autorice, en su caso, la instalación de un vallado de seguridad en el vial público de su titularidad.

RESULTANDO. Que procede ordenar el desalojo del edificio, con carácter urgente, en el plazo de 48 horas, y la restricción de acceso a las estancias situada bajo la zona de hundimiento hasta que se garantice la estabilidad de la estructura.

Así como solicitar a la propietaria, autorización para la entrada en el edificio, con objeto de que los servicios técnicos municipales realicen una inspección en el interior de manera que pueda comprobar su estado y las condiciones de seguridad, para concretar si es necesario ordenar nuevas medidas.

RESULTANDO. Que al desconocer la identidad de los ocupantes actuales, procede intentar notificarles el presente decreto, para lo que se necesita la colaboración de la Ertzaintza y si no se identifican y no se dan por notificados, procede publicar el presente decreto en el BOE, y solicitar autorización judicial para la entrada al interior del edificio, por parte de los servicios

técnicos municipales, con objeto de levantar acta del estado actual del edificio y valorar si es necesario adoptar medidas mínimas de seguridad adicionales, en tanto se tramita el expediente de declaración de ruina y/o subsidiariamente obras de seguridad, salubridad y ornato público, y para proceder asimismo al efectivo desalojo forzoso de los ocupantes y al precintado de puertas y ventanas, para restringir el acceso a las estancias situadas bajo la zona de hundimiento y en un perímetro de seguridad, hasta que se garantice la estabilidad de la estructura.

Considerando. Lo dispuesto en los artículos 199, 200, 202, 203 y concordantes de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y de Urbanismo del País Vasco.

Considerando. Lo dispuesto en el artículo 44 y 99 y siguientes de la ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta alcaldía-presidencia,

RESUELVE

Primero. Iniciar expediente para la declaración de la situación legal de ruina física inminente del edificio número 16 de la calle La Magdalena de Luiaondo, parcela 1216 del polígono 3, o subsidiariamente, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en los términos del informe de los servicios técnicos municipales de 13 de abril de 2026.

Y conceder a la propietaria, un plazo de 15 días para que presente las alegaciones o documentos que estime oportunos, en relación a la situación legal de ruina física inminente del edificio, o en su caso la necesidad de realizar actuaciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Segundo. Solicitar a la propietaria del edificio, autorización para que los servicios técnicos municipales, puedan entrar a girar visita de inspección al interior del mismo para comprobar su estado e informar, sobre su situación actual, y sobre si es necesaria la adopción de obras mínimas de seguridad adicionales para garantizar la seguridad tanto del edificio, como de la vía pública, y de viandantes o actuaciones adicionales, a las recogidas en el informe técnico de 13 de abril de 2026.

Tercero. Dictar orden de ejecución de las medidas mínimas urgentes y necesarias para mantener el edificio en situación de seguridad, y garantizar la seguridad pública, evitando cualquier riesgo o peligro para los ocupantes del edificio y para los viandantes, que transiten por la vía pública, y

1. Requerir a la propietaria, que proceda en el plazo de 24 horas, desde la notificación de este Decreto, a la colocación de una red de protección tipo horca o bandeja de recogida en la línea de alero, en la fachada o fachadas que den a vía pública o zonas transitables, para prevenir daños por caída de tejas mientras se ejecutan las obras definitivas, o alternatively coloque un vallado perimetral de la zona de riesgo. El vallado será de 2 m de altura con malla y pies, separado de la edificación 2 m con señalización adecuada, de manera que cualquier desprendimiento no cause daños a los usuarios de la vía pública. Así como la ejecución de una marquesina con peto de 1 metro y anchura de 1,50 m desde la fachada. Ejecutada la marquesina se podrá retirar el vallado.

Advertir a la propietaria, que el incumplimiento de la orden de ejecución de colocación de la red de protección, o del vallado, en el plazo concedido facultará al ayuntamiento a colocar en ejecución subsidiaria, y de manera inmediata, el vallado perimetral, para señalizar la zona y evitar daños a los usuarios de la vía pública.

2. Requerir a los ocupantes del edificio, que procedan en el plazo de 48 horas desde la notificación de ese decreto a desalojar el edificio, por el riesgo inminente de colapso total de la cubierta, y que retiren todos los enseres de su propiedad del interior del edificio.

3. Requerir a la propietaria que, en el plazo de 48 horas desde el efectivo desalojo de los ocupantes, proceda a:

- Restringir el acceso de las estancias situadas bajo la zona de hundimiento y en un perímetro de seguridad, hasta que se garantice la estabilidad de la estructura, procediendo a precintar puertas y ventanas, para impedir el acceso de cualquier persona al interior del edificio.

- El apuntalamiento de emergencia de la estructura de cubierta desde el interior, mediante sopandas, puntas metálicas telescópicas y durmientes de reparto, diseñados o supervisados por técnico competente. Los puntales deberán transmitir las cargas a elementos resistentes del edificio (forjados, muros de carga) verificando previamente su capacidad para absorber las nuevas cargas.

- Colocar una cobertura provisional impermeable (lona o lámina de polietileno de alta resistencia con espesor mínimo de 200 micras) sobre la zona afectada y su perímetro, con fijación adecuada para resistir la acción del viento, con el fin de evitar la entrada de agua mientras se ejecuta la reparación definitiva.

Cuarto. Notificar el informe de los servicios técnicos municipales y el presente decreto a la propietaria del edificio, a los ocupantes actuales del mismo y a la Comisaría de la Ertzaintza de Llodio, solicitando colaboración para efectuar la notificación del decreto a los ocupantes.

Comunicarles, que frente al apartado tercero podrán interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante esta Alcaldía, o acudir directamente al recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz, en el plazo de dos meses, y que el acuerdo es inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de los recursos que se interpongan.

Frente al apartado primero y segundo al tratarse de actos de mero trámite no cabe la interposición de recurso alguno, sin perjuicio de las acciones que se estimen oportunas.

Quinto. Notificar el informe de los servicios técnicos municipales y el presente decreto a la Junta Administrativa de Luiaondo, solicitándole que autorice a la propietaria del edificio, y en su caso, al ayuntamiento, si fuera necesario acudir a la ejecución subsidiaria, a la colocación de un vallado perimetral de la zona de riesgo con señalización adecuada, y una marquesina, (tras cuya ejecución se podrá retirar el vallado) sobre el vial público de su titularidad.

Sexto. Notificar el informe de los servicios técnicos municipales y este decreto al Departamento competente en materia de servicios sociales de la Diputación Foral de Álava, y solicitar que ante la falta de inmuebles de titularidad municipal, disponibles, suficientes y adecuados en la actualidad, realice las gestiones necesarias para conseguir una solución habitacional, para los actuales ocupantes del edificio, por tratarse de personas sin recursos.

Séptimo. Dar cuenta del presente decreto al Pleno, en la primera sesión que se celebre”

Lo que le comunico a Vd. para su conocimiento y demás efectos, significándole que, contra el apartado tercero del presente acuerdo/resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de este acto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien directamente recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz, en el plazo de dos meses contados, igualmente, a partir del día siguiente a la recepción de esta notificación, en virtud de la distribución de competencias prevista en los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y de conformidad con lo establecido en el artículo 46.1 de ésta última ley.

De formularse recurso de reposición no se podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo hasta que el primero sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso o acción que considere conveniente para la mejor defensa de sus derechos.

Se comunica, asimismo, que el acuerdo es inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de los recursos que se interpongan.

Frente al apartado primero y segundo al tratarse de actos de mero trámite no cabe la interposición de recurso alguno, sin perjuicio de las acciones que se estimen oportunas.

En Respaldiza, a 29 de junio de 2026

El Alcalde-Presidente

PRUDENCIO OTEGUI ECHEVARRIA