

**SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA DE L'AJUNTAMENT PLE DE MOIXENT DEL 19
D'OCTUBRE DE 2010. ACTA.**

SRS. ASSISTENTS A LA SESSIÓ

PRESIDENT: Vicente Dubal Bon

Grup Popular

José Luis Ortiz Linares
María Nieves Calabuig Pedrón
María Ángeles Wiss López
Juan Francisco Jorques Cirugeda
José Luis Pont Zamora

Grup Socialista

Francisco Moratal Ferrandis
María Carmen Soriano Doménech
María Rosario Calabuig Bas
María José Molla Andrés
Josep Lluís de la Piedad i Perez

SECRETARI: Eduardo Estellés Chapa

A la Casa Consistorial de la Vila de Moixent, i hora de les 20'00 del dia 19 d'octubre de dos mil deu, es reuniren els Srs. Membres de l'Excm. Ajuntament abans relacionats, sota la Presidència del Sr. Alcalde-President, amb l'assistència del Sr. Secretari de la Corporació. Oberta la sessió pel Sr. President, començà el tractament dels assumptes especificats a l'Ordre del Dia de la sessió, prèviament remès als integrants de la Corporació Local, el qual es transcriu tot seguit:

ORDRE DEL DIA

**1r. ASSUMPTES DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA DE GOVERNACIÓ,
HISENDA I URBANISME.**

- 1.1. Assistència lletrada regidor José Luis Pont Zamora.
- 1.2. Declaració de ruïna immoble C/ Pàrroco Quilis, 10.
- 1.3. Deixar sense efecte acord plenari de compromís d'adquisició d'immobles.

/-----/

**1r. ASSUMPTES DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA DE GOVERNACIÓ,
HISENDA I URBANISME.**

1.1. ASSISTÈNCIA LLETRADA REGIDOR JOSÉ LUIS PONT ZAMORA

19100201.P10/

Té lloc una breu intervenció de l'alcalde: Es referix a l'incendi succeït a l'agost del 2009, causat pel castell de focs artificials; a la pòlissa que l'Ajuntament tenen contractada, la qual, afig, no s'ha manifestat sobre si esta contingència és o no coberta, i finalitza proposant que l'Ajuntament assumisca inicialment el cost de la defensa del regidor José Luis Pont a través de l'advocat Antonio Catena Molina.

Després d'això intervé el regidor socialista Josep Lluís de la Piedad, per a assenyalar que el castell de focs artificials que va provocar l'incendi es va disparar sense la deguda autorització de la Delegació de Govern, afegint que ha parlat amb el funcionari de la Delegació responsable de la tramitació de l'expedient i que este li ha comentat que va estar en l'Ajuntament veient l'expedient, el qual era complet, però que havia d'haver-se enviat a València, cosa que no es va fer. Després d'això es referix a l'assegurança que l'Ajuntament té, manifestant que en data de la celebració del Ple haurien d'haver-se pronunciat ja. Continua per a referir-se a l'informe del secretari, llegint la conclusió del mateix, on diu que l'Ajuntament només ha de fer front als gastos de defensa una vegada existisca sentència i esta siga absolutòria, per tant una vegada queda patent la inexistència de responsabilitat incriminatoria, però no abans.

Novament intervé l'alcalde per a manifestar que el vot dels regidors populars serà favorable, afegint que el assegurança no ha contestat i que no ha existit una actuació negligent.

Contesta el regidor socialista Josep Lluís de la Piedad que no ha existit negligència però sí desistiment administratiu, en tant que, afirma, no existia la pertinent autorització. Conclou assenyalant que no és una responsabilitat del tècnic municipal sinó del responsable polític i advertint que l'acord que pretén adoptar-se és il·legal i que ho remetrà a la Delegació de Govern.

Per la seua banda, l'alcalde manifesta que l'equip de govern treballa per i per al poble i que el funcionari de la Delegació de Govern va dir que l'expedient era correcte. Finalment, assenjala que el dia del castell de focs artificials el regidor es va informar que tot estava bé, i així se'l va fer saber la Policia Local, la Creu Roja i Bombers.

Contesta el regidor Josep Lluís de la Piedad que ells també treballen per i per al poble, però que això no ha d'impedir que les responsabilitats polítiques s'exigisquen, per la qual cosa, conclou, afirmant que si per a disparar un castell de focs artificials es necessita un permís, cal tindre-ho, i torna advertir de la il·legalitat de l'acord.

Conclou el debat amb la intervenció de l'alcalde per a dir que si la política és d'accés a tots, açò és incompatible d'haver de fer front a desembossaments important, com ho és, acaba, la defensa en un juí.

Atenent als següents antecedents i consideracions:

1. Escrit del regidor José Luis Pont Zamora de data 30 de setembre de 2010, sobre sol·licitud d'assistència lletrada obligatòria en la citació de la instància judicial de Xàtiva, per al proper dia 21 d'octubre de 2010, amb motiu de l'incendi ocorregut el passat dia 24 d'agost de 2009.

2. Article 47 del Conveni sobre les condicions de treball per al personal laboral de l'Ajuntament de Moixent, on s'estableix que:

«El personal tendrá derecho a la asistencia y defensa letrada cuando sea exigida responsabilidad con motivo de actos derivados del desempeños de las funciones que tenga encomendadas...»

3. Existència de pòlissa d'assegurança amb l'empresa Chartis Europe, per la cobertura d'estes incidències.

4. Sol·licitud a la citada empresa de data 6 d'octubre de 2010 i contestació sol·licitant més documentació als efectes de determinar la cobertura.

Vist l'informe del secretari - interventor de data 19 d'octubre de 2010, l'Ajuntament en Ple per **MAJORIA SIMPLE**, donat els vots a favor dels regidors populars, amb l'excepció de l'abstenció del regidor Pont, donada la concurrència d'interès (article 29 de la LPA), i els vots en contra dels regidors socialistes, mitjançant vot de qualitat de l'alcalde que permet el desempat, adopta els següents acords:

Primer.- Aprovar la defensa lletrada del regidor D. José Luis Pont Zamora, en el procediment obert als jutjats de Xàtiva, amb motiu de l'incendi ocorregut el passat dia 24 d'agost de 2009.

Segon.- Havent sigut sol·licitada l'esmentada defensa a l'asseguradora contractada per l'Ajuntament Chartis Europe, i en el supòsit que no es fera càrrec, abans de la corresponent citació, contractar el propi Ajuntament la defensa lletrada pertinent a càrrec del lletrat Antonio Catena Molina.

Tercer.- Habilitar a l'alcalde per a la realització dels actes pertinents en compliment del present acord.

Quart.- Comunicar aquest acord a la Intervenció Municipal.

Quint.- Notificar aquest acord als interessats.

1.2. DECLARACIÓ DE RUÏNA IMMOBLE CR. PÁRROCO QUILIS, NÚM. 10 19100202.P10/

Té lloc una breu explicació per part de l'alcalde de la proposta d'acord l'adopció de la qual es pretén de l'Ajuntament en Ple.

Després d'això intervé el regidor socialista Josep Lluís de la Piedad per a manifestar que en un Ple de juny 2007 les competències en matèria d'urbanisme es van atribuir a l'alcalde, per la qual cosa, afirma, allò que ara se sotmet a consideració i aprovació pel Ple correspon a l'Alcaldia. Continua per a manifestar la desídia administrativa en la tramitació de l'expedient, atès que, afirma, cinc anys després de la resolució de l'Alcaldia de què porta causa l'expedient s'inicia de nou. Assenyala que en l'informe de l'arquitecte municipal s'al·ludix que l'edifici està fora d'ordenació, la qual cosa, afig, impedit la seua legalització. Es referix al Reglament de Disciplina Urbanística, el qual, afig, estableix un termini de 6 mesos per a la tramitació d'un expedient d'esta naturalesa, termini àmpliament superat, conclou. Insistix en el fet que el tema que se sotmet al Ple està ja resolt.

Té lloc una breu intervenció del secretari, limitada a la distribució de competències entre el Ple i l'alcalde.

Novament intervé el regidor socialista Josep Lluís de la Piedad per a referir-se a la llicència concedida a una de les vivendes síties en l'immoble objecte de la declaració legal de ruïna.

L'alcalde contesta en relació amb la llicència que l'arquitecte municipal va donar el seu vistiplau i que per això es va resoldre concedir-la.

Atenent als següents antecedents i consideracions:

1. Escrit presentat per D. José Pérez Tortosa, amb registre d'entrada municipal núm. 2.815 de 22 de maig del 2002, en representació dels seus fills Juan Francisco, Raúl i Gema Pérez Belda, propietaris de les plantes 2a, 3a i 4a de l'edifici en construcció siti en Av. Párroco Quilis, núm. 8, adjuntant Dictamen Tècnic i sol·licitant la declaració de ruïna de l'edifici en construcció, així com la cancel·lació de la utilització de la seua planta baixa com a local de pública concurrència.

2. Informe emés per l'Arquitecte amb data 1 de desembre del 2004, el qual es transcriu a continuació:

«INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

ASUNTO:	2º INFORME SOBRE ESTADO DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN C/ PÁRROCO QUILIS, 8.
----------------	---

José Miguel Benito Suay, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Moixent, en relación con el estado de la edificación situada en la calle Párroco Quilis, nº 8, emito el siguiente **INFORME**:

Con fecha 27 de diciembre de 2001, el técnico que suscribe ya emitió un primer informe sobre el asunto de referencia.

Con posterioridad a este primer informe, D. José Pérez Tortosa en representación de sus hijos Juan Francisco, Raúl y Gema Pérez Belda presentó en este Ayuntamiento con fecha 22.11.2004 (Registro de Entrada nº 2815), un escrito en el que exponía que en la planta baja del mismo se desarrolla una actividad de pública concurrència y la falta de seguridad que, en su opinión, presentaba la estructura, aportando como prueba de esta falta de seguridad un informe técnico redactado por empresa especializada en el control de estructuras de edificación. Finaliza este escrito solicitando que, por parte del Ayuntamiento se cancele la utilización de la planta baja del inmueble y se adopten las "*medidas necesarias para la declaración de ruina del edificio y se ordene su demolición*".

Tiene especial relevancia el informe técnico realizado por el "DEPARTAMENTO DE ESTRUCTURAS Y EDIFICACIÓN GIA S.L.", bajo la denominación de "Informe sobre el estado de la cimentación, estructura y forjados del inmueble situado en la calle Párroco Quilis nº 10, en Moixent". Las empresas GIA S.L. y TCO, laboratorios acreditados por la COPUT en control de calidad de la edificación, han realizado un estudio, peritación y dictamen técnico sobre el estado de la estructura y forjados del inmueble. Se trata de un informe técnico de gran calidad, muy exhaustivo y completo, que analiza y ensaya todos los elementos que intervienen en el comportamiento estructural del edificio, llegando incluso a realizar pruebas de carga,

además de otros ensayos no destructivos. Para el estudio se han efectuado los siguientes trabajos de campo y de oficina:

- Estudio geotécnico del subsuelo con un sondeo y cuatro penetraciones
- Inspección visual de la estructura
- Catas en forjados y cimentación; rozas en soportes, con objeto de determinar tipología, dimensiones y armado de soportes, vigas y forjados
- Prueba de carga a “semi-rotura” según la vigente Norma EHE.
- Test de la oxina y los sulfatos
- Rotura a compresión de probetas testigo extraídas de la estructura
- Ensayos de propagación de ultrasonidos para determinar la resistencia estimada del hormigón en soportes.
- Análisis de resultados de los ensayos, con análisis estadístico básico de las variables.
- Recálculo y comprobación de distintos elementos estructurales.

De los ensayos y los recálculos realizados con el fin de comprobar la seguridad de los distintos elementos estructurales se obtienen, siempre según el informe, los siguientes resultados:

A.-) Soportes de fábrica

Considerando únicamente las cargas muertas (peso propio + cargas permanentes + sobrecarga de tabiquería), se obtiene para los soportes un coeficiente de seguridad (cociente entre tensión de trabajo y la tensión admisible) $\gamma = 0'93$. Si se consideran también las sobrecargas, el coeficiente obtenido es $\gamma = 0'63$.

B.-) Forjados

Aunque carecen de capa de compresión y zunchos de borde, elementos necesarios para garantizar el monolitismo y el reparto de cargas, las pruebas de carga arrojan un resultado aceptable.

C.-) Cimentación

En la parte del edificio designada en el informe como edificio 1, la tensión transmitida al terreno por la cimentación es superior a la tensión admisible (definida por el estudio geotécnico en 3 Kg/cm^2) cuando actúan cargas muertas y sobrecargas, y similar a la admisible cuando solo actúan las cargas muertas. En la parte designada como edificio 2 la tensión transmitida es menor que la tensión admisible en ambos casos.

D.-) Soportes de hormigón

El coeficiente de seguridad para solicitaciones de flexocompresión se estima en 2'00, lo que supone una seguridad aceptable

E.-) Jácenas

Según el informe, *“en el caso de las jácenas, constituidas por una doble vigueta autoportante, la estimación del coeficiente de seguridad (cociente entre solicitación última/solicitación de cálculo) en los elementos analizados, conduce a valores a flexión muy por debajo de la unidad. Para que las condiciones de seguridad sean aceptables, la normativa fija que el coeficiente obtenido debe ser mayor o igual a la unidad. Por tanto, en estos elementos, la seguridad es muy deficiente.”*

En este caso, el informe no precisa el valor exacto del coeficiente de seguridad, ni expone las cargas consideradas en su cálculo (solo cargas muertas o cargas muertas más sobrecargas).

Según lo expuesto en los apartados A, B, C, D y E anteriores, en el caso de que actúen únicamente cargas permanentes (sin sobrecargas), la seguridad sería aceptable para los forjados, los soportes de hormigón y la cimentación, quedando por determinar en este caso la seguridad de los soportes de ladrillo y de las jácenas.

Respecto a los soportes de ladrillo, se ha obtenido un coeficiente de seguridad de 0'93 considerando las cargas muertas, es decir, el peso propio del forjado más las cargas permanentes (pavimentos). Como el edificio no cuenta a fecha de hoy con pavimentos en sus plantas altas, cabe suponer que, en el estado actual del inmueble, las cargas muertas reales son inferiores a las consideradas en el recálculo, del orden de 100 Kg/m² menores. Por ello, si se procede a recalcular la estructura con el estado de cargas real (sin pavimentos), es muy probable que el coeficiente de seguridad de 0'93 aumente hasta valores muy próximos a la unidad, obteniendo una seguridad aceptable para los soportes de fábrica de ladrillo, siempre que se mantenga el edificio en su estado actual, pendiente de concluir.

En el caso de las jácenas, pueden servir de orientación los resultados de la prueba de carga. Según el propio informe *“en el caso de las vigas el descenso medio de las viguetas están comprendidas entre 2,29 y 2,11 mm. estos valores no superan en ningún caso, los valores compatibles con el correcto uso de la estructura. Las deformaciones medidas bajo el escalón de carga máxima, transcurridas 24 horas, son inferiores al límite, $l^2/(20.000 h)$, recogido en el artículo 99.2 de la EHE.”* Además, en el informe no se hace mención a la aparición de fisuras no previstas y que comprometan la seguridad de la estructura, aunque sí se señala que la deformación remanente medida al finalizar la prueba está por encima del valor del 20 % fijado como límite recomendado para las estructuras de hormigón. Estos resultados hacen dudar de la capacidad resistente de las jácenas ante una situación de carga total con el edificio puesto en uso, pero también indican una seguridad aceptable para las jácenas en el estado actual del edificio, pendiente de ejecutar los pavimentos y revestimientos interiores y sin uso de ningún tipo.

De acuerdo con lo que acaba de exponerse al analizar el informe, resulta que el edificio no está preparado para soportar el estado de cargas que resultaría de su conclusión y su utilización como vivienda, pero que en su estado actual, si no se modifican las cargas ni la naturaleza y dimensiones de los elementos resistentes, no presenta riesgo inmediato de colapso o desplome de la estructura.

No obstante, hay que hacer constar que estas afirmaciones son válidas durante un cierto periodo de tiempo, pues al no estar terminado el edificio, su falta de estanqueidad provoca que los elementos estructurales puedan verse afectados por humedades que a la larga pueden provocar corrosiones en los elementos metálicos y degradar la estructura, disminuyendo la seguridad hasta extremos inaceptables incluso para el edificio sin utilizar.

Conclusión

Tal y como acaba de exponerse, el edificio, en su estado actual, no se encuentra amenazado de ruina inminente, pues no existe riesgo de desplome.

Solo hay un elemento parcial del edificio que sí que puede representar un riesgo para la seguridad pública: los desprendimientos del enfoscado en algunos puntos de la cara inferior de los voladizos que forman los balcones. Por ello, el técnico que suscribe propone que se ordene al propietario del inmueble que proceda a reparar de inmediato el enfoscado de la fachada recayente a la vía pública, o por lo menos, que elimine aquellas partes que presenten riesgo de caída a la vía pública.

Una vez señalada la única parte del edificio que puede presentar un riesgo para la seguridad pública, se manifiesta que el edificio se encuentra en situación legal de ruina, pues como ya se indicó en el informe de este mismo técnico de fecha 27 de diciembre de 2001, el coste de las obras de rehabilitación necesarias para permitir la ocupación del edificio supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente. Por este motivo, el técnico que suscribe considera procedente declarar la situación legal de ruina para el edificio.

Como consecuencia de esta declaración de ruina, y en cumplimiento de los apartados 3 y 4 del artículo 90 de la LRAU, se deberá instar al propietario del edificio para que:

1. Proceda a rehabilitar el edificio o a demolerlo, a su elección.
2. Proceda de inmediato a reparar el enfoscado de la cara inferior de los balcones volados, en la fachada recayente a la vía pública, para evitar el riesgo de desprendimientos.

Y es cuanto se tiene a bien informar en Moixent, a 1 de diciembre de 2004.

El arquitecto municipal,
Fdo: José Miguel Benito Suay»

3. Informe emés pel secretari de l'Ajuntament, amb data 15 de desembre del 2004, el qual es transcriu a continuació:

«José Antonio Martínez Damiá, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Moixent (Valencia), en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho, emite el siguiente

INFORME

1.- Escrito presentado por D. José Pérez Tortosa, con registro de entrada municipal núm. 1.013 de 6 de abril de 2000, en representación de sus hijos Juan Francisco, Raúl y Gema Pérez Belda, propietarios de las plantas 2ª, 3ª y 4ª del edificio en construcción sito en Avda. Párroco Quilis, núm. 8.

2.- Escrito presentado por Dª María Francés Francés, con registro de entrada municipal núm. 1.110 de 3 de mayo de 2001.

3.- Escrito presentado por D. José Pérez Tortosa, con registro de entrada municipal núm. 1.163 de 8 de mayo de 2001, en representación de sus hijos citados anteriormente.

4.- Escrito presentado por D. José Pérez Tortosa, con registro de entrada municipal núm. 1.164 de 8 de mayo de 2001, en representación de sus hijos citados anteriormente.

5.- Informe emitido por parte del Arquitecto Municipal con fecha 27 de diciembre de 2001.

6.- Escrito presentado por D. José Pérez Tortosa, con registro de entrada municipal núm. 2.815 de 22 de noviembre de 2002, en representación de sus hijos citados anteriormente, adjuntando Dictamen Técnico y solicitando la declaración de ruina del edificio en construcción

sito en Avda. Párroco Quilis, núm. 8, así como la cancelación de la utilización de su planta baja como local de pública concurrencia.

7.- Informe emitido por el Arquitecto Municipal, con fecha 1 de diciembre de 2004, en el que, si bien se afirma que el estado del edificio no es de ruina inminente, se considera que se encuentra en situación legal de ruina debido a que «el coste de las obras de rehabilitación necesarias para permitir la ocupación del edificio supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente».

8.- Igualmente, en el precitado informe del apartado anterior, se advierte de la posible existencia de un riesgo para la seguridad pública y se considera necesario requerir al propietario para que proceda de inmediato a reparar el enfoscado de la cara inferior de los balcones volados, en la fachada recayente a la vía pública, para evitar el riesgo de desprendimientos.

9.- Según los datos actualizados del Catastro de Urbana, el actual número de policía del inmueble es el 10 y no el 8 como aparece en los escritos precitados. Siendo sus propietarios los siguientes: Antonio Fito Galiana y Juan Francisco, Raúl y Gema Pérez Belda.

10.- Considerando lo dispuesto por el artículo 86, en relación con el artículo 92, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, sobre el deber de los propietarios de edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad.

11.- Considerando lo dispuesto en el artículo 90, en relación con la Disposición Adicional tercera, de la LRAU sobre la procedencia, tramitación y competencia para la declaración de la situación legal de ruina.

CONCLUSIÓN:

A la vista de lo expuesto cabe señalar lo siguiente:

A) En primer lugar, respecto de la situación legal de ruina, y entendiendo que ha sido incoado el correspondiente expediente como consecuencia de denuncia formulada por particular, procedería dar traslado de los informes emitidos, mediante resolución de Alcaldía o Concejalía Delegada de Urbanismo, a las partes interesadas al objeto de que, en el plazo de un mes, formularan sus alegaciones y, en su caso, aportasen las pruebas periciales que interesen. Habrá que entender como partes interesadas, además de los denunciados y de los propietarios (coincidentes en parte en el presente caso), los ocupantes legítimos de la construcción por cualquier título y los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos. En el supuesto de que, del resultado del trámite de audiencia, no se rebatan los argumentos técnicos que han llevado al Arquitecto Municipal, en su informe, a proponer la declaración de la situación legal de ruina del edificio en cuestión, ésta deberá ser aprobada por el Pleno Municipal y significará, para la propiedad, la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección, y de presentar, ante el Ayuntamiento, el correspondiente proyecto técnico de rehabilitación o de demolición, según el caso, a efectos de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

B) En segundo lugar, por lo que respecta a la necesidad de reparar de inmediato el enfoscado de la cara inferior de los balcones volados, en la fachada recayente a la vía pública, procedería, a la vista del riesgo de caída a la vía pública, conceder un trámite de audiencia, a la propiedad, mediante resolución de Alcaldía. En este sentido, podría hacerse, por razones de economía procedimental, mediante el mismo acto administrativo que para el supuesto precedente, habida cuenta de que ambas cuestiones se recogen en un mismo informe. Posteriormente, y en el caso de que no haya sido ya reparado, no hayan alegaciones, o éstas no rebatan los argumentos técnicos, procedería ordenar su ejecución, por resolución de Alcaldía o de la Concejalía-Delegada de Urbanismo, en el plazo de un mes, con la advertencia de que si no se hace así lo ejecutará el propio Ayuntamiento, de forma subsidiaria, con cargo a los obligados.

Este es el informe que se emite salvo otro mejor fundado en derecho. No obstante, la Corporación Municipal, con su superior criterio, adoptará la decisión que estime más conveniente para los intereses municipales.

Moixent, a 15 de diciembre de 2004»

4. Resolució de la regidoria-delegada d'Urbanisme núm. 7 de, 31 de gener del 2005, per la que arplegant-se els antecedents 1, 2 i 3 anteriors, es decretava:

«1. Conceder un trámite de audiencia, por plazo de un mes, a los interesados en el expediente incoado sobre situación legal de ruina del edificio sito en Avenida Párroco Quilis, núm. 10, al objeto de que formulen sus alegaciones y, en su caso, aporten las pruebas periciales que interesen.

2. Conceder un trámite de audiencia, por plazo de quince días, a la propiedad del edificio sito en Avenida Párroco Quilis, núm. 10, para que formule las alegaciones que estime convenientes en relación con la necesidad de reparación inmediata del enfoscado de la cara interior de los balcones volados, recayente a la vía pública, a que se refiere el informe del Arquitecto Municipal (antecedente de hecho 2).

3. Que se notifique la presente resolución a los interesados».

L'esmentada resolució va ser degudament notificada als interessats, D. José Pérez Tortosa, en representació de D. Juan Francisco, D. Raúl i D^a. Gema Pérez Belda, en data 8 de febrer del 2005, i a D. Antonio Fito Galiana, en data 3 de febrer del 2005. Presentant-se al·legacions únicament i exclusivament per D. José Pérez Tortosa, en representació dels seus fills, el 7 de març del 2005, amb registre d'entrada municipal núm. 575, de 8 de març de 2005, manifestant que l'opció de rehabilitar és impossible dins de la legalitat, per tractar-se d'una edificació fora d'ordenació i sol·licitant com a única opció possible la demolició.

5. Informe de l'arquitecte municipal, José Miguel Benito Suay, de 23 de juny del 2005, objecte de reproducció en la literalitat dels seus termes:

«INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

ASUNTO:	INFORME SOBRE ALEGACIONES AL EXPEDIENTE SOBRE SITUACIÓN LEGAL DE RUINA DEL EDIFICIO SITUADO EN C/ PÁRROCO QUILIS, 10 (se cita con el número 8 en anteriores informes).
----------------	---

José Miguel Benito Suay, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Moixent, en relación con las alegaciones presentadas al respecto del Decreto nº 7 de la Concejalía-Delegada de Urbanismo, por el cuál se concede un trámite de audiencia de un mes a los interesados en el expediente incoado sobre la situación legal de ruina del citado inmueble, emito el siguiente **INFORME:**

En relación con el citado decreto se ha formulado una única alegación, mediante escrito presentado con fecha 8.03.2005 (Registro de Entrada nº 575) por D. José Pérez Tortosa.

El escrito hace una serie de consideraciones y razonamientos al respecto del estado del inmueble, manifestándose a favor de la demolición del mismo, para concluir con las tres alegaciones que se citan a continuación:

- que la opción de rehabilitar es imposible dentro de la legalidad por tratarse de una edificación fuera de ordenación; no existe relación con las obras de conservación de la habitabilidad o uso efectivo, puesto que se trata de un edificio sin cerramientos, solados, particiones, es decir, de una obra sin terminar.
- que rehabilitar, en la hipótesis de que tuviera sentido de legalidad, es claramente desaconsejable desde el punto de vista económico, por su coste estimado como elevadísimo y desproporcionado.
- que el transcurso del tiempo agrava la situación de ruina.

Al respecto de la primera alegación, el técnico que suscribe considera que la situación de fuera de ordenación afecta a la última planta del edificio, por lo que sería posible rehabilitar las plantas inferiores y demoler, o dejar en su configuración actual, la última planta. Esto podría dar lugar a una situación absurda desde el punto de vista de la práctica constructiva o arquitectónica, pero sería factible dentro de la estricta legalidad urbanística.

En cuanto a la segunda, este técnico reconoce que el coste de la rehabilitación es muy elevado (siempre tomando como referencia el coste de una edificación similar de nueva planta), pero el hecho de que esta rehabilitación sea o no aconsejable es una decisión exclusiva del propietario del inmueble.

Reconoce también, pues se trata de un hecho evidente, que el transcurso del tiempo agrava la situación de ruina.

Como conclusión, en cuanto a la solicitud del alegante de que se contemple como única opción posible la demolición, señalar, como ya se ha manifestado en otros informes de este mismo técnico, que en el marco legal de la LRAU también cabe la opción de la rehabilitación o reparación, debiendo optar por una u otra los propietarios del inmueble.

Por último, en el escrito se solicita también del Ayuntamiento que sea éste quién repare los desperfectos en el enfoscado de la fachada. Se indica a este respecto que la reparación de esos desperfectos por parte del Ayuntamiento no es una posible elección de los propietarios, sino que son ellos quienes están obligados a repararlos, ejecutándolo el Ayuntamiento de manera subsidiaria por motivos de seguridad pública.

Moixent, a 23 de junio de 2005.
El arquitecto municipal,
Fdo: José Miguel Benito Suay».

6. Escrit de D. José Pérez Tortosa, en representació de D. Juan Francisco, D. Raúl i D^a. Gema Pérez Belda, de data 26 de febrer del 2009, amb registre d'entrada municipal núm. 466, de 3 de març del 2009, pel que en relació amb l'edifici en construcció situat en carrer Párroco Quilis núm. 10, sol·licitava la paralització de les obres que s'estaven executant i la restitució de la legalitat infringida.

7. Escrit de D. José Luis Pont Zamora, de data 10 de març del 2009, amb registre d'entrada municipal núm. 539, de la mateixa data, pel que, per la qual cosa ara interessa, sol·licitava tota la documentació que l'Ajuntament tinga sobre la situació urbanística de l'edifici en construcció situat en el núm. 10 del carrer Párroco Quilis.

De l'esmentada documentació se li va traslladar el 13 de maig del 2009.

Vist quant antecedit, en aplicació dels següents **FONAMENTS DE DRET**:

Article 90, en relació amb la Disposició Addicional Tercera, de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, sobre la procedència, tramitació i competència per a la declaració de la situació legal de ruïna.

Disposició Transitòria Primera de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, d'acord amb la qual els procediments urbanístics, siga quin siga la seua denominació o naturalesa, iniciats abans de l'entrada en vigor de la present Llei, es regiran per la legislació anterior sempre que haguera conclòs el tràmit d'informació pública, quan tal tràmit fora preceptiu.

L'Ajuntament en Ple per **MAJORIA SIMPLE**, donat els vots a favor dels regidors populars, amb l'excepció de l'abstenció del regidor Pont, donada la concurrència d'interès (article 29 de la LPA), i els vots en contra dels regidors socialistes, mitjançant vot de qualitat de l'alcalde que permet el desempat, adopta els següents acords:

Primer.- Declarar en situació legal de ruïna (econòmica) l'edifici siti en el núm. 10 del carrer Párroco Quilis d'esta localitat. Declaració legal de ruïna que comporta amb la propietat de l'immoble precitat l'obligació de rehabilitar-ho o demolir-ho, a la seua elecció, i de presentar, davant de l'Ajuntament, el corresponent projecte tècnic de rehabilitació o de demolició, segons el cas, a l'efecte d'atorgament de la corresponent llicència municipal.

Segon.- Notifique's, amb indicació dels recursos que en dret procedisquen, als interessats, considerant com a tals a més dels denunciants i als propietaris (coincidents en part en el present cas), als ocupants legítims de la construcció per qualsevol títol i als titulars de drets sobre ella que consten en els registres públics, d'haver-los.

1.3. DEIXAR SENSE EFECTE ACORD PLENARI DE COMPROMÍS D'ADQUISICIÓ D'IMMOBLES.

19100203.P10/

Té lloc una breu intervenció de l'alcalde en la qual es va referir a l'acord plenari de 22 de maig de 2009 relatiu al compromís de compra de determinats immobles, així com al contingut de la proposta d'acord que ara es sotmès al Ple.

Després intervé el regidor socialista Josep Lluís de la Piedad per a dir que amb aquest acord ja són quatre els acords que l'Ajuntament adopta en relació amb aquest assumpte i per afegir que en el seu moment el Grup Socialista municipal ja va manifestar la seua oposició a una despesa d'aquesta mena i quantitat.

Atenent als següents antecedents i consideracions:

1. Acord del Ple de l'Ajuntament adoptat en sessió extraordinària que es va celebrar el 22 de maig de 2009 i pel que es va adquirir el compromís de compra de determinats immobles per import de 1.050.000 euros, propietat de la mercantil MASIA SAN JOAQUÍN, S.L. En

l'esmentat Ple, pel secretari de manera verbal es va indicar que tota adquisició directa ha de justificar-se, que no hi ha consignació pressupostària per aquesta operació, i que no s'està seguint el procedir normal.

2. Amb la finalitat d'adquirir els esmentats immobles en el Pressupost municipal de l'exercici 2010, definitivament aprovat el 27 de febrer del 2010, es va contemplar una operació de préstec per un import d'1.050.000 euros per a finançar la compra de determinats locals.

3. En sessió plenària celebrada el 8 de març del 2010 es va adjudicar l'operació de préstec a l'entitat bancària BBVA.

4. Acord del Ple de l'Ajuntament adoptat en sessió extraordinària celebrada el 26 de maig de 2010 pel que es va acordar l'anul·lació, per motius d'oportunitat i interès públic, de les actuacions realitzades fins a la data dins de l'expedient de contractació de préstec, per tant la concertació de l'operació de préstec amb l'entitat financera BBVA.

Vist quant antecedeix, donada:

- La falta de justificació de l'adquisició directa dels immobles, que per altra banda permet l'absència de la concurrència pública.
- La inobservança del procediment adequat, destacant la inexistència de crèdit adequat i suficient en el moment de l'adopció del compromís d'adquisició, determinant per si només de la nul·litat de ple dret de l'acord en el seu dia adoptat.
- L'estudi de la possibilitat que les necessitats municipals la satisfacció de les quals es pretenia aconseguir per mitjà de la disponibilitat de tals immobles ho siga a través d'altres immobles ja inclosos en el patrimoni municipal.
- I, finalment, la inexistència d'un acte administratiu definitiu d'adquisició.

L'Ajuntament en Ple per **UNANIMITAT**, donat els vots a favor de la totalitat dels regidors presents, els onze que en dret integren la Corporació, adopta els següents acords:

Primer.- Deixar sense efecte l'acord plenari adoptat pel Ple en sessió celebrada el 22 de maig de 2009, relatiu a la compra de determinats immobles de la mercantil MASIA SAN JOAQUÍN, S.L., pels motius relacionats en l'antecedent de fet quart.

Segon.- Notificar amb indicació de recursos als interessats.

I no havent més assumptes per tractar es va cloure la sessió per la Presidència, essent l'hora de les 20'35, del que jo, com a secretari, dono fe.

Moixent, 19 d'octubre de 2010
El secretari,

Signat, Eduardo Estellés Chapa