



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS

En relación con el expediente n.º 1573/10, que se tramita en este Ayuntamiento, referente a edificio en mal estado, sito en Plaza Mayor, n.º 15, de este municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a notificar a los afectados, con el objeto de que puedan ejercitar sus derechos con las debidas garantías, iniciándose el plazo para la presentación de los escritos o alegaciones que se consideren convenientes, a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio:

Comunico a Ud. que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 10 de febrero de 2011, adoptó entre otros el siguiente acuerdo tomado del borrador del acta:

9. – Expediente 1573/10. M.^a Sagrario Pérez Hernández. Denuncia casa en estado ruinoso, calle Prado Marina, n.º 6 - Plaza Mayor, n.º 15. Orden de ejecución: Inicio y audiencia.

Antecedentes. –

Con fecha 1 de diciembre de 2010, doña M.^a Sagrario Pérez Hernández presenta escrito exponiendo: «Siendo vecina de la calle Prado Marina 5, 1.º hay una casa sita en dicha calle. Se encuentra en estado ruinoso en inminente peligro de derrumbe». Solicita se requiera al interesado la reparación de dicho edificio.

Por parte de los Agentes de la Policía Local se comprueba que efectivamente el tejado se ha hundido y que hay una viga que se ha caído y quedado sujeta por el cable de alumbrado público que va por la fachada; que existen desprendimientos en la calzada y que el alero se puede caer en cualquier momento. Requiere dar traslado a obras, indicando que el estado es de ruina inminente con el consiguiente riesgo para los viandantes.

Por parte de la Arquitecta Municipal, tras girar visita al inmueble de referencia emite informe con fecha 22 de diciembre de 2010. Informa que «se constata que, debido a la falta de conexión del canalón con la red general de saneamiento, con las lluvias se ha producido el derrumbe de parte de la cubierta, quedando una de las vigas de la misma en el aire, viga que ha provocado la caída a la vía pública de escombros procedentes de la fachada».

Continúa el informe transcribiendo el contenido del artículo 328 del RUCyL relativo a la ruina inminente. Concluye el informe señalando que el inmueble supone un riesgo real y actual para las personas, por lo que se deberá, dado que aparentemente el inmueble no está ocupado, vallar el ámbito y demoler el alero y la zona cubierta que sea imprescindible eliminar para garantizar la seguridad.

Se han incorporado al expediente Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad, donde constan los propietarios y titulares de derechos sobre el inmueble y su cuota de participación, así como Certificación Catastral del mismo.



Visto el contenido del informe emitido por la Letrada de Obras en fecha 24 de enero de 2011, en el que se hace referencia a los antecedentes, a la normativa de aplicación:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, artículos 8.2 y 106.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículos 19, 289, 319, 320, 321 y 322.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, artículo 9.

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, aprobado definitivamente el 18 de febrero de 2000 y publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de fecha 9 de mayo de 2000, artículo 7.31 y 7.34.

Plan especial de Reforma Interior Conservación y Valoración Histórico Artística Casco Antiguo Aranda de Duero, artículo 3.29.

A la vista de lo anteriormente expuesto.

Se informa: El Real Decreto Legislativo 2/2008 regula en su artículo 9 el «Contenido del derecho de propiedad del suelo: Deberes y cargas». Dicho texto legal establece que el derecho de propiedad de los terrenos comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; 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; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Estos deberes se encuentran regulados por la legislación urbanística autonómica, en el artículo 8 de la LUCyL que establece los deberes de uso y conservación de los propietarios de terrenos y bienes inmuebles, así la letra b) dice textualmente que: «Los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán: Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones».

En un sentido más amplio se pronuncian los artículos 14 y 19 del RUCyL. Dicha obligación también viene recogida en el PGOU (artículo 7.31. Condiciones estéticas, apartado 4 y artículo 7.34) y en el PERI Casco Antiguo.

En el supuesto de que los propietarios de bienes inmuebles no mantengan los terrenos y bienes inmuebles en las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, la Administración puede dictar órdenes de ejecución para obligar a sus propietarios a cumplir los deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 106 de la LUCyL y los artículos 319 y siguientes del RUCyL, siempre previa audiencia a los interesados. Asimismo, la orden de ejecución exime de la obligación de obtener licencia urbanística.

Del informe de la arquitecta municipal no se deduce que el inmueble esté en ruina inminente, ya que ni tan siquiera se ha accedido al interior del mismo. Por lo cual se ve más apropiado optar por otro instrumento de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación como es la orden de ejecución.



No obstante, se deberán ejecutar las obras que indica en el informe, y las que a mayores procedan, para evitar el riesgo a la vía pública y mantener el edificio en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

Artículo 319. – *Objeto.*

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normativas aplicables, tales como:

(...)

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y el vallado de los solares.

c) La reforma o incluso la eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1.º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de las personas o bienes.

2.º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural o cultural o del paisaje.

3.º Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

Artículo 321. – *Procedimientos y efectos.*

1. – Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, así como del Órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.

2. – Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto.

3. – Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:

Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.

Solicitar la declaración de ruina.

Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.

Solicitar ayudas económicas a que tenga derecho según el régimen de protección del inmueble (...).

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad y en votación ordinaria, acuerda:

1.º Incoar expediente de orden de ejecución para adecentamiento general del edificio sito en Plaza Mayor, n.º 25 trasera calle Prado Marina.



2.º Dar un plazo de audiencia de quince días a los propietarios afectados para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

3.º Notificar el acuerdo a los propietarios del inmueble, acompañando copia de los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

4.º Asimismo, y dado que dicho acto tiene como destinatarios a una pluralidad indeterminada de personas (herederos), la dificultad en localizar y notificar a la totalidad de los propietarios, así como la posibilidad de que pudieran existir más herederos propietarios desconocidos o porque resulten infructuosas las notificaciones, y por el tipo de procedimiento en el cual nos encontramos, se procederá a la publicación del acuerdo que se adopte mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Aranda de Duero y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, de conformidad con lo establecido en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El expediente administrativo se podrá consultar en la Oficina Municipal de Obras, Urbanismo, Servicios e Infraestructuras del Ayuntamiento de Aranda de Duero, sita en Plaza Mayor, n.º 13, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes.

Aranda de Duero, a 11 de marzo de 2011.

El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda,
Eusebio Martín Hernando