

ORGAZ

Don Tomás Villarrubia Lázaro, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Orgaz.

Hago saber: Que en este Ayuntamiento se tramita expediente sobre orden de ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación e intervención de la Plaza de Toros de Orgaz, en cuyo expediente en sesión ordinaria llevada a cabo por la Junta de Gobierno Local con esta fecha, se ha acordado por unanimidad con trascipción literal del informe-propuesta la siguiente:

Propuesta de resolución de orden de ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación e intervención de la Plaza de Toros de Orgaz

Inmueble objeto del expediente: Plaza de Toros comprendida entre las calles de Prado de Lucas y Pepe Carbonell de este municipio, cuyo edificio se encuentra enclavado en la zona del casco antiguo afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico según Decreto 14 de 2004, de 17 de febrero, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Informe

El presente informe-propuesta se emite conforme a lo ordenado en la resolución de la Alcaldía de fecha 4 de los corrientes mes y año, y conforme a cuanto establece el artículo 175 del Real Decreto 2568 de 1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales con base a los siguientes:

Hechos

Primero.- Con fecha 6 de mayo de 2008 tiene entrada en este Ayuntamiento informe del Servicio de Vigilancia Municipal, por el cual se da cuenta del mal estado físico por falta de conservación y desuso durante varios años en que se encuentra el edificio Plaza de Toros, situado en calle Prado de Lucas de esta localidad.

Segundo.- Por el Sr. Alcalde-Presidente con fecha 6 de mayo de 2008 dicta resolución acordando recabar informes, documentos y cuantos antecedentes obren en este Ayuntamiento y otros organismos en relación con referido inmueble con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento que corresponda.

Tercero.- En el informe urbanístico emitido con fecha 13 de mayo próximo pasado por el Asesor Urbanístico Municipal se hace constar esencialmente:

1) Normativa urbanística. Que la plaza de Toros se encuentra en suelo clasificado como urbano consolidado con la calificación de dotacional y dentro del ámbito del casco histórico protegido, formando parte esencial del entorno más inmediato del área de especial protección del Castillo de Orgaz. Por todo lo cual para cualquier actuación a llevar a cabo sobre la citada Plaza, será exigible el informe vinculante de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Cultura.

2) El estado físico y funcional de la Plaza. Respecto a los elementos constructivos que componen su estructura portante

presentan un grado de inestabilidad estructural a riesgo de hundimiento a corto plazo con inminencia en algunos elementos aislados, no observándose indicio de haberse efectuado obras de conservación o mantenimiento, pudiéndose determinarse su estado de total abandono.

3) El estado legal de ruina urbanística. En cuanto a las deficiencias que presenta que impiden el uso normal al que se destinaba y que podrían dar lugar a su declaración de ruina legal, la ejecución de obras de consolidación estructural y rehabilitación para su adaptación funcional, permitirían mantener su uso dotacional y conservación dentro del Patrimonio Histórico Artístico conforme al artículo 140 del TRLOTAUCM y máxime que estas obras poseen viabilidad técnica, económica y son obligadas por su carácter protegido.

Por otro lado no consta que por la propiedad se hayan llevado a cabo las obligadas inspecciones periódicas de las edificaciones.

4) Evaluación de las obras de conservación, restauración y rehabilitación funcionales como intervención del municipio. Que al constar el incumplimiento de la propiedad respecto de la conservación y mantenimiento del edificio, (artículos 137 del TRLOTAUCM) procedería llevar a cabo las oportunas órdenes de ejecución de las obras, obras que pasarían por los siguientes extremos:

a) Elaboración de un proyecto de restauración y rehabilitación del conjunto edificatorio para destinarlo a su uso efectivo legítimo como Plaza de Toros, elaborado por Arquitecto Superior y bajo la dirección técnica de los técnicos competentes.

b) Medidas urgentes de cerramiento, apuntalamiento, apeo y dotación de medidas de seguridad que impidan el libre acceso, el hundimiento parcial de las zonas de riesgo inminente y de protección de las vías públicas circundantes y en su caso de aquellos elementos de obligada conservación con el fin de detener el proceso de deterioro hasta la ejecución de las obras objeto del proyecto y con carácter cautelar.

c) Análisis de patologías, exámenes y valoración del conjunto edificatorio.

d) Obras de restauración y rehabilitación con demolición de los elementos irre recuperables; las obras de recuperación, consolidación y refuerzo estructural y de reconstrucción y adaptación técnica a la normativa específica para uso al que se las destinan, así como obras destinadas a su adaptación funcional y estética.

Cuarto.- Que según obra en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Orgaz la referida Plaza de Toros se encuentra inscrita al folio 95, del tomo 732, libro 106, finca 8.009, sientos sus titulares doña Olvido Perea Bravo en cuanto a una mitad indivisa, y don Basilio y don Antonio Perea Vallano en cuanto a una cuarta parte indivisa cada uno de ellos.

Según consta en referida certificación la titular registral doña Olvido Perea Bravo tiene su domicilio en Orgaz calle Real, número 20; y los titulares registrales don Basilio y don Antonio Perea Vallano no consta cuales sean sus domicilios.

Quinto.- Según el documento catastral unido al expediente el referido edificio de Plaza de Toros es de uso espectáculos y se encuentra catastrada a favor de doña Olvido Perea Bravo y otros, siendo el domicilio fiscal calle Real, número 20, de esta localidad de Orgaz.

Sexto.- En la certificación expedida por la Secretaría de este Ayuntamiento consta que a partir del año 2003 no se celebra ningún espectáculo taurino ni ningún otro dado el estado de peligrosidad por falta de estabilidad en que se encuentra el edificio, según consta en el informe emitido con fecha 28 de mayo de 2004, por los servicios técnicos municipales (documento adjunto).

Séptimo.- En las normas subsidiarias de este municipio aprobadas con fecha 4 de octubre de 1995 por la Comisión Provincial de Urbanismo figura la Plaza de Toros:

1.- Incluida dentro del casco antiguo como zona de equipamiento sin determinar.

2.- Incluida en el área de protección del Castillo.

Octavo.- Por Decreto 14 de 2004, de 17 de febrero, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha conforme a las prescripciones establecidas por la normativa vigente sobre Patrimonio Histórico, fue declarada Bien de Interés Cultural con

categoría de Conjunto Histórico, la Villa de Orgaz provincia de Toledo, y en la zona afectada por la referida declaración se encuentra situada la Plaza de Toros objeto de este informe-propuesta (D.O.C.M. número 29, de 1 de marzo de 2004).

Disposiciones legales aplicables

Primera.- La Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En su artículo 15.3 establece que conjunto histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

El artículo 21.3 de la misma Ley dice: La conservación de los conjuntos históricos declarados bienes de interés cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuya a la conservación general de carácter del conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

Segunda.- La Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

En su artículo 4 establece que los Ayuntamientos cooperarán con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha comprendido en su ámbito territorial de actuación, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Vendrán obligados a notificar a la Consejería de Educación y Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán, asimismo, las demás funciones que tengan atribuidas en virtud de esta Ley.

Lo dispuesto en su artículo 12 coincide exactamente con lo dispuesto en el anteriormente citado artículo 21.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, esto es, que la conservación de los conjuntos históricos declarados bienes de interés cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente.

Tercera.- El texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de La Actividad Urbanística (TRLOTAUCM) aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 diciembre.

A) El deber de conservación y rehabilitación.

En su artículo 137 establece el deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles, disponiendo que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por su parte el artículo 140 en lo relativo a las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención dispone, que los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, y que de igual modo están habilitados para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente urbano. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas: a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación. 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. c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora.

El artículo 138 del referido texto refundido regula la inspección periódica de construcciones y edificaciones que han

de realizar los propietarios en los edificios de más de cincuenta años y que los municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, podrá ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

B) De la orden de ejecución y procedimiento.

El artículo 176 establece el procedimiento para dictar una orden de ejecución disponiendo que la Administración, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos: a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución. b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución. c) Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa antes indicados. d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular recibida la comunicación tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

Cuarta.- Competencia.

A) La Ley 7 de 1985, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Establece con carácter impositivo en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencias en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas entre otras las de Patrimonio histórico-artístico; así como las de Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

B). Real Decreto 2568 de 1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Establece en su artículo 43 que el Alcalde puede delegar sus atribuciones, y efectuar delegaciones en favor de la Comisión de Gobierno, como órgano colegiado. En tal caso, los acuerdos adoptados por ésta en relación con las materias delegadas, tendrán el mismo valor que las resoluciones que dicte el Alcalde en ejercicio de las atribuciones que no haya delegado, sin perjuicio de su adopción conforme a las reglas de funcionamiento de la Comisión.

Quinta.- Ordenanzas fiscales.

El propietario del inmueble deberá liquidar el impuesto de construcciones, instalaciones y obras en los términos que establece la ordenanza fiscal reguladora ICIO.

En virtud de lo anteriormente expuesto: Los hechos, las disposiciones legales aplicables, lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás preceptos de general y pertinente aplicación, se formula y eleva la siguiente:

Propuesta de resolución

Primero.- Adopción de medidas necesarias.

Se adoptarán las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, con medidas urgentes de apuntalamiento, apeo y dotación de medidas de seguridad que impidan el hundimiento parcial de las zonas de riesgo inminente y de protección de las vías públicas circundantes, y en su caso, de aquellos elementos de obligada conservación con el fin de detener el proceso de deterioro hasta la ejecución de las obras objeto del proyecto y con carácter cautelar.

Segundo.- Ejecución de obras.

Se ordena ejecutar en el inmueble Plaza de Toros enclavado en la zona del casco antiguo afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, y en las normas subsidiaria de Orgaz como zona de equipamiento:

1.- Cuantas obras sean necesarias para la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble con las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando cuantos trabajos y obras sean precisos para conservarlo y rehabilitarlo para su uso efectivo legítimo y su adaptación al ambiente urbano.

2.- Las obras de conservación, restauración y rehabilitación llevarán consigo la demolición de los elementos irrecuperables; la recuperación, consolidación y refuerzo estructural y la reconstrucción y adaptación técnica a la normativa específica para el uso al que se las destinan.

Tales obras se especificarán y serán realizadas conforme resulte del proyecto de restauración y rehabilitación elaborado por Arquitecto Superior y bajo la dirección técnica de técnicos competentes.

La adopción de esta propuesta de orden de ejecución de obras de conservación, restauración y rehabilitación, se justifica con el informe del Servicio de Vigilancia Municipal y con el informe urbanístico emitido por el Asesor Urbanístico de este Ayuntamiento, así como con la documentación aportada.

Tercero.- Presentación de proyecto e informes técnicos de las inspecciones periódicas.

1.- Requerir a los propietarios a la vista de las indicadas obras a realizar para que dentro del plazo que después se indica presenten el correspondiente y necesario proyecto de restauración y rehabilitación del conjunto edificatorio para destinarlo a su uso efectivo legítimo como Plaza de Toros, elaborado por Arquitecto Superior y bajo la dirección de los técnicos correspondientes, acompañando al mismo reportaje fotográfico en color, debiendo abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación como el impuesto de construcciones, instalaciones y obras en los términos que establece la ordenanza fiscal reguladora -ICIO- así como los de las operaciones de ejecución material de la orden.

2.- Requerir igualmente a los propietarios para que presenten los informes técnicos resultantes de las dos últimas inspecciones periódicas de la edificación que hayan realizado.

Cuarto.- Coste estimado de las obras necesarias.

Estimar provisionalmente el coste de las obras necesarias a realizar en el inmueble en ciento ochenta y tres mil euros (183.000,00 euros) sin perjuicio de la cantidad que resulte de la elaboración del proyecto técnico una vez aprobado por el Ayuntamiento, cuya cantidad será a todos los efectos el importe de las obras ordenadas.

Quinto.- Incumplimiento de la orden de ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas y las que se deriven de las mismas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 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, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c). Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de programas de actuación rehabilitadora.

Sexto.- Plazos: Para la presentación del proyecto, ejecución de obras; ejecución subsidiaria e imposición de multas coercitivas; y de los informes técnicos de las inspecciones periódicas.

A) Presentación del proyecto y ejecución de obras.

1.- Presentación del proyecto.

Fijar el plazo de tres meses para la presentación del proyecto de conservación, restauración y rehabilitación por parte de los titulares del edificio, a contar desde la fecha en que el acuerdo sea firme.

2.- Ejecución de las obras.

Fijar el plazo de dieciocho meses para la ejecución de las obras objeto del mismo a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Por causas no imputables a los propietarios del inmueble que en su caso valorará exclusivamente el Ayuntamiento, podrá concederse de oficio o a petición de los interesados una ampliación de los plazos establecidos que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero. Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso con la antelación suficiente antes del vencimiento del plazo

de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de tales plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recursos.

3.- Informes técnicos de las inspecciones periódicas.

Fijar el plazo de quince días a partir de la notificación y requerimiento para que los propietarios presenten los informes técnicos resultantes de las dos últimas inspecciones periódicas de la edificación que hayan realizado, haciéndoles saber, que de transcurrir dicho plazo sin presentar tales informes, se considerará probado que tales inspecciones no se han realizado, pudiendo este Ayuntamiento realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

B) Ejecución subsidiaria y multas coercitivas.

La ejecución subsidiaria y las multas coercitivas indicadas serán efectivas:

1.- A partir de la finalización del plazo de tres meses y la ampliación del mismo que en su caso se haya concedido, sin que los titulares hayan presentado el proyecto de conservación, restauración y rehabilitación.

2.- A partir de la finalización del plazo de los dieciocho meses y la ampliación en su caso concedida para la ejecución de las obras sin que estas se hayan iniciado de forma efectiva.

3.- Si dentro del anterior plazo y en su caso la ampliación, las obras una vez iniciadas no hubieren sido correctamente finalizadas, el importe de las multas coercitivas serán del diez por ciento sobre el coste de las obras necesarias para su finalización cuya valoración será realizada por los servicios técnicos municipales.

Séptimo.- Dación de cuenta a la Delegación Provincial de Cultura.

De la tramitación del expediente dese cuenta a la Delegación Provincial de Cultura a los fines legalmente establecidos, a fin de que se emita el informe correspondiente de la Comisión de Patrimonio así como los informes, trámites o dictámenes que tenga por conveniente, y en general pueda ejercer las funciones que tengan atribuidas por ley.

Octavo.- Notificaciones y requerimientos a los propietarios.

Comunicar íntegramente la propuesta de orden de ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación e intervención en el inmueble a los propietarios, haciéndoles saber que tendrán un plazo de quince días hábiles para formular las alegaciones y aportar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a cuyo efecto durante referido plazo se les pondrá de manifiesto el expediente administrativo de forma íntegra en la Secretaría de este Ayuntamiento para que pueda ser examinado por los mismos durante el horario de diez a las 14,00 horas, y que podrán en todo caso actuar asistidos de asesor cuando lo consideren conveniente.

La notificación y requerimientos acordados con las prevenciones legalmente establecidas, en cuanto a la copropietaria doña Olvido Perea Bravo, domiciliada en Orgaz calle Real, número 20, se realizarán en su domicilio con entrega de copia literal de la resolución. En cuanto a los copropietarios don Basilio y don Antonio Perea Vallano de los que se desconoce cuales sean sus domicilios, así como a otros posibles interesados desconocidos, la notificación y requerimientos se les hará mediante edicto que será fijado en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y «Boletín Oficiales» de la provincia de Toledo, haciéndoles saber a todos ellos que esta propuesta de resolución no pone fin a la vía administrativa.

Póngase igualmente en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura a los fines legalmente establecidos, a fin de que se emita el informe correspondiente de la Comisión de Patrimonio así como los informes, trámites o dictámenes que tenga por conveniente, y en general pueda ejercer las funciones que tengan atribuidas por Ley.

De conformidad con lo establecido en el artículo 176.5 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se comunica a los propietarios del referido inmueble don Basilio y don Antonio Perea Vallano, con domicilio desconocido, así como a otros posibles interesados desconocidos y a aquellos otros que intentada la notificación en forma legal del acuerdo transcrito adoptado con esta fecha por la Junta de Gobierno Local, esta no se les haya podido

practicar, haciéndoles saber que tienen un plazo de quince días hábiles para formular las alegaciones y aportar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a cuyo efecto durante referido plazo se les pone de manifiesto el expediente administrativo de forma íntegra en la Secretaría de este Ayuntamiento para que pueda ser examinado por su parte y los demás propietarios durante el horario de diez a las 14,00 horas, haciéndoles saber igualmente a unos y otros que podrán en todo caso actuar asistidos de asesor cuando lo consideren conveniente, y que tal propuesta de resolución no pone fin a la vía administrativa.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y tablón de anuncios de este Ayuntamiento, se expide el presente.

Orgaz 30 de junio de 2008.-El Alcalde (firma ilegible).

N.º I.- 6153