

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 9.941/2013

El señor Concejal de Urbanismo de este Il. Ayuntamiento, en virtud de la delegación efectuada por el Sr. 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 15 de noviembre de 2013, por Decreto 1846/2013, la siguiente Resolución:

"DECRETO DE DECLARACIÓN LEGAL DE RUINA DEL INMUEBLE DE LA CALLE ROSARIO, 10, FINCA REGISTRAL 11311

Visto que por Decreto 1255/2011, de 4 de mayo, se inicia el procedimiento de Declaración Legal de Ruina Urbanística, del inmueble de la calle Rosario, 10, con Referencia Catastral 9443615TG9794S0001TQ, correspondiente a la Finca Registral 11311, en la que figuran como propietarios registrales y catastrales don Antonio Romero González y doña Dolores Villegas Doncel, según consta en la Nota Simple y Certificación Catastral que obran en el expediente, donde se resuelve:

"Primero. Iniciar el procedimiento de Declaración Legal de Ruina Urbanística, del inmueble sito en calle Rosario, 10, con Referencia Catastral 9443615TG9794S0001TQ de esta ciudad, ya que el coste de las obras de conservación y rehabilitación rebasan el contenido normal del deber de conservación al superar el 50 % del valor de una construcción de nueva planta con similares características.

La resolución de declaración legal de ruina urbanística determinará:

-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.

-Las obligaciones del propietario/a/s para 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.

Segundo. Notificar a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que presenten las alegaciones o los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, dándoles traslado literal de los informes técnicos a propietarios, moradores y a los titulares de derechos reales del inmueble.

Igualmente, en el plazo de quince días podrán presentar Licencia de Obras, acompañada del correspondiente Proyecto Técnico donde se recoja la demolición de la construcción del inmueble de la calle Rosario, número 10, en cuyo supuesto se procederá a archivar el expediente incoado de Declaración de Ruina".

Visto que los titulares registrales y catastrales del inmueble han fallecido, como queda acreditado en el expediente por Certificado emitido por el Registro Civil de Palma del Río, de fecha 25 de enero de 2011, donde figura que don Antonio Romero González falleció en esta localidad el día 10 de septiembre de 1990 y por el Certificado emitido por el Registro Civil de Cabra, de fecha 25 de enero de 2011, donde figura que doña Dolores Villegas Doncel, falleció la localidad de Cabra, el día 26 de diciembre de 2001, y visto que no constan herederos legales conocidos.

Visto que conforme al artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común, se procedió a la publicación por el plazo de quince días hábiles, del Decreto 1255/2011, de 4 de mayo, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Palma del Río, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Cabra, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, con fecha 26 de mayo de 2011 (BOP número 99).

Visto que contra el referido Decreto 1255/2011, no se han formulado alegaciones.

Y visto el Informe emitido por la Policía Local con fecha 7 de febrero de 2012 donde se recoge reportaje fotográfico del estado de grave deterioro y suciedad del inmueble, así como que las puertas del mismo se encontraban abiertas y no había nadie cuando se realiza la visita el día 31 de enero de 2012, así como el Informe de la Policía Local, de fecha 13 de junio, donde se reitera el estado de ruina y abandono del inmueble y la proliferación de ratas, según manifestaciones realizadas por los vecinos. La Policía Local en su informe hace constar "que se ha podido apreciar que la vivienda fue pasto de las llamas hace varios meses, estando abandonada, con la puerta exterior abierta y sirviendo de vertedero". La situación se ha visto agravada, conforme se recoge en el Informe de la Policía de 22 enero de 2013.

Vistos los escritos presentados por personas residentes en las inmediaciones de la vivienda, con fecha 20 de julio de 2012, 9 de abril y 25 de septiembre de 2013 donde denuncian la grave situación de salubridad del inmueble de la calle Rosario, 10 y el peligro de derrumbe existente.

Visto el Informe Técnico número 447/2013, de 15 de noviembre, emitido por el Técnico de Disciplina y Gestión del Ayuntamiento de Palma del Río, donde se constata la situación de Ruina Física Inminente del inmueble, se propone la demolición inmediata y se recoge la valoración de la actuación:

"Que este servicio se ha personado en el inmueble comprobando lo siguiente:

a) Que en dicho inmueble hubo un incendio, al cual se alude en los documentos obrantes en el expediente suscritos por la Policía Local.

b) Que como consecuencia de ello se ha agravado sensiblemente la estabilidad estructural de la cubierta, derruida parcialmente en la actualidad y a punto de derrumbe del resto.

c) Que en dicho inmueble se puede penetrar fácilmente al carecer este de puerta de acceso y por tanto expuesto a la entrada de menores.

d) Que en su interior, además de los escombros de la cubierta, existe gran cantidad de basura, lo que provoca la existencia de roedores, insectos y malos olores, etc. y como consecuencia molestias a los colindantes.

e) Igualmente, al carecer de cubierta, la lluvia penetra en su interior y provoca humedades tanto en su interior como a los inmuebles colindantes.

f) Que la vivienda no se encuentra habitada y ha sido infructuosa la localización administrativa de los herederos de los propietarios del inmueble, puesto que estos han fallecido.

3. Que a la vista de su estado el que suscribe estima que dicha ruina es inminente a tenor de lo establecido en el artículo 159 de la LOUA.

4. Sobre dicha situación se propone a la Alcaldía la intervención inmediata sobre dicho inmueble, procediéndose a su demolición, retirada de escombros, adecentamiento o reparación de medianeras y posterior vallado.

5. A los efectos de su intervención, se valora a continuación las diferentes medidas de actuación.

5.1. Demolición controlada, retirada de escombros a vertedero,

adecentamiento de medianeras hasta el nivel de la rasante de la calle (solería interior del inmueble). Se estima un valor de 2.000,00 €, dada la superficie del inmueble de 57,85 m²

5.2. Vallado a base de bloque de hormigón 40x20x20 con pintura en fachada y recogida de cableado existente, según las determinaciones del PGOU. Se estima un valor de 330,00 €.

5.3. Elaboración de informes, visitas y actuaciones. Se estima un valor de 200,00 €.

De lo anterior se deduce que el coste total de la actuación para este Ayuntamiento asciende a dos mil quinientos treinta euros (2.530,00 €).

Visto como se hace constar en el Informe Jurídico de fecha 3 de mayo de 2011, el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) regula los supuestos en los que procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación, entre ellos, a) 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, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

Visto que el contenido normal del deber de conservación está 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 155.3. de la LOUA.

Visto que corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística (artículo 157.2 LOUA), atribuyéndose la competencia al Alcalde en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y previo procedimiento administrativo oportuno determinado reglamentariamente en el que deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

Visto que a tenor de lo dispuesto en el artículo 157.3 de la LOUA, la declaración de la situación legal de ruina urbanística:

1) 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.

En este sentido, de los Informe de la Policía Local se constata que el inmueble no está habitado, y de los Informes Técnicos que obran en el expediente, se desprende que la propiedad ha incumplido ampliamente el deber de conservación de la edificación.

2) Constituirá al propietario en las obligaciones de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición. En este caso no se trata de una edificación catalogada por lo que la propiedad podrá optar entre la rehabilitación del inmueble o a la demolición.

3) Y adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, los propietarios registrales han fallecido sin que exista constancia de herederos legales, y sin que se consten otras personas interesadas en el expediente, distintas a los/las vecinos/as del inmueble, afectados por la situación de abandono.

Visto que conforme a lo dispuesto en el artículo 9.24 de las Normas del Texto Refundido del PGOU, que contiene la regula-

ción para los supuestos de declaración de ruina, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Y conforme a lo previsto en el artículo 9.24 de las Normas del Texto Refundido del PGOU citado, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Visto que si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado. Y si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, conforme disponen los apartados 3 y 4 del artículo 9.24 de las Normas del PGOU.

Visto que de conformidad con lo establecido en el artículo 20 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (en adelante RDU), una vez iniciado el expediente, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

Visto que conforme consta en el artículo 22 de dicho Reglamento, una vez concluso el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

Visto que la resolución del expediente, conforme a lo establecido en el artículo 23 del RDU, habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes, que no procede en este expediente ya que no existen moradores.

- Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

- Declarar, que aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

- Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

Y visto que conforme a lo regulado en el artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Visto que conforme a lo establecido en el artículo 157.5 de la LOUA, la Declaración Legal de ruina urbanística comportará la in-

clusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Finalmente, visto el artículo 159 de la LOUA en relación con el artículo 26 del Reglamento, que regula la situación de ruina física inminente, cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento. El municipio será responsable de los daños y perjuicio que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio regulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme a lo establecido en el artículo 28 del RUA.

Vistos el artículo 9.1 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y el artículo 21.1s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y el Decreto 1827/2011, de fecha 11 de julio, sobre delegaciones de la alcaldía en miembros de la Junta de Gobierno Local,

He Resuelto:

Primero. Declarar en situación legal de ruina el inmueble sito en calle Rosario, 10, finca registral 11311, con referencia catastral número 9443615TG9794S0001TQ, cuyos titulares registrales, don Antonio Romero González, con D.N.I. 29951856Z y doña Dolores Villegas Doncel, fallecieron con fecha 10/09/1990 y 25/12/2001, respectivamente, sin que consten herederos legales conocidos, de conformidad con lo previsto en el artículo 157 de la LOUA, adoptándose las siguientes medidas:

a) Conforme a lo dispuesto en el artículo 159 de la LOUA y 26.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, se acuerda adoptar las medidas urgentes necesarias para eliminar el peligro de derrumbe y restablecer las condiciones de salubridad e higiene de la construcción conforme se recoge en el Informe Técnico 447/2013, de 15 noviembre, consistentes en:

“Demolición controlada, retirada de escombros a vertedero, adecentamiento de medianeras hasta el nivel de la rasante de la calle (solería interior del inmueble). Se estima un valor de 2.000,00 €, dada la superficie del inmueble de 57,85 m²”.

Para ello, habrán de encargarse los trabajos a una empresa especializada, bajo la Dirección Técnica del Departamento de Disciplina y Gestión de este Ayuntamiento, con cargo a la aplicación presupuestaria 150.00.227.06.

b) Ejecución de las siguientes actuaciones con cargo a la propiedad:

- Vallado a base de bloque de hormigón 40x20x20 con pintura en fachada y recogida de cableado existente, según las determinaciones del PGOU. Se estima un valor de 330,00 €.

- Elaboración de informes, visitas y actuaciones. Se estima un valor de 200,00 €.

c) Disponer lo necesario para la inclusión del solar en el Registro de Solares que al efecto se cree.

d) Declarar el incumplimiento de la propiedad del deber de conservación de la edificación, a los efectos establecidos en el artículo 158.c) de la LOUA.

Segundo. Publicar en el Tablón de Anuncios de los Ayuntamientos de Palma del Río y de Cabra, así como en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, a los efectos previstos en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”.

Lo que se publica en virtud de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al desconocer el domicilio de los actuales propietarios del inmueble de la calle Rosario, 10, a fin de advertirles lo siguiente:

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer potestativamente Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, podrán interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contado a partir del día siguiente al de la presente publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Disposición Adicional Decimioctava de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la citada Ley jurisdiccional.

En el supuesto de que fuese interpuesto Recurso Potestativo de Reposición, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del Recurso Potestativo de Reposición, o en que este deba entenderse presuntamente desestimado.

Palma del Río, a 27 de noviembre de 2013. Firmado electrónicamente por el Concejal-Delegado de Urbanismo, José Gomero Ruiz.