SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA RUINA URBANÍSTICA

Edificios en ruina, solares abandonados y rehabilitación de edificios

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? *18*

Introducción. *19*

PARTE PRIMERA. *20*

Fundamentos de la ruina urbanística **20**

Capítulo 1: Conceptos y tipologías de la ruina urbanística *20*

1. Ruina técnica **20**
a. Definición y alcance 20
b. Diagnóstico de patologías 20
c. Ejemplos internacionales 21

2. Ruina económica **21**
a. Valor residual frente a coste de rehabilitación 21
b. Indicadores de viabilidad 22
c. Supuestos administrativos 22

3. Ruina urbanística como situación legal **22**
a. Marco comparado 22
b. Deber de conservación y edificación 22
c. Consecuencias registrales 23

4. Ruina inminente y riesgos asociados **23**
a. Detección temprana 23
b. Medidas de emergencia 23
c. Responsabilidad subsidiaria 23

5. Solares abandonados en ruina urbanística: **23**
a. Causas y tipologías de abandono 23
b. Impacto urbano y social 24
c. Modelos de registro 24

6. Terminología y bases teóricas de la ruina urbanística: **24**
a. Glosario esencial 24
b. Evolución histórica del concepto 24
c. Fuentes doctrinales clave 24

Capítulo 2: Marco teórico y normativa internacional sobre ruina urbanística *26*

1. Directrices ONU-Hábitat y UNESCO **26**
a. Protección patrimonial 26
b. Regeneración urbana sostenible 26
c. Financiación multilateral 27

2. Normativa europea de ruina urbanística **27**
a. Directivas de eficiencia y accesibilidad 27
b. Fondos FEDER y LIFE 27
c. Políticas de cohesión 28

3. Modelos anglosajones (EE. UU. y Canadá) **28**
a. Tax credits y CDBG 28

b. Incentivos fiscales locales 28
c. Programas HUD/Housing 28

4. Experiencias latinoamericanas 29
a. Brasil y México 29
b. Programas de barrio 29
c. Alianzas público-privadas 29

5. Enfoques asiáticos y africanos 29
a. Gestión de asentamientos informales 30
b. Tecnología low-cost 30
c. Participación comunitaria 30

6. Comparativa y lecciones aprendidas en ruina urbanística 30
a. Similitudes y diferencias 30
b. Factores de éxito 30
c. Adaptabilidad local 31

PARTE SEGUNDA 32

Diagnóstico y herramientas técnicas para la ruina urbanística 32

Capítulo 3: Protocolos de inspección y peritaciones en ruina urbanística 32

1. Acta de inspección inicial 32
a. Contenido mínimo 32
b. Responsables y plazos 32
c. Verificación documental 32

2. Informe técnico de patología constructiva 33
a. Metodología estructural 33
b. Uso de drones y escáner láser 33
c. Registro fotográfico 3D 33

3. Dictamen jurídico-técnico de ruina urbanística 33
a. Fundamentos legales 33
b. Recomendaciones de actuación 34
c. Evaluación de responsabilidades 34

4. Formularios tipo de inspección 34
a. Plantillas y checklists 34
b. Alegaciones y recursos 34
c. Registro electrónico 35

5. Sistemas GIS y BIM aplicados 35
a. Integración geoespacial 35
b. Monitorización en tiempo real 35
c. Bases de datos patrimoniales 35

6. Taller práctico de diagnóstico 35
a. Caso real paso a paso 35
b. Análisis crítico 36
c. Conclusiones 36

Capítulo 4: Catálogo de intervenciones prioritarias en ruina urbanística 37

1. Rehabilitación de fachadas y medianeras 37
a. Técnicas de consolidación 37

b. Costes orientativos 37
c. Ejemplos europeos 38

2. Restauración de cubiertas y estructuras 38
a. Refuerzos y materiales 38
b. Control de humedad 39
c. Casos de éxito 39

3. Mejora de eficiencia energética en edificios en ruina urbanística 39
a. Envolvente térmica 39
b. Sistemas renovables 40
c. Financiación verde 40

4. Recuperación de entornos urbanos degradados 40
a. Espacios públicos 40
b. Movilidad y accesibilidad 40
c. Paisajismo táctico 41

5. Intervención en patrimonio histórico en ruina urbanística 41
a. Normativa de protección 41
b. Compatibilidad material 41
c. Rehabilitación integral 41

6. Checklist de priorización de intervenciones 42
a. Riesgo vs. urgencia 42
b. Matriz multicriterio 42
c. Plan de acción 42

PARTE TERCERA. 43

Instrumentos financieros y modelos de gestión de la ruina urbanística 43

Capítulo 5: Fuentes de financiación de proyectos de ruina urbanística 43

1. Fondos europeos y multilaterales 43
a. FEDER, LIFE, EDUSI 43
b. Bancos de desarrollo 44
c. Criterios de elegibilidad 44

2. Incentivos fiscales y créditos verdes 45
a. Deducciones y bonificaciones 45
b. ICO, KfW y BEI 45
c. Bonos municipales verdes 45

3. Asociaciones público-privadas (APP) 46
a. Modelos contractuales 46
b. Reparto de riesgos 46
c. Casos comparados 47

4. Crowdfunding y finanzas colaborativas 47
a. Plataformas especializadas 47
b. Regulación y transparencia 48
c. Proyectos emblemáticos 48

5. Fondos de inversión y SOCIMIs 48
a. Vehículos inmobiliarios 48
b. Ventajas fiscales 49
c. Estrategias ESG 49

6. Taller financiero de ruina urbanística ... 49
a. Hoja de cálculo de costes ... 49
b. Análisis TIR y VAN ... 50
c. Sensibilidad de escenarios ... 50

Capítulo 6: Gestión integral de proyectos de ruina urbanística ... 51

1. Plan de gestión de la ruina urbanística ... 51
a. Roles y gobernanza ... 51
b. Cronograma maestro ... 52
c. Sistemas de seguimiento ... 52

2. Contratación y licitación de obras ... 53
a. Pliegos y criterios ... 53
b. Control de subcontratas ... 53
c. Compliance y ESG ... 53

3. Control de calidad y seguridad ... 54
a. Protocolos QA/QC ... 54
b. Plan de seguridad y salud ... 54
c. Auditorías externas ... 54

4. Participación ciudadana en proyectos de ruina urbanística ... 54
a. Estrategias de comunicación ... 54
b. Talleres y encuestas ... 55
c. Gestión de conflictos ... 55

5. Evaluación post-obra y mantenimiento ... 55
a. KPIs de éxito ... 55
b. Plan de mantenimiento preventivo ... 55
c. Documentación final ... 56

6. Informe final y lecciones aprendidas ... 56
a. Indicadores clave ... 56
b. Buenas prácticas ... 56
c. Recomendaciones de mejora ... 56

PARTE CUARTA. ... 58

Supuestos internacionales de ruina urbanística ... 58

Capítulo 7: Experiencias europeas en la gestión de la ruina urbanística ... 58

1. Bélgica: reconversión de fábricas en ruina urbanística ... 58
a. Incentivos regionales ... 58
b. Actores implicados ... 58
c. Resultados urbanos ... 59

2. Reino Unido: planes de consolidación de ruina urbanística ... 59
a. Zonas prioritarias ... 59
b. Fiscalidad favorable ... 59
c. Participación local ... 59

3. Alemania: cohousing en edificios en ruina urbanística ... 60
a. Modelo cooperativo ... 60
b. Financiación mixta ... 60
c. Evaluación de impacto ... 60

4. Italia: centros históricos en ruina urbanística 60
a. Turismo y cultura 61
b. Planes de centro histórico 61
c. Financiación privada 61

5. Portugal: ribeiras y ruina urbanística 61
a. Sostenibilidad ambiental 61
b. Movilidad fluvial 62
c. Turistificación controlada 62

6. Aprendizajes clave de la ruina urbanística europea 62
a. Replicabilidad 62
b. Barreras y facilitadores 62
c. Recomendaciones 62

Capítulo 8: Experiencias americanas en la gestión de la ruina urbanística 64

1. Nueva York: Lower Manhattan y ruina urbanística post-crisis 64
a. Plan maestro 64
b. Incentivos a pymes 64
c. Evaluación socioeconómica 64

2. Ciudad de México: programa de centros históricos en ruina urbanística 65
a. Subsidios y créditos 65
b. Co-gestión público-privada 65
c. Resultados sociales 65

3. Río de Janeiro: favelas y ruina urbanística 66
a. Intervención integral 66
b. Vivienda social 66
c. Resiliencia comunitaria 66

4. São Paulo: adaptación de edificios en ruina urbanística 66
a. Uso mixto 66
b. Densificación sostenible 66
c. Gestión de residuos 67

5. Bogotá: corredores culturales frente a la ruina urbanística 67
a. Incentivos a la rehabilitación 67
b. Monitoreo de efectos 67
c. Participación ciudadana 67

6. Modelos de escalabilidad en ruina urbanística americana 68
a. Sostenibilidad financiera 68
b. Gobernanza multinivel 68
c. Transferibilidad 69

PARTE QUINTA. 71

Responsabilidad y marco jurídico de la ruina urbanística 71

Capítulo 9: Obligaciones legales ante la ruina urbanística 71

1. Deber de conservación y reparación 71
a. Ámbito de aplicación 71
b. Plazos y sanciones 71
c. Supuestos de incumplimiento 72

2. Declaración de ruina urbanística y órdenes de ejecución 72
a. Procedimiento administrativo 72
b. Audiencia y recursos 72
c. Ejecución subsidiaria 72

3. Venta y expropiación forzosa por ruina urbanística 72
a. Supuestos y límites 72
b. Tramitación registral 73
c. Responsabilidad patrimonial 73

4. Responsabilidad de técnicos y promotores 73
a. Seguros decenal y trienal (o equivalentes) 73
b. Solidaridad y litisconsorcio 73
c. Jurisprudencia clave 73

5. Reclamaciones contencioso-administrativas 73
a. Plazos procesales 73
b. Actos recurribles 74
c. Estrategias de defensa 74

6. Taller jurídico-práctico 74
a. Redacción de demanda 74
b. Pruebas periciales 74
c. Sentencia ejemplar 74

Capítulo 10: Patrimonio histórico en estado de ruina urbanística 75

1. Régimen jurídico de bienes culturales en ruina urbanística 75
a. Catalogación e inmatriculación 75
b. Licencias y autorizaciones 75
c. Régimen sancionador 76

2. Ruina urbanística en inmuebles protegidos 76
a. Medidas urgentes 76
b. Uso cultural alternativo 77
c. Demolición parcial controlada 77

3. Incentivos a la rehabilitación patrimonial 77
a. Subvenciones específicas 77
b. Mecenazgo y filantropía 78
c. Crédito fiscal cultural 78

4. Estudios de caso de ruina urbanística patrimonial 78
a. Restauración de palacios 78
b. Centros coloniales 79
c. Yacimientos arqueológicos 79

5. Innovación tecnológica aplicada 79
a. Escáner láser y gemelos digitales 79
b. Monitorización estructural 79
c. Realidad aumentada 80

6. Guía de intervención compatible 80

a. Principios de mínima intervención 80
b. Compatibilidad material 80
c. Mantenimiento preventivo 80

PARTE SEXTA. *81*

Recomendaciones y perspectivas futuras para la ruina urbanística **81**

Capítulo 11: Lecciones aprendidas y sostenibilidad en la ruina urbanística *81*

1. Principios de intervención responsable **81**
a. Sostenibilidad ambiental 81
b. Inclusión social 82
c. Viabilidad económica 82

2. Gobernanza colaborativa en ruina urbanística **82**
a. Alianzas público-privadas 82
b. Redes profesionales 83
c. Participación ciudadana 83

3. Resiliencia y adaptación climática **83**
a. Inundaciones y extremos climáticos 83
b. Estrategias de mitigación 83
c. Certificaciones verdes 84

4. Innovación y digitalización en ruina urbanística **84**
a. BIM y GIS avanzados 84
b. Gemelos digitales urbanos 84
c. IoT y monitorización permanente 85

5. Armonización normativa internacional **85**
a. Estándares mínimos 85
b. Modelos de directiva global 85
c. Cooperación multilateral 85

6. Agenda de investigación y formación **86**
a. Líneas prioritarias 86
b. Programas de posgrado 86
c. Plataformas de conocimiento 86

PARTE SÉPTIMA. *87*

Herramientas prácticas, formularios y checklists para la ruina urbanística **87**

CAPÍTULO 12. Actas e informes de inspección de la ruina urbanística *87*

1. PLANTILLAS DE ACTA DE INSPECCIÓN **87**
A. Acta de Inspección Técnica de Ruina Urbanística 87
SECCIÓN 1 · DATOS GENERALES 88
SECCIÓN 2 · EQUIPO INSPECTOR 88
SECCIÓN 3 · DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ENTORNO 88
SECCIÓN 4 · PATOLOGÍAS OBSERVADAS 88
SECCIÓN 5 · MEDIDAS URGENTES PROPUESTAS 88
SECCIÓN 6 · CONCLUSIÓN Y PROPUESTA 89
SECCIÓN 7 · FIRMA Y VALIDACIÓN 89
B. Campos obligatorios (resumen rápido) 89
C. Ejemplo cumplimentado (extracto abreviado) 89

2. INFORME TÉCNICO-JURÍDICO COMPLETO **89**
INFORME TÉCNICO-JURÍDICO SOBRE ESTADO DE RUINA URBANÍSTICA 89
SECCIÓN 1 · INTRODUCCIÓN 90

SECCIÓN 2 · ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS 90
SECCIÓN 3 · METODOLOGÍA DE ANÁLISIS 90
SECCIÓN 4 · DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 90
SECCIÓN 5 · DIAGNÓSTICO TÉCNICO 90
SECCIÓN 6 · CONSIDERACIONES JURÍDICAS 90
SECCIÓN 7 · CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 90
SECCIÓN 8 · CLAUSULADO MÍNIMO 90
SECCIÓN 9 · ANEXOS GRÁFICOS 91

3. CERTIFICADOS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL 91
CERTIFICADO DE IDONEIDAD ESTRUCTURAL – RUINA URBANÍSTICA 91
SECCIÓN A · IDENTIFICACIÓN 91
SECCIÓN B · DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE REFUERZO 91
SECCIÓN C · RESULTADOS DE PRUEBAS Y ENSAYOS 91
SECCIÓN D · DECLARACIÓN 91
SECCIÓN E · RESPONSABILIDAD PROFESIONAL 91

4. DICTAMEN PERICIAL DE RUINA URBANÍSTICA 92

5. CHECKLISTS DE INSPECCIÓN IN SITU 92
CHECKLIST 1 · SEGURIDAD Y SALUD PREVIA AL ACCESO 92
CHECKLIST 2 · PATOLOGÍAS RECURRENTES 92
CHECKLIST 3 · EQUIPOS NECESARIOS 92

6. GUÍA RÁPIDA DE CUMPLIMENTACIÓN 93
A. Errores frecuentes 93
B. Validación de datos 93
C. Herramientas digitales recomendadas 93

CAPÍTULO 13. Órdenes de ejecución y declaraciones de ruina urbanística 94

1. PLANTILLA DE ORDEN DE EJECUCIÓN 94
Documento administrativo para requerir al propietario la realización de obras de conservación o demolición. 94
SECCIÓN A · ENCABEZADO Y REDACCIÓN CLARA 94
SECCIÓN B · ANTECEDENTES 95
SECCIÓN C · FUNDAMENTOS JURÍDICOS 95
SECCIÓN D · PARTE DISPOSITIVA 95
SECCIÓN E · PLAZOS Y SANCIONES 95
SECCIÓN F · RECURSOS POSIBLES 95
SECCIÓN G · NOTIFICACIÓN 95

2. DECLARACIÓN DE RUINA ORDINARIA 96
A. Procedimiento paso a paso 96
B. Notificaciones tipo 96
C. Resolución final 96

3. DECLARACIÓN DE RUINA INMINENTE 96
A. Medidas cautelares 96
B. Desalojo urgente — Formulario de aviso 96
C. Informe de seguridad abreviado 97

4. COMUNICACIÓN A REGISTROS PÚBLICOS 97
A. Registro Municipal de Solares — Nota de afección 97
B. Coordinación con catastro 97
C. Publicidad registral 97

5. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA 97
A. Presupuesto y contratación 97
B. Repercusión de costes 97
C. Ejemplos prácticos 98

6. CHECKLIST JURÍDICO-ADMINISTRATIVO 98
A. Documentos necesarios 98
B. Control de plazos 98
C. Archivo del expediente 98

CAPÍTULO 14. Registros de solares y edificaciones en ruina urbanística 99

1. ORDENANZA REGULADORA MODELO 99
A. OBJETIVOS Y ALCANCE 99
B. PROCEDIMIENTO DE INCLUSIÓN 99
C. DERECHOS DEL PROPIETARIO 100

2. FICHAS DE REGISTRO ESTÁNDAR 100
FICHA RSER – SOLAR / EDIFICIO EN RUINA 100
A. DATOS TÉCNICOS 100
B. VALORACIONES ECONÓMICAS 100
C. FOTOGRAFÍAS Y PLANOS 100

3. SISTEMAS DE GESTIÓN DIGITAL 101
A. INTEGRACIÓN GIS 101
B. ACCESO CIUDADANO 101
C. PROTECCIÓN DE DATOS 101

4. PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN 101
A. MATRIZ DE RIESGO 101
B. JERARQUÍA DE ACTUACIONES 101
C. PLAN ANUAL DE OBRAS 102

5. COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA 102
A. TRASPASO DE INFORMACIÓN 102
B. CONVENIOS DE COLABORACIÓN 102
C. FUENTES DE FINANCIACIÓN 102

6. CHECKLIST DE SEGUIMIENTO 102
A. INDICADORES CLAVE (KPI) 102
B. INSPECCIÓN PERIÓDICA 103
C. REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN 103

CAPÍTULO 15. MODELO INTERNACIONAL DE INFORME–RESOLUCIÓN SOBRE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES 104

I. ANTECEDENTES 105

II. HALLAZGOS TÉCNICOS 105

III. CONSIDERACIONES (MARCO JURÍDICO–TÉCNICO) 105

IV. RESOLUCIÓN / RECOMENDACIÓN 105

V. PLAZO DE RESPUESTA 106

CAPÍTULO 16. MODELO INTERNACIONAL DE "DICTAMEN PARA DECLARACIÓN DE RUINA" 107

1. OBJETO DEL DICTAMEN 107
2. ANTECEDENTES 108
3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 108
4. DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍAS Y EVALUACIÓN 109
5. VALORACIÓN ECONÓMICA (opcional) 109
6. CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS 109
7. CONCLUSIONES Y PROPUESTA 109

CAPÍTULO 17. FORMULARIOS INTERNACIONALES DE INSPECCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN 111

1. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA 111
2. DENUNCIA DE PARTICULAR 112
3. PROVIDENCIA DE INICIO 113
4. INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN 113
5. INFORME JURÍDICO 114
6. RESOLUCIÓN DE ORDEN DE EJECUCIÓN 114
7. CHECKLIST DE SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE 115

CAPÍTULO 18. FORMULARIOS INTERNACIONALES. SOLARES ABANDONADOS. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR 116

I. EXPEDIENTE DECLARATIVO DE INCUMPLIMIENTO 116
II. RESOLUCIÓN DE CADUCIDAD DE LICENCIA 117
III. EXPEDIENTE DE INCLUSIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL 118
IV. PLIEGO BÁSICO PARA LA VENTA FORZOSA 119
V. CHECKLIST DE TRAMITACIÓN 119

CAPÍTULO 19. MODELO DE CERTIFICADO / INFORME TÉCNICO. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA – INMUEBLE / VIVIENDA 120

I. IDENTIFICACIÓN DEL TÉCNICO 120
II. ENCARGO Y OBJETO DEL INFORME 121
III. DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE 121
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 122
V. DECLARACIÓN (si procede) 122
VI. CLAÚSULA DE RESPONSABILIDAD 123
VII. FIRMA 123

CAPÍTULO 20. FORMULARIO BÁSICO. EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE RUINA A INSTANCIA DE PARTICULAR (PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO) 124

1. INSTANCIA DEL PROPIETARIO 124
2. CERTIFICADO DEL FACULTATIVO COMPETENTE 125
3. DECRETO DE INICIACIÓN (ALCALDÍA / ÓRGANO COMPETENTE) 126
4. NOTIFICACIÓN A INTERESADOS 126
5. DICTAMEN PERICIAL (SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES) 126
6. INFORME DE SECRETARÍA / SERVICIOS JURÍDICOS 127
7. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 127
8. DECRETO DE ALCALDÍA – RESOLUCIÓN 128
9. NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 128
CHECKLIST DE CONTROL INTERNO 128
CAPÍTULO 21. DECLARACIÓN DE RUINA SIN PELIGRO INMEDIATO 129
A) INICIACIÓN 129
B) DOCUMENTOS DE ARRANQUE 130
C) DECRETO DE INCOACIÓN (ALCALDÍA) 130
D) TRÁMITE DE AUDIENCIA 130
E) DICTAMEN PERICIAL DEFINITIVO 131
F) INFORME JURÍDICO 131
G) RESOLUCIÓN FINAL (ALCALDÍA / PLENO) 131
H) NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 132
I) SEGUIMIENTO Y CIERRE 132
CAPÍTULO 22. Checklists operativos para la ruina urbanística 133
1. CHECKLIST DE DIAGNÓSTICO PRELIMINAR 133
A. Seguridad estructural 133
B. Patologías visibles 134
C. Riesgo social 134
2. CHECKLIST DE VIABILIDAD ECONÓMICA 135
A. Costes directos 135
B. Recursos financieros 135
C. Retorno esperado 135
3. CHECKLIST DE GESTIÓN DE OBRAS 136
A. Planificación temporal 136
B. Contratación y suministros 136
C. Control de calidad 136
4. CHECKLIST DE LEGALIDAD Y PERMISOS 137
A. Licencias necesarias 137
B. Plazos administrativos 137
C. Tasas e impuestos 137

5. CHECKLIST DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN 137
A. Canales informativos 137
B. Audiencias clave 138
C. Gestión de reclamaciones 138

6. CHECKLIST POST-OBRA DE RUINA URBANÍSTICA 138
A. Evaluación de éxito 138
B. Plan de mantenimiento 138
C. Indicadores de impacto 138

PARTE OCTAVA. 140

Práctica de la ruina urbanística 140

Capítulo 23. Casos prácticos de la ruina urbanística. 140

Caso práctico 1. "RUINA URBANÍSTICA." La aparición de fisuras longitudinales en 140
Causa del Problema 140
Soluciones Propuestas 141
1. Refuerzo estructural con laminados de fibra de carbono (CFRP) 141
2. Renovación integral de juntas y sistema de drenaje de cubierta 141
Consecuencias Previstas 142
Resultados de las Medidas Adoptadas 142
Lecciones Aprendidas 143

Caso práctico 2. "RUINA URBANÍSTICA." Hundimientos y crecimiento de vegetación en sótano de aparcamiento 144
Causa del Problema 144
Soluciones Propuestas 144
1. Estabilización geotécnica y refuerzo de la losa de cimentación 144
2. Desvegetación controlada e impermeabilización de la losa superior 144
Consecuencias Previstas 145
Resultados de las Medidas Adoptadas 145
Lecciones Aprendidas 146

Caso práctico 3. "RUINA URBANÍSTICA." Desplazamiento diferenciado en muros de contención de un vial público 147
Causa del Problema 147
Soluciones Propuestas 147
1. Reforzamiento con anclajes pasivos y drenaje interno 147
2. Reconformación del terreno trasero y recrecido del muro 147
Consecuencias Previstas 148
Resultados de las Medidas Adoptadas 148
Lecciones Aprendidas 148

Caso práctico 4. "RUINA URBANÍSTICA." Deterioro avanzado de fachadas y riesgo de desprendimiento en edificio de oficinas 150
Causa del Problema 150
Soluciones Propuestas 150
1. Inspección y renovación de anclajes metálicos con conectores de acero inoxidable AISI 316 150
2. Rehabilitación de juntas de dilatación y sellado perimetral de paneles 150
Consecuencias Previstas 151
Resultados de las Medidas Adoptadas 151
Lecciones Aprendidas 152

Caso práctico 5. "RUINA URBANÍSTICA." Hundimiento progresivo y vegetación en solar urbano sin

uso 153
Causa del Problema 153
Soluciones Propuestas 153
1. Regularización topográfica y estabilización del terreno 153
2. Control de vegetación y barreras antiraíces temporales 153
Consecuencias Previstas 154
Resultados de las Medidas Adoptadas 154
Lecciones Aprendidas 154

Caso práctico 6. "RUINA URBANÍSTICA." Deterioro de cubiertas planas en centro educativo con filtraciones recurrentes 156
Causa del Problema 156
Soluciones Propuestas 156
1. Rehabilitación tradicional de impermeabilización y pendientes con mortero de pendiente 156
2. Implantación de cubierta verde extensiva con aislamiento térmico mejorado 156
Consecuencias Previstas 157
Resultados de las Medidas Adoptadas 157
Lecciones Aprendidas 158

Caso práctico 7. "RUINA URBANÍSTICA." Transformación de una planta textil desocupada en centro cultural comunitario 159
Causa del Problema 159
Soluciones Propuestas 159
1. Descontaminación, consolidación estructural y retirada de amianto 159
2. Rehabilitación adaptativa y remodelación interior para uso cultural 159
Consecuencias Previstas 160
Resultados de las Medidas Adoptadas 160
Lecciones Aprendidas 161

Caso práctico 8. "RUINA URBANÍSTICA." Infiltración y degradación de sótanos en edificio de uso mixto 162
Causa del Problema 162
Soluciones Propuestas 162
1. Sistema de drenaje perimetral y mejora de impermeabilización 162
2. Inyección de resinas expansivas y consolidación del terreno 162
Consecuencias Previstas 163
Resultados de las Medidas Adoptadas 163
Lecciones Aprendidas 163

Caso práctico 9. "RUINA URBANÍSTICA." Asentamientos diferenciales y grietas en un bloque de viviendas sociales 165
Causa del Problema 165
Soluciones Propuestas 165
1. Tratamiento de suelo por columnas rígidas de grava y reconstrucción de cimentación 165
2. Reparación de redes de drenaje y refuerzo estructural local 166
Consecuencias Previstas 166
Resultados de las Medidas Adoptadas 166
Lecciones Aprendidas 167

Caso práctico 10. "RUINA URBANÍSTICA." Corrosión avanzada y fisuración en pasarela urbana metálica 168
Causa del Problema 168
Soluciones Propuestas 168
1. Desmontaje localizado, decapado y revestimiento anticorrosivo con refuerzo de cordones de soldadura

..... 168
2. Mejora del drenaje de la plataforma y refuerzo con fibra de carbono en losa de hormigón 169
Consecuencias Previstas 169
Resultados de las Medidas Adoptadas 169
Lecciones Aprendidas 170

Caso práctico 11. "RUINA URBANÍSTICA." Colapso parcial de forjado de madera en edificio patrimonial rehabilitado 171
Causa del Problema 171
Soluciones Propuestas 171
1. Desinsectación, consolidación local y refuerzo con cuñas metálicas atornilladas 171
2. Sustitución parcial de forjado con vigas lameladas y recrecido de capa de compresión 171
Consecuencias Previstas 172
Resultados de las Medidas Adoptadas 172
Lecciones Aprendidas 173

Caso práctico 12. "RUINA URBANÍSTICA." Hundimiento y anegaciones en plaza peatonal de uso intensivo 174
Causa del Problema 174
Soluciones Propuestas 174
1. Reposición de base granular estabilizada y pavimento con juntas permeables 174
2. Instalación de sistema de drenaje subsuperficial y rejillas perimetrales 174
Consecuencias Previstas 175
Lecciones Aprendidas 176

Caso práctico 13. "RUINA URBANÍSTICA." Ejecución subsidiaria de obras urgentes en vivienda unifamiliar tras declaración de ruina 177
Causa del Problema 177
Soluciones Propuestas 177
1. Ejecución subsidiaria de apuntalamientos y consolidación de estructura portante 177
2. Procedimiento de recuperación de costes vía ejecución forzosa y liquidación de indemnización ... 177
Consecuencias Previstas 178
Lecciones Aprendidas 179

Caso práctico 14. "RUINA URBANÍSTICA." Colmatación y hundimiento de red de alcantarillado en barrio histórico 180
Causa del Problema 180
Soluciones Propuestas 180
1. Rehabilitación interior sin zanja (tubeless lining) 180
2. Sustitución parcial de tubería con excavación controlada y protección de patrimonio 180
Consecuencias Previstas 181
Lecciones Aprendidas 182

Caso práctico 15. "RUINA URBANÍSTICA." Implantación de checklists operativos de inspección y mantenimiento en edificio de oficinas en riesgo 183
Causa del Problema 183
Soluciones Propuestas 183
1. Desarrollo e implantación de checklists operativos físicos 183
2. Digitalización e integración en plataforma GIS-BIM con app móvil 184
Consecuencias Previstas 184
Resultados de las Medidas Adoptadas 185
Lecciones Aprendidas 185

Caso práctico 16. "RUINA URBANÍSTICA." Degradación de estructuras de hormigón en puente peatonal sobre vía férrea 186

Causa del Problema 186
Soluciones Propuestas 186
1. Reparación estructural de hormigón armado y protección de armaduras 186
2. Refuerzo con fibras de carbono y mejora de drenaje de la plataforma 187
Consecuencias Previstas 187
Resultados de las Medidas Adoptadas 187
Lecciones Aprendidas 188

Caso práctico 17. "RUINA URBANÍSTICA." Desprendimiento de revestimientos cerámicos en fachada ventilada de vivienda colectiva 189
Causa del Problema 189
Soluciones Propuestas 189
1. Sustitución de anclajes y estabilización de panel de aislamiento 189
2. Renovación completa de junta de dilatación y sellado perimetral 189
Consecuencias Previstas 190
Lecciones Aprendidas 190

Caso práctico 18. "RUINA URBANÍSTICA." Agrietamientos y humedades en muros de sótano de edificio histórico restaurado 192
Causa del Problema 192
Soluciones Propuestas 192
1. Instalación de barrera anticapilar mediante inyección de gel silano-siloxano 192
2. Drenaje francés perimetral y recuperación de la solera 192
Consecuencias Previstas 193
Resultados de las Medidas Adoptadas 193
Lecciones Aprendidas 194

Caso práctico 19. "RUINA URBANÍSTICA." Deformaciones y fisuración en arcos y bóvedas de ladrillo en mercado municipal histórico 195
Causa del Problema 195
Soluciones Propuestas 195
1. Refuerzo estructural de bóvedas con inyección de mortero de cal y aplicación de tirantes de acero inoxidable 195
2. Instalación de micro-pilotes y recrecido de impostas para reparto de cargas al cimiento 196
Consecuencias Previstas 196
Resultados de las Medidas Adoptadas 197
Lecciones Aprendidas 197

Caso práctico 20. "RUINA URBANÍSTICA." Asentamientos y fisuración en pavimento industrial de nave logística 198
Causa del Problema 198
Soluciones Propuestas 198
1. Reconstrucción de pavimento con fresado y base de zahorra hidráulica 198
2. Instalación de juntas de control y refuerzo con fibra de vidrio 198
Consecuencias Previstas 199
Resultados de las Medidas Adoptadas 199
Lecciones Aprendidas 199

Caso práctico 21. "RUINA URBANÍSTICA." Deslizamiento y erosión en talud vegetado de parque periurbano 200
Causa del Problema 200
Soluciones Propuestas 200
1. Reforzamiento del talud con geotextil y anclajes horizontales 200
2. Implantación de drenaje superficial e interior del talud 200
Consecuencias Previstas 201

Resultados de las Medidas Adoptadas 201
Lecciones Aprendidas 202

Caso práctico 22. "RUINA URBANÍSTICA." Declaración de ruina y expropiación forzosa de edificio patrimonial 203
Causa del Problema 203
Soluciones Propuestas 203
1. Procedimiento administrativo de declaración de ruina y orden de ejecución subsidiaria 203
2. Expropiación forzosa y adjudicación de promotor público para rehabilitación integral 203
Consecuencias Previstas 204
Resultados de las Medidas Adoptadas 204
Lecciones Aprendidas 205

Caso práctico 23. "RUINA URBANÍSTICA." Colapso parcial de cubierta cerámica en iglesia rural 206
Causa del Problema 206
Soluciones Propuestas 206
1. Restauración estructural de armadura y reposición de cubierta cerámica 206
2. Implantación de impermeabilización secundaria y canalones ventilados 207
Consecuencias Previstas 207
Resultados de las Medidas Adoptadas 207
Lecciones Aprendidas 208

Caso práctico 24. "RUINA URBANÍSTICA." Hundimientos y corrosión de pilotes de cimentación en edificio residencial costero 209
Causa del Problema 209
Soluciones Propuestas 209
1. Sustitución y refuerzo de pilotes mediante micropilotes de acero y zuncho perimetral 209
2. Inyección de resinas expansivas estructurales y losa de cimentación flotante 210
Consecuencias Previstas 210
Resultados de las Medidas Adoptadas 210
Lecciones Aprendidas 211

Caso práctico 25. "RUINA URBANÍSTICA." Demolición selectiva y economía circular en edificio en ruina por abandono prolongado 212
Causa del Problema 212
Soluciones Propuestas 212
1. Demolición selectiva con clasificación y valorización de materiales 212
2. Rehabilitación del espacio resultante como plaza pública con materiales recuperados 213
Consecuencias Previstas 213
Resultados de las Medidas Adoptadas 213
Lecciones Aprendidas 214

¿QUÉ APRENDERÁ?

- Identificar las tipologías de ruina técnica, económica y legal.
- Analizar el marco normativo internacional y europeo.
- Aplicar protocolos de inspección y peritación técnica.
- Elaborar dictámenes técnico-jurídicos de ruina urbanística.
- Integrar sistemas GIS y BIM en el diagnóstico y seguimiento.
- Priorizar intervenciones de rehabilitación de fachadas, cubiertas y estructuras.
- Diseñar mejoras de eficiencia energética en edificios en ruina.
- Acceder a fondos europeos, multilaterales y financiación verde.
- Implantar modelos de asociación público-privada (APP) y crowdfunding.
- Gestionar vehículos inmobiliarios como SOCIMIs y bonos municipales.
- Tramitar órdenes de ejecución, expropiaciones forzosas y recursos.
- Desarrollar checklists operativos para inspección y mantenimiento.

Introducción.

La ruina urbanística no solo deja huecos en el paisaje construido: deja heridas en la convivencia, la economía local y la imagen de nuestras ciudades. Esta Guía Práctica aborda de forma integral el fenómeno de los edificios en ruina, los solares abandonados y las estrategias para su rehabilitación, ofreciendo herramientas que combinan perspectiva técnica, jurídica y financiera.

A lo largo de sus páginas aprenderás a:

- Identificar y clasificar los distintos tipos de ruina (técnica, económica y administrativa) y sus implicaciones legales.
- Manejar protocolos de inspección y peritaciones, apoyándote en métodos avanzados (GIS, drones, escáner láser) y formularios estandarizados.
- Diseñar intervenciones prioritarias: desde la consolidación de fachadas y cubiertas hasta la recuperación de espacios públicos y la mejora energética.
- Movilizar recursos: explorar fondos europeos, incentivos fiscales, PPP y fórmulas colaborativas como el crowdfunding o SOCIMIs.
- Gestionar proyectos con rigor: licitaciones, control de calidad, seguridad, participación ciudadana y evaluación post-obra.
- Conocer experiencias internacionales inspiradoras y adaptar las buenas prácticas a tu municipio o proyecto.

Tanto si eres técnico municipal, promotor privado o miembro de una cooperativa vecinal, esta Guía te ofrece un camino paso a paso para transformar aquello que hoy amenaza convertirse en problema, en espacios seguros, vivos y sostenibles. ¡Es hora de devolver valor a lo construido!