

## PROPOSTA DE ALCALDÍA

A Torre dos Moreno é un dos edificios máis representativos da vila de Ribadeo, Casa de Indianos construída en 1915 para Pedro e Juan Moreno Ulloa, e deseñada polo arquitecto Julián García Núñez e o enxeñeiro Ángel Ardex.

O inmovible conta con trazos modernistas e xa posuía ascensor e sistemas de recollida de lixo por medio de canos. De planta rectangular, consta de cinco plantas, cunha concepción moi avanzada para á época polo emprego dunha estrutura mixta de formigón e ferro. Alcanza un alto perfeccionismo sen alicatados, chans de mármore, gracias, forxas de ferro e vidreiras. Destaca especialmente a torre- miradoiro de planta circular coa súa pequena cúpula sostida por catro cariátides e teitume avermellado de cerámica vidrada. Neste edificio estivo ubicada a Biblioteca pública.

Contorna urbana destacada especialmente polos espazos libres con valor patrimonial ós que está próximo como a praza de España ou Cantón do Moreno, cabe destacar tamén o seu emprazamento xa que se atopa xunto ao Pazo de Ibañez e a Casa Aduana.

En relación co inmovible en cuestión, e coa titularidade parcial que agora ostenta o Concello de Ribadeo, dicir que con data 22 de xaneiro de 2003 ditouse unha resolución de Alcaldía de inclusión de bens e dereitos no inventario de bens municipal, empregando como título de adquisición o Decreto do 5 de outubro de 1998, de adxudicación de bens embargados nunha poxa celebrada o 15 de setembro de 1998, de conformidade co disposto no artigo 158 e seguintes do Regulamento Xeral de Recadación, no procedemento seguido contra os debedores Pontes Martínez de Naveiro, M<sup>a</sup> Del Carmen , Pontes Martínez, viúva de D. José, con N.I.F. descoñecido.

Posteriormente con data 14/08/2015 ditouse auto por parte do Xulgado de 1<sup>a</sup> instancia e instrución de Mondoñedo no expediente de dominio-reanudación do tracto nº 0000216/2014, que conclúe declarando xustificado o pleno dominio do Concello de Ribadeo sobre unha porcentaxe global do 21,25% da finca 7.839, tomo 926, libro 404, folio 134, que se corresponde coa Torre dos Moreno, posto que até ese momento (e desde a inserción só no inventario de Bens municipal) o Concello non podía acceder ao Rexistro da Propiedade para inscribir a súa parte (21,25%), do que un 8,75 % do pleno dominio (2,5% máis 5% máis 1,25%) aparecía inscrito a favor de Alberto Martínez Moreno, e un 12,5% do pleno dominio aparecía inscrito a favor de María Martínez Moreno.

Xa antes desta resolución xudicial, o concello veu participando xunto cos copropietarios en función desta porcentaxe (e aínda maior porque se asumiron tamén as dos titulares ausentes ou descoñecidos), en traballos de conservación e rehabilitación (cun desembolso importante para o que son as arcas municipais), que evitaron que este edificio emblemático sufrira un colapso parcial ou total da súa estrutura.

O deficiente estado de conservación do inmovible foi posto de manifesto polos servizos técnicos municipais e varias ocasións, entre as que se poden destacar por orde cronolóxica as seguintes:

- Con data 21 de xaneiro e 2007 realízase un informe técnico sobre o mal estado de conservación da vivenda do segundo andar con acceso pola Praza de Abaixo.
- Con data 29 de decembro de 2007 encárgaselle ao técnico Carlos Longarela Sanfiz o informe técnico do estado en que se atopa o edificio da Torre.
- Con data 28 de Xullo de 2010 encárgaselle ao técnico Carlos Longarela Sanfiz o informe técnico do estado en que se atopa o edificio da Torre, en todas as súas fachadas e elementos estruturais.
- Con data 27 de setembro de 2010 realízase un informe técnico do estado en que se atopa o edificio da Torre dos Moreno analizando todas as vivendas de maneira individual e detallando o seu mal estado de conservación xeneralizado.

- Con data 17 de Decembro de 2015 realizase por parte do técnico municipal, Luis Menendez Arbesú un novo informe do estado xeral do edificio.
- En abril de 2012 repáranse os andamios que están en mal estado de conservación.
- 3 de decembro de 2014 realízase un informe de valoración conxunta por parte dos dous arquitectos municipais e do aparelador municipal.
- Informe do estado de abandono da Torre dos Moreno de data xuño de 2017.
- Execútase un novo valado no ano 2017 tras un informe con data 6 de Xuño de 2017, opaco de módulos de chapa plegada uniformemente de 2x1 metros, con nervios nos seus extremos para maior rixidez, con revestimento resistente a corrosión, nunha lonxitude de 34 metros lineais. Así mesmo colócase unha rede de malla simple de torsión de 2 metros cun diámetro de alambre de 2.20, con 25 metros.

Tratándose dun Ben de Interese Cultural, e á vista do seu estado, tentouse tamén a participación da Xunta de Galicia na conservación do edificio, como aconteceu no exercicio 2010.

Nese ano, previos informes técnicos nos que se sinalaba que con carácter urgente e inaprazable se debía levar a cabo á colocación duns puntais na Torre Dos Moreno, foi sometido o asunto á Comisión Territorial de Patrimonio Histórico de Lugo do día 16 de decembro de 2010, sendo informado favorablemente por esta. Así, o 23 de decembro do mesmo ano solicitábase da Consellería de Cultura que, no exercicio das súas competencias, colaborase no financiamento da actuación, xa que excedía as posibilidades económicas municipais, pero nunca se obtivo ata a data a solicitada axuda por parte da Consellería.

Isto non sempre foi así, como exemplo sinalar as obras de consolidación estrutural nas fachadas anterior e posterior da Torre dos Moreno, cumprindo as advertencias técnicas de seguridade, para impedir o colapso da estrutura, que se acometeron no ano 2001 por parte da Xunta de Galicia de aquel entón.

A nula intervención autonómica nos últimos anos non foi óbice para que non tivesen que ser realizadas obras urgentes coa intervención do concello. En setembro de 2011, despois de varios informe técnicos externos e internos da propia entidade con datas, 28 de Xullo de 2010 e 27 de Setembro de 2010 onde se alertaban dun perigo manifesto de colapso, levouse a cabo a execución do reforzo de columnas e vigas nas fachadas principal e posterior do edificio, onde xa se describía o espesor das grietas das columnas, producido pola corrosión que afecta a outros elementos coma os frontes dos forxados, cornisas, elementos decorativos, con perigo de desprendementos así coma a cuberta que ten filtracións no pavimento que afecta a estrutura e o ferro da mesma en todas as plantas.

Tamén, no ano 2017, como medida urgente de seguridade sobre o persoal que se atopa no perímetro, volveuse a delimitar este cun novo valado mais seguro, substituíndo a rede perimetral, cunha colocación de maior seguridade no acceso na parte traseira do edificio e no acceso ao interior do mesmo, así como a demolición puntual dunha terraza con cara a rúa Villandrando. Asemade foi precisa a colocación dunha lona que cubrise o valado, que ten unha subestrutura mellor que a anterior e cunha altura de catro metros, aínda que todo isto non exixe de unha actuación integral no edificio.

Na actualidade, e malia as actuacións expostas, é imprescindible levar a cabo as obras de restauración completa do edificio, co fin de garantir a protección, conservación e a seguridade pública do patrimonio cultural. Segundo a Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, os propietarios, posuidores e demais titulares de dereitos reais sobre bens interesantes do Patrimonio Cultural de Galicia están obrigados a conservalos, coidalos e protexelos debidamente, para asegurar a súa integridade e evitar a súa perda, destrución ou deterioración, e para iso é preciso facer fronte a un grande investimento que o Concello non pode afrontar.

Segundo o Informe do técnico municipal, Luis Menendez Arbesú, de data 17 de decembro de 2015, o estado do edificio é o seguinte:

“ Actualmente, o estado estrutural do edificio , tal como xa informou o enxeñeiro Sr. Calavera, coñecedor e auténtico experto neste inmoble, en varias ocasións, é un grave perigo posto que algunhas zonas presentan riscos de desplome. Hai algunhas partes da estrutura sobre as que xa se actuou en anos anteriores, sobre todo nunha actuación en que se fixo o reforzo de gran parte dos pilares. As zonas estruturais que requiren unha actuación inmediata son sobre todo os forxados. Achéganse fotos do seu estado, con armaduras á vista e ata ausencia xa dalgunhas corroídas polo óxido.

En canto a cuberta, é necesario actuar sobre casi todas as cuberas planas , transitables todas elas, fora disto unha pequena parte na zona curva que dá a fachada da Praza de Abaixo. As cubertas inclinadas das dúas cúpulas e dos dous trasteiros xa foron reparadas na súa totalidade, aínda que actualmente a cuberta de cobre dun dos trasteiros foi arrancada polo vento e é necesario unha nova reparación. Achéganse fotografías do estado das cubertas.

En canto ás fachadas é necesario actuar de xeito inmediato posto que as caídas dalgúns elementos prodúcense en forma constante o que supón un grave risco sobre todo para as persoas, máxime nunha zona sumamente frecuentada como é o Cantón. É necesario actuar sobre todos os elementos que compoñen as fachadas: revestimentos, carpintería , ferrallería , reixería , vidreiras, vidros e unha gran parte da enorme riqueza dos motivos ornamentais.

Interiormente sería necesario recuperar a tabiquería actual e/ou facer novas distribucións en función da utilidade que se lle vaia a dar ao edificio. Hai que recuperar todas as molduras e cenefas dos teitos. A carpintería interior podería recuperarse case na súa totalidade. Tamén podería recuperarse unha parte dos pavimentos cerámicos. É necesario substituír todos os pavimentos de madeira. Igualmente habería que poñer novas instalacións de fontanería, sanemaento , ventilación calefacción, electricidade, telecomunicacións e transporte verticais. Novos sanitarios e griferías”

Neste mesmo informe faise referencia ao custe de reparación integral, desagregado no seguinte:

*Estrutura .....	875.000,00 €
*Fachadas .....	2.105.400,00
€	
*Cuberta.....	42.240,00
€	
*Actuacións interiores.....	2.125.359,00 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>5.147.999,00 €</b>

Deste importe, atendendo á porcentaxe de titularidade definida en parágrafos anteriores, o Concello tería que facer fronte ao 21,25 % do orzamento total, isto sería un total de **1.093.949,79 €**. (Hai que ter en conta que estes cálculos obedecen a un informe sen profundizar, polo que un proxecto detallado tendo en conta que é un BIC, podería incrementar substancialmente o custo).

Coa fin de coñecer o valor real e actual da parte corresponde ao concello da Torre dos Moreno, solicitouse un informe de valoración a tres taxadores, o funcionario municipal Luís Ménendez Arbesú, á empresa especializada en taxacións Euroval e aos servizos técnicos da Deputación de Lugo, coas seguintes conclusións que obran no expediente:

INFORMANTE	VALORACIÓN
Técnico Municipal	116.050,00 €
Euroval	185.193,00 €
Técnico Deputación provincial de Lugo	188.478,63 €

Este é, como se pode supoñer un valor teórico, posto que é evidente que a situación actual non

pode manterse moito máis aló no tempo, baixo o risco de que se produza un deterioro xa definitivo do inmovible ou algún desprendemento de partes de fachada que ocasione unha traxedia humana; e que os custos para un saneamento integral deste, e para que loza o aspecto e a seguridade que debe ter, e merecen contemplar os veciños e visitantes da vila, serían moi elevados.

Así, no momento actual o Concello non podería facer fronte, aínda que houbera posibilidade, á rehabilitación integral da parte que lle corresponde, que como dixemos ascende a máis de un millón de euros.

As limitacións proveñen sobre todo da normativa sobre estabilidade orzamentaria e estabilidade financeira. Acometer unha inversión desa envergadura sen financiamento alleo suporía en tódolos casos incumprir coas limitacións da regra de gasto e moi probablemente causaría déficit na liquidación do orzamento (lembramos que o superávit máis alto obtido nos últimos anos non chegou nunca a cifras como as expostas).

Ademais disto, tampouco podería empregarse o remanente de tesourería ou superávit para financeira, posto que para poder usalo o Texto refundido da Lei de Facendas Locais esixe que se trate de inversións financeiramente sostibles, característica que dificilmente podería reunir a rehabilitación dun edificio destas características.

A maiores, o artigo 7 da Lei de Estabilidade esixe tamén que os actos administrativos, os contratos e os convenios de colaboración, así como calquera outra actuación dos suxeitos incluídos no ámbito de aplicación da norma que afecten os gastos ou ingresos públicos presentes ou futuros, como é o caso, deberán valorar as súas repercusións e efectos, e supeditarse de forma estrita ao cumprimento das esixencias dos principios de estabilidade orzamentaria e sustentabilidade financeira. É dicir, débese definir antes de acometer a obra, as repercusións e finalidade a que se destinará, para garantir que se axusta a futuro ao cumprimento dos principios mencionados.

A inversión a realizar na rehabilitación da Torre dos Moreno é complexo que cumpra co anterior, posto que a porcentaxe do 21,25 % que posúe o concello, non se traduce na titularidade dunha unidade ou división concreta da infraestrutura, como un piso, un baixo, etc., senón que comprende partes ou fraccións de varias destas unidades que fan o computo mencionado. O cal leva aparelado a dificultade de buscar unha finalidade ou uso concreto para a parte restaurada, por mor do fraccionamento da propiedade. É dicir realizaríase un gasto moi elevado, sen poder despois empregar o edificio e asumindo por riba os custos do seu mantemento a futuro.

Tendo en conta o anterior, o propietario da maior porcentaxe con diferenza na propiedade do edificio (máis do 60%), a empresa Paisajes de Asturias, S.L., en data 05-05-2016 (NRE-2016-E-RC-5056) manifestou a este concello a súa intención de levar a cabo unha rehabilitación integral da Torre dos Moreno, ao entender que era o edificio de maior valor arquitectónico do municipio, sempre que puidese obter a titularidade sobre todo o inmovible.

Para isto, abordaban de xeito informal a posibilidade da adquisición da porcentaxe do edificio pertencente ao Concello, e como contraprestación ofertaban a antiga Casa de Telefónica, finca urbana catastral 8525206PJ5282N0001GD, Praza de Abaixo, 3 Ribadeo e maila entrega en metálico de SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €).

Seguidamente, e logo de varias conversas, Paisajes de Asturias, S.L., xa oficialmente mediante escrito de data 24/01/2018 (NRE-2018-E-RC-714), coa fin de alcanzar unha solución que permita a rehabilitación da Torre dos Moreno, ofrece novamente a finca urbana mencionada reformada e rehabilitada, preparada para un uso público inmediato, acompañando un orzamento das obras a realizar.

Coa fin de determinar o valor desta finca urbana, así como a súa rehabilitación segundo a oferta presentada, solicitouse ao técnico municipal Carlos Longarela Sanfiz, unha valoración

obxectiva, sendo a súa conclusión que o valor aproximado da rehabilitación ofertada sería de: 175.415,41 €. Engadindo a este o do inmovible sen rehabilitar, que xa foi definido con anterioridade en 119.247,37 € noutro informe do mesmo técnico que tamén figura no expediente, o resultado total da oferta formulada por Paisajes de Asturias,S.L sería de **294.662,78 €**.

Para poder responder á proposta formulada por Paisajes de Asturias,S.L, debemos partir do problema existente no momento actual co Xulgado de Paz de Ribadeo, despois das denuncias de distintos sindicatos polas condicións infrahumanas nas que desenvolven as súas funcións os traballadores desa entidade, así como tamén as queixas dos usuarios dese organismo.

A principios do verán de 2017 recibimos a resposta da Vicepresidencia da Xunta de Galicia ás nosas varias comunicacións acerca da situación do Xulgado. Nesta, o ente autonómico ofrecía o financiamento dunha exígua cantidade económica que ascendía a uns 26.000,00 €, para facer fronte a un proxecto de remodelación do edificio que os nosos servizos técnicos municipais fixaban (segundo proxecto tamén enviado á Xunta) en mais de 190.000,00 €.

Tamén nesta misiva que nos enviaron, incidían na posibilidade de que outras administracións se implicasen na colaboración económica para comprometerse en maior medida desde o punto de vista económico con Ribadeo.

Pois ben, no relativo aos nosos deberes, fixemos canto puidemos perante a Deputación de Lugo, institución esta que tan ben se leva portado nos últimos anos con Ribadeo, como por exemplo no financiamento case que integral da Residencia de Maiores deste Concello ou o novo Pavillón de Deportes, contrastando co nulo apoio até o día de hoxe por parte da Xunta de Galicia, a pesares esta de ter as competencias legais en materia de Servizos Sociais.

A resposta da Deputación, lamentablemente, foi un tanto ambigua, posto que non puxo cantidade concreta enriba da mesa, sobre todo porque no ano 2017 efectuou unha nova achega a este Concello de 500.000,00 € para ampliar a parte inicialmente disposta de 1.828.000,00 € para a dita Residencia de Maiores. A día de hoxe segue a entidade provincial reiterando o compromiso económico con este concello, por exemplo no cofinanciamento da xestión do servizo do Centro de Atención a Maiores de Ribadeo, segundo o convenio asinado recentemente. Coido polo tanto que pouco mais podemos esixir da institución provincial.

Porén, a outra institución á que se poidan referir sería precisamente o Ministerio de Xustiza do Estado, xa que a Lei 38/1988 de demarcación e planta xudicial é ambigua dabondo ao establecer no seu artigo 51.3 que *“as instalacións e medios instrumentais do Xulgado de Paz, agás cando fora conveniente a súa xestión total ou parcial polo Ministerio de Xustiza ou a Comunidade Autónoma respectiva, estarán a cargo do Concello respectivo”*. E tamén se sinala no artigo 53 da mesma norma que nos orzamentos xerais do Estado se establecerá un crédito para subvención aos Concellos pola atención dos conceptos a que se refire o articulado anterior e que a subvención se modulará en función do número de habitantes de dereito do municipio.

Desde logo que Ribadeo, polo número de habitantes de feito e de dereito, e pola atención en xestións de Xulgado de Paz a outros cidadáns de concellos veciños, ben puidera recibir por parte do Ministerio de Xustiza algo de axuda. Pero neste eido tampouco se obtivo achega algunha.

O caso é que, como é doado de comprender, unha inversión de 191.000,00 € para rehabilitar o edificio no que actualmente radica o xulgado, con tódalas garantías de seguridade, calidade, funcionalidade e accesibilidade (tal e como se merecen os funcionarios autonómicos da súa titularidade xunto cos veciños/as de Ribadeo e arredores), non pode recaer case na súa totalidade no Concello de Ribadeo, coa tan pírrica achega da Xunta de Galicia de 26.000,00 €.

E por todo o exposto que, a posibilidade dunha permuta da parte de titularidade municipal da Torre dos Moreno por un novo edificio no que se poidan albergar dependencias municipais



como o citado Xulgado de Paz, e que ademais aínda reste espazo para o arquivo municipal ou outro tipo de dependencias que redunden no benestar da cidadanía, debe ser acollida favorablemente, sempre que se cumpran as esixencias legais.

Non debe esquecerse tampouco que, con esta solución, podería resolverse ao mesmo tempo o problema de seguridade pública para os viandantes e vehículos que supón o estado actual da Torre dos Moreno, coa probabilidade que se incrementa cada día de que un fragmento do edificio se desprenda e ocasione unha traxedia, sen contar coas responsabilidades civís e penais a que se pode se enfrontar o Concello de Ribadeo. A concentración nunhas soas mans da titularidade do inmovible facilitará e traerá aparelado que o concello esixa de xeito inmediato a reparación e rehabilitación cando menos externa do edificio, con independencia da vontade ou prazos que manexase "Paisajes de Asturias".

Malia todo o anterior, cómpre lembrar tamén en todo caso, que o artigo 49 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia, establece que a transmisión onerosa da propiedade ou de calquera dereito real de goce dos bens de interese cultural, como a Torre dos Moreno, deberá ser notificada á consellería da Xunta competente en materia de patrimonio cultural, con indicación do prezo e das condicións nas que se propoña realizar, posto que ten recoñecidos un dereito de tanteo e retracto para adquirilos con preferencia.

Por tanto, á vista do exposto **PROPOÑO**

**PRIMEIRO.-** Iniciar os tramites de permuta da parte de titularidade municipal do inmovible "Torre dos Moreno", polo edificio coñecido como antiga Casa de Telefónica, finca urbana catastral 8525206PJ5282N0001GD, Praza de Abaixo, 3 Ribadeo, rehabilitada e reformada coa supervisión municipal, de acordo co Anexo de obras recollido na oferta formulada por "Paisajes de Asturias" o día 10/01/2018 NRE 2018-E-RC-714, integrando como parte do expediente a seguinte documentación:

- Informe de taxación do inmovible "Torre dos Moreno" emitido pola empresa especializada en valoracións Eurovaloraciones,S.A. de data 13/10/2015.
- Informe de taxación do inmovible "Torre dos Moreno" emitido polo Arquitecto técnico municipal, Luís Menendez Arbesú, de data 17/12/2015, ratificado o 15/02/2018.
- Informe de taxación do inmovible "Torre dos Moreno" emitido polo Arquitecto de Asistencia técnica urbanística da Deputación Provincial de Lugo de data 20/01/2016, ratificado o 21/03/2018.
- Oferta formulada por "Paisajes de Asturias" o día 10/01/2018 NRE 2018-E-RC-714 con anexo desagregado de obras a realizar
- Resolución de Alcaldía de 03/03/2011 pola que se inclúe no inventario de bens a participación municipal na Torre dos Moreno
- Auto e inscrición de data 14/08/2015 no Rexistro da Propiedade de Ribadeo da parte municipal da Torre dos Moreno.

**SEGUNDO.-** Que se emita informe pola intervención municipal sobre a porcentaxe que representa o contrato á hora de determinar o órgano competente para a contratación

**TERCEIRO.-** Que se emita informe por secretaría sobre a lexislación aplicable e o procedemento a seguir

Ribadeo , a data da sinatura electrónica  
O Alcalde,  
Asdo.: Fernando Suárez Barcia

DOCUMENTO ASINADO DIXITALMENTE Á MARXE