

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 9.727/2013

El señor Concejal de Urbanismo de este Illtre. Ayuntamiento, en virtud de la delegación efectuada por el señor Alcalde-Presidente por Decreto 1827/2011, de 8 de julio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local, ha dictado con fecha 18 de noviembre, el Decreto 1854/2013, que a continuación se transcribe:

DECRETO DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE RUINA DEL INMUEBLE SITO EN CALLE LUIS MÁRTIR NÚMERO 1 QUE CONSTITUYE LA FINCA REGISTRAL 11.326, DE ESTA CIUDAD

Visto que con fecha 8 de octubre de 2013 se emite Informe por la Policía Local donde hace constar que el inmueble situado en la Calle Luis Mártir número 1 se encuentra en absoluto estado de abandono tras haber sufrido un incendio, pudiendo apreciarse desde el exterior grietas en la estructura y roturas de parte de la techumbre con riesgo posible de hundimiento cuando la climatología sea adversa, generando así mismo insalubridad para la zona.

Visto que en cumplimiento de la Providencia del Concejal de Urbanismo de fecha 16 de octubre de 2013, se ha emitido Informe por los Técnicos de Disciplina y Gestión número 426/2013, 6 de noviembre de 2013, donde se recoge:

"Que la edificación se encuentra ubicada en Suelo Urbano - Espacios Libres, por lo que se encuentra fuera de ordenación, identificada en el plano catastral con el número 9544314TG9794S0001RQ, titularidad según documentación aportada de don Rafael Gómez Ríos y de doña Emilia Navarro Muñoz.

Que se trata de una edificación de una sola planta de forma abovedada. Tiene planta rectangular y se encuentra en muy mal estado. Según la ficha catastral, tiene una superficie construida de 38 m², sobre una parcela de aproximadamente 50 m².

Que con fecha 23 de octubre de 2013, se procede a efectuar visita de inspección a dicho inmueble, la cual se realiza desde el exterior al presentar los accesos a la edificación tabicados, pudiéndose observar que la vivienda se encuentra en estado de total abandono y presenta síntomas en su interior de haber sufrido un incendio.

Que la edificación carece instalaciones básicas y de mantenimiento.

Que el valor de un edificio de nueva planta de similares características es de 15.725 euros, y este ha sido calculado con el módulo de vivienda unifamiliar entre medianeras de tipología urbana publicado en las Ordenanzas Municipales (413,72 €/m² construidos) y considerando una superficie construida de 38 m² (según ficha catastral).

Que las obras necesarias a realizar en el inmueble son:

- Limpieza y retirada de basuras y escombros.
- Reparación general de Tabiquería.
- Colocación de carpinterías.
- Dotación de instalaciones básicas.
- Pintado y adecentado de la edificación tanto interior como exterior.

Que el importe estimado de las obras necesarias definitivas a realizar en el inmueble se estima en unos 12.350 euros.

Que el coste de los trabajos y obras rebasa la mitad del valor

de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que se ocupación sea autorizable.

Que a la vista del estado general del inmueble, se considera que no cuenta con las instalaciones y condiciones de salubridad, habitabilidad y seguridad mínimas para poder residir en ella y de acuerdo con el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el inmueble se encuentra en el estado de "Ruina Urbanística".

Que el estado de ruina tiene una afección total, su grado es alto, su extensión es alta y su peligrosidad es baja, ya que la vivienda se encuentra abandonada y deshabitada, y no existe peligro de derrumbe de la cubierta debido a las características constructiva de ésta".

Visto que en el expediente consta Certificación Registral de la finca número 11.326 de fecha 13/10/2010 y Certificación Descriptiva y Gráfica de la Finca de referencia 9544314TG9794S0001RQ, donde figuran como titulares registrales don Rafael Gómez Ríos con DNI 29894330 y doña Emilia Navarro Muñoz con DNI 30061773, ambos fallecidos, según Certificado expedido por el Secretario General Accidental de fecha 5/1/2011.

Visto el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el art. 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y los arts 2.4, 9.16 y 9.17 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río (en adelante PGOU publicado en el BOP número 111 de 13/06/2011 y BOP nº 112, de 14/06/2011) que establece el deber de los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

Visto que el artículo 157.1 de la LOUA establece que procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación, entre otros supuestos, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, estando éste representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (art. 155.3 de la LOUA).

Visto que según lo recogido en el Informe Técnico la edificación situada en la Calle Luis Mártir número 1 carece de las condiciones de salubridad, habitabilidad y seguridad mínimas para poder residir en ella; y que el valor de una edificación de nueva planta de similares características es de 15.725 euros, y el coste de las obras necesarias a realizar en el citado inmueble (Limpieza y retirada de basuras, Reparación de Tabiquería, etc.) se estima en unos 12.350 euros, siendo por tanto superior al límite del deber normal de conservación, por lo que de acuerdo con el artículo 157.1 a) de la LOUA el inmueble se encuentra en el estado de "Ruina Urbanística".

Visto que la declaración de la situación legal Ruina Urbanística, a tenor de lo dispuesto en el artículo 157.3, deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, así como constituirá al pro-

pietario en la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición.

Visto que en el presente supuesto, al ser desconocidos los herederos legales, y proceder, por aplicación de lo previsto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), la sustitución de las notificaciones a que refiere el artículo 20 del Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU) por publicaciones, la facultad de opción, si no comparecen aquellos, no se ejercerá, por lo que será la Administración, la que tras el periodo de audiencia a los interesados, deberá proponer la rehabilitación o demolición, según proceda, teniendo en cuenta:

- Las precarias condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad que se señalan en el informe técnico.

- Que el coste de rehabilitación supera el límite del deber normal de conservación.

- Que por aplicación del artículo 9.24.3 del PGOU, si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a su costa, por medio de la ejecución forzosa prevista en los artículos 95 y siguientes de la LRJPAC.

- Por las razones expuestas, la resolución que ponga fin al expediente deberá optar por la demolición del inmueble.

Visto que la declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, que este Il. Ayuntamiento está obligado a llevar por Ley.

Visto el Informe Jurídico emitido por la Asesora Jurídica Responsable del Departamento Jurídico de fecha 18 de noviembre de 2013, donde consta el régimen jurídico de aplicación antes citado, donde se concluye que conforme a los antecedentes del expediente, procede iniciar expediente de declaración legal de ruina urbanística del inmueble.

Vistos los preceptos citados y en el ejercicio de la competencia que me atribuye el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el artículo 21.1.q) y s.) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y el Decreto 1827/2011, de 8 de julio, sobre Delegaciones de la Alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local,

He resuelto:

Primero. Iniciar el procedimiento de Declaración Legal de Ruina Urbanística del inmueble sito en Luis Mártir número 1 de esta ciudad, que constituye la Finca Registral 11.326, de Referencia Catastral 9544314TG9794S0001RQ, propiedad de los herederos legales de don Rafael Gomez Ríos con DNI 29894330 y doña Emilia Navarro Muñoz con DNI 30061773, ambos fallecidos, por concurrir el supuesto previsto en el artículos 157.1.a) de la LOUA, al ser el coste de las reparaciones necesarias para devolverlo a las adecuadas condiciones de estabilidad, seguridad, estanquei-

dad y consolidación estructurales superiores al límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

Segundo. Publicar el presente Acuerdo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia en cumplimiento de lo previsto en el artículo 59.5 de la LRJPAC, al ser desconocidos los herederos legales de don Rafael Gomez Ríos y doña Emilia Navarro Muñoz, abriendo un plazo de 15 días para que los posibles interesados, puedan comparecer y tomar audiencia del expediente, aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinente en defensa de sus derechos, haciéndole saber:

a) Que la Declaración Legal de Ruina Urbanística constituye a los propietarios en las obligaciones de proceder a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, previa obtención de Licencia de Obras, para lo cual habrá de presentarse el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente, con la advertencia de que si no comparecen será la Administración, la que tras el periodo de audiencia a los interesados, deberá proponer la rehabilitación o demolición, según proceda, teniendo en cuenta:

- Las precarias condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad que se señalan en el informe técnico.

- Que el coste de rehabilitación supera el límite del deber normal de conservación.

- Que por aplicación del artículo 9.24.3 del PGOU, si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a su costa, por medio de la ejecución forzosa prevista en los artículos 95 y siguientes de la LRJPAC.

b) Los propietarios deberán adoptar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y se pronunciará sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

c) La inclusión de la construcción o edificación en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.

Tercero. Notificar la presente resolución al Ministerio Fiscal, al constar en el expediente comunicación al citado Ministerio del Expediente de Expropiación Forzosa -referencia BI 28/18- por razón del urbanismo, incoado sobre la finca registral número 11.326, objeto del presente expediente.

Lo que se publica en virtud de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al desconocer el domicilio de los actuales propietarios del inmueble de la Calle Luis Mártir número 1, a fin de que en el plazo de 15 días hábiles desde la publicación del presente anuncio presenten las alegaciones, documentos o justificaciones que estimen pertinentes en defensa de los derechos de los interesados.

Palma del Río, a 20 de noviembre de 2013. Firmado electrónicamente por El Concejal-Delegado de Urbanismo, José Gamero Ruiz.