

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA  
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2.021.**

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a veintinueve de Octubre de dos mil veintiuno, siendo las trece horas y treinta y cinco minutos, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen en la Sala de Juntas de la Casa Ayuntamiento, por razones organizativas, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, Don Juan Salado Ríos, que se encuentra asistido de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Rosa Ricca Ribelles, Secretaria General, los señores, Don Jesús Cutiño López, D<sup>a</sup> María Jesús Marcello López, D<sup>a</sup> Carmen Sáez García, Don Manuel Macías Miranda y D<sup>a</sup> Dolores Rocío Amores Jiménez, todos los cuales forman la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

El objeto de la reunión, celebrar la Sesión correspondiente al día de la fecha, para conocer de los asuntos de su competencia en virtud de delegación del Sr. Alcalde, efectuada mediante Decreto nº 533/21, de fecha 21 de Julio de 2.021.

Abierta la sesión por la Presidencia, y comprobado por la Secretaría la existencia de quórum de asistencia necesario, se procede a conocer y resolver acerca de los distintos asuntos que integran el Orden del Día, en relación de los cuales, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, CELEBRADA EL DÍA 4 DE OCTUBRE DE 2.021.**

Por la Presidencia en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 91, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se pregunta a los señores reunidos, si tienen que formular alguna observación al borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día **4 de Octubre de 2.021**, la cual ha sido distribuida en la convocatoria, al no formularse observación alguna, es aprobada por unanimidad de los seis miembros que integran la Junta de Gobierno Local.

**2.- DACIÓN DE CUENTA DEL ESCRITO REMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, CON R.E. 8981 Y DE FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2021, RELATIVO A LA NORMALIDAD DEL CENTRO DE SALUD DE ESTE MUNICIPIO.**

Resultando que en el **Pleno de la Corporación** en sesión ordinaria celebrada el día **6 de Octubre de 2021**, acordó, entre otros puntos, en el Punto Sexto.- Moción del Grupo Municipal Socialista relativa a reclamar a la Junta de Andalucía la vuelta a la normalidad de nuestro Centro de Salud en su parte dispositiva, lo que a continuación se transcribe:

*“**PRIMERO:** Instar a la Junta de Andalucía a que las consultas se desarrollen presencialmente, dotando a nuestro centro de salud de los refuerzos necesarios para mejorar la medicina de familia, la pediatría, la enfermería y las distintas especialidades, dejando la atención telefónica como algo excepcional.*

***SEGUNDO:** Solicitar desde el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor a la mayor brevedad posible, una reunión con el Distrito Sanitario Aljarafe, con la delegada de Salud de la Junta en Sevilla y con el consejero de Salud, para que se solucionen todos los problemas que actualmente tiene nuestro*

*centro de salud y que lo están padeciendo nuestros vecinos cada día desde hace casi dos años. Es conveniente que en esa reunión estén los portavoces de los distintos grupos, ya que así verán que no es cosa de unos cuantos, sino que es cosa de todos.*

**TERCERO.** *Instar a la Junta de Andalucía a cubrir, sin excepción, las bajas por vacaciones o enfermedad de los sanitarios de nuestro centro de salud, tal y como reclaman los profesionales del mismo, para poder dar un servicio de calidad a los pacientes.”*

Visto el escrito remitido por la Consejería de Salud y Familia con R.E. N° 8981 y de fecha 22 de Octubre de 2021, en el que acusa recibo del escrito enviado por este Ayuntamiento, relativo a moción del Grupo Municipal Socialista relativa a la normalidad del Centro de Salud de este Municipio.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran acuerda:

**PRIMERO.-** Tomar conocimiento del escrito remitido por la Consejería de Salud y Familia con R.E. N° 8981 y de fecha 22 de Octubre de 2021, en el que acusa recibo del escrito enviado por este Ayuntamiento, relativo a moción del Grupo Municipal Socialista relativa a la normalidad del Centro de Salud de este Municipio, y efectúa una serie de consideraciones al respecto.

**SEGUNDO.-** Notifíquese a los Portavoces de los Grupos Políticos Municipales, dándole traslado del escrito remitido por la Consejería de Salud y Familia (R.E. N° 8981).

**3.- DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL ESCRITO CON REGISTRO DE ENTRADA N° 8906 DE 2021 EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INTERPUESTO CONTRA LA DESESTIMACIÓN PRESUNTA DE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y EJECUCIÓN DE LA MISMA (Expte. 17/17.- R.P. y Expte. 06/18.-Cont-Admvo.)**

La Junta de Gobierno Local, en Sesión Ordinaria, de fecha 21 de junio de 2021, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

*“DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LOS ESCRITOS CON REGISTROS DE ENTRADA N° 498, 783 Y 5748 DE 2021 EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO CONTRA LA DESESTIMACIÓN PRESUNTA DE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y EJECUCIÓN DE LA MISMA (Expte. 17/17.- R.P. y Expte. 06/18.-Cont-Admvo.)*

*En relación con la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada a este Ayuntamiento (con registro de entrada n° 7030 de 06/11/17) a instancia de D \_\_\_\_\_, en nombre de la entidad \_\_\_\_\_ por presuntos daños y perjuicios ocasionados durante un periodo de tiempo comprendido entre agosto y noviembre del año 2016 a la finca propiedad de aquella, inscrita en el Registro de la Propiedad n° 1 de Sanlúcar la Mayor como finca n° \_\_\_\_\_, como consecuencia*

*, en la que se valoraban los daños en 20.388,00 euros, y respecto del que, habiendo transcurrido el plazo de seis meses para resolver el mismo, no se dictó resolución expresa de la reclamación, se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de lo siguiente:*

- *En Junta de Gobierno Local de 16 de abril de 2020 tomó conocimiento de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° \_\_\_\_\_ de Sevilla, de 09/03/20, recaída en el recurso n° \_\_\_\_\_*

promovido por \_\_\_\_\_ contra la desestimación presunta de la referida reclamación de responsabilidad patrimonial de 06/11/17. En dicha sentencia se estimaba parcialmente la demanda, condenando al Ayuntamiento a abonar la cantidad de 2.585,25 euros, que debería ser actualizada con los intereses legales devengados desde la fecha de la reclamación de responsabilidad patrimonial, el

. En ese mismo acuerdo de Junta de Gobierno Local se decidió ejecutar dicha Sentencia en los términos recogidos en la misma, requiriendo a “ \_\_\_\_\_ ” y a la Intervención Municipal, para que hicieran frente al pago de la indemnización en los términos que procedieran según la póliza número 85.854.453. Asimismo, se requirió a los Servicios Técnicos Municipales para que procedieran a redactar el Proyecto Técnico de las obras de conservación y mantenimiento necesarias en el \_\_\_\_\_, en los términos previstos en el informe del Arquitecto Municipal de 15/04/20.

- Mediante escrito con registro de entrada nº 498, de fecha de 26/01/21, el Servicio Jurídico Provincial remitió al Ayuntamiento Diligencia de Ordenación del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Sevilla de 22/01/21, por la que requieren al Ayuntamiento para que en el término de diez días lleve a puro y debido efecto la referida sentencia o, en su caso, informe por escrito al Juzgado sobre las actuaciones realizadas en orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el fallo, así como las causas que impidan su completa ejecución.
- Mediante escrito con registro de entrada nº 783, de fecha de 05/02/21, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Sevilla remitió al Ayuntamiento la mencionada Diligencia de Ordenación de 22/01/21, por la que requieren al Ayuntamiento para que en el término de diez días lleve a puro y debido efecto la referida sentencia o, en su caso, informe por escrito al Juzgado sobre las actuaciones realizadas en orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el fallo, así como las causas que impidan su completa ejecución.
- Mediante escrito con registro de entrada nº 5748/21, de fecha de 14/06/21, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Sevilla remite al Ayuntamiento Diligencia de Ordenación de 04/06/21, por la que reiteran el requerimiento al Ayuntamiento para que en el término de diez días lleve a puro y debido efecto la referida sentencia en lo que se refiere a la

objeto del presente o, en su caso, informe por escrito al Juzgado sobre las actuaciones realizadas en orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el fallo, así como las causas que impidan su completa ejecución.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

La Junta de Gobierno Local queda enterada, acordando por unanimidad de cuatro miembros de los cinco que la integran, y la abstención de D<sup>ª</sup>. Consuelo María González Cantos por razón de parentesco:

ÚNICO: solicitar al Arquitecto Municipal que, a la vista del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 16 de abril de 2020, informe a este órgano sobre el estado de tramitación del Proyecto encargado.”

Mediante escrito con registro de entrada nº 8906, de fecha de 20/10/21, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Sevilla remite al Ayuntamiento Diligencia de Ordenación de 15/10/21, por la que solicitan al Ayuntamiento para que en el término de diez días informe sobre las actuaciones llevadas a cabo en relación al cumplimiento de la sentencia o los motivos que lo hayan impedido, referente a la \_\_\_\_\_ a su estado anterior a los vertidos objeto del presente.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

La Junta de Gobierno Local queda enterada, acordando por unanimidad de los seis miembros que la integran:

**ÚNICO:** solicitar al Arquitecto Municipal que, a la vista del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 21 de junio de 2021, y a la mayor brevedad posible, informe a este órgano sobre el estado de tramitación del Proyecto encargado.

**4.- DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LA RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL PRESENTADA CON REGISTRO DE ENTRADA N° 8984, DE FECHA DE 22/10/21 (EXPTE 11/21 R.P)**

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por D. en fecha de de 2021, mediante escrito con nº registro de entrada 8984, por presuntos daños y perjuicios ocasionados . La valoración de los daños asciende a 249,48€

La Junta de Gobierno queda enterada.

**5.- DAR CUENTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LA RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL PRESENTADA CON REGISTRO DE ENTRADA N° 9006, DE FECHA DE 22/10/21 (EXPTE 12/21 R.P)**

Se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por D. en fecha 22 de octubre de 2021, mediante escrito con nº registro de entrada 9006, por presuntos daños y perjuicios ocasionados a . No aporta valoración de los daños.

La Junta de Gobierno queda enterada.

**6.- TRASLADO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL INFORME EMITIDO POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES EN RELACIÓN CON LA COMUNICACIÓN DE COMPRAVENTA POR MITADES INDIVISAS DE FINCA REGISTRAL HECHA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (Expte.25/21.D.U.)**

Se traslada a la Junta de Gobierno Local lo siguiente:

Por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, se ha remitido escrito registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 25/06/21 y registro nº 6161, por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de compraventa por mitades indivisas con carácter privativo en la finca registral nº , en relación con el apartado 2 del art. 66.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece:

*“Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate”*

Se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha de 29/06/21, y cuyo tenor literal es el siguiente:

**“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS**

**Asunto: INSCRIPCIÓN REGISTRAL. FINCA**

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 5 de junio de 2021 (R.E. 6161) presentado por la Registradora de la Propiedad (sustituta), de **inscripción de compraventa de la finca registral**, en relación con el apartado 2 del art.66.2 de la Ley 7/2002 que se cita:

“2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.”

En relación a lo anterior se informa:

- La superficie de terreno de la finca descrita se encuentra en suelo no clasificado urbano no consolidado, correspondiente con el ámbito “S6.Ranchos del Guadimar”, **sin que se haya sido desarrollado a día de hoy la urbanización ni reparcelación de este suelo.**

La categoría de suelo es la referida a la distinción establecida a estos efectos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. A los efectos de lo dispuesto en la legislación estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la situación básica del suelo referido corresponde con la de suelo rural, en función de lo recogido en el art.20 de dicha ley.

El reconocimiento de la finca descrita como "parcela", aparentemente como finca segregada de la finca matriz, no procede según el régimen urbanístico vigente, al no haberse aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación del sector; no siendo posible la segregación.

Asimismo se consideran las obras existentes como incompatibles con el régimen urbanístico vigente en la actualidad, hasta tanto en cuanto no se produzca el desarrollo del ámbito urbanístico en el que se encuentra incluido.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.”

Visto el deber de inspección municipal contemplado en el El Artículo 30 RDU, en desarrollo de lo previsto en el art. 179 de la LOUA, establece:

“1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, se ajustan a la ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento.

2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deberán desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación a través de los correspondientes Planes Municipales y Autonómicos de Inspección Urbanística y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

La organización y funciones de la Inspección de la Administración autonómica se regulará por lo previsto en su normativa específica.

*3. Las Diputaciones Provinciales podrán asistir a los municipios en el ejercicio de la inspección urbanística en relación con las infracciones urbanísticas cometidas en su ámbito territorial, en el marco de sus competencias, y de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local.”*

Visto el deber de la Administración municipal de iniciar los procedimientos de protección de legalidad urbanística se contempla en el art. 37 del RDUa, que dispone:

*“1. La Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.*

*2. La iniciación se efectuará de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia.*

*3. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, la Administración pública competente para resolver procederá conforme a lo previsto en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.”*

Y el deber de incoar los procedimientos sancionadores antes presuntas infracciones urbanísticas se prevé en el art. 54 del RDUa:

*“1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.*

*2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste.”*

**Lo que se le traslada a la Junta de Gobierno Local en base a las facultades delegadas en dicho órgano por la Alcaldía mediante Decreto nº 532/21, de 21/07/21 para su conocimiento y toma de decisiones respecto del ejercicio de las potestades de inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística y sancionadora que este Ayuntamiento tiene atribuida, para poder concretar las circunstancias que concurren en este caso en concreto y actuar en consecuencia con arreglo a la normativa vigente, respecto de la posible parcelación que el Ayuntamiento ha conocido en base a la comunicación recibida del Registro de la Propiedad.**

A la vista de lo anterior, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** dar traslado del presente a los Servicios Técnicos Municipales para que giren visita de inspección y determinen si existe parcelación urbanística y construcción no permitidas en suelo urbano no consolidado en la referida finca registral nº .

**SEGUNDO:** dar traslado del presente acuerdo a las titulares registrales D<sup>a</sup>. y D<sup>a</sup>.

.”

**7.- TRASLADO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL INFORME EMITIDO POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS EN RELACIÓN CON LA COMUNICACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE FINCA REGISTRAL HECHA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (Expte. 35/21.- D.U.)**

Se traslada a la Junta de Gobierno Local lo siguiente:

Por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, se ha remitido escrito registrado de entrada en este Ayuntamiento con fecha de 18/10/21 y registro nº , por el que ponen en conocimiento de este Ayuntamiento que se ha practicado en ese Registro una inscripción de una tercera parte indivisa en la finca registral nº , al amparo del art.66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece:

*“Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate”*

Se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha de 19/10/21, y cuyo tenor literal es el siguiente:

***“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS***

**Asunto: INSCRIPCIÓN REGISTRAL. FINCA**

Se redacta el presente informe relativo a escrito de 18 de octubre de 2021 (R.E. 8835) presentado por la Registradora de la Propiedad (sustituta), de **inscripción de transmisión de una mitad indivisa de la finca registral 1989**, en relación con el apartado 2 del art.66.2 de la Ley 7/2002 que se cita:

*“2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. “*

El art.26.2. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica:

*“ 2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.”*

En relación a la situación urbanística de la finca 1989 coincidente con la referencia catastral 41087A023001300000FA se informa:

- La superficie de terreno de la finca descrita se encuentra clasificada como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, zonas y elementos de protección territorial definidos en el POT AUS “Escarpes y formas singulares de relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe” así como en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica “Protección de carreteras”

**Imagen: Finca objeto del informe**

*Asimismo se encuentra afectada por la zona de afección de carreteras de la autovía A49.*

*No se refleja en la cartografía disponible acto revelador de división física de la finca, si bien sí se ha producido en las fincas colindantes y entorno.*

*Dada la localización y el entorno en que se encuentra, se considera necesario dar traslado al servicio de inspección municipal para el control de cualquier posible división no autorizada de la finca.*

*Lo que se comunica a los efectos oportunos."*

**Lo que se le traslada a la Junta de Gobierno Local en base a las facultades delegadas en dicho órgano por la Alcaldía mediante Decreto nº 533/21, DE 21/07/21 para su conocimiento y toma de decisiones respecto del ejercicio de las potestades de inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística y sancionadora que este Ayuntamiento tiene atribuida, para poder concretar las circunstancias que concurren en este caso en concreto y actuar en consecuencia con arreglo a la normativa vigente, respecto de la posible parcelación que el Ayuntamiento ha conocido en base a la comunicación recibida del Registro de la Propiedad.**

A la vista de lo anterior, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** dar traslado del presente a los Servicios Técnicos Municipales para que giren visita de inspección y determinen si existe parcelación urbanística no permitida en suelo no urbanizable de especial protección en la referida finca registral nº .

**SEGUNDO:** dar traslado del presente acuerdo al titular registral D. .

**8.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN ÁMBITO SAJARDINES II (MODIFICADO).**

Resultando que con fecha 17 de Agosto de 2021, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Convenio de Gestión Urbanística ámbito "Los Sajardines".

Resultando que con fecha 22 de Marzo de 2019, RS 1533, se solicitó al Registro de la Propiedad Certificación de dominios y Cargas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 del Real Decreto 1093/97 de la Finca Registral numero .(Referencias catastrales 41087A024001050000FB Y 7995201QB4379N0001OF).

Visto el Proyecto de Proyecto de Reparcelación ámbito Sajardines II,, promovido por la Entidad Navarro Mariscal SL y redactado por el Arquitecto D. , con fecha firmado el 27 de Octubre de 2021

Visto el Informe emitido por la secretaria General, de fecha 6 de Agosto de 2021 que obra en el expediente, así como el emitido por el Arquitecto Municipal cuyo contenido literal es el siguiente:

**"Objeto:PROYECTO DE REPARCELACIÓN ÁMBITO SAJARDINES II (MODIFICADO)**

**Promotor:**



**Redacción:** D. . **Arquitecto.**

Se realiza el presente informe complementario al emitido al de fecha de 20 de noviembre de 2018 y 07 de mayo de 2021, con el fin de la ratificación y actualización del contenido de los mismos.

### **01.- Identificación**

Con fecha 13 de noviembre de 2018 se presenta para su sometimiento a aprobación el documento de PROYECTO DE REPARCELACIÓN “LOS SAJARDINES II promovido por NAVARRO MARISCAL SL, y redactado por D. , arquitecto.

### **02.- Planeamiento vigente**

Planeamiento municipal vigente de aplicación:

- Normas Subsidiarias municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16/12/1982 y sus posteriores innovaciones de planeamiento (NNSS)
- PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias a la LOUA aprobado definitivamente por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010. (PAP)

El ámbito se corresponde con un ámbito suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, la cuál viene definida en las citadas NNSS, no incluido en una Unidad de Ejecución.

Los parámetros de ordenación se incluyen en el documento de PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL (PAP) para ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTO POR EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA QUE DISPONÍAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Los Sajardines II “ Unidad A5”

### **03.- Objeto del documento.**

El objeto del documento es la reestructuración de las fincas incluidos en el ámbito de “Sajardines II” definida en las NNSS, y cuyos parámetros urbanísticos incluye el PAP, mediante la distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y su ejecución, a través del presente documento de equidistribución.

### **04.- Iniciativa**

La iniciativa corresponde a la promoción privada, por la parte citada, En el expediente consta la siguiente documentación relacionada:

- Justificación del abono de las tasas
- DNI de D.
- Copia de la Escritura de Constitución de Compañía Mercantil de Responsabilidad Limitada denominada “ ”. Dicha documentación ha sido actualizada mediante la nueva aportación de escrituras de fecha de 22/10/2020 con los correspondientes acuerdos de la Sociedad Mercantil en relación a sus Administradores, siendo todo ello para la firma del convenio urbanístico.
- Nota Simple Registral actualizada correspondiente a octubre de 2021 de la finca nº , coincidente con el ámbito, de titular

La redacción del documento modificado se atribuye a D. , arquitecto. El documento no se encuentra firmado en su entrega, produciéndose su firma para la presente aprobación, constando a su vez la siguiente documentación:

- Certificado de colegiación del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla de fecha 29 de octubre de 2018 de D.

- Certificado de Seguro de Responsabilidad Civil de fecha 29 de octubre de 2018 correspondiente al año 2018 D.

**05.- Contenido del documento.**

Se expone en un único documento que incluye Memoria, Planos y Anexo, con el siguiente contenido:

Memoria

1. IDENTIFICACIÓN. OBJETIVOS CRITERIOS

2. ANTECEDENTES. BASES LEGALES.

3. REDACCIÓN

4. DOCUMENTOS DEL PLAN.

ANEXO. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

DOCUMENTO I. FINCAS APORTADAS

DOCUMENTO II. FINCAS RESULTANTES

DOCUMENTO III. PLANOS

El contenido del documento debe ajustarse a lo expresado en el art. 82 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 32888/1978, de 25 de agosto).

- Memoria: Se incluye memoria con el alcance anteriormente expuesto
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho: Se definen como 100% del dominio
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios: En relación a este punto, se expresa lo siguiente.
  - El Proyecto contempla la reparcelación en ocho parcelas de uso residencial vivienda de tipología unifamiliar pareada de parcelas entre 689,17m<sup>2</sup>s y 790,56 m<sup>2</sup>s, y edificabilidad de 162,91 m<sup>2</sup>t cada una; una parcela de viario de 785,38m<sup>2</sup>s, y una superficie de zona verde de 2.219,06 m<sup>2</sup>s
  - La superficie del ámbito es de 8.926,61 m<sup>2</sup>s según levantamiento topográfico (difiere de la registral- 9.051,25- y de planeamiento- 9.905,17-, siendo algo menor en una diferencia inferior al 1,5% que no se considera sustancial )
  - En relación con la cesión del 10% de Aprovechamiento medio, se determina la monetarización del aprovechamiento, valorándose el mismo en un importe de 19.780,20 €

**Valor de repercusión**

Valor de venta	1.523,64	€/m <sup>2</sup> t (*)
Coeficiente de ponderación	1,40	
Valor de construcción	842,33	€
Valor de repercusión	245,98	€/m <sup>2</sup> t

**Valor de construcción**

Módulo construcción	596	€/m <sup>2</sup> t
P.E.M.	137,08	€

G.G.+B.I.	26,05 €	
Presupuesto contrata	163,13 €	
Honorarios técnicos (6%)	8,22 €	
Impuestos, licencias, tasas (4%)	5,48 €	
Notaría (2%)	2,74 €	
Registro de la Propiedad (2%)	0,52 €	
Otros gastos (5%)	8,16 €	
Financieros (4%)	5,48 €	
Total costes	193,74 €	
Valor de construcción	842,33	€/m <sup>2</sup> t
Valor del suelo (VS)	56,58	€/m <sup>2</sup> s
Valoración parcela (a)	56,58	€
Coste UUAA sin urbanizar	56,58 €	
Coste Urbanización UUAA	81,96 €	
Total urbanizada	138,54 €	
Cesión 10% UUAA	132,26	
<b>Valoración</b>	<b>18.322,69 €</b>	

*Se comprueba por tanto que el valor definido en el proyecto es superior al estimado en el presente informe, por lo que se asume como válido el valor de 19.780,20 € para la monetarización económica referida, que deberá acompañarse de resolución motivada conforme a lo estipulado en el art.54 LOUA.*

*Este valor resulta inferior al obtenido en el año 2018 dado el incremento de los costes de construcción (conforme a los datos obtenidos del COAS) que no ha venido acompañado de un incremento de los valores de venta.*

- En relación con la cesión de espacio libre, el documento ajusta la superficie de espacio libre hasta 2.219,06 m<sup>2</sup>s, definiéndola como finca ZVC y adjudicándola al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, sin asignación de edificabilidad.*
- Se comprueba que existe una línea eléctrica que atraviesa la parcela de espacio libre, así como las fincas 1 a 4. Dado que no se reserva vial donde se incluya su trazado, el Proyecto de Urbanización debe dejar libre de carga de esta línea a las futuras parcelas.*

*En este sentido, se incorpora al expediente planos del proyecto en tramitación de la compañía ENDESA por el que se procede al soterramiento de dicha línea y su canalización subterránea, eliminándose la*

*citada servidumbre. De este modo, el futuro proyecto de urbanización deberá incorporar esta canalización prevista de la infraestructura de electricidad, procediendo, en su caso, a la pavimentación de la superficie sobre la misma.*

- *Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan: No se contemplan, si bien el documento no refiere en ningún apartado.*
- *Cuenta de liquidación provisional: el redactor la justifica únicamente en base a estimación.*

#### **06.- Determinaciones**

- *Respecto de las fincas originarias.*

*No resultan incidencias, al ser menor la superficie topográfica que determina la realidad física existente a la definida registralmente o en planeamiento, con una diferencia que no resulta significativa y que no se traduce en modificación de los parámetros urbanísticos en ningún caso.*

- *Respecto de las fincas resultantes*

*El ámbito de dichas parcelas no se encuentra incluido dentro del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor. No se encuentra afectado asimismo por ningún Bien de Dominio Público o afección.*

#### **07.- Tramitación**

*Procede la tramitación conforme a lo estipulado en el art.101 LOUA.*

*En el expediente se ha incluido resolución motivada conforme al art.54 LOUA para el abono a la Administración del valor en metálico de la cesión de aprovechamiento medio.*

*Con fecha de 17 de agosto de 2021 se aprobó definitivamente el Convenio de Gestión Urbanística “Los Sajardines II” correspondiente al presente Proyecto de Reparcelación, habiéndose procedido a su firma el 19 de octubre del presente 2021.*

#### **08.- Conclusiones**

*En base a lo anterior, se informa favorablemente el PROYECTO DE REPARCELACIÓN “SAJARDINES II”, para su aprobación.*

*En este sentido, se reitera lo informado favorablemente en fecha de noviembre de 2018 y mayo de 2021 para el Proyecto de Reparcelación Sajardines II, complementándose con el contenido del presente informe.”*

Visto cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de todos sus miembros integrantes, adopta los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación ámbito Sajardines II, promovido por la Entidad \_\_\_\_\_ y redactado por el Arquitecto D. \_\_\_\_\_, firmado el 27 de Octubre de 2021.

**SEGUNDO.-** Publicar dicho acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación, el Tablón de Edictos Municipal, Portal de Transparencia, Sede Electrónica y notificación individualizada a todos los afectados otorgándoles audiencia por plazo de un mes.

**TERCERO.-** Solicitar una prórroga de la nota marginal, expedida por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor nº 1, remitida con RE nº 1533, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del RD

1093/1997, al establecer que la nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

**CUARTO.-** Notifíquese a la sociedad promotora, a los interesados, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente, a la Intervención Municipal de Fondos y a la Delegación de Hacienda.

## **9.- DECLARACION DE RUINA URBANÍSTICA (EXPTE. 18/21.-D.U.)**

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** con fecha de 05/02/21 (Rº.º.E.nº 796) se presentó en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras de Dª. \_\_\_\_\_ por la que exponía que “ \_\_\_\_\_”, en el inmueble sito en la C/ \_\_\_\_\_, acompañada del Informe de ruina, proyecto de demolición y propuesta de intervención en la referida vivienda, redactados por los Arquitectos D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO:** considerando implícita en la solicitud de licencias de obra referida la solicitud de declaración de situación legal de ruina urbanística de dicho inmueble, con arreglo al informe de ruina aportado, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión de fecha de 9 de junio de 2021, se inició el procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina urbanística en relación con el inmueble sito en la \_\_\_\_\_ con referencia catastral \_\_\_\_\_, coincidente con la finca registral nº \_\_\_\_\_, a instancia de la propietaria del mismo, Dª. \_\_\_\_\_.

**TERCERO:** dicho acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 9 de junio de 2021 fue notificado a la interesada, poniéndole de manifiesto el expediente, al efecto de que, durante el plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo, pudiera alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimara pertinentes, derecho del que no ha hecho uso, como se pone de manifiesto en la Diligencia de Vicesecretaría de fecha de 5 de octubre de 2021, obrante en el expediente.

**CUARTO:** el 21 de junio de 2021 se dió traslado del referido acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 9 de junio de 2021 a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, al estar el inmueble incluido en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado el 14 de noviembre de 2006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin que, a la fecha, haya realizado pronunciamiento alguno sobre el expediente en cuestión.

**QUINTO:** se ha emitido informe por el Arquitecto Municipal D. Alberto Martín-Loeches Sánchez, de fecha de 13 de octubre de 2021, del siguiente tenor literal:

### **“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

<b>ASUNTO</b>	<b>DECLARACIÓN DE RUINA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS</b>
<b>SITUACIÓN</b>	<b>C/</b>
<b>REF. CATASTRAL</b>	
<b>SOLICITANTE</b>	

YM/AMLS

### 1.- OBJETO DEL INFORME.

Se emite el presente informe de los servicios técnicos municipales sobre el procedimiento incoado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 9 de junio de 2021, a los efectos previstos en el artículo 21 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU, RD 2187/1978, de 23 de junio) y el 157.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para la **declaración legal de ruina urbanística**, sobre la vivienda existente en C/ con referencia catastral . solicitada por

Se encuentra en el expediente el documento técnico redactado por los arquitectos y .

**Titular registral:** finca registral nº del registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor, siendo titular .

**Titular catastral:** Consta como titular catastral , según certificado adjunto.

### 2.- FUNDAMENTO LEGAL.

En materia de conservación, es de aplicación lo establecido en las siguientes leyes y reglamentos:

- (TRLRSRU) **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).**
- **DECRETO 60/2010**, de 16 de marzo, por el que se aprueba el **Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).**
- **Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU)**, aprobado por **Real Decreto 2187/1978**, los artículos 10, 11, y 18 a 28 hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario autonómico (Disposición transitoria segunda del Decreto 60/2010).

En el Capítulo III del Título I del **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** se contempla el régimen aplicable a las edificaciones, incluyendo entre otros extremos la definición del **deber legal de conservación**, con el correspondiente reflejo en la legislación autonómica.

La obligación de conservación de las edificaciones y de los bienes inmuebles en general viene establecida en el **artículo 15 del TRLRSRU** y en el **artículo 155 de la LOUA**, que a continuación se transcriben:

**Artículo 15 TRLRSRU. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas:**

“1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
  - b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
- (...)

**Artículo 155 LOUA. Deber de conservación y rehabilitación:**

“1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones

requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.  
Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones”.

Por otra parte, en materia de órdenes de ejecución y del estado ruinoso de las construcciones, según el **Artículo 17 del RDU** del RD 2187/1978, se regula que:

**Artículo 17. RDU**

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.
2. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.”

**3.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.**

La vivienda se encuentra afectada por la ordenación urbanística siguiente:

- **Normas Subsidiarias (NNSS)** aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982, publicadas en BOJA el 22 de enero de 1983.
- **PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA** aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.

Los principales parámetros urbanísticos son:

Clasificación	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Calificación	“ZONA DE CRECIMIENTO HISTÓRICO NO CONSOLIDADO. TIPO B”
Usos	Residencial, Comercial, Administrativo, Equipamiento Comunitario
Tipología edificable	Vivienda Unifamiliar en duplex (2 plantas), bifamiliar o plurifamiliar.
Altura	2 plantas (7,00 metros) + 20% en ático
Vuelos	Balcones máximo 0,45 metros de vuelo con una longitud máxima de 2,00 metros y sin superar el 25% de la fachada.
Afección por legislación de Patrimonio Histórico.	<p>La parcela de referencia se encuentra incluida en el Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, declarado el 14 de noviembre de 2.006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.</p> <p>Hasta la tramitación y vigencia de un Plan Especial, el otorgamiento de licencias precisará informe favorable de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, no permitiéndose mientras tanto, como medida cautelar, nuevas alineaciones, alteraciones de la edificabilidad actual, parcelaciones ni segregaciones.</p> <p>Por otra parte, si estarán permitidas por el Ayuntamiento las siguientes obras, siempre solicitando previamente la debida Licencia de Obras: obras de reforma interior; para cambios de instalaciones y de solerías o alicatados, obras de tabiquería interior que no afecten a la estructura de la casa y obras de mantenimiento y refuerzo para los techos o la cubierta.</p>

Catálogo Edificaciones Municipales	La vivienda <b>no</b> se encuentra incluida dentro del “Catálogo de las Edificaciones de carácter Artístico, Histórico, Tipológico o Ambiental de Sanlúcar la Mayor”.
------------------------------------	---

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

Según el documento aportado, se tiene lo siguiente:

La parcela tiene una edificación de tipo residencial unifamiliar entre medianeras, compuesta por una única planta y un acceso desde la calle .

La vivienda se compone de diferentes estancias condicionadas y adaptadas al sistema estructural del edificio, dos dormitorios en la primera crujía, salón-comedor y un dormitorio en segunda crujía, patio interior, galería, baño y cocina en tercera crujía. En la parte trasera de la parcela, adosados a la medianera, existen dos almacenes y un patio.

##### 4.1.- DATOS GENERALES:

- Tipología: edificio entre medianeras.
- Nº Plantas: una planta.
- Referencia catastral:
- Titular Catastral:
- Superficie de parcela: La superficie de la parcela es de **200 m<sup>2</sup>** en catastro.
- Superficie construida: La superficie construida total es de **141,34 m<sup>2</sup>** (**138 m<sup>2</sup>** en catastro).
- Antigüedad: año 1900 (en catastro).
- Finca registral:
- del registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor.
- Uso del edificio: es residencial vivienda, estando actualmente deshabitado.

##### 4.2.- SISTEMA CONSTRUCTIVO:

La distribución está adaptada al sistema estructural compuesto por muros de carga, formando las diferentes crujías. Además, cuenta con un patio central y uno trasero, donde se encuentran dos espacios con uso almacén.

El edificio presenta una tipología constructiva propia de la época de la que se data, compuesta por muros de carga de ladrillo cerámico macizo con grosores comprendidos entre los 40 y 60 cm, rollizo de madera de 160mm de diámetro, fachadas con muros de carga , cubierta inclinada compuesta por placas de fibrocemento y medianeras de fábrica de ladrillo cerámico macizo o perforado de diferentes espesores.

Las carpinterías son de acero y madera, con vidrio simple y el sistema de compartimentación se forma con tabiques de ladrillos huecos simple de 7 cm de espesor, más los revestimientos en ambas caras.

##### 3.3.- VISITA DE INSPECCIÓN:

Se comprueba que el estado de la edificación es conforme a lo descrito anteriormente. La vivienda está desocupada y no se encuentra la dotación de instalaciones y requisitos básicos para dar prestaciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad.

En el documento técnico aportado se realiza un análisis detallado de los daños existentes de la edificación y la forma en la que afecta a la habitabilidad.

A los efectos del informe técnico municipal sobre esta situación, se hace constar que efectivamente los daños aparentes de la construcción analizada son ciertos.



#### 4.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.

*Procederemos a analizar la situación legal de Ruina Urbanística:*

*Según dice el artículo 157.1.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:*

*“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 esta Ley”.*

*Según se indica en el artículo 155.3:*

*“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.”*

*Así mismo en el artículo 155.1 se recoge que:*

*“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.”*

*Y en el artículo 155.2 se recoge que:*

*“El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación”.*

#### 5.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

*La base que vamos a estudiar es la económica, comparando el valor del edificio, también llamado “valor de la construcción”, con el coste de la reparación a realizar.*

*Dadas las características tipológicas y formales de la construcción, procedemos a calcular el valor de la construcción en base a la estimación de módulos unitarios que respondan al coste de ejecución material de la edificación con similares características. En este sentido, se entiende aplicable el “Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución material de los Distintos Tipos de Obras” publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y aplicado en la tramitación de la Licencia de obras Municipal en virtud de la “Ordenanza Fiscal” vigente.*

*Según el artículo 155.3 de la LOUA, que reza “realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable “ se considera de aplicación en una Licencia de Obras solicitada en la presente fecha, el Módulo correspondiente al primer semestre del año 2.020. Se calcula con el módulo VI01 de Vivienda Unifamiliar con Tipología URBANA, con un valor de 627,00 €/m2.*

*USO PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar tipología popular*

*MÓDULO CONSIDERADO: 627 €/m2*

*SUPERFICIE CONSTRUIDA: 141,34 m2c*

*PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.): 88.620,18 €*

*De los cálculos anteriores se concluye que el valor de la construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las*

condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, asciende a 88.620 € (en términos de Presupuesto de Ejecución Material).

En conclusión, se adopta como valor de la construcción de nueva planta: 88.620 €.

#### **6.- COSTE DEL CONTENIDO NORMAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

Para el cálculo del contenido normal del deber de conservación, se toma el **50%** del valor de la construcción de nueva planta, en virtud de lo establecido en el 155.3 referido, lo que supone un valor considerado para el contenido normal del deber de conservación de 44.310 €.

#### **7.- COSTE DE LAS REPARACIONES NECESARIAS**

Se cuenta con el informe técnico de fecha diciembre de 2020 redactado por los arquitectos Juan Manuel Gallardo Rodríguez y Manuel Ángel Salado Arenas, que justifica pormenorizadamente el presupuesto de las obras, resultando un presupuesto de **86.480,13** (OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS con TRECE CÉNTIMOS).

Desde el punto de vista técnico, a la vista de los daños que presenta la edificación, se han considerado las obras de rehabilitación que habría que acometer; esto comprende las obras de retirada y demolición de revestimientos, tabiquería, solerías, cubiertas, instalaciones y carpinterías, la ejecución de la instalación completa del saneamiento enterrado, las instalaciones de fontanería de agua y saneamiento en planta primera y cocina en planta baja, la instalación eléctrica completa, y todas las obras de tabiquería y albañilería en las dos plantas, incluidas las partes de anejos u cuartos auxiliares en la parte del patio trasero. Las cubiertas serían nuevas conforme a la normativa actual, y todas las carpinterías deberían ser igualmente nuevas. Los revestimientos, acabado y pintura necesario alcanzarían al total de la superficie construida.

Por tanto ascendería el coste de la reparación a **86.480,13**, superior al coste del deber normal de conservación, que se considera de **44.310 €.**

En base a lo cual, se considera que el edificio adquiriría, si procede, la situación legal de ruina urbanística conforme al procedimiento legalmente previsto.

#### **8.- VISITA DE INSPECCIÓN.**

Tras girar visita de inspección al inmueble, se comprueba que el estado general de la construcción es de gran degradación de revestimientos, con agravamiento de algunas grietas en la cara interior del muro de fachada y disgregación en muros de medianería.

Detalle grieta en muro de fachada	Detalle muro de lindero

#### **9.- CONCLUSIONES.**

**Sobre el 157.3 LOUA, de medidas necesarias y posible incumplimiento del deber de conservación:**

Se establece como una medida necesaria para evitar daños a las personas la de impedir que el inmueble sea habitado u ocupado para cualquier uso. Sobre el incumplimiento o no del deber de conservación, en estos servicios técnicos no consta información suficiente para poder emitir pronunciamiento alguno.

**Sobre obligaciones del propietario, opciones y medidas urgentes:**

**El propietario actual ha optado por solicitar la demolición completa del inmueble, para una posterior obra de construcción de nueva vivienda en su lugar, toda vez que esta vivienda no se encuentra incluida en ningún catálogo de edificaciones con protección y no se contempla que el inmueble sea incluido en un**

*procedimiento de catalogación por resultar de interés tipológico, arquitectónico, histórico o de otro tipo. No se aprecia la necesidad de adoptar medidas urgentes en este inmueble.*

*Se estima que los costes de reparación son superiores al previsto por la legislación (se define por el deber de conservación) pudiéndose decir que estamos ante una ruina técnica o económica, por lo que no procede la exigencia del deber de conservación.*

*En conclusión, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la **declaración legal de ruina urbanística**, sobre el edificio existente en calle C/ con referencia catastral solicitada por ”*

**SEXTO:** Obra en el expediente informe jurídico de Vicesecretaría, de fecha de 21 de octubre de 2021.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO:** normativa aplicable:

- Art. 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), de aplicación supletoria.
- Artículos 17 a 25 y 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDU), de aplicación supletoria.
- Artículos 157 y 159 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

**SEGUNDO:** en el expediente constan:

- Nota simple registral de la finca nº , en la que figura como titular D<sup>a</sup> .
- Según el informe del Arquitecto Municipal de 13/10/21, la titular catastral del inmueble de referencia es D<sup>a</sup> .

**TERCERO:** establece el art. 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que:

*“1.Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

*Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*

*2.El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.*

*3.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.*

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

- a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.”

**CUARTO:** el art. 157 de la LOUA prevé que:

“1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

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 esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) 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 ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) 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.

b) 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, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda

*económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.*

*4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.*

*5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley”.*

**QUINTO:** Visto lo establecido en los artículos 17 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística (RDU), relativos al estado ruinoso de las construcciones, y concretamente:

- Art.18.1: *“La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.”*
- Artículo 20.1: *“Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos”.*
- Art. 21: *“Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.”*
- Artículo 28: *“1. 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. 2. Para el reintegro de los gastos hechos 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”.*

**SEXTO:** Considerando que el inmueble está incluido dentro del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado por Resolución del Consejo de Gobierno de 14/11/06, y habiendo manifestado la propietaria en la documentación técnica aportada, la intención de declararlo en ruina para su demolición, y ulterior construcción de nuevo edificio para vivienda unifamiliar entre medianeras, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en los siguientes preceptos:

El art. 37.1-3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece:

*“1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.*

2. La Consejería podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.”

El art. 38.3 del mismo texto legal, dispone: “Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, (...) que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.”

Visto cuanto antecede, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 del RDU, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 533/21, de 21/07/21, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** declarar el inmueble sito en la C/ de esta localidad, con referencia catastral , propiedad de D<sup>a</sup> , en situación legal de ruina urbanística.

**SEGUNDO:** disponer las siguientes medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, que habrá de ejecutar la titular del inmueble de forma inmediata:

- Impedir que el inmueble sea habitado u ocupado para cualquier uso.

**TERCERO:** a efectos de realizar un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, solicitar a los Servicios Técnicos Municipales que, previa la comprobación y actuaciones que procedan, informen sobre si se aprecia o no incumplimiento del deber de conservación.

**CUARTO:** de conformidad con lo dispuesto en el art. 157.3.B)a) de la LOUA compete al propietario del inmueble la elección sobre la demolición del inmueble o la completa rehabilitación del mismo. No obstante, al haberse presentado en el Ayuntamiento solicitud de licencia para la demolición de vivienda unifamiliar entre medianeras del inmueble, la propietaria dispondrá del plazo que en la licencia de obras se otorgue para proceder a la demolición del inmueble, a partir de la fecha de concesión de la autorización municipal oportuna.

**QUINTO:** de conformidad con el previsto en el art. 157.5 LOUA, la declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

**SEXTO:** dar traslado del presente acuerdo a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Cultura, al estar el inmueble incluido en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado el 14 de noviembre de 2006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

**SÉPTIMO:** notificar la presente resolución a la propietaria, y dar traslado de la misma a los Servicios Técnicos Municipales y a la Policía Local, a los efectos oportunos, así como a la Tesorería Municipal para que proceda a liquidar, si procede, la tasa por tramitación de expediente de ruina a instancia de parte -544,65 euros- de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la **Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos** (BOP nº 224, de 26/09/2013).

## **10.- DECLARACION DE RUINA URBANÍSTICA Y RUINA INMINENTE PARCIAL(EXPTE. 19/21.-D.U.)**

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** con fecha de 30/03/21 (Rº.E.nº 2573) se presentó en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras por D. por la que exponía que “desea realizar las obras consistentes en demolición parcial, nueva planta y reforma de edificio de tres viviendas”, en el inmueble sito en la C/ , acompañada de

Proyecto de demolición parcial y básico, Informe de ruina, y Proyecto de demolición en la referida vivienda, redactados por los Arquitectos D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

Considerando implícita en la solicitud de licencias de obra referida la solicitud de declaración de situación legal de ruina urbanística de dicho inmueble, con arreglo al informe de ruina aportado, suscrito por los mencionados técnicos, en el que se concluye que “se propone la declaración legal de ruina urbanística de dicho inmueble”.

**SEGUNDO:** Considerando implícita en la solicitud de licencias de obra referida la solicitud de declaración de situación legal de ruina urbanística de dicho inmueble, con arreglo al informe de ruina aportado, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión de fecha de 9 de junio de 2021, se inició el procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina parcial urbanística en relación con el inmueble sito en la C/ \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, coincidente con la finca registral nº \_\_\_\_\_, a instancia de uno de sus dos titulares catastrales, D. \_\_\_\_\_.

**TERCERO:** Dicho acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 9 de junio de 2021 fue notificado a los interesados, D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, poniéndoles de manifiesto el expediente, al efecto de que, durante el plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de la notificación del referido acuerdo, pudieran alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimaran pertinentes, derecho del que no han hecho uso, como se pone de manifiesto en la Diligencia de Vicesecretaría de fecha de 20 de octubre de 2021, obrante en el expediente.

**CUARTO:** el 16 de junio de 2021 se dió traslado del referido acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 9 de junio de 2021 a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, al estar el inmueble incluido en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado el 14 de noviembre de 2006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, habiéndose recibido con fecha de 18/10/21, con registro de entrada nº 8852, la Resolución de 07/10/21 de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico sobre demolición parcial de edificio y básico para edificio entre medianera de tres viviendas informe de declaración de ruina parcial y ruina inminente de una parte de vivienda entre medianeras en Calle \_\_\_\_\_ de Sanlúcar la Mayor, solicitado por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.

En dicha resolución:

- 2.1 Se toma conocimiento del informe de declaración de ruina parcial y ruina inminente de una parte de vivienda entre medianeras en la C/ \_\_\_\_\_ de la localidad, en el que se concluye la urgente ejecución, por ruina inminente, del desmontaje o demolición de los elementos descritos en el proyecto de demolición, quedando éstos limitados a las actuaciones estrictamente necesarias en el caso de riesgo descrito, debiendo, al término de la intervención, presentar informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados.
- 2.2 No se autoriza la demolición parcial de edificio y básico para edificio entre medianera de tres viviendas en C/ \_\_\_\_\_ de la localidad, según el documento de DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO Y BÁSICO PARA EDIFICIO ENTRE MEDIANERA DE TRES VIVIENDAS, precisando que los trabajos de demolición deberán respetar el primer volumen de la edificación, conservando las dos primeras crujías así como el tipo de cubierta. Sobre los elementos de dicho volumen, se actuará por sustitución, siempre y cuando quede claramente justificado su carácter irrecuperable. Las nuevas aperturas de fachada deberán limitarse a la realización del hueco, evitando molduras u otro elementos de contorno.

**QUINTO:** se ha emitido informe por el Arquitecto Municipal D. Alberto Martín-Loeches Sánchez, de fecha de 26 de octubre de 2021, del siguiente tenor literal:

**“INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS**

<b>ASUNTO</b>	<b>DECLARACIÓN DE RUINA PARCIAL Y RUINA INMINENTE DE UNA PARTE DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS</b>
<b>SITUACIÓN</b>	C/
<b>REF. CATASTRAL</b>	, inmueble de la Parcela
<b>SOLICITANTE</b>	

YM/AMLS

**1.- OBJETO DEL INFORME.**

Se emite el presente informe de los servicios técnicos municipales para la **terminación del procedimiento de declaración legal de ruina** incoado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 9 de junio de 2021, a los efectos previstos en el artículo 21 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU, RD 2187/1978, de 23 de junio) y el 157.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para la **declaración legal de ruina urbanística**, sobre la vivienda denominada B existente en C/ con referencia catastral , inmueble de la Parcela . solicitada por con base en la documentación técnica aportada, redactada por los arquitectos y (la edificación existente en calle tiene en la actualidad **dos viviendas**: una en buen estado, denominada vivienda “A”, y otra en muy mal estado (denominada vivienda “B”).

Fue puesto en conocimiento del ayuntamiento con fecha 14 de septiembre que el pasado sábado 11 de septiembre se produjo la rotura y hundimiento parcial del tejado en primera crujía, quedando al descubierto el interior del doblado o soberado, lo que implica un riesgo de daños graves por la acción del agua de lluvia y viento sobre el tejado en general.

Se da la circunstancia de estar a punto de concluir la declaración legal de ruina parcial de esta edificación. Con las visitas de inspección y el exhaustivo análisis realizado por los técnicos de parte para la tramitación de la ruina, se ha visto necesario adoptar medidas dirigidas a la demolición urgente de aquellas partes del inmueble que están en situación de peligro potencial para las personas.

**2.- ANTECEDENTES.**

**2.1.- Datos generales.**

Actualmente en la parcela se ubica un edificio de tipología residencial bifamiliar. Desde la calle se accede a un zaguán interior donde se encuentran los accesos a las diferentes viviendas (A y B). La vivienda situada en la parte izquierda de la parcela (B), se encuentra en estado ruinoso, por lo que se ha presentado un informe técnico de ruina para solicitar la declaración legal de situación de ruina, si procede.

Por el contrario, la vivienda que ocupa la superficie de la parte derecha del solar (A), se encuentra en estado normal de conservación, se compone de planta baja más planta primera.

**Titular registral:** finca registral nº del registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor, siendo titular .

**Titular catastral:** Consta como titulares, Y .



## 2.- MARCO LEGAL.

En materia de conservación, es de aplicación lo establecido en las siguientes leyes y reglamentos:

1. **(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).**
2. **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).**
3. **DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU).**
4. **Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), aprobado por Real Decreto 2187/1978, los artículos 10, 11, y 18 a 28 hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario autonómico (Disposición transitoria segunda del Decreto 60/2010).**

En el Capítulo III del Título I del **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** se contempla el régimen aplicable a las edificaciones, incluyendo entre otros extremos la definición del **deber legal de conservación**, con el correspondiente reflejo en la legislación autonómica.

La obligación de conservación de las edificaciones y de los bienes inmuebles en general viene establecida en el **artículo 15 del TRLSRU** y en el **artículo 155 de la LOUA**, que a continuación se transcriben:

**Artículo 15 TRLSRU. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas:**

“1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

(...)

**Artículo 155 LOUA. Deber de conservación y rehabilitación:**

“1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de **seguridad**, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones”.

## 3.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.

La parcela se encuentra en la zona sur del casco histórico de la localidad. Su configuración es irregular con una superficie en planta de 457,00 m<sup>2</sup>. La referencia catastral actual es: 7813022QB4471S. Se encuentra afectada por la ordenación urbanística siguiente:

5. **Normas Subsidiarias (NNS)** aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982, publicadas en BOJA el 22 de enero de 1983.
6. **PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNS a la LOUA** aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010.

Los principales parámetros urbanísticos son:

Clasificación	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> (ver plano adjunto)
Calificación	Zona NÚCLEO ORIGEN. CASCO HISTÓRICO "TIPO A"
Usos	Sobre esta zona podrán desarrollarse los siguientes usos: Residencial, comercial, artesanía, oficinas, equipamiento comunitario, cultural, recreativo, religioso, social, asistencial, etc. y hotelero.
Tipología edificable	Vivienda Unifamiliar en duplex (2 plantas), bifamiliar o plurifamiliar.
Altura	2 plantas (7,00 metros) + 20% en ático
Vuelos	Balcones máximo 0,45 metros de vuelo con una longitud máxima de 2,00 metros y sin superar el 25% de la fachada.
Afección por legislación de Patrimonio Histórico.	<p>La parcela de referencia se encuentra incluida en el Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor, declarado el 14 de noviembre de 2.006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.</p> <p>Hasta la tramitación y vigencia de un Plan Especial, el otorgamiento de licencias precisará informe favorable de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, no permitiéndose mientras tanto, como medida cautelar, nuevas alineaciones, alteraciones de la edificabilidad actual, parcelaciones ni segregaciones.</p> <p>Por otra parte, sí estarán permitidas por el Ayuntamiento las siguientes obras, siempre solicitando previamente la debida Licencia de Obras: obras de reforma interior; para cambios de instalaciones y de solerías o alicatados, obras de tabiquería interior que no afecten a la estructura de la casa y obras de mantenimiento y refuerzo para los techos o la cubierta.</p>
Catálogo Edificaciones Municipal	La vivienda <b>no</b> se encuentra incluida dentro del "Catálogo de las Edificaciones de carácter Artístico, Histórico, Tipológico o Ambiental de Sanlúcar la Mayor".

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

Según el documento aportado, se tiene lo siguiente:

La VIVIENDA B (lado izquierdo) objeto del informe de ruina, corresponde a la tipología de vivienda entre medianeras, compuesto de 2 plantas sobre rasante, tiene acceso desde la calle a través de un zaguán común y se compone de una planta baja dividida por muros de fábrica formando las diferentes crujías de carga y habitáculos.

Cuenta con un espacio bajo cubierta sobre el forjado de las dos primeras crujías y sobre el almacén (soberado). En el recorrido de su contorno, linda con tres inmuebles de diferentes titularidades. La vivienda se compone de cuatro estancias que a su vez conforman las diferentes crujías del edificio, cocina, patio de luces, baño exterior, trastero y cuadra. En planta primera cuenta con tres soberados. Dos de ellos sobre las dos primeras crujías y el tercero sobre el almacén.

##### 4.1.- DATOS GENERALES VIVIENDA B:

- Tipología: edificio entre medianeras.
- Nº Plantas: dos plantas.
- Referencia catastral:

- Titular Catastral: Y .
- Superficie de parcela: La superficie de la parcela es de **4570 m<sup>2</sup>** en catastro.
- Superficie construida: La superficie construida total es de **261m<sup>2</sup>** en catastro.
- Antigüedad: año 1900 (en catastro).
- Finca registral: del registro de la Propiedad Número 1 de Sanlúcar la Mayor.
- Uso del edificio: es residencial vivienda, estando actualmente deshabitado.

#### **4.2.- SISTEMA CONSTRUCTIVO:**

El sistema constructivo es de muros de carga de ladrillo cerámico macizo con grosores comprendidos entre los 40 y 60 cm y muros de carga de ladrillo cerámico hueco triple con aparejo a la capuchina.

La estructura horizontal es de forjado tradicional con un intereje de 50 cm, compuesto por viguetas de madera, de 200x200 mm de sección, colocadas mediante apoyo sobre elemento estructural; entrevigado compuesto de rastreles de madera, de 70x30 mm de sección, sobre las que apoya una plementería de ladrillos cerámicos cara vista macizos de elaboración manual, tipo tejar, 24x11,5x3,5 cm, colocados por tabla; capa de compresión de 4 cm de espesor de hormigón.

Las cubiertas son de estructura inclinada a un agua formada por un intereje de 50 cm, compuesto por pares de madera (rollizos), de 200 mm de diámetro, colocadas mediante apoyo sobre elemento estructural; tirantes de madera de 200x60 mm de sección, sobre las que apoya el enlatado de madera; capa de compresión de 4 cm de espesor de mortero de cemento.

#### **3.3.- VISITA DE INSPECCIÓN:**

Se comprueba que el estado de la edificación es conforme a lo descrito anteriormente. La vivienda está desocupada y no se encuentra la dotación de instalaciones y requisitos básicos para dar prestaciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad.

En el documento técnico aportado se realiza un análisis detallado de los daños existentes de la edificación y la forma en la que afecta a la habitabilidad.

A los efectos del informe técnico municipal sobre esta situación, se hace constar que efectivamente los daños aparentes de la construcción analizada son ciertos.

#### **4.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.**

Procederemos a analizar la situación legal de Ruina Urbanística:

Según dice el artículo 157.1.a) LOUA: “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 esta Ley”.

Según se indica en el artículo 155.3 LOUA: “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.”

Así mismo en el artículo 155.1 LOUA se recoge que: “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.”

Y en el artículo **155.2 LOUA** se recoge que: “El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación”.

El artículo **157.2 LOUA** establece que “corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.”

En este sentido, consta que se ha cumplido la tramitación completa arriba referida.

El artículo **157.3 A) LOUA** dispone que la declaración de la situación legal de ruina urbanística “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 ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.”

En este sentido, no consta la existencia de procedimiento de requerimiento del deber de conservación a los propietarios, no habiendo constancia de si hay incumplimiento expreso del deber de conservación hasta la fecha.

El propietario ha instado la declaración de ruina, solicitando la demolición y nueva construcción de la parte afectada, por lo que queda constancia de la elección prevista por parte del propietario según el artículo **157.3 B)a) de la LOUA**.

El artículo **20.2 RDU (RD 2187/1978)** dice que “cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de **peligro inmediato** que pueda producir daño a las personas, se ordenará una **inspección técnica**, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el **desalojo** de sus ocupantes 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”.

El artículo **26.1 RDU** dispone que cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de la iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde **acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción**.

El artículo **26.2 RDU** dispone que, a tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

El artículo **27.1 RDU** contempla la posibilidad de adoptar medidas de apuntalamiento para permitir la ocupación del inmueble por los residentes; sin embargo, en este caso la familia que habita en la vivienda de la parte “A” de la edificación ha desalojado voluntariamente la casa, la espera de solucionar el peligro inminente que supone el colapso sobrevenido de la estructura de cubierta.

Sobre lo establecido en el artículo **28.1 RDU**, no consta negligencia por los propietarios.

## **5.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

La base que vamos a estudiar es la económica, comparando el valor del edificio, también llamado “valor de la construcción”, con el coste de la reparación a realizar.

Dadas las características tipológicas y formales de la construcción, procedemos a calcular el valor de la construcción en base a la estimación de módulos unitarios que respondan al coste de ejecución material de la edificación con similares características. En este sentido, se entiende aplicable el “Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución material de los Distintos Tipos de Obras” publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y aplicado en la tramitación de la Licencia de obras Municipal en virtud de la “Ordenanza Fiscal” vigente.

Según el artículo 155.3 de la LOUA, que reza “realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable “ se considera de aplicación en una Licencia de Obras solicitada en la presente fecha, el Módulo correspondiente al primer semestre del año 2.020. Se calcula con el módulo VI01 de Vivienda Unifamiliar con Tipología URBANA, con un valor de 627,00 €/m2.

USO PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar tipología popular

MÓDULO CONSIDERADO: 627 €/m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 237 **según levantamiento por los técnicos.**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.): **148.599 €**

En el informe técnico aportado por la propiedad se realiza la siguiente valoración para las construcciones de vivienda de obra nueva, unifamiliar entre medianeras, tipología urbana, con calidad media, 2 núcleos húmedos, de características similares a la actual: el precio de ejecución material de dicha vivienda ascendería a **103.787,31 Euros (CIENTO TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS).**

De los cálculos anteriores se concluye que el valor de la construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, asciende a **148.599 €** (en términos de Presupuesto de Ejecución Material).

En conclusión, se adopta como valor de la construcción de nueva planta: **148.599 €.**

#### **6.- COSTE DEL CONTENIDO NORMAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

Para el cálculo del contenido normal del deber de conservación, se toma el **50%** del valor de la construcción de nueva planta, en virtud de lo establecido en el 155.3 referido, lo que supone un valor considerado para el contenido normal del deber de conservación de **74.299,50 €.**

#### **7.- COSTE DE LAS REPARACIONES NECESARIAS**

<b>Capítulos</b>	<b>Euros</b>
Demolición y trabajos previos	7.082,22
Consolidación	27.150,82
Estructura	8.483,78
Cubierta	13.223,24
Revestimientos	15.157,56
Instalaciones	9.833,00
Carpintería	4.555,85
Protecciones	204,38
Pintura	6.904,45

Vidriería	188,98
Seguridad y Salud	646,51
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>93.430,79</b>

Se cuenta con el informe técnico de fecha diciembre de 2020 redactado por los arquitectos y , que justifica pormenorizadamente el presupuesto de las obras, resultando un presupuesto de **93.430,79** (NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS. ).

Desde el punto de vista técnico, a la vista de los daños que presenta la edificación, se han considerado las obras de rehabilitación que habría que acometer; esto comprende las obras de retirada y demolición de revestimientos, tabiquería, solerías, cubiertas, instalaciones y carpinterías, la ejecución de la instalación completa del saneamiento enterrado, las instalaciones de fontanería de agua y saneamiento en planta primera y cocina en planta baja, la instalación eléctrica completa, y todas las obras de tabiquería y albañilería en las dos plantas, incluidas las partes de anejos u cuartos auxiliares en la parte del patio trasero. Las cubiertas serían nuevas conforme a la normativa actual, y todas las carpinterías deberían ser igualmente nuevas. Los revestimientos, acabado y pintura necesario alcanzarían al total de la superficie construida.

Por tanto ascendería el coste de la reparación a **93.430,79**, superior al coste del deber normal de conservación, que se considera de **74.299,50 €**.

En base a lo cual, se considera que el edificio adquiriría, si procede, la situación legal de ruina urbanística conforme al procedimiento legalmente previsto.

#### **8.- CONCLUSIÓN PREVIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA PARCIAL.**

Respecto al artº 157.4 donde se establece que el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble iniciando las obras necesarias con cargo al propietario, no se está prevista dicha iniciativa para el edificio; no se contempla que el inmueble sea incluido en un procedimiento de catalogación por resultar de interés tipológico, arquitectónico, histórico o de otro tipo.

El propietario ha manifestado la intención de declararlo en ruina para su demolición y posterior edificación de una nueva vivienda.

Se estima que los costes de reparación son superiores al previsto por la legislación (se define por el deber de conservación) pudiéndose decir que estamos ante una ruina técnica o económica, por lo que no procede la exigencia del deber de conservación.

#### **9.- NUEVA SITUACIÓN DE RUINA INMINENTE POR COLAPSO PARCIAL EN EL INMUEBLE.**

##### **9.1.- Antecedentes.**

Como se ha descrito en todo el texto del informe precedente, el propietario de la vivienda inició el **procedimiento de declaración legal de ruina parcial urbanística**, sobre la vivienda denominada B existente en C/ con referencia catastral , inmueble de la Parcela . solicitada por . Se aportó documento técnico (**expediente de ruina**) redactado por los arquitectos Juan y .

Actualmente en la parcela se ubica un edificio de tipología residencial bifamiliar. Desde la calle se accede a un zaguán interior donde se encuentran los accesos a las diferentes viviendas (A y B). La vivienda situada en la parte izquierda de la parcela (B), se encuentra en estado ruinoso, por lo que se ha presentado un informe técnico de ruina para solicitar la declaración legal de situación de ruina, si procede.

El ayuntamiento ha tramitado el procedimiento de declaración de ruina urbanística parcial, de la vivienda "B" del edificio. Está pendiente de resolución final, si procede, por acuerdo de Junta de Gobierno Local, de la declaración de ruina urbanística presentada en marzo de 2021.

### **9.2.- Nueva incidencia.**

Con fecha 14 de septiembre ha sido presentado escrito en el registro con nº 7741 con el asunto: **“Comunicación de derrumbe parcial y situación de ruina inminente”** por el cual el arquitecto hace constar lo siguiente:

“

”.

### **9.3.- Medidas adoptadas y análisis del estado actual.**

Por este ayuntamiento se han tomado medidas de prevención de accidentes a la vía pública, consistentes en el corte del tráfico rodado y peatonal por el tramo de calle afectado por la vivienda.

La calle es estrecha y un posible hundimiento del tejado puede provocar efectos de hundimiento del forjado con empujes imprevistos que den como resultado el vuelco del muro de fachada hacia la vía pública o, en todo caso, caída de tejas y ladrillos del muro a la calle sin avisar, teniendo en cuenta los días de lluvia y tormenta que están teniendo lugar.

De manera coordinada, por este servicio técnico y los técnicos de la propiedad se ha determinado colocar un toldo o lona sobre el tejado, con el fin de evitar la entrada de agua de lluvia por el hueco de más de dos metros aparecido tras el hundimiento. Con la tarea de colocación de dicha cobertura desde el exterior, se ha comprobado la fragilidad de buena parte de los elementos que forman el tejado, siendo imposible terminar de anclar y atirantar el toldo. Queda así expuesto a la acción del viento por empuje o succión, contribuyendo aún más a la incertidumbre sobre posibles nuevos hundimientos o rotura de los pares y tablero de cubierta.

Se ha analizado la posibilidad de ejecutar un apuntalamiento exterior o interior del muro de carga y del forjado y cubierta en la primera crujía, pero no parece factible y seguro trabajar por el interior, habida cuenta del examen ya realizado en marzo y reflejado en el documento técnico presentado para la tramitación del expediente de ruina.

La vivienda que está en uso bajo esta primera crujía ha sido desalojada por sus propietarios ante el riesgo que existe, por estar macladas ambas viviendas: una, la vivienda “A” que está habitada y en buen estado interior y la otra, “B” que por su estado de abandono en los últimos 20 años ha llegado a una situación de pérdida de todas las garantías de seguridad, habitabilidad, estanqueidad y salubridad.

Se descarta el apuntalamiento interior y exterior por el mal estado general del sistema portante general de la edificación en la parte de planta primera y cubierta.

El colapso fortuito del resto de la cubierta podría causar en los dinteles de los huecos de balcones de planta primera empujes que podrían provocar la caída a la vía pública de partes del muro existente en el borde de los huecos. Por otra parte, cabe señalar que partes o restos de muro de carga o partes del forjado de madera salgan despedidos hacia el exterior a través de los huecos de ventana en la fachada.

Se considera que el apeo o apuntalamiento interior es peligroso al no conocer el estado de toda la estructura de madera y el estado de la unión de ésta con los muros de carga, que suelen estar formado por tierra y ladrillo con cierta falta de monolitismo, acentuado con el paso de los años (la edad de la edificación es de casi cien años).

Hay que señalar que la ubicación de la vivienda se da en un punto de la calle donde se produce un alto tráfico de personas y de vehículos, especialmente por situarse en el entorno de un centro de educación.

Se da la circunstancia de que los daños existentes son irreversibles y crecientes si no se adoptan medidas urgentes. La posibilidad de acometer medidas excepcionales para cubrir la casa ante lluvias próximas, de

manera provisional y sin demoler nada nada de la misma cubierta exige operaciones de obra que pueden presentar por su dificultad un peligro, siendo necesario intervenir con técnico que garantice las debidas órdenes de dirección facultativa. Existe peligro para las personas, incluidos los encargados del diagnóstico y reparación de daños (propietarios, técnicos y trabajadores de la construcción).

Se considera que es necesario y urgente, conforme se exige en la normativa legal aplicable (artículo 26 del Reglamento de Disciplina de 1978 y artículo 159 de la LOUA), realizar las obras de desmontaje completo de las estructuras de las dos primeras crujeas, quedando un estado final rehabilitado desde el punto de vista de la seguridad, la habitabilidad y la salubridad.

Por lo tanto, se considera que las **dos primeras crujeas están en situación de ruina inminente**, estando en el caso previsto por el artículo 159 LOUA y 20 y 26 RDU.

#### 9.4.- Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Ha sido emitida resolución de la Delegación territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura, con base en el acuerdo de la sesión de 29 de septiembre de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla. Se resuelve la toma de conocimiento de la **urgente ejecución por ruina inminente del “desmontaje o demolición de los elementos descritos en el proyecto de demolición”**. Se dispone que **“quedarán limitados a las actuaciones estrictamente necesarias en el caso del riesgo descrito. Al término de la intervención deberá presentarse informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados.”**

#### 10.- CONCLUSIONES.

Por lo anterior, se considera que las **dos primeras crujeas están en situación de ruina inminente**, estando en el caso previsto por el artículo 159 LOUA y 20 y 26 RDU.

En conclusión se propone acordar por la Junta de Gobierno Local:

1º) **la declaración legal de ruina parcial urbanística**, sobre la vivienda denominada B existente en C/ con referencia catastral , inmueble de la Parcela . solicitada por

2º) **la declaración de ruina inminente de las dos primeras crujeas**, por colapso de la estructura de cubierta y peligro de posible derrumbe hacia la vía pública.

3º) **ordenar la urgente ejecución por ruina inminente del “desmontaje o demolición de los elementos descritos en el proyecto de demolición”**, de la cubierta, y en su caso forjados o partes de muros de las dos primeras crujeas, que presenten un estado de ruina que haga peligrar la estabilidad parcial con riesgo para la vía pública, conforme la resolución de la Delegada Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura, con base en el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio de fecha 29 de septiembre de 2021.

En dicha resolución se dispone que los trabajos quedarán limitados a las **actuaciones estrictamente necesarias en el caso del riesgo descrito**, y al término de la intervención deberá presentarse **informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados**. Estos trabajos urgentes de eliminación del peligro, se harán **con cargo al propietario** y **coordinadamente** con los servicios técnicos municipales (arquitecto municipal Alberto Martín-Loeches Sánchez) y los técnicos designados por la propiedad del inmueble (los arquitectos y ).

Se propone el establecimiento de los siguientes plazos para la ejecución de los trabajos urgentes: **inicio en 3 días máximo a partir de la recepción y terminación en 15 días máximo desde el inicio.”**

**SEXTO:** Obra en el expediente informe jurídico de Vicesecretaría, de fecha de 26 de octubre de 2021.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO:** normativa aplicable:

- Art. 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)



- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), de aplicación supletoria.
- Artículos 17 a 25 y 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDU), de aplicación supletoria.
- Artículos 157 y 159 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

**SEGUNDO:** en el expediente constan:

- Nota simple registral de la finca nº , en la que figura como titular D<sup>a</sup> .
- Certificación catastral de la finca , en la que figuran como titulares D<sup>a</sup> y D. .

**TERCERO:** establece el art. 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que:

*“1.Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

*Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*

*2.El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.*

*3.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.*

*4.Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.*

*5.Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.*

*6.En todo caso, el municipio podrá establecer:*

- a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.*
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.*

*7.Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.”*

**CUARTO:** el art. 157 de la LOUA prevé que:

*“1.Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:*

*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 esta Ley.*

*b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.*

*2.Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.*

*3.La declaración de la situación legal de ruina urbanística:*

*A) 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 ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.*

*B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:*

*a) 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.*

*b) 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, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.*

*4.Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.*

*5.La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley”.*

**QUINTO:** Visto lo establecido en los artículos 17 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística (RDU), relativos al estado ruinoso de las construcciones, y concretamente:

- Art.18.1: “La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.”
- Artículo 20.1: “Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos”.
- Art. 21: “Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.”
- Artículo 28: “1. 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. 2. Para el reintegro de los gastos hechos 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”.

**SEXTO:** Ruina inminente parcial.

En el informe del Arquitecto Municipal de fecha de 26/10/21, se indica que “se considera que las **dos primeras crujías están en situación de ruina inminente**, estando en el caso previsto por el artículo 159 LOUA y 20 y 26 RDU.”

Dispone el artículo 159 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), lo siguiente: “*Ruina física inminente*

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios 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.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.”

Y el art. 26 RDU, establece:

“1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el

*Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.*

*2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.*

*3. El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.”*

**SÉPTIMO:** Considerando que el inmueble está incluido dentro del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado por Resolución del Consejo de Gobierno de 14/11/06, y habiendo manifestado uno de sus dos titulares catastrales, D. \_\_\_\_\_, en la documentación técnica aportada, la intención de declararlo en ruina para su demolición, y ulterior construcción de edificio para dos viviendas (viviendas B y C) entre medianeras compuestas por salón comedor, cocina, tres dormitorios y dos baños o aseos en su defecto, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en los siguientes preceptos:

El art. 37.1-3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece:

*“1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.*

*2. La Consejería podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.*

*3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.”*

El art. 38.3 del mismo texto legal, dispone: *“Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, (...) que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.”*

En base a dicha normativa, mediante el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 9 de junio de 2021, por el que se iniciaba el procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina parcial urbanística, resolvió dar traslado del referido acuerdo a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, al estar el inmueble incluido en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado el 14 de noviembre de 2006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

El 18/10/21, se recibió con registro de entrada nº 8852, la Resolución de 07/10/21 de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico sobre demolición parcial de edificio y básico para edificio entre medianera de tres viviendas informe de declaración de ruina parcial y ruina inminente de una parte de vivienda entre medianeras en Calle \_\_\_\_\_ de Sanlúcar la Mayor, solicitado por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, en la que:

- Se toma conocimiento del informe de declaración de ruina parcial y ruina inminente de una parte de vivienda entre medianeras en la C/ \_\_\_\_\_ de la localidad, en el que se concluye la urgente ejecución, por ruina inminente, del desmontaje o demolición de los elementos descritos en el

proyecto de demolición, quedando éstos limitados a las actuaciones estrictamente necesarias en el caso de riesgo descrito, debiendo, al término de la intervención, presentar informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados.

- No se autoriza la demolición parcial de edificio y básico para edificio entre medianera de tres viviendas en C/ de la localidad, según el documento de DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO Y BÁSICO PARA EDIFICIO ENTRE MEDIANERA DE TRES VIVIENDAS, precisando que los trabajos de demolición deberán respetar el primer volumen de la edificación, conservando las dos primeras crujías así como el tipo de cubierta. Sobre los elementos de dicho volumen, se actuará por sustitución, siempre y cuando quede claramente justificado su carácter irrecuperable. Las nuevas aperturas de fachada deberán limitarse a la realización del hueco, evitando molduras u otro elementos de contorno.

Visto cuanto antecede, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 del RDU, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 533/21, de 21/07/21, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** declarar el inmueble sito en la C/ , de esta localidad, con referencia catastral 7813022QB4471S0002HU, coincidente con la finca registral nº , propiedad de D<sup>a</sup> -según Registro de la Propiedad-, **en situación legal de ruina urbanística**, a instancia de uno de sus dos titulares catastrales, D.

**SEGUNDO:** declarar el estado de ruina inminente de las dos primeras crujías del inmueble sito en la C/ , de esta localidad, por colapso de la estructura de cubierta y peligro de posible derrumbe hacia la vía pública.

**TERCERO:** ordenar la urgente ejecución por ruina inminente del “desmontaje o demolición de los elementos descritos en el proyecto de demolición”, de la cubierta, y en su caso forjados o partes de muros de las dos primeras crujías, que presenten un estado de ruina que haga peligrar la estabilidad parcial con riesgo para la vía pública, conforme la resolución de 07/10/21 de la Delegada Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura, con base en el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio de fecha 29 de septiembre de 2021. En dicha resolución se dispone que los trabajos quedarán limitados a las actuaciones estrictamente necesarias en el caso del riesgo descrito, y al término de la intervención deberá presentarse informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados. Estos trabajos urgentes de eliminación del peligro, se harán con cargo al propietario y coordinadamente con los servicios técnicos municipales (arquitecto municipal Alberto Martín-Loeches Sánchez) y los técnicos designados por la propiedad del inmueble (los arquitectos y ).

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución de los trabajos urgentes: **inicio en 3 días** máximo a partir de la recepción y **terminación en 15 días** máximo desde el inicio.

**CUARTO:** advertir a los propietarios que, en el caso de incumplir las medidas señaladas en los plazos indicados, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria a costa del obligado, conforme determina el art. 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Régimen jurídico de las Administraciones Públicas, siendo exigible el reintegro de los gastos realizados por la Administración mediante el procedimiento de apremio.

**QUINTO:** a efectos de realizar un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, solicitar a los Servicios Técnicos Municipales que, previa la comprobación y actuaciones que procedan, informen sobre si se aprecia o no incumplimiento del deber de conservación.

**SEXTO:** de conformidad con lo dispuesto en el art. 157.3.B)a) de la LOUA compete al propietario del inmueble la elección sobre la demolición del inmueble o la completa rehabilitación del mismo. No obstante, al haberse presentado en el Ayuntamiento solicitud de licencia para la demolición parcial, nueva planta y reforma de edificio de tres viviendas del inmueble, los propietarios dispondrán del plazo que en la licencia de obras se

otorgue para proceder a la demolición del inmueble, a partir de la fecha de concesión de la autorización municipal oportuna.

A este respecto, se advierte a los interesados que la Resolución de 07/10/21 de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico no autoriza la demolición parcial de edificio y básico para edificio entre medianera de tres viviendas en C/ de la localidad, según el documento de DEMOLICIÓN PARCIAL DE EDIFICIO Y BÁSICO PARA EDIFICIO ENTRE MEDIANERA DE TRES VIVIENDAS, precisando que los trabajos de demolición deberán respetar el primer volumen de la edificación, conservando las dos primeras crujías así como el tipo de cubierta. Sobre los elementos de dicho volumen, se actuará por sustitución, siempre y cuando quede claramente justificado su carácter irrecuperable. Las nuevas aperturas de fachada deberán limitarse a la realización del hueco, evitando molduras u otro elementos de contorno.

**SÉPTIMO:** de conformidad con el previsto en el art. 157.5 LOUA, la declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

**OCTAVO:** dar traslado del presente acuerdo a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Cultura, al estar el inmueble incluido en la delimitación del sector del Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor declarado el 14 de noviembre de 2006 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

**NOVENO:** notificar la presente resolución a D. y a D<sup>a</sup>, y dar traslado de la misma a los Servicios Técnicos Municipales y a la Policía Local, a los efectos oportunos, así como a la Tesorería Municipal para que proceda a liquidar, si procede, la tasa por tramitación de expediente de ruina a instancia de parte -544,65 euros- de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la **Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos** (BOP nº 224, de 26/09/2013).

## **11.- SOLICITUD LICENCIA MUNICIPAL ANIMALES PELIGROSOS R.E. 7403.-**

### **CONCESIÓN LICENCIA MUNICIPAL DE TENENCIA DE ANIMALES POTENCIALMENTE PELIGROSOS AL AMPARO DE LA LEY 50/99 DE 23 DEDICIEMBRE Y DEL REAL DECRETO 42/2008 DE 7 DE MARZO.**

Vista la instancia presentada por D., de fecha 27 de Agosto de 2021, R.E. Nº 7403, por el que solicita la obtención de Licencia Municipal de Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos, y considerando que:

**1º.-** Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 50/99 de 23 de Diciembre, sobre el Régimen Jurídico de la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos y el Decreto 42/2008, de 12 de Febrero por el que se regula la tenencia de animales potencialmente peligrosos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, requerirá la previa obtención de Licencia Administrativa, que será otorgada por el Ayuntamiento, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos.

**2º.-** Como quiera que el interesado presenta la siguiente documentación:

- Solicitud cumplimentada y autorización para la verificación de datos para solicitud de Licencia Municipal para la tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos.
- Justificante de transmisión de datos relativo a consulta de datos de identidad (Plataforma de Intermediación de datos).
- Certificado expedido por el Registro Central de Animales de Compañía de la Junta de Andalucía del que se deriva que no hay constancia de sanciones accesorias firmes impuestas al interesado por infracciones graves o muy graves, a los efectos del artículo 4.2 y 3 del Decreto 42/2008, de 12 de Febrero.

- Certificado de Capacidad Física y Aptitud Psicológica, de fecha 26 de Agosto de 2.021.
- Documentos de Contratación de Seguros de Responsabilidad Civil, por importe de 300.000 euros, así como Certificado de la Compañía de Seguros del pago de dicha Póliza con fecha de expedición 28/08/2021.
- Justificante de transmisión de datos relativo a inexistencia antecedentes penales (Plataforma de Intermediación de datos).

Asimismo, consta en el expediente copia del registro, en el Registro Andaluz de Identificación Animal, del animal de raza American Bully con nº de identificación .

Vista la **Instrucción de 10 de mayo de 2010 impartida al efecto por la Dirección General de Espectáculos Públicos y Juego**, dice como sigue:

“Como quiera que la obligación de tener realizado el Curso específico para tales licencias quedaba condicionada a la efectiva regulación del mismo, y en tanto ésta regulación no entre en vigor, todas las solicitudes que se presenten en los referidos Ayuntamientos, para la obtención de la licencia para la tenencia de perros potencialmente peligrosos, serán tramitadas de acuerdo con la normativa vigente, todo ello mientras no sea publicada la prevista Orden reguladora de dicho Curso.

En consecuencia, y hasta que dicha Orden no sea publicada y entre en vigor, el requisito de tener superado el Curso específico para tales licencias no resultaría exigible, y por tanto, las solicitudes que se presenten antes de la entrada en vigor de dicha Orden, se seguirán tramitando sin el cumplimiento de tal requisito.”

Examinado lo anterior, se acredita que el interesado, reúne los requisitos establecidos en la legislación vigente para la obtención de Licencia Administrativa mencionada Municipal de Animales Potencialmente Peligrosos del animal anteriormente mencionado.

Considerando que con fecha 9 de Noviembre de 2005, se suscribió Convenio de Colaboración entre este Ayuntamiento y el Ilustre Colegio Oficial de Veterinarios para la Creación y Desarrollo del Registro Municipal de Animales de Compañía, en cuya virtud se le encomienda la gestión del Registro Municipal de Animales de Compañía de Sanlúcar la Mayor, creado por la Ley 11/2003, por parte de este Ayuntamiento al Ilustre Colegio Oficial de Veterinarios.

Considerando que órgano competente puede acordar motivadamente la continuación de aquellos procedimientos administrativos que vengan referidos a situaciones que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios, y que en el caso que nos ocupa, es de interés general la obtención por el interesado de la licencia municipal de Animales Potencialmente Peligrosos.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran acuerda:

**PRIMERO.-** Conceder la Licencia Municipal para la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos, por el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de aprobación a **D.** , a la vista de los antecedentes descritos en la parte expositiva del presente acuerdo.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento del interesado las siguientes prescripciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 42/2008 de 7 de Marzo, sobre Licencia Municipal para la tenencia de animales potencialmente peligrosos:

1ª La Licencia administrativa para la tenencia de animales potencialmente peligrosos tendrá un periodo de vigencia de cinco años desde la fecha de expedición, pudiendo ser renovada, a petición de persona interesada, por el órgano municipal competente con carácter previo a su finalización por sucesivos periodos de igual

duración. La licencia quedará sin efecto en el momento en que su titular deje de cumplir cualquiera de los requisitos que para su obtención se establecen en el apartado 2. Cualquier variación de los datos acreditados para la obtención de la licencia deberá ser comunicada por su titular en el plazo de quince días desde la fecha en que se produzca o, en su caso, se tenga conocimiento de la misma, al Ayuntamiento que la expidió, el cual deberá hacerla constar en el correspondiente Registro Municipal de Animales de Compañía.

2ª La intervención, suspensión o medida cautelar relativa a una licencia administrativa en vigor, acordada judicial o administrativamente, es causa de denegación de una nueva licencia o renovación de la afectada, en tanto que dichas medidas no haya sido dejada sin efecto.

3ª La exhibición de la licencia para la tenencia de animales potencialmente peligrosos será exigible por el personal veterinario con carácter previo a la asistencia sanitaria del animal. En caso de que el tenedor del animal carezca de la preceptiva licencia, dicho personal deberá poner el hecho en conocimiento del Ayuntamiento que corresponda.

4ª. Los perros potencialmente peligrosos podrán transitar por las vías públicas y por los lugares y espacios de uso público general, quedando prohibida la circulación de los restantes animales potencialmente peligrosos. No obstante, los perros potencialmente peligrosos en ningún caso podrán acceder a los lugares de ocio y esparcimiento de menores de edad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 11/2003, de 24 de octubre.

5ª.- La persona que conduzca y controle perros potencialmente peligrosos en vías públicas deberá ser mayor de dieciocho años y tendrá que llevar consigo la licencia administrativa que le habilita para la tenencias de animales potencialmente peligrosos y el documento autonómico de identificación y registro del animal como perro potencialmente peligrosos, conforme a lo establecido en el artículo 5.6.

6ª En las vías públicas y lugares y espacios de uso público general, los perros potencialmente peligrosos llevarán bozal adecuado para su raza y serán conducidos y controlados con cadena o correa no extensible e irrompible, de 1 metro de longitud máxima, y adecuada para dominar en todo momento al animal. Ninguna persona podrá llevar y conducir más de un perro potencialmente peligroso simultáneamente.

7ª La pérdida o sustracción del animal deberá ser denunciada por su titular, en el plazo máximo de veinticuatro horas desde que tenga conocimiento de los hechos, ante un agente de la autoridad, que instará su anotación en los Registros Central y Municipal correspondiente.

8ª El transporte de animales potencialmente peligroso habrá de efectuarse de conformidad con la normativa específica sobre bienestar animal, debiéndose adoptar las precauciones que las circunstancias aconsejen para garantizar la seguridad de las personas, bienes y otros animales durante el transporte y en la espera para carga y descarga.

9ª Los Ayuntamientos podrán ampliar las medidas de seguridad contenidas en este artículo.

10ª La póliza de seguro de responsabilidad civil deberá estar vigente durante todo el periodo de de la licencia otorgada.

11ª El seguro presentado cubre sólo a los animales con números de microchip ( ) y siendo que el Decreto 42/2008, de 12 de febrero, por el que se regula la Tenencia de animales potencialmente peligrosos en la Comunidad Autónoma de Andalucía en su artículo 4. f) obliga a la suscripción de un seguro de responsabilidad civil por daños personales y materiales a terceros, ocasionados por animales potencialmente peligrosos, con una



cobertura no inferior a ciento setenta y cinco mil euros, habrá de requerirse al interesado que cualquier nuevo animal potencialmente peligroso de su titularidad deberá contar con seguro igualmente, ya sea por la suscripción de una nueva póliza o la modificación de la actual.

12ª Asimismo recordamos la obligación de aportar anualmente el certificado de salud al que se refiere el artículo 6.7 de la ley 50/1999, de 23 de Diciembre, sobre Régimen Jurídico de la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos.

**CUARTO.-** Expedir Certificación del presente acuerdo y posterior remisión al Registro Central de Animales de Compañía dependiente de la Consejería de Justicia e Interior de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 11/2003 de 24 de Noviembre y Decreto 148/12, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia e Interior.

**QUINTO.-** Expedir Certificación del presente acuerdo y posterior remisión al Consejo Andaluz de Veterinarios.

**SEXTO.-** Notifíquese al interesado, a la Jefatura de la Policía Local y a la Técnico de Medio Ambiente.

**SÉPTIMO.-** Notificar a la Tesorería Municipal a efectos de la liquidación correspondiente.

## **12.- SOLICITUD LICENCIA MUNICIPAL ANIMALES PELIGROSOS R.E. 8489.-**

### **CONCESIÓN LICENCIA MUNICIPAL DE TENENCIA DE ANIMALES POTENCIALMENTE PELIGROSOS AL AMPARO DE LA LEY 50/99 DE 23 DEDICIEMBRE Y DEL REAL DECRETO 42/2008 DE 7 DE MARZO.**

Vista la instancia presentada por D<sup>a</sup> , de fecha 5 de Octubre de 2.021, R.E. N° 8489, por el que solicita la obtención de Licencia Municipal de Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos, y considerando que:

**1º.-** Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 50/99 de 23 de Diciembre, sobre el Régimen Jurídico de la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos y el Decreto 42/2.008, de 12 de Febrero por el que se regula la tenencia de animales potencialmente peligrosos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, requerirá la previa obtención de Licencia Administrativa, que será otorgada por el Ayuntamiento, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos.

**2º.-** Como quiera que el interesado presenta la siguiente documentación:

- Solicitud cumplimentada y autorización para la verificación de datos para solicitud de Licencia Municipal para la tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos.
- Justificante de transmisión de datos relativo a consulta de datos de identidad (Plataforma de Intermediación de datos).
- Certificado expedido por el Registro Central de Animales de Compañía de la Junta de Andalucía del que se deriva que no hay constancia de sanciones accesorias firmes impuestas al interesado por infracciones graves o muy graves, a los efectos del artículo 4.2 y 3 del Decreto 42/2008, de 12 de Febrero.
- Certificado de Capacidad Física y Aptitud Psicológica, de fecha 28 de Septiembre de 2.021.
- Documentos de Contratación de Seguros de Responsabilidad Civil, por importe de 600.000 euros, así como Certificado de la Compañía de Seguros del pago de dicha Póliza con fecha de expedición 03/10/2021.
- Justificante de transmisión de datos relativo a inexistencia antecedentes penales (Plataforma de Intermediación de datos).

Asimismo, consta en el expediente copia del registro, en el Registro Andaluz de Identificación Animal, del animal de raza Pit Bull Terrier con nº de identificación .

Vista la **Instrucción de 10 de mayo de 2010 impartida al efecto por la Dirección General de Espectáculos Públicos y Juego**, dice como sigue:

“Como quiera que la obligación de tener realizado el Curso específico para tales licencias quedaba condicionada a la efectiva regulación del mismo, y en tanto ésta regulación no entre en vigor, todas las solicitudes que se presenten en los referidos Ayuntamientos, para la obtención de la licencia para la tenencia de perros potencialmente peligrosos, serán tramitadas de acuerdo con la normativa vigente, todo ello mientras no sea publicada la prevista Orden reguladora de dicho Curso.

En consecuencia, y hasta que dicha Orden no sea publicada y entre en vigor, el requisito de tener superado el Curso específico para tales licencias no resultaría exigible, y por tanto, las solicitudes que se presenten antes de la entrada en vigor de dicha Orden, se seguirán tramitando sin el cumplimiento de tal requisito.”

Examinado lo anterior, se acredita que el interesado, reúne los requisitos establecidos en la legislación vigente para la obtención de Licencia Administrativa mencionada Municipal de Animales Potencialmente Peligrosos del animal anteriormente mencionado.

Considerando que con fecha 9 de Noviembre de 2005, se suscribió Convenio de Colaboración entre este Ayuntamiento y el Ilustre Colegio Oficial de Veterinarios para la Creación y Desarrollo del Registro Municipal de Animales de Compañía, en cuya virtud se le encomienda la gestión del Registro Municipal de Animales de Compañía de Sanlúcar la Mayor, creado por la Ley 11/2003, por parte de este Ayuntamiento al Ilustre Colegio Oficial de Veterinarios.

Considerando que órgano competente puede acordar motivadamente la continuación de aquellos procedimientos administrativos que vengan referidos a situaciones que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios, y que en el caso que nos ocupa, es de interés general la obtención por el interesado de la licencia municipal de Animales Potencialmente Peligrosos.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran acuerda:

**PRIMERO.-** Conceder la Licencia Municipal para la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos, por el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de aprobación a **D<sup>a</sup>** , a la vista de los antecedentes descritos en la parte expositiva del presente acuerdo.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento del interesado las siguientes prescripciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 42/2008 de 7 de Marzo, sobre Licencia Municipal para la tenencia de animales potencialmente peligrosos:

1ª La Licencia administrativa para la tenencia de animales potencialmente peligrosos tendrá un periodo de vigencia de cinco años desde la fecha de expedición, pudiendo ser renovada, a petición de persona interesada, por el órgano municipal competente con carácter previo a su finalización por sucesivos periodos de igual duración. La licencia quedará sin efecto en el momento en que su titular deje de cumplir cualquiera de los requisitos que para su obtención se establecen en el apartado 2. Cualquier variación de los datos acreditados para la obtención de la licencia deberá ser comunicada por su titular en el plazo de quince días desde la fecha en que

se produzca o, en su caso, se tenga conocimiento de la misma, al Ayuntamiento que la expidió, el cual deberá hacerla constar en el correspondiente Registro Municipal de Animales de Compañía.

2ª La intervención, suspensión o medida cautelar relativa a una licencia administrativa en vigor, acordada judicial o administrativamente, es causa de denegación de una nueva licencia o renovación de la afectada, en tanto que dichas medidas no haya sido dejada sin efecto.

3ª La exhibición de la licencia para la tenencia de animales potencialmente peligrosos será exigible por el personal veterinario con carácter previo a la asistencia sanitaria del animal. En caso de que el tenedor del animal carezca de la preceptiva licencia, dicho personal deberá poner el hecho en conocimiento del Ayuntamiento que corresponda.

4ª. Los perros potencialmente peligrosos podrán transitar por las vías públicas y por los lugares y espacios de uso público general, quedando prohibida la circulación de los restantes animales potencialmente peligrosos. No obstante, los perros potencialmente peligrosos en ningún caso podrán acceder a los lugares de ocio y esparcimiento de menores de edad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 11/2003, de 24 de octubre.

5ª.- La persona que conduzca y controle perros potencialmente peligrosos en vías públicas deberá ser mayor de dieciocho años y tendrá que llevar consigo la licencia administrativa que le habilita para la tenencias de animales potencialmente peligrosos y el documento autonómico de identificación y registro del animal como perro potencialmente peligrosos, conforme a lo establecido en el artículo 5.6.

6ª En las vías públicas y lugares y espacios de uso público general, los perros potencialmente peligrosos llevarán bozal adecuado para su raza y serán conducidos y controlados con cadena o correa no extensible e irrompible, de 1 metro de longitud máxima, y adecuada para dominar en todo momento al animal. Ninguna persona podrá llevar y conducir más de un perro potencialmente peligroso simultáneamente.

7ª La pérdida o sustracción del animal deberá ser denunciada por su titular, en el plazo máximo de veinticuatro horas desde que tenga conocimiento de los hechos, ante un agente de la autoridad, que instará su anotación en los Registros Central y Municipal correspondiente.

8ª El transporte de animales potencialmente peligroso habrá de efectuarse de conformidad con la normativa específica sobre bienestar animal, debiéndose adoptar las precauciones que las circunstancias aconsejen para garantizar la seguridad de las personas, bienes y otros animales durante el transporte y en la espera para carga y descarga.

9ª Los Ayuntamientos podrán ampliar las medidas de seguridad contenidas en este artículo.

10ª La póliza de seguro de responsabilidad civil deberá estar vigente durante todo el periodo de de la licencia otorgada.

11ª El seguro presentado cubre sólo a los animales con números de microchip ( ) y siendo que el Decreto 42/2008, de 12 de febrero, por el que se regula la Tenencia de animales potencialmente peligrosos en la Comunidad Autónoma de Andalucía en su artículo 4. f) obliga a la suscripción de un seguro de responsabilidad civil por daños personales y materiales a terceros, ocasionados por animales potencialmente peligrosos, con una cobertura no inferior a ciento setenta y cinco mil euros, habrá de requerirse al interesado que cualquier nuevo animal potencialmente peligroso de su titularidad deberá contar con seguro igualmente, ya sea por la suscripción de una nueva póliza o la modificación de la actual.

12ª Asimismo recordamos la obligación de aportar anualmente el certificado de salud al que se refiere el artículo 6.7 de la ley 50/1999, de 23 de Diciembre, sobre Régimen Jurídico de la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos.

**CUARTO.-** Expedir Certificación del presente acuerdo y posterior remisión al Registro Central de Animales de Compañía dependiente de la Consejería de Justicia e Interior de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 11/2003 de 24 de Noviembre y Decreto 148/12, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia e Interior.

**QUINTO.-** Expedir Certificación del presente acuerdo y posterior remisión al Consejo Andaluz de Veterinarios.

**SEXTO.-** Notifíquese al interesado, a la Jefatura de la Policía Local y a la Técnico de Medio Ambiente.

**SÉPTIMO.-** Notificar a la Tesorería Municipal a efectos de la liquidación correspondiente.

### **13.- RESERVA DE PLAZA DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. EXPTE 36-21**

Vista la propuesta emitida por la Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 21 de Octubre de 2.021, cuyo tenor literal dice como sigue:

***Asunto:*** *Traslado informe a Junta de Gobierno Local para reserva de plaza de estacionamiento para personas con movilidad reducida en calle de esta ciudad, solicitada por D. . Expte 36/21*

***Primero:*** *Aprobar reserva de plaza de estacionamiento para personas con movilidad reducida lo más cercana al paso de cebra existente. La plaza no debe localizarse en relación a un domicilio particular sino en la localización más adecuada. Atendiendo a que existen dos plazas más en calle , se considera que esta tercera debiera estar lo más alejada de ambas, dando servicio al otro extremo de la calle, preferiblemente a la altura del número , existiendo un itinerario peatonal accesible desde la plaza hasta la dirección solicitada (calle ), propuestos en el informe de Policía Local de fecha 15 de Junio de 2021 y según informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 25 de Junio de 2021.*

***Segundo:*** *Notificar el procedente acuerdo al Interesado, a la Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales, al Delegado de Obras Públicas.*

Visto el siguiente informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 28 de Junio de 2.021, que dice como sigue:

***Asunto:*** *Solicitud de implantación de plaza de aparcamiento reservada a personas con movilidad reducida en calle , según solicitud de 08 de junio de 2021 (R.E. 5544).*

*Consta Informe de la Policía Local de 15 de junio de 2021.*

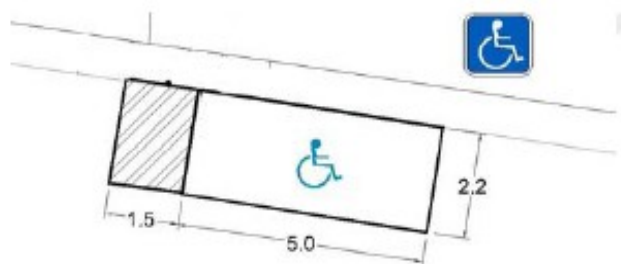
***Informe:***

*El Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009, de 7 de julio) establece las*

condiciones para la incorporación de plazas reservadas de uso público para zonas de estacionamiento de vehículos.

Por parte del interesado se adjunta tarjeta de aparcamiento de vehículos para personas con movilidad reducida conforme a la Orden de 10 de marzo de 2010.

Se considera adecuada la implantación de la misma, con las condiciones especificadas en el citado informe de la Policía Local, debiendo establecerse la reserva de una superficie de 1,5m de profundidad trasera a dicha plaza conforme al croquis adjunto.



Croquis 1: Dimensiones mínimas de la plaza reservada

Asimismo no se considera adecuada su instalación en el nº de la misma calle, sino lo más cercana al paso de cebra existente. La plaza no debe localizarse en relación a un domicilio particular sino en la localización más adecuada. Atendiendo a que existen dos plazas más en calle , se considera que esta tercera debiera estar lo más alejada de ambas, dando servicio al otro extremo de la calle, preferiblemente a la altura del número , existiendo un itinerario peatonal accesible desde la plaza hasta la dirección solicitada (calle ).

Se deberá además incorporar señalética conforme lo indicado en el citado informe de la Policía Local, que se expone a continuación.

En base a lo anterior, se informa favorablemente a la implantación de la plaza solicitada, según las características expuestas en el presente escrito.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

**PRIMERO:** Aprobar reserva de plaza de estacionamiento para personas con movilidad reducida lo más cercana al paso de cebra existente. La plaza no debe localizarse en relación a un domicilio particular sino en la localización más adecuada. Atendiendo a que existen dos plazas más en calle , se considera que esta tercera debiera estar lo más alejada de ambas, dando servicio al otro extremo de la calle, preferiblemente a la altura del número , existiendo un itinerario peatonal accesible desde la plaza hasta la dirección solicitada (calle ), propuestos en el informe de Policía Local de fecha 15 de Junio de 2021 y según informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 25 de Junio de 2021.

**SEGUNDO:** Notificar el precedente acuerdo al Interesado, a la Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales, al Delegado de Obras Públicas.

#### **14.- LICENCIA OBRA MENOR APERTURA DE ZANJA EXPTE 163-21.**

Vista la instancia presentada por **DON** , solicitando Licencia de obras para “**APERTURA DE ZANJA DE 1 M.L. PARA ACOMETIDA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**” en la vía pública frente a la vivienda sita en C/ , de esta Ciudad.

Considerando el inmueble en el que se pretende ejecutar las obras tiene la referencia catastral nº .

Visto el informe emitido por la Secretaría General, de fecha 28 de Octubre de 2.021, que obra en el expediente y el emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 2 de Agosto de 2.021, cuyo contenido a continuación se transcribe:

**"ASUNTO:** Licencia de obra menor para “**APERTURA DE ZANJA DE 1 M.L. PARA ACOMETIDA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**” en la vía pública frente a la vivienda sita en C/ ”, solicitada por **D.**

##### **1.- Objeto de la licencia.-**

Se solicita Licencia de obra menor para “**APERTURA DE ZANJA DE 1 M.L. DE ACERADO PARA ACOMETIDA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**” en el acerado frente al N° . Se adjunta autorización de la acometida de **ALJARAFESA**.

Para garantizar la correcta reposición de la vía pública, se ha depositado Fianza de 60,00 €, de la que se adjunta justificante de dicho depósito. La zona en obras quedará señalizada convenientemente día y noche mediante vallas metálicas y balizas luminosas para evitar el paso de peatones.

Se trata de obras que por su objeto y alcance, no se consideran que requieran un proyecto técnico, conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

##### **2.- Comprobaciones conforme al objeto y alcance de la licencia ( artículo 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010).**

La C/ , se localiza en suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor como **URBANO Consolidado** y calificado dentro de **TIPO C ZONA DE ACTUACIONES UNITARIAS**, figurando construida en el año 1.978.

La parcela catastral es conforme al planeamiento vigente en la actualidad (Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la CPU el 16 de diciembre de 1982 y el documento de PGOU-Adaptación Parcial del Planeamiento vigente a la LOUA aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010).

Se comprueba que la obra es conforme con la ordenación urbanística y territorial, no siendo necesario recabar informes sectoriales y sin producirse alteración de parcelario, alineaciones y rasantes, edificabilidad, altura de la edificación, ocupación del suelo en la parcela, uso urbanístico, densidad y tipología de la edificación, sin afecciones a dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos.

Las obras objeto de la presente solicitud no se encuentran afectadas por la suspensión de licencias que impone la Resolución de 15 de Febrero de 2006 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, dado que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Conjunto Histórico.

##### **3.- Aspectos técnicos.**

*El edificio existente es conforme con la ordenación urbanística, estando en el Suelo Urbano Consolidado, en el que se pueden autorizar obras de **mejora y reparación de la dotación de suministros a la parcela, no constituyendo obras de urbanización, construcción o edificación, sino de instalación de acometida subterránea.***

*La vivienda contaba con saneamiento y su conexión a la red de distribución, siendo una vivienda en situación legal; sin embargo, dada la antigüedad de la construcción se precisa la nueva ejecución de la conexión de saneamiento con la red de ALJARAFESA, y en materia de obras de afección a la red de distribución es necesario contar con la autorización de la compañía suministrador responsable del servicio, lo cual se aporta en este caso.*

#### **4.- Condiciones.**

*.- No se requiere la intervención de los agentes de director de obra y de director de seguridad en la obra. No obstante el constructor deberá observar las normas mínimas vigentes en materia de prevención de riesgos laborales para el caso de obras sin proyecto y sin estudio de seguridad.*

*.- Las disposiciones mínimas relativas a la seguridad y salud de los trabajadores que ejecutan obras de construcción están reguladas a través del **Real Decreto 1627/1997**. La aplicación de esta norma no depende de la magnitud, volumen ni duración de la obra, por lo que es **aplicable también a las obras menores sin proyecto.***

*.- Cuando se prevea que en la ejecución de la obra vaya a intervenir más de una empresa o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, el promotor debe designar un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, independientemente del volumen y duración de dicha obra.*

*.- No se está solicitando ni autorizando la realización de obras de demolición de estructura ni de modificación de la organización general del edificio, no pudiendo alterarse la superficie máxima construida. En caso de necesitar realizar obras de demolición de muros, escaleras, viguetas o partes de forjados, deberá solicitarse licencia de obra mayor.*

*.- En cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, el R.D. 105/2008 de producción y gestión de Residuos de Construcción y Demolición y de la Ordenanza para la Gestión de Residuos Urbanos de la Mancomunidad (BOP N° 117 de 24 de mayo de 2006) los residuos de construcción y demolición se depositarán en vertederos legalizados, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada y su depósito en terrenos públicos o privados que no hayan sido autorizados para tal finalidad.*

**5.- Plazos.** *Los plazos de la licencia se adoptan como sigue: **Inicio de las obras**, en el plazo de 6 meses desde la concesión de la Licencia de Obras. **Finalización de las obras** en 24 meses desde el inicio.*

**6.- Presupuesto.** *El presupuesto de Ejecución Material (mano de obra y materiales) de las obras asciende a la cantidad de **120,60 €**.*

**CONCLUSION:** *En base a lo anterior se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la licencia de obras solicitada, con sujeción al condicionado arriba expuesto. ”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

**PRIMERO.-** Conceder la licencia de obra a **DON** , para **“APERTURA DE ZANJA DE 1 M.L. PARA ACOMETIDA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO”** en la vía pública frente a la vivienda sita en C/ , de esta Ciudad, sometida a las siguientes condiciones:

*.- No se requiere la intervención de los agentes de director de obra y de director de seguridad en la obra. No obstante el constructor deberá observar las normas mínimas vigentes en materia de prevención de riesgos laborales para el caso de obras sin proyecto y sin estudio de seguridad.*

.- Las disposiciones mínimas relativas a la seguridad y salud de los trabajadores que ejecutan obras de construcción están reguladas a través del **Real Decreto 1627/1997**. La aplicación de esta norma no depende de la magnitud, volumen ni duración de la obra, por lo que es **aplicable también a las obras menores sin proyecto**.

.- Cuando se prevea que en la ejecución de la obra vaya a intervenir más de una empresa o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, el promotor debe designar un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, independientemente del volumen y duración de dicha obra.

.- No se está solicitando ni autorizando la realización de obras de demolición de estructura ni de modificación de la organización general del edificio, no pudiendo alterarse la superficie máxima construida. En caso de necesitar realizar obras de demolición de muros, escaleras, viguetas o partes de forjados, deberá solicitarse licencia de obra mayor.

.- En cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, el R.D. 105/2008 de producción y gestión de Residuos de Construcción y Demolición y de la Ordenanza para la Gestión de Residuos Urbanos de la Mancomunidad (BOP N° 117 de 24 de mayo de 2006) los residuos de construcción y demolición se depositarán en vertederos legalizados, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada y su depósito en terrenos públicos o privados que no hayan sido autorizados para tal finalidad.

**SEGUNDO.-** Los plazos de la licencia se adoptan como sigue: **Inicio de las obras**, en el plazo de 6 meses desde la concesión de la Licencia de Obras. **Finalización de las obras** en 24 meses desde el inicio.

**TERCERO.-** Notificar la presente resolución al interesado así como dar cuenta a la Jefatura de Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de la Tasa e Impuesto correspondiente, todo ello conforme al importe **120,60 €**. que constituye la Base Imponible.

### **15.- LICENCIA INSTALACIÓN DE CUBA EXPTE 219-2021.**

Vista la instancia presentada por **DON** , solicitando Licencia de Instalación de una cuba para escombros de las obras de **“Reforma de alicatado de cocina y baño”** en C/ , durante 1 MES.

Vista la Declaración Responsable presentada por Don , de fecha 4 de Octubre de 2.021, con R.E. Núm. 8433, así como documento de conformidad de Declaración Responsable para la ejecución de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no requieren proyecto, conforme al Art. 169.BIS de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), suscrita por el Arquitecto Municipal, con fecha 5 de Octubre de 2.021.

Considerando el inmueble en el que se pretende ejecutar las obras tiene la referencia catastral nº .

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 14 de Octubre de 2.021, cuyo contenido a continuación se transcribe:

**“ASUNTO:** Licencia de **Instalación de una cuba para escombros para las obras de “Reforma de alicatado de cocina y baño”** en C/ , solicitada por **D.**

El inmueble sito en C/ Ref. Catastral , se localiza en suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor como **URBANO Consolidado** y calificado dentro de **TIPO B**.

Se solicita Licencia de **instalación de una cuba** en la vía pública para la recogida de escombros de **las obras de Reforma de alicatado de cocina y baño**, durante 1 MES según manifiesta el interesado, para las cuáles presentó Declaración Responsable el pasado 04-10- 2021.



*Según informe del Servicio de Inspección el cuál se adjunta, “ La colocación de la cuba se efectuará en la fachada dela vivienda afectada por las obras, se colocará lo más aproximada a la acera posible, sin ocupación de la misma y dejándola libre para la circulación de peatones, colocando debajo unos listones de madera para evitar daños en el pavimento, ocupando una superficie de 7,20 m<sup>2</sup>.*

*Que al invadir la calzada la cuba y los andamios, deberá estar señalizados tanto de día como de noche, de día con señal de balizamiento y de noche con señal luminosa, para evitar accidentes tanto a peatones como vehículos, según la legislación vigente.”*

*En cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, el R.D. 105/2008 de producción y gestión de Residuos de Construcción y Demolición y de la Ordenanza para la Gestión de Residuos Urbanos de la Mancomunidad (BOP N° 117 de 24 de mayo de 2006) los residuos de construcción y demolición se depositarán en vertederos legalizados, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada y su depósito en terrenos públicos o privados que no hayan sido autorizados para tal finalidad.*

*No existe objeción alguna bajo el punto de vista técnico para proceder a la concesión de la licencia de **instalación de una cuba**, al estar en consonancia con lo determinado por las Normas Urbanísticas locales y a la planificación territorial vigente.”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

**PRIMERO.-** Conceder la Licencia de **Instalación de una cuba** para escombros de las obras de e **“Reforma de alicatado de cocina y baño”**, en C/ , durante 1 MES, solicitada por **DON** , sometida a las siguientes condiciones:

- La colocación de la cuba se efectuará en la fachada dela vivienda afectada por las obras, se colocará lo más aproximada a la acera posible, sin ocupación de la misma y dejándola libre para la circulación de peatones, colocando debajo unos listones de madera para evitar daños en el pavimento, ocupando una superficie de 7,20 m<sup>2</sup>. Que al invadir la calzada la cuba y los andamios, deberá estar señalizados tanto de día como de noche, de día con señal de balizamiento y de noche con señal luminosa, para evitar accidentes tanto a peatones como vehículos, según la legislación vigente.

- En cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, el R.D. 105/2008 de producción y gestión de Residuos de Construcción y Demolición y de la Ordenanza para la Gestión de Residuos Urbanos de la Mancomunidad (BOP N° 117 de 24 de mayo de 2006) los residuos de construcción y demolición se depositarán en vertederos legalizados, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada y su depósito en terrenos públicos o privados que no hayan sido autorizados para tal finalidad.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución al interesado así como dar cuenta a la Jefatura de Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de la Tasa e Impuesto correspondiente.

#### **16.- LICENCIA INSTALACIÓN DE CUBA EXPTE 225-2021.**

Vista la instancia presentada por **D<sup>a</sup>** , solicitando Licencia de Instalación de una cuba para escombros de las obras de **“Adaptación de aseo para uso con movilidad reducida. Cambio de alicatado y solería”** en C/ , durante 1 MES y 15 DIAS.

Vista la Declaración Responsable presentada por **D<sup>a</sup>** , de fecha 10 de Septiembre de 2.021, con R.E. Núm. 7702, así como documento de conformidad de Declaración Responsable para la ejecución de obras de

escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no requieren proyecto, conforme al Art. 169.BIS de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), suscrita por el Arquitecto Municipal, con fecha 13 de Septiembre de 2.021.

Considerando el inmueble en el que se pretende ejecutar las obras tiene la referencia catastral nº .

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 14 de Octubre de 2.021, cuyo contenido a continuación se transcribe:

**“ASUNTO: Licencia de *Instalación de una cuba para escombros para las obras de “Adaptación de aseo para uso con movilidad reducida. Cambio de alicatado y solería” en C/ , solicitada por D<sup>a</sup>.***

*El inmueble sito en C/ Ref. Catastral , se localiza en suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor como **URBANO Consolidado y calificado dentro de TIPO B.***

*Se solicita Licencia de **instalación de una cuba** en la vía pública para la recogida de escombros de **las obras de Adaptación de aseo para uso con movilidad reducida. Cambio de alicatado y solería**, durante 1 MES y 15 DIAS según manifiesta el interesado, para las cuáles presentó Declaración Responsable el pasado 10-09-2021.*

*Según informe del Servicio de Inspección el cuál se adjunta, “ La colocación de la cuba se efectuará en la zona de aparcamientos existente en la misma calle, frente a los números 15 y 1, respetando el aparcamiento reservado para minusválidos, se colocará lo más aproximada a la acera y sin ocupación de la misma, la que deberá quedar totalmente libre para el tránsito de peatones, colocando debajo unos listones de madera para evitar daños en el pavimento, ocupando una superficie de 7,20 m<sup>2</sup>.*

*Que al invadir la calzada la cuba y los andamios, deberá estar señalizados tanto de día como de noche, de día con señal de balizamiento y de noche con señal luminosa, para evitar accidentes tanto a peatones como vehículos, según la legislación vigente.”*

*En cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, el R.D. 105/2008 de producción y gestión de Residuos de Construcción y Demolición y de la Ordenanza para la Gestión de Residuos Urbanos de la Mancomunidad (BOP N° 117 de 24 de mayo de 2006) los residuos de construcción y demolición se depositarán en vertederos legalizados, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada y su depósito en terrenos públicos o privados que no hayan sido autorizados para tal finalidad.*

*No existe objeción alguna bajo el punto de vista técnico para proceder a la concesión de la licencia de **instalación de una cuba**, al estar en consonancia con lo determinado por las Normas Urbanísticas locales y a la planificación territorial vigente.”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

**PRIMERO.-** Conceder la Licencia de **Instalación de una cuba** para escombros de las obras de **“Adaptación de aseo para uso con movilidad reducida. Cambio de alicatado y solería”** en C/ , durante 1 MES y 15 DIAS, solicitada por D<sup>a</sup> , sometida a las siguientes condiciones:

*- La colocación de la cuba se efectuará en la zona de aparcamientos existente en la misma calle, frente a los números 15 y 1, respetando el aparcamiento reservado para minusválidos, se colocará lo más aproximada a la acera y sin ocupación de la misma, la que deberá quedar totalmente libre para el tránsito de peatones, colocando debajo unos listones de madera para evitar daños en el pavimento, ocupando una superficie de 7,20 m<sup>2</sup>. Que al invadir la calzada la cuba y los andamios, deberá estar señalizados tanto de día como de noche, de día con señal*

de balizamiento y de noche con señal luminosa, para evitar accidentes tanto a peatones como vehículos, según la legislación vigente.”

- En cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, el R.D. 105/2008 de producción y gestión de Residuos de Construcción y Demolición y de la Ordenanza para la Gestión de Residuos Urbanos de la Mancomunidad (BOP N° 117 de 24 de mayo de 2006) los residuos de construcción y demolición se depositarán en vertederos legalizados, quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada y su depósito en terrenos públicos o privados que no hayan sido autorizados para tal finalidad.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución al interesado así como dar cuenta a la Jefatura de Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales y a la Tesorería Municipal para que proceda a la liquidación de la Tasa e Impuesto correspondiente.

### **17.- ALTA VADO PERMANENTE EXPTE 53-21.**

Vista la siguiente propuesta emitida por la Sra. Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 25 de Octubre de 2021, cuyo tenor literal dice como sigue:

*“Con relación al Expediente tramitado a instancia de **D. N.I.F. Núm.**, con domicilio a efecto de notificaciones en Calle de esta ciudad, en orden a la obtención de Licencia para la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entrada de vehículos a través de las aceras, mediante vado en la C/.*

**Considerando**, la pretensión del interesado, que solicita el otorgamiento de Licencia para la instalación de vado permanente de uso particular.

**Considerando**, el contenido del informe emitido por la Policía Local, de 06 de Octubre de 2021, en el que se deja constancia de que, una vez girada la correspondiente visita de inspección y comprobación, “NO existe impedimento para acceder a lo solicitado”.

**Considerando** la habilitación normativa contenida en el artículo 29.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, artículo 77.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y artículo 92.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, esta Tenencia de Alcaldía haciendo uso de las atribuciones que le han sido conferidas mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 406/19, de 2 de septiembre, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

**Primero:** Conceder Licencia para el aprovechamiento especial del dominio público local para entrada de vehículo a través de las aceras, a Don , para la C/, con efectos del día de adopción del presente acuerdo, con asignación de la placa de vado número

**Segundo:** La aplicación de la Tasa prevista en el artículo 6º.2. Tarifa Primera, de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías de cualquier clase.

**Tercero:** Notificar al interesado que el aprovechamiento autorizado se entenderá prorrogado mientras no se acuerde su caducidad por la Alcaldía, o se presente baja justificada, la cual surtirá efectos a partir del

*devengo inmediato siguiente a la fecha de presentación de la baja, con indicación expresa de que el incumplimiento de este requisito conlleva la obligación de pago de la Tasa, conforme establece el artículo 8.5 de la Ordenanza Fiscal.*

**Cuarto:** *Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, al Área de Obras y Servicios y a la Policía Local.”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

**PRIMERO:** Conceder Licencia para el aprovechamiento especial del dominio público local para entrada de vehículo a través de las aceras, a Don \_\_\_\_\_, para la C/\_\_\_\_\_, con efectos del día de adopción del presente acuerdo, con asignación de la placa de vado número \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO:** La aplicación de la Tasa prevista en el artículo 6º.2. Tarifa Primera, de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías de cualquier clase.

**TERCERO:** Notificar al interesado que el aprovechamiento autorizado se entenderá prorrogado mientras no se acuerde su caducidad por la Alcaldía, o se presente baja justificada, la cual surtirá efectos a partir del devengo inmediato siguiente a la fecha de presentación de la baja, con indicación expresa de que el incumplimiento de este requisito conlleva la obligación de pago de la Tasa, conforme establece el artículo 8.5 de la Ordenanza Fiscal.

**CUARTO:** Comunicar los precedentes acuerdos al interesado, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que le asisten en defensa de sus intereses, así como a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, al Área de Obras y Servicios y a la Policía Local.

#### **18.- DENEGACIÓN ALTA VADO PERMANENTE EXPTE 49-21.**

Vista la propuesta emitida por la Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 25 de Octubre de 2.021, cuyo tenor literal dice como sigue:

**“Asunto:** *Traslado informe a Junta de Gobierno Local para alta de vado permanente en calle Avda. \_\_\_\_\_, de esta ciudad, solicitada por D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ . Expte 49/21*

**Primero:** *Denegar el alta de Vado Permanente en Calle \_\_\_\_\_ de esta Ciudad, propuestos en el informe de Policía Local de fecha 22 de Septiembre de 2021 y según informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 19 de Octubre de 2021.*

**Segundo:** *Notificar el procedente acuerdo al Interesado, a la Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales, al Delegado de Obras Públicas.”*

Visto el siguiente informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 19 de Octubre de 2.021, que dice como sigue:

**“Asunto:**

*Escrito de 20 de julio de 2021 (R.E. 6769) por el que se solicita alta de vado permanente en calle Avda. Consta informe de la Policía Local de 22 de septiembre de 2021.*

**Informe:**

*Conforme a lo informado por la Policía Local, se considera conforme al art. 38.7 de la ordenanza “las obras de construcción, reforma o supresión del vado serán realizadas, como norma general, por el titular del vado previa autorización expresa del Área Municipal correspondiente y bajo la inspección técnica de la misma, se observa la existencia de obras de acceso al recinto que modifican de manera inadecuada la calzada. Se considera necesario, con carácter anterior al alta de vado, la ejecución de obras adecuadas y conforme con la urbanización existente, mediante la modificación del bordillo existente y no mediante la incorporación de elementos inadecuados en calzada.*

*Por tanto, se informa desfavorablemente la alta de vado permanente en calle*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, acuerda:

**PRIMERO:** Denegar el alta de Vado Permanente en Calle \_\_\_\_\_ de esta Ciudad, propuestos en el informe de Policía Local de fecha 22 de Septiembre de 2021 y según informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 19 de Octubre de 2021.

**SEGUNDO:** Notificar el procedente acuerdo al Interesado, a la Policía Local, a los Servicios Técnicos Municipales, al Delegado de Obras Públicas.

**19.- PUNTO URGENTE. (ARTÍCULO 91.4 DEL R.O.F.)**

No se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local ningún asunto urgente.

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las catorce horas y veinte minutos, la Presidencia dio por finalizado el Acto levantándose la Sesión, extendiéndose la presente Acta, de lo que como Secretaria General, Doy Fe y firma el Alcalde.

El Alcalde,

*[Fecha y Firmas Electrónicas]*

La Secretaria General,

*[Fecha y Firmas Electrónicas]*