



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el artículo 9º.3 de la Resolución de 15 de Junio de 1.999 de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz y en la Resolución 41/2008, de 12 de Febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades Locales a la Administración de la Junta de Andalucía, me complace remitirle relación de acuerdos adoptados en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de fecha 11/01/2019.

Medina Sidonia, a la fecha indicada en la firma electrónica.

EL ALCALDE

ACTA DE LA SESIÓN DE CARÁCTER ORDINARIO CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EL DÍA 11 DE ENERO DEL AÑO 2019

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Alcalde- Presidente

D. Manuel Fernando Macías Herrera

Sres. Tenientes de Alcalde:

1er. Tte. de Alcalde

D. Santiago Gutiérrez Ruiz

2º Teniente de Alcalde

Doña Jenifer Gutiérrez Flores

3º Tte. de Alcalde

Don Antonio de la Flor Grimaldi

4º Tte. de Alcalde

Doña Isabel Mª Quintero Fernández

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 9:30 horas del día 11 de enero de 2.019, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local al objeto de celebrar sesión ordinaria, en primera convocatoria, concurriendo los Señores Concejales Tenientes de Alcalde reseñados al margen.

No asisten:

5º Tte. de Alcalde

Doña Irene Cintas Araujo

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino

Interventor:

Don Manuel Javier Cabeza Martínez

Cerciorado el Sr. Presidente de que los reunidos constituyen número suficiente para celebrar la sesión, declaró abierto el acto, leyendo yo, la Secretaria General asistente, el orden del día y examinándose a continuación los siguientes asuntos:

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	1/42





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Por mí, la Secretaria General, se presenta el borrador del acta de la sesión anterior, concretamente la relativa a la sesión ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2018, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenando el Sr. Alcalde su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente del área de MAU nº 769/18. Licencia de obras en C/ Capricho al Paraje Las Arenas

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad dejar este asunto sobre la Mesa para mejor estudio.

PUNTO 3. APROBACIÓN INICIAL DE PLANES PARCIALES PLANES ESPECIALES. PROYECTOS DE ACTUACION

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.


PUNTO 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 6. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	2/42





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

PUNTO 7. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 8. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y MEMORIAS TÉCNICAS DE OBRAS MUNICIPALES.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 9. EXPEDIENTES DE CONTRATACIONES DE OBRAS, GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SUMINISTROS, SERVICIOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 10. CERTIFICACIONES DE OBRAS Y FACTURAS VARIAS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE CONCESIÓN, ARRENDAMIENTO O CESIÓN DE BIENES O SERVICIOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE ENAJENACIÓN Y ADQUISICIÓN DE BIENES Y DERECHOS.


En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclucos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	3/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 16. OTORGAMIENTO, SOLICITUD Y ACEPTACIÓN DE SUBVENCIONES.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD/ ESTABLECIMIENTOS

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente del área de MAU nº453/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 40 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:


“Visto el expediente de Orden de Ejecución 453/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 40 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2876607TF4227N0001EI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a la mercantil CONSTRUCCIONES PROMOSUR SL.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	4/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 289,00 m², donde, prolifera el pasto seco y el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:

1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto la presencia de pasto seco supone riesgo de incendio, así como el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.

Las actuaciones necesarias son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.700,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:


“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicho acuerdo se notifica con fecha 2 de octubre.

Quinto.- Con fecha 16 de noviembre el interesado presenta escrito en el que comunica que se ha procedido a ejecutar los trabajos de adecuación y limpieza de parcela.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	5/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

No obstante con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que no se han ejecutado las obras por las cuales se inició el presente expediente.

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	6/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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 (...).”

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	7/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:


Primero. Ordenar a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.700,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Segundo. Apercibir a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	8/42





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

18.2.- Expediente del área de MAU nº 454/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 70 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 454/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 70 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, Por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2775503TF4227N0001SI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a la mercantil CONSTRUCCIONES PROMOSUR S.L.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 156,00 m², donde, prolifera el pasto seco y el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:

1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	9/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto la presencia de pasto seco supone riesgo de incendio, así como el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.

Las actuaciones necesarias son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.200,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicha acuerdo se notifica con fecha 2 de octubre.

Quinto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que el inmueble permanece en las mismas condiciones que motivaron el inicio del procedimiento.

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 26 de diciembre de 2018.


Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	10/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

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.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.


4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que “1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y

11

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	11/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

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 (...)."

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:


a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	12/42





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Primero. Ordenar a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.200,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Segundo. Apercibir a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

18.3.- Expediente del área de MAU nº 455/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 69 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 455/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 69 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	13/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2775502TF4227N0001EI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a la mercantil CONSTRUCCIONES PROMOSUR S.L.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 155,00 m², donde, prolifera el pasto seco y el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:

1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto la presencia de pasto seco supone riesgo de incendio, así como el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.

Las actuaciones necesarias son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.200,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”


Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

14

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	14/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Dicha acuerdo se notifica con fecha 2 de octubre.

Quinto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que el inmueble permanece en las mismas condiciones que motivaron el inicio del procedimiento.

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	15/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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 (...).”

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	16/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:


Primero. Ordenar a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.200,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Segundo. Apercibir a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	17/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

18.4.- Expediente del área de MAU nº 456/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 2 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 456/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 2 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2875534TF4227N0001KI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a la mercantil CONSTRUCCIONES PROMOSUR S.L.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 154,00 m², donde, prolifera el pasto seco y el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:

1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías
2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia			
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	18/42	



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto la presencia de pasto seco supone riesgo de incendio, así como el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.

Las actuaciones necesarias son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.200,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicha acuerdo se notifica con fecha 2 de octubre.

Quinto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que el inmueble permanece en las mismas condiciones que motivaron el inicio del procedimiento.

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 26 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.*
- c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	19/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

2. *El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.*

3. *El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.*

4. *La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afectación real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afectación real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afectación real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.*

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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.*

20

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	20/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

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 (...)."

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:

Primero. Ordenar a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	21/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.200,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Segundo. Apercibir a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

18.5.- Expediente del área de MAU nº 457/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 80 del SAU Nº 5


Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 457/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 80 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2775513TF4227N0001YI.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	22/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a la mercantil CONSTRUCCIONES PROMOSUR S.L.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 155,00 m², donde, prolifera el pasto seco y el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:

1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto la presencia de pasto seco supone riesgo de incendio, así como el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.

Las actuaciones necesarias son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.200,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicha acuerdo se notifica con fecha 2 de octubre.

Quinto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que el inmueble permanece en las mismas condiciones que motivaron el inicio del procedimiento.

23

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	23/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica,

24

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	24/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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 (...).”

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.


Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	25/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:

Primero. Ordenar a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.200,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Segundo. Apercibir a Construcciones Promosur SL y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	26/42





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

18.6.- Expediente del área de MAU nº 458/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 81 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 458/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 81 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:


Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, Por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2775514TF4227N0001GI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a D. Antonio Macías Macías.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 153,00 m², donde el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:
1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.
No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías
2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.
Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.
Las actuaciones necesarias son la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	27/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.100,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicha acuerdo se notifica con fecha 9 de octubre.

Quinto.- Con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que el inmueble permanece en las mismas condiciones que motivaron el inicio del procedimiento.

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.*
- c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	28/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

3. *El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.*

4. *La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.*

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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.*

29

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	29/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

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 (...)."

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO. Ordenar a D. Antonio Macías Macías y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad son la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.100,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	30/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

SEGUNDO. Apercibir a D. Antonio Macías Macías y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

18.7.- Expediente del área de MAU nº 459/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 30 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, Dª Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y Dª Isabel Mª Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 459/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 30 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.


Se forma el expediente con los siguientes documentos:

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018, por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2875504TF4227N0001DI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a Don Sebastián Vera Morillo.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	31/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 237,00 m², donde, prolifera el pasto seco y el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:

1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.

No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.

Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto la presencia de pasto seco supone riesgo de incendio, así como el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.

Las actuaciones necesarias son la limpieza y desbroce del solar y la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.500,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicho acuerdo se notifica con fecha 3 de octubre.

Quinto.- Con fecha 20 de diciembre de 2018, Don Sebastián Vera Morillo presenta escrito en que se informa que *“que la parcela ha sido limpiada...”*

Sexto.- Con fecha 17 de diciembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que *“Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes. Realizada visita se observa que no se ha realizado el cerrado del solar.”*

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	32/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Séptimo.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.


3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica,

33

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	33/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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 (...).”

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	34/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO. Ordenar a Don Sebastián Vera Morillo y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad, son el cerramiento del solar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.2.2.9 del P.G.O.U transcrito en el presente
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.500 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

SEGUNDO. Apercibir a Don Sebastián Vera Morillo y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	35/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

18.8.- Expediente del área de MAU nº 460/18. Orden de ejecución por motivos de seguridad salubridad y ornato en parcela 35 del SAU Nº 5

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 17 de junio de 2015, en votación ordinaria y con los votos a favor de D. Manuel Fernando Macías Herrera, D^a Jenifer Gutiérrez Flores, D. Santiago Gutiérrez Ruiz, D. Antonio de la Flor Grimaldi y D^a Isabel M^a Quintero Fernández, acuerda por unanimidad aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de Orden de Ejecución 460/18 iniciado de oficio, sobre la parcela 35 sita en SAU nº 5 de San José de Malcocinado.

Se forma el expediente con los siguientes documentos:


Primero.- Con fecha 16 de julio de 2018 por parte del Sr. Teniente de Alcalde del área se da instrucciones para iniciar procedimiento que verifique las condiciones de seguridad, seguridad y ornato de la parcela de referencia catastral número 2876602TF4227N0001RI.

Segundo.- De acuerdo con los datos obtenidos en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el inmueble de referencia catastral citada pertenece a D. Rafael Viciano Espinosa.

Tercero.- Con fecha 16 de agosto de 2018 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

*“Se trata de un solar ubicado en suelo urbano con una superficie de 154,00 m², donde el vallado no es el adecuado conforme a lo establecido en el PGOU vigente que establece en su art. 5.2.2.9 respecto al cerramiento de los solares:
1. Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo, como en el exterior del mismo, en suelo urbano, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y contribuya al ornato del pueblo. Su altura máxima será de tres (3) metros.
No obstante en zonas de edificación aislada o unifamiliar el cerramiento tendrá dos (2) metros como máximo de los que sólo un (1) metro podrá ser ciego, cubriéndose el resto, si es el caso, con elementos vegetales y verjas o celosías
2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, aún cuando no se haya urbanizado la vía o espacio público a que dé frente.
Dicho solar no presenta unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos por cuanto el vallado deficiente supone un riesgo de arañazos y/o heridas para los transeúntes.
Las actuaciones necesarias son la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU, transcrito más arriba,*

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	36/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Se estima un presupuesto de las actuaciones de 1.100,00 €, un plazo de ejecución de un mes y un plazo para el inicio de un mes.”

Cuarto.- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se dicta por la Junta de Gobierno Local, resolución con el siguiente contenido:

“Primera.- Iniciar el expediente para la Orden de Ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

Dicha acuerdo se notifica con fecha 10 de octubre.

Quinto.- Con fecha 11 de octubre el interesado presenta escrito en el que comunica que se ha procedido a la limpieza y desbroce de dicha parcela.

No obstante con fecha 21 de noviembre de 2018 el arquitecto técnico municipal emite informe indicando que no se han ejecutado las obras consistentes en la sustitución del cerramiento del solar por las cuales se inició el presente expediente.

Sexto.- Informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2018.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

Primero.- De conformidad con el artículo 15 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,

“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.
c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.*

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	37/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.”

Segundo.- Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 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.

38

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	38/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

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 (...)

Tercero.- Con arreglo al artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre citada, apartado 1, los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

El apartado 2 de dicho precepto dispone que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Visto los antecedentes expuestos y el contenido de los informes que obran en el expediente, se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de la competencia que fue delegada por el Sr. Alcalde mediante Decreto de 17 de junio de 2015, la adopción del siguiente acuerdo:

Primero. Ordenar a D. Rafael Viciano Espinosa y a todos los propietarios la ejecución de las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las debidas condiciones de seguridad y ornato y que deben consistir en lo siguiente:

- Las obras necesarias para recuperar unas adecuadas condiciones de ornato y salubridad, son la sustitución del cerramiento del solar ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el art. 5.2.2.9 del PGOU.
- El presupuesto de las actuaciones descritas se estima en 1.100,00 euros y el plazo de inicio se estima en un mes y el de ejecución de un mes.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	39/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

Segundo. Apercibir a D. Rafael Viciano Espinosa y a todos los propietarios que transcurrido el plazo otorgado (un mes para su inicio desde la notificación de la presente y un mes de plazo para la ejecución desde su inicio), se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución dictada, y tal y como se indica en el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el Ayuntamiento estará habilitado a adoptar cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152.”

PUNTO 19. EXPEDIENTES DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

PUNTO 21. DACIÓN DE CUENTAS DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA SOBRE MATERIAS DELEGADAS EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Se da cuenta de los siguientes decretos que se reflejan en extracto.

Fecha Decreto	del	Área tramita	que	Extracto del contenido de la parte resolutive
21/12/18		Intervención		Aprobación de factura nº 9/41 y certificación de obra nº 2 de la obra “Mejora urbana en C/ Paseo del Mercado (PPOS 2016)”
21/12/18		Intervención		Aprobación del gasto correspondiente a los servicios de mantenimiento de parques y jardines mes de diciembre

40

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	40/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA


21/12/18	Intervención	Aprobación del gasto correspondiente a los servicios de recogida de RSU, limpieza viaria y gestión de residuos mes de diciembre
21/12/18	Intervención	Aprobación de factura nº 1/3 y certificación de obra nº 1 y única de la obra "Obra de carácter urgente-reparación de pavimento y reposición de red de saneamiento tras hundimiento de firme n Plaza de Santiago"
21/12/18	Secretaría	Adjudicación de contrato menor de impartición de taller en desarrollo del Programa de Cooperación Social (expte. 342/18) a "Gerontología Social, S. L." por importe máximo de 1.500 € (IVA incluido)
21/12/18	Secretaría	Adjudicación de varios contrato menores en desarrollo del Programa de Promoción de la autonomía personal (expte. 344/18) a: - Carrozas y eventos de color, S. L. (850 € IVA i.) - Humberto Ortega Peralta (962,20 € IVA i.) - Gonzalo Estudillo Macías (100 € IVA i.)
27/12/18	Secretaría	Adjudicación de contrato menor de suministro de contenedores para recogida de R.S.U. (expte. 346/18) a PLASTIC OMNIUM, S. L. por importe de 7.472,60 € (IVA incluido)
27/12/18	Secretaría	Adjudicación de contrato menor de suministro de mobiliario urbano (expte. 343/18) a "UrbYseg Palma S.L." por importe de 5.033,60 € (IVA incluido)
27/12/18	Secretaría	Adjudicación de contrato menor de suministro de cestas de Navidad para el almacén de alimentos (expte. 349/18) a "Alimentos Sidonia, S. L." por importe de 2.595 € (IVA incluido)
27/12/18	Secretaría	Adjudicación de contrato menor de servicio de taller socio-educativo para la campaña "Ningún niñ@ sin juguetes" (expte. 352/18) a la Asociación "Educandot" por importe de 605 € (IVA incluido)
28/12/18	Intervención	DECRETO APORTACION MANCOMUNIDAD LA JANDA 2018
28/12/18	Intervención	Certificación única obra asfaltado calles del municipio
28/12/18	Intervención	Certificación nº 3 Obra Paseo del Mercado
04/01/2019	Secretaría	Exp. 3/2019. Adjudicación de varios contratos menores para organización de la Cabalgata de Reyes Magos

Dada cuenta a los señores miembros de la Junta de Gobierno, quedan enterados.

PUNTO 22. DACION DE CUENTAS DE RESOLUCIONES JUDICIALES

No hubo.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp614kr5t70c/uQ==	Página	41/42





SEDE ELECTRÓNICA
ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

PUNTO 23.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 10:00 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta, y de lo que como Secretaria General., DOY FE.

**Vº. Bº.
EL PRESIDENTE**

Manuel Fernando Macías Herrera.

LA SECRETARIA GENERAL

Cristina Barrera Merino.

Código Seguro De Verificación:	30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Fecha	18/01/2019
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera - Alcalde-presidente de Medina-sidonia		
Url De Verificación	https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/30+TxBRUp6l4kr5t70c/uQ==	Página	42/42

