



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES CELEBRADA EL DIA 18 DE DICIEMBRE DE 2014.

ALCALDE:

D. Julio Toscano Gómez P.P.

TENIENTES DE ALCALDE:

D. Juan Carlos Fernández Luna IU-Los Verdes

D. Gil Muñoz Galán P.P.

D. Antonio Jiménez Delgado IU-Los Verdes

AUSENTES:

D^a Susana M^a Ruiz Gutiérrez P.P.

SECRETARIA GENERAL:

D^a Natalia García Gallego

INTERVENTORA:

D^a Leonor Carmona Ríos

En Alcalá de los Gazules a 18 de diciembre de 2014, siendo las 13,15 horas, en las dependencias de la Casa Consistorial, tras la convocatoria para el efecto, se reúnen, los tenientes de alcalde que se relacionan al margen, con objeto de celebrar la sesión extraordinaria y urgente de la Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria.

A todos los asistentes se les entregó la copia del orden del día con los asuntos para tratar, poniéndose a su disposición el expediente de la sesión y cumplidos todos los trámites exigidos por la normativa vigente.

Estando presente el quórum necesario previsto en el Art. 113 del R.O.F, asistido por el Sr. Alcalde-Presidente y la Sra. Secretaria, se declara válidamente constituida la sesión.

Abierto el acto, se pasa a tratar los siguientes asuntos incluidos en la orden del día de la convocatoria:

PUNTO I.- DECLARACIÓN DE URGENCIA

Se declara la urgencia por diligencia de Urbanismo e Intervención, al ser necesario remitir los acuerdos que aquí se adopten por tratarse de rectificaciones y modificaciones de acuerdos adoptados anteriormente.

PUNTO II.- ASUNTOS DE URBANISMO.

PUNTO II.1.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO REACTIVA.-

Expediente núm.: 184U-O/2014

INTERESADO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES
ASUNTO	PROGRAMA POR EL EMPLEO Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN LA PROVINCIA DE CADIZ (REACTIVA 2014)
EMPLAZAMIENTO	VARIOS
EXP. N°	184U-O/2014
TIPO DE OBRA	AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y VINCUALDO A SSPP MEDIANTE LA IMPLANTACIÓN DE TECNOLOGÍA DE BAJO CONSUMO. EXPEDIENTE 14-401
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PRESUPUESTO TOTAL	50.000,00 EUROS.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

PLAZO DE EJECUCIÓN	DOS MESES
---------------------------	------------------

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de diciembre de 2014 por el que se aprueba el Proyecto Técnico y su correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, incluido en el Programa Reactiva 2014, "AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL".

Visto el informe del arquitecto asesor municipal de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce, en el que se expone:

"En fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce tiene entrada en el Registro General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules los siguientes documentos, en sustitución del anteriormente presentado y aprobado por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, suscritos por el Servicio de Asistencia a Municipios de Medina Sidonia del Área de Cooperación Municipal, Infraestructuras y Medio Ambiente de la Exma. Diputación Provincial de Cádiz:

- a) Proyecto de Ahorro y eficiencia energética para edificios de titularidad municipal y vinculados a servicios públicos, mediante la implantación de tecnologías de bajo consumo (Expediente 14-401).

Se pretende la sustitución de luminarias existentes por otras de tecnología LED, en edificios municipales: Centro de Adultos, Pabellón Pico del Campo, Nave situada en el Prado y Antiguo Colegio Juan Armario.

La intervención total con inclusión del IVA es de 50.000 euros.

Vistas las actuaciones pretendidas, se expone que las mismas se ajustan a las Normas Urbanísticas del vigente Plaeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, emitiéndose informe técnico favorable.

Procede por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, conforme a lo dispuesto en el artículo 169.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Aprobación del Proyecto Técnicos incluido en el Programa Reactiva 2014, "Ahorro y eficiencia energética para edificios de titularidad municipal y vinculados a servicios públicos, mediante la implantación de tecnologías de bajo consumo, (Expediente 14-401)" con un Presupuesto Total de 50.000 euros con inclusión de IVA y Plazo de Ejecución de dos meses, debiéndose incluir en el Acuerdo los siguientes puntos:

Primero: Las actuaciones deberán estar coordinadas en todo momento por el Servicio de Vías y Obras del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.

Del mismo modo se informa de los siguientes trámites a realizar con carácter previo al inicio de las obras:

Primero: Se deberá aprobar por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, los preceptivos Planes de Seguridad y Salud en el Trabajo de cada una de las actuaciones pretendidas.

Segundo: Dar traslado del expediente completo a la Secretaría e Intervención General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, para la continuación de la tramitación del expediente de contratación de las obras.

En este sentido, en tanto que en el expediente no consta de forma clara el promotor de la actuación, se deberá emitir por la Intervención General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, informe sobre la procedencia de abono de cantidades en concepto de licencia urbanística municipal."

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 28 de Junio de 2011.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Aprobar el Proyecto Técnico incluido en el Programa Reactiva 2014, "**Ahorro y eficiencia energética para edificios de titularidad municipal y vinculados a servicios públicos, mediante la implantación de tecnologías de bajo consumo**" con un Presupuesto Total de 50.000 euros con inclusión de IVA y Plazo de Ejecución de dos meses, debiéndose incluir en el Acuerdo los siguientes puntos:

Primero: Las actuaciones deberán estar coordinadas en todo momento por el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules.

Segundo.- Dar traslado del expediente completo a la Secretaría e Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, para la continuación de la tramitación del expediente de contratación de las obras. En este sentido, en tanto que en el expediente no consta de forma clara el promotor de la actuación, se deberá emitir por la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, informe sobre la procedencia de abono de cantidades en concepto de licencia urbanística municipal.

PUNTO II.2.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DE PLANES DE SEGURIDAD Y SALUD.

1.- Visto el expediente tramitado en este Ayuntamiento para las obras del Programa Reactiva 2014 para la "**MEJORA DE ACCESIBILIDAD A CASCO URBANO**" (Expediente 184U-O/2014).

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de diciembre de 2014 por el que se aprueba el Proyecto Técnico y su correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, incluido en el Programa Reactiva 2014, "**MEJORAS DE ACCESIBILIDAD A CASCO URBANO**".

Visto el Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud elaborada por el Coordinador D. Alfonso de las Peñas García, en el que consta que el mencionado Plan ha sido redactado por la empresa Constructora a nombre de CERRAJERÍA ALCALÁ DE LOS GAZULES S.L. y desarrolla el Estudio de Seguridad y Salud, establecido para esta obra, documento que ha sido redactado en los términos prevenidos en el R.D. 1.627/97 y disposiciones concordantes de la L. 31/95, y del Reglamento aprobado por el R.D. 39/97.

Considerando que el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo de las obras "**MEJORAS DE ACCESIBILIDAD A CASCO URBANO**" reúne las condiciones técnicas requeridas por el R.D. 1627/97 para su aprobación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo siguiente:

Primero.- Aprobar el Plan de Seguridad y Salud de las obras de "**MEJORAS DE ACCESIBILIDAD A CASCO URBANO**", cuyo expediente de contratación se tramita en este Ayuntamiento con el número 184U-O/2014.

Segundo.- Que se de traslado de este acuerdo al contratista de las obras y al Coordinador de Seguridad para que proceda a su comunicación a la autoridad laboral.

2.- Visto el expediente tramitado en este Ayuntamiento para las obras del Programa Reactiva 2014 para "**AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y VINCULADO A SSPP MEDIANTE LA IMPLANTACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE BAJO CONSUMO**" (Expediente 184U-O/2014).

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de diciembre de 2014 por el que se aprueba el Proyecto Técnico y su correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud, incluido en el Programa Reactiva 2014, "**AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y VINCULADO A SSPP MEDIANTE LA IMPLANTACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE BAJO CONSUMO**".



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Visto el Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud elaborada por el Coordinador D. Alfonso de las Peñas García, en el que consta que el mencionado Plan ha sido redactado por la empresa INSTALADORA LA FABRICA SLU. y desarrolla el Estudio de Seguridad y Salud, establecido para esta obra, documento que ha sido redactado en los términos prevenidos en el R.D. 1.627/97 y disposiciones concordantes de la L. 31/95, y del Reglamento aprobado por el R.D. 39/97.

Considerando que el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo de las obras **AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y VINCULADO A SSPP MEDIANTE LA IMPLANTACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE BAJO CONSUMO** reúne las condiciones técnicas requeridas por el R.D. 1627/97 para su aprobación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo siguiente:

Primero. - Aprobar Plan de Seguridad y Salud de las obras de **"AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL"**, cuyo expediente de contratación se tramita en este Ayuntamiento con el número 184U-O/2014.

Segundo. - Que se de traslado de este acuerdo al contratista de las obras y al Coordinador de Seguridad para que proceda a su comunicación a la autoridad laboral.

3.- Visto el expediente tramitado en este Ayuntamiento para **"PILOTAJE Y REPARACION DE LA TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN LA ZONA EL EJIDO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES"** (Expediente 176U-O/2013), con un presupuesto de 49.995,00 euros y un plazo de ejecución de tres meses, incluido con la nomenclatura proyecto 1092 en la Resolución de 28 de mayo de 2014 por la que se acuerda la asignación de subvenciones por daños en infraestructuras municipales y red viaria de las Diputaciones Provinciales y Cabildos, previstas en la Ley 14/2012 de 23 de diciembre, con una subvención de 27.499,67 euros y un presupuesto total de 55.000,00 euros

Visto que en sesión celebrada el nueve de octubre de dos mil catorce la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules aprueba el "Proyecto Básico y de Ejecución para el Pilotaje y Reparación de la Tubería de Abastecimiento de Agua Potable en la Zona de El Ejido de Alcalá de los Gazules, con un presupuesto de 49.995,00 euros y un plazo de ejecución de tres meses,

Visto el Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud elaborada por el Coordinador D. Alfonso de las Peñas García, en el que consta que el mencionado Plan ha sido redactado por la empresa CONSTRUCCIONES JIBAFRÁN S.L. y desarrolla el Estudio de Seguridad y Salud, establecido para esta obra, documento que ha sido redactado en los términos prevenidos en el R.D. 1.627/97 y disposiciones concordantes de la L. 31/95, y del Reglamento aprobado por el R.D. 39/97.

Considerando que el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo de las obras **"PILOTAJE Y REPARACION DE LA TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN LA ZONA EL EJIDO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES"**, reúne las condiciones técnicas requeridas por el R.D. 1627/97 para su aprobación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo siguiente:

Primero. - Aprobar Plan de Seguridad y Salud de las obras de **"PILOTAJE Y REPARACION DE LA TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN LA ZONA EL EJIDO DE ALCALÁ DE LOS GAZULES"**, cuyo expediente de contratación se tramita en este Ayuntamiento con el número 184U-O/2014.

Segundo. - Que se de traslado de este acuerdo al contratista de las obras y al Coordinador de Seguridad para que proceda a su comunicación a la autoridad laboral.

PUNTO II.3.- PROPUESTA DE CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

Expediente núm.: 02U-DIS/2013.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

INTERESADO	OPEX ANDALUCÍA S.L.U.
ASUNTO	ACTOS DE CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y URBANIZACIÓN VARIOS EN FINCA LA ALGARRABOSA SIN LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL. DENEGACIÓN LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL LEGALIZACIÓN DE ACTOS.
EMPLAZAMIENTO	FINCA LA ALGARRABOSA.
EXP. N°	02U-DIS-/2013.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES.
PEM DECLARADO	39.915,75 EUROS

Visto el informe emitido por el arquitecto asesor con fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, con RGE 04389/8, con el siguiente contenido literal:

"En fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, se suscribe informe técnico con el siguiente contenido:

"1.- Presentación. Antecedentes:

Se redacta el presente informe técnico, suscrito por Alfonso de las Peñas García, colegiado 513 del COA de Cádiz, en calidad de arquitecto asesor del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, existiendo los siguientes antecedentes:

- *Acta de inspección de la Jefatura de la Policía Local del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, de fecha doce de noviembre de dos mil trece.*
- *Informe técnico de inspección urbanística de fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece.*
- *Informes técnico y jurídico de protección de la legalidad y disciplina urbanísticas de fechas dos y tres de diciembre de dos mil trece.*
- *Decreto de Alcaldía de fecha diez de diciembre de dos mil trece, de protección de la legalidad urbanística, Expediente 02U-DIS/2013.*

Finalmente, en fecha nueve de abril de dos mil catorce, con números 01318 y 01319 tiene entrada en el Registro General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, la siguiente documentación técnica realizada por D. Enrique Lobatón de La Guardia, a fin de dar cumplimiento al Decreto de Alcaldía anteriormente referenciado:

- *Legalización de actuaciones de integración paisajística en el entorno de las edificaciones de la finca La Algarrabosa.*
- *Legalización de cerramiento cinegético en el entorno de las edificaciones de la finca La Algarrabosa.*

2.- Informe:

En informe de fecha dos de diciembre de dos mil trece realizado por el que suscribe, en su punto 4 se exponía de forma literal:



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

"4. - Conclusiones Técnicas:

En base a la inspección urbanística realizada y analizados los informes, autorizaciones y demás documentación obrante en el expediente, se informa:

Primero: Existen actos de construcción, instalación o urbanización tales como:

- Ajardinamientos de las zonas que rodean a la construcción, con trabajos de movimientos y aportes de tierras.
- Cercados de terrenos interiores mediante mallas.

Segundo: Las actuaciones expuestas, conforme a lo expuesto en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza, está sujeto a licencia urbanística municipal.

No consta en el Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules ni solicitud realizada por el interesado ni concesión de licencia municipal.

Consecuentemente se están ejecutando obras sin la preceptiva licencia urbanística.

Tercero: Si bien las actuaciones están condicionadas a la autorización de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio así como de la Oficina del Parque Natural de los Alcornocales de la Junta de Andalucía, con los documentos que sean legalmente exigibles y desde el punto de vista estrictamente urbanístico sin entrar a valorar aspectos o factores medioambientales o por afecciones de administraciones sectoriales, el que suscribe entiende que las mismas son compatibles con el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules y por tanto legalizables."

Del mismo modo, se recogía en el punto 5 el siguiente contenido:

5.- Disciplina Urbanística.

Existen suficientes y evidentes razones para aplicar lo establecido en los Capítulos IV y V del Título VI de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía así como lo expuesto en los Capítulos IV y V del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, procediendo conforme lo expuesto a continuación:

Siendo evidentes actos de construcción, instalación o urbanización tales como:

- Ajardinamientos de las zonas que rodean a la construcción, con trabajos de movimientos y aportes de tierras.
- Cercados de terrenos interiores mediante mallas.

El que suscribe informa sobre la necesidad de realizar los siguientes actos por el Área de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules:

Primero: Instar al Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, conforme al artículo 181 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 42 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a:

- **Ordenar la inmediata suspensión de las obras y actos en ejecución, con notificación al promotor de la actuación, incluso precintado de las mismas.**



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

- Ordenar la inmediata suspensión del suministro de todos los servicios públicos, con notificación a las empresas suministradoras.

Segundo: Instar al Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules a Iniciar Expediente de Protección de la Legalidad Urbanística conforme lo expuesto en el artículo 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

"El acuerdo de inicio del procedimiento, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. En su caso, se advertirá al interesado de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización."

Si bien las actuaciones en curso de ejecución están condicionadas a la autorización de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio así como de la Oficina del Parque Natural de los Alcornocales de la Junta de Andalucía, con los documentos que sean legalmente exigibles y desde el punto de vista estrictamente urbanístico sin entrar a valorar aspectos o factores medioambientales o por afecciones de administraciones sectoriales, el que suscribe entiende que las mismas son compatibles con el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules y por tanto legalizables.

Inciendo, conforme lo expuesto en el artículo 47.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre la advertencia de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización.

Tercero: Instar al Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, conforme al artículo 182.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, para que requiera al promotor de la actuación, en el plazo máximo de dos meses, la legalización de los siguientes actos de urbanización, construcción, edificación o instalación:

- *Ajardinamientos de las zonas que rodean a la construcción, con trabajos de movimientos y aportes de tierras.*
- *Cercados de terrenos interiores mediante mallas."*

Comprobada la documentación presentada por el interesado, se comprueba que la misma ha sido remitida en fecha, dentro de los cuatro meses otorgados para la legalización de los actos ejecutados, incluyendo la ampliación de plazo de dos meses solicitada.

La documentación pretende la legalización de los actos ejecutados en la Finca La Algarrabosa, en terrenos clasificados por el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Parque Natural de Los Alcornocales, a citar:

- *Actuaciones de integración paisajística en el entorno de las edificaciones, sobre una superficie de 11.240 m², con las siguientes actuaciones:*
 - *Aporte de 280 m³ de tierra.*
 - *Integración de especies vegetales tales como romero, adelfas, acebuches, algarrabo,...*
- *Cerramiento cinegético en el entorno de las edificaciones, con una longitud de 800 ml.*



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

Desde el punto de vista estrictamente urbanístico, sin entrar a valorar aspectos o factores medioambientales o por afecciones de administraciones sectoriales, el que suscribe entiende que los actos ejecutados son compatibles con el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules.

Del mismo modo, se considera que la actuación:

- *No se encuentra incluida en ninguna de las Categorías del Anejo 1 del Decreto 356/2010 de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, recomendándose realizar consulta al servicio correspondiente de la administración autonómica sobre la procedencia de someter la actuación a trámite de prevención ambiental.*
- *Está sujeta a licencia urbanística municipal, al estar encuadrada en el artículo 8 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

3.- Conclusiones:

Se emite informe técnico viable, debiéndose desde el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules

Primero: *Solicitar autorización a la Oficina del Parque Natural de Los Alcornocales perteneciente a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.*

Segundo: *Solicitar informe a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (Servicios de Espacios Naturales Protegidos, Medio Natural y si procede Prevención Ambiental).*

Tercero: *Notificar al interesado los siguientes puntos:*

- *Necesidad de abonar carta de pago tomand como PEM la cantidad de 39.915,75 euros.*
- *Necesidad de suscribir por el técnico redactor la documentación técnica presentada, visada por Colegio Profesional.*

Cuarto: *Para su conocimiento y proceder, efectuar notificación de la tramitación efectuada a las siguientes administraciones:*

- *Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático y Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.*
- *Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua, Dirección General de Gestión del Medio Natrural y Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.*

Tras el cumplimiento de los puntos primero a tercero, se deberá dar traslado del expediente al que suscribe, para continuar con la tramitación."



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

En contestación de solicitud realizada por el Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, constan en el expediente los siguientes informes de administraciones afectadas:

- Informe emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (Asunto: Posible cambio de uso de suelo, con fecha uno de septiembre de dos mil catorce), con entrada 03471 de fecha dos de octubre de dos mil catorce en el Registro General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, con las siguientes conclusiones:

"Aparte del cambio de uso del suelo que suponen estas actuaciones, hay que destacar los altos requerimientos hídricos que conllevan. Todas disponen de un sistema de riego, siendo el del césped mediante aspersión y el resto de cultivos por goteo.

Todas estas actuaciones han sido ejecutadas sin la autorización ambiental pertinente"

- Informe emitido por la Oficina del Parque Natural de Los Alcornocales perteneciente a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (Asunto: Integración Paisajística y Cerramiento, Referencia JMFF/nmpe, Expediente U/29/14, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil catorce), con entrada 03701 de fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce en el Registro General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, en **sentido desfavorable** con las siguientes consideraciones:

"1.- La finca cuenta con un expediente abierto de protección de la legalidad urbanística y las obras solicitadas SI intervienen en dicho expediente ya que las actuaciones objeto del presente informe están íntimamente relacionadas con unas construcciones que actualmente no se encuentran legalizadas, por lo que no procedería el acondicionamiento e integración de las mismas.

2.- Las actuaciones podrían interferir con el uso ganadero para el cual se autorizaron las construcciones: malla cerrando la alberca y el paso de ganado a los boxes de caballos, ajardinamiento de zonas por donde circularían animales y maquinaria propia de la actividad ganadera,... etc.

3.- El proyecto se sometió a Comisión Consultiva de Infraestructuras y Servicios de la Junta Rectora del Parque Natural de Los Alcornocales celebrada el pasado día 17 de septiembre de 2014 siendo informado desfavorablemente de forma unánime por dicha Comisión".

Consecuentemente se emite informe técnico desfavorable, procediendo por la Junta de Gobierno Local del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, conforme al procedimiento establecido en la el artículo 172 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la **Denegación de la Licencia Urbanística Municipal para la Legalización de Actuaciones de Integración Paisajística y Cerramiento Cinegético en el Entorno de las Edificaciones de la Finca La Algarrabosa de Alcalá de los Gazules, a instancia de OPEX ANDALUCÍA S.L.U."**

Visto el informe emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (Asunto: Posible cambio de uso de suelo, con fecha uno de septiembre de dos mil catorce), con entrada 03471 de fecha dos de octubre de dos mil catorce en el Registro General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, con las siguientes conclusiones:

"Aparte del cambio de uso del suelo que suponen estas actuaciones, hay que destacar los altos requerimientos hídricos que conllevan. Todas disponen de un sistema de riego, siendo el del césped mediante aspersión y el resto de cultivos por goteo.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Todas estas actuaciones han sido ejecutadas sin la autorización ambiental pertinente"

Visto el informe emitido por la Oficina del Parque Natural de Los Alcornocales perteneciente a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (Asunto: Integración Paisajística y Cerramiento, Referencia JMFF/nmpe, Expediente U/29/14, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil catorce), con entrada 03701 de fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce en el Registro General del Exmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules, en **sentido desfavorable** con las siguientes consideraciones:

"1.- La finca cuenta con un expediente abierto de protección de la legalidad urbanística y las obras solicitadas SI intervienen en dicho expediente ya que las actuaciones objeto del presente informe están íntimamente relacionadas con unas construcciones que actualmente no se encuentran legalizadas, por lo que no procedería el acondicionamiento e integración de las mismas.

2.- Las actuaciones podrían interferir con el uso ganadero para el cual se autorizaron las construcciones: malla cerrando la alberca y el paso de ganado a los boxes de caballos, ajardinamiento de zonas por donde circularían animales y maquinaria propia de la actividad ganadera,... etc.

3.- El proyecto se sometió a Comisión Consultiva de Infraestructuras y Servicios de la Junta Rectora del Parque Natural de Los Alcornocales celebrada el pasado día 17 de septiembre de 2014 siendo informado desfavorablemente de forma unánime por dicha Comisión".

Visto que consta en el expediente informe jurídico de fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, con RGE 04389/8.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 28 de Junio de 2011.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda lo siguiente:

Primero.- Denegar la Licencia Urbanística Municipal para la Legalización de Actuaciones de Integración Paisajística y Cerramiento Cinegético en el Entorno de las Edificaciones de la Finca La Algarrabosa de Alcalá de los Gazules, a instancia de OPEX ANDALUCÍA S.L.U., por los motivos arriba indicados.

PUNTO II.4.- PROPUESTA DE CONCESIÓN DE LICENCIA DE ACTIVIDAD.-

1.- Expediente núm.: 64U/2013

INTERESADO	D. JOSE RUIZ ESTUDILLO EN REPRESENTACIÓN DE EL LARIO, COMPLEJO RURAL Y TURISTICO
ASUNTO	REHABILITACIÓN DE CORTIJO PARA ADECUACIÓN A APARTAMENTOS RURALES. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. LICENCIA DE USO: PERMISO DE FUNCIONAMIENTO
EMPLAZAMIENTO	PARCELAS 47 Y 55 DEL POLIGONO 37



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

EXP. N°	64U/2013
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL VIGENTE. PORN Y PRUG PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES. LEY DE TURISMO
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALÉS
PEM	117.856,26 EUROS

Visto el informe del arquitecto asesor emitido en fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce con RGE número 04587 con el siguiente contenido literal:

"En relación al expediente de referencia, y en continuación con informes anteriormente realizados, se informa que consta en el expediente los siguientes documentos:

***Primero:** Certificado final de obras suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional.*

***Segundo.** - Justificación del Reglamento Sanitario de las piscinas de uso colectivo.*

***Tercero:** Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas conforme a su normativa reguladora expedida ante los organismos ya administraciones competentes, así como certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.*

En este sentido, el informe emitido por el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules (entrada 04197 de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce) expone de forma literal "se recomienda que el llenado de la piscina sea de fuente externa y no de la red de agua potable de consumo humano".

***Cuarto:** Documentación justificativa de la instrucción ITC -BT 04 del RD 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.*

***Quinto:** Justificación de cumplimiento de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y prestación de garantía, conforme lo dispuesto en los artículos 52.4 y 52.5 de la referida ley.*

Se gira visita y se comprueba que la edificación ejecutada coincide con el proyecto al que se concedió licencia urbanística municipal de obras."

Consta en el expediente informe jurídico de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce con RGE número 04587.

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 28 de Junio de 2011.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Primero: Conceder licencia urbanística municipal de "Funcionamiento de Apartamentos Rurales en las Parcelas 47 y 55 del Polígono 37 del Término Municipal de Alcalá de los Gazules a instancia de EL LARIO, COMPLEJO RURAL Y TURÍSTICO S.L".

Segundo: Conforme el informe emitido por el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules (entrada 04197 de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce) "se recomienda que el llenado de la piscina sea de fuente externa y no de la red de agua potable de consumo humano.

PUNTO II.5.- DECLARACION DE RUINA URBANÍSTICA (INICIO DE EXPEDIENTE). -

INTERESADO	D. PERO TOSCANO GÓMEZ.
ASUNTO	DECLARACIÓN DE RUINA URBANÍSTICA DE INMUEBLES
EMPLAZAMIENTO	PLAZA SANTO DOMINGO Nº 13 Y 14. CALLE DOMINGO DE VARTANAS 1
EXP. Nº	137U/2012
NORMATIVA DE APLICACIÓN	PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL VIGENTE. LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.
CLASIFICACIÓN DE SUELO	URBANO. RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO.

Visto el informe técnico - jurídico obrante en el expediente de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce, con el siguiente contenido literal:

"Por D. Pedro Toscano Gómez se presenta en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules informe para declarar en ruina las edificaciones situadas en Plaza Santo Domingo números 13 y 14 y Calle Domingo de Vartanas número 1 de Alcalá de los Gazules.

Se adjunta para ello informe técnico suscrito por el arquitecto D. Antonio Rodicio Cava, sobre el cual se informa:

- Se expone y justifica el mal estado de la edificación, lo cual es corroborado por el que suscribe por los informes que anteceden al presente y que constan en el expediente.
- La edificación situada en Plaza Santo Domingo nº 14, ya en el año 2000 se encontraba en estado ruinoso.
- Se justifica el contenido del artículo 157.1.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en tanto que el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación unas adecuadas condiciones de estanqueidad y estabilidad, seguridad y consolidación estructurales, supera el límite normal del deber de conservación expuesto en el artículo 153 de la referida ley.

En este sentido se expone en el documento técnico la siguiente valoración:

- PEM obra de nueva construcción: 339.448,26 €.
- PEM límite deber de conservación: 169.724,13 €.
- PEM obras necesarias garantizar estanqueidad y seguridad: 203.692,10 €.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Finalmente se informa:

- Se ha tramitado la Modificación Puntual de Planeamiento número 24 del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules, permitiéndose el derribo de la edificación situada en Plaza Santo Domingo número 14 con grado de Protección Ambiental A13 dado por el Catálogo, aprobada definitivamente en sesión de Pleno Municipal de fecha diecisiete de diciembre de dos mil catorce.
- Girada visita a las construcciones, se comprueba que el estado de las mismas ha empeorado, corroborándose lo expuesto en informe técnico suscrito por el arquitecto D. Antonio Rodicio Cava.

Considerando los siguientes artículos 150, 155 a 157 y 160 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 150 Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3. La solicitud de la persona interesada para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

- a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.
- b) Aportar el proyecto básico de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.
- c) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 155 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,



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

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.

Artículo 156 Inspección periódica de construcciones y edificaciones

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

los obligados.

Artículo 157 Situación legal de ruina urbanística

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



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

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.

Artículo 160 Supuestos expropiatorios

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

- **A)** La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- **B)** El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.
- **C)** La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.
- **D)** La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
- **E)** Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:
 - **a)** Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.
 - **b)** Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
 - **c)** Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.
- **F)** Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.
- **G)** La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
- **H)** La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

- **I)** La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.
- **J)** Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública.

Considerando los siguientes artículos del RD 2187/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, en vigor con carácter supletorio en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 17

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o 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. No obstante lo dispuesto en el número anterior, también podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos.

Artículo 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.
2. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

Artículo 19

1. Si el procedimiento se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
2. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

3. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

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.

2. 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.

Artículo 21

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

Artículo 22

1. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

2. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

Artículo 23

1. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Artículo 24



**Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules**

1. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado.
2. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.
3. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 25

La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa, cuando exista.

Artículo 26

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.

Artículo 27

1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.
2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.
3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

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.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

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.

Se emite informe favorable al inicio de expediente para la declaración de ruina de las edificaciones situadas en Plaza Santo Domingo números 13 y 14 y Calle Domingo de Vartanas número 1 de Alcalá de los Gazules, procediendo por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules la INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, debiéndose:

Primero: Notificar al interesado la necesidad de presentar en el plazo máximo de DIEZ DÍAS, documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por colegio profesional, donde se refleje la demolición de la edificación con estricto cumplimiento de las condiciones y determinaciones establecidas en la Modificación Puntual número 24 del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce.

Del mismo modo deberá presentar documentación acreditativa sobre la propiedad de los inmuebles.

Segundo: Notificar al interesado, propietarios de los inmuebles y titulares de derechos reales sobre los mismos, la posibilidad de alegar y exponer lo pertinente en defensa de sus derechos durante un periodo de DIEZ DÍAS, conforme lo expuesto en el artículo 20 del RD 2187/1978 de 23 de junio."

Considerando que la competencia para la resolución del presente expediente está atribuida a la Alcaldía según lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/ 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndose delegación de competencia en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía de fecha 28 de Junio de 2011.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero: Incoar el procedimiento de declaración de ruina urbanística de los inmuebles situados en Plaza Santo Domingo números 13 y 14 y Calle Domingo de Vartanas número 1 de Alcalá de los Gazules.

Segundo: Notificar al interesado la necesidad de presentar en el plazo máximo de DIEZ DÍAS, documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por colegio profesional, donde se refleje la demolición de los inmuebles con estricto cumplimiento de las condiciones y determinaciones establecidas en la Modificación Puntual número 24 del vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Alcalá de los Gazules aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce.

Del mismo modo deberá presentar documentación acreditativa sobre la propiedad de los inmuebles.

Tercero: Notificar al interesado, propietarios de los inmuebles y titulares de derechos reales sobre los mismos, la posibilidad de alegar y exponer lo pertinente en defensa de sus derechos durante un periodo de DIEZ DÍAS, conforme lo expuesto en el artículo 20 del RD 2187/1978 de 23 de junio.

PUNTO III.- ASUNTOS DE INTERVENCIÓN.-

III.1. RECTIFICACIÓN DE CUENTAS Y FACTURAS.-

Rectificación de factura de la Junta de Gobierno de 19 de septiembre de 2014



Excmo. Ayuntamiento
de
Alcalá de los Gazules

Conforme al artículo 105.2 de la ley 30/92 de 26 de noviembre que dispone las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, se rectifica lo siguiente:

En Junta de Gobierno de 19 de septiembre de 2014 se aprobó la factura EO 85930 de Ferretería Xerez, S.L. de importe 5.073,89 euros en una partida errónea, con tenor literal:

FECHA	Nº Factura	PROVEEDOR	PARTIDA	IMPORTE
31-07-2014	EO85930	Ferretería Xerez, S.L.	161.221	5.073,89 €

Y debería haberse aprobado en de la siguiente manera:

FECHA	Nº Factura	PROVEEDOR	PARTIDA	IMPORTE
31-07-2014	EO85930	Ferretería Xerez, S.L.	155.619,00	5.073,89 €

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, aprueba la rectificación.

Y no habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 14,00 horas de la cual como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL

D. JULIO TOSCANO GÓMEZ

Dº NATALIA GARCÍA GALLEGO