

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Baena**

Núm. 5.352/2016

El Sr. Delegado de Urbanismo con fecha 14 de octubre de 2016, ha dictado la siguiente resolución:

**Decreto**

Visto el expediente instruido de oficio por este Ayuntamiento por denuncia verbal de los vecinos colindantes sobre imposición de orden de ejecución por motivo de seguridad, salubridad y ornato público en relación al edificio sito en la C/ Baena nº 60 de Albendín, propiedad de D<sup>a</sup> Dolores Calvo Hernández, según catastro y

**Antecedentes**

Primero. Por Decreto de Alcaldía de fecha 1 de julio de 2016 se acordó iniciar expediente sobre orden de ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato público en relación al edificio sito en la calle Baena nº 60 de Albendín, propiedad de D<sup>a</sup>. Dolores Calvo Hernández, habiendo sido emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 1 de julio de 2016, que obra en el expediente.

Segundo. Tramitado que ha sido el indicado expediente, de las pruebas que consta en el mismo, y en concreto del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 1 de julio de 2016, queda acreditado que el inmueble sito en calle Baena nº 60 de Albendín presenta las siguientes deficiencias técnicas, según se indica en el propio informe:

"El inmueble se encuentra deshabitado desde hace algunos años, lo que se deduce de la gran cantidad de nidos de golondrina existentes en el interior al igual que por la gran cantidad de suciedad acumulada en la totalidad de las dependencias.

Esta situación de abandono ha generado una falta de conservación generalizada en los elementos que componen la edificación detectándose, además de la acumulación de suciedad, un crecimiento indiscriminado de vegetación en patio.

En cuanto a los elementos estructurales de la edificación no se observa un estado de deterioro que indiquen una ruina inminente de la misma, no apreciando patologías de consideración ni en los muros resistentes ni en los elementos de cubierta del cuerpo principal a excepción del dintel del muro de fachada en planta de cubierta que presenta figuración generalizadas probablemente por pudrición, sin embargo, se observa el colapso prácticamente total de los cuerpos situados en el fondo del patio lo que ha provocado una gran acumulación de escombros así como desprendimientos de los elementos de cerramiento con las parcelas colindantes.

La fachada del inmueble presenta deterioro generalizado en sus materiales de revestimiento y elementos de carpinterías.

Por todo lo anteriormente descrito cabe la aplicación del estado de ruina urbanística (artículo 157 de la LOUA) al superar el coste de las reparaciones el límite del deber normal de conservación de la edificación establecido en el artículo 155.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dada por tanto la situación de ruina urbanística, cabe al propietario la elección entre la rehabilitación completa del inmueble para su uso residencial o bien la demolición completa del mismo.

Tercero. Conferido el preceptivo tramite de audiencia del expediente al propietario del inmueble, con fecha 13 de julio de 2016 y por plazo de diez días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que asimismo ha sido publicado anuncio de dicha resolución en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 22 de julio de 2016 y en el Tablón de anuncios de este Excmo. Ayuntamiento desde el día 19 de julio de 2016 hasta el día 20 de agosto de 2016, resulta que ha transcurrido el plazo concedido sin que al término del mismo se haya hecho manifestación alguna.

A los anteriores les son de aplicación los siguientes

**Fundamentos de Derecho**

1º. Tanto el artículo 15.1.b del RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana como el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, imponen el deber de conservación a los propietarios de los inmuebles.

A través de las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce sus competencias en orden a garantizar el cumplimiento del deber de conservación, que como parte integrante del derecho de propiedad, asiste a todo propietario de terrenos y construcciones, a fin de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, de conformidad con lo dispuesto en los preceptos indicados.

2º. Tanto el artículo 15.4 del citado RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, como el artículo 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por el Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, disponen que los Ayuntamientos, podrán ordenar a los propietarios la ejecución de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación.

De igual forma dispone el precitado artículo 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en su apartado segundo que las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de conservación que les correspondan o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebasen dichos límites para obtener mejoras de interés general.

3º. En la tramitación del presente procedimiento se han observado los tramites legalmente previstos con respeto a las garantías que asisten al obligado, dándole tramite de audiencia previa, quedando especificadas en el informe técnico que consta en el expediente las deficiencias que afectan al inmueble de su propiedad sito en la C/ Baena nº 60 de Albendín, obras y medidas a adoptar, valoración de las mismas, plazo de ejecución y aumento de valor que estas suponen para el inmueble.

4º. Conforme a lo dispuesto en los artículos. 21.1.s) y 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen local, el Alcalde ostentará las atribuciones que la legislación del Estado o las Comunidades Autónomas asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales.

En base a los hechos y fundamentos expuestos, y demás normativa de aplicación,

**Resuelvo:**

Primero. Ordenar a D<sup>a</sup> Dolores Calvo Hernández, en calidad de propietaria, para que en el plazo improrrogable de quince días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, proceda a ejecutar las obras necesarias para la conservación de la edificación sito en la c/ Baena nº 60 de Albendín, consistentes en la completa demolición del edificio así como la restauración de los elementos de cerramiento con las edificaciones colindantes, según el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 1 de julio de 2016.

Segundo. Las referidas obras deberán llevarse a cabo según el informe técnico de fecha 1 de julio de 2016, bajo dirección facultativa colegiada, debiendo ser presentado el correspondiente pro-

yecto técnico y hoja de encargo facultativo o documento análogo, antes del inicio de las obras y, una vez ejecutadas las mismas, aportando certificado de Técnico competente, visado por el Colegio profesional, que garantice la idoneidad de la reparación efectuada y la seguridad del inmueble.

Tercero. Las obras deberán ser ejecutadas según la buena práctica de la construcción, en las debidas condiciones de seguridad, salud laboral y aquellas que garanticen la seguridad para las personas y cosas durante la ejecución.

Cuarto. La presente orden de ejecución equivale a licencia urbanística, legitimando únicamente la realización de las obras a que se refiere.

Quinto. Advertir al interesado que conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en caso de incurrir en desobediencia a lo aquí ordenado, será sancionado con la multa que proceda, previa instrucción de expediente sancionador, sin perjuicio de que las obras ordenadas puedan ser realizadas en ejecución subsidiaria por los Servicios Municipales, y a su costa, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 98 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ascendiendo en principio su presupuesto a 6.934,30 euros (SEIS MIL

NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS). Esta valoración podrá verse incrementada en función de las medidas adicionales que pudieran adoptarse durante el transcurso de las obras de demolición derivado del estado de algunos elementos constructivos del inmueble.

Sexto. Asimismo, y en el supuesto de no atender el presente requerimiento, dando lugar a un posible estado de peligrosidad que conlleve riesgos para las personas y/o las cosas, se dará traslado a la Autoridad Judicial competente, al objeto de exigir la responsabilidad penal que pudiera derivarse de tal conducta negligente.

Séptimo. Conforme al artículo 19 del RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por la que se dispone el realojo y retorno, en caso de que las obras a realizar requieran el desalojo de los ocupantes de los inquilinos hasta que sea posible su retorno.

El Delegado de Urbanismo.

Lo que se hace público en cumplimiento del artículo 59 de la Ley 30/1992.

Baena, 14 de octubre de 2016. El Delegado de Urbanismo, P.D. Decreto Alcaldía de 13/06/2015, Fdo. Francisco Posadas Garrido Flores.