



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE SÓLLER

6462***Expedient núm. 6/AG/14, incoat a nom de Damichi Invest, SA per a declaració de l'estat de runa de l'edificació situada al C/ Isabel II, 2 – cantonada Av. Jeroni Estades-***

NEGOCIAT D'ACTIVITATS, OBRES I URBANISME

Per no haver-se pogut efectuar la notificació en el domicili que figura a l'expedient 6/AG/14, es posa en coneixement de l'entitat Damichi Invest, SA la comunicació de data 11 de març de 2014, que a continuació es transcriu:

Li comunicam que el Batle President, en data d'avui ha dictat la següent resolució:

RESOLUCIÓ DE LA BATLIA NÚM. 154/14, DE DIA ONZE DE MARÇ DE DOS MIL CATORZE

En vista de l'expedient núm. 6/AG/14, incoat a nom de Damichi Invest, SA per a declaració de l'estat de runa de l'edificació situada al C/ Isabel II, 2 – cantonada Av. Jeroni Estades-

Atesos els informes tècnic i jurídic de data 17 de gener de dos mil catorze, i de conformitat amb l'establert a la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística, 30/92, de 26 de novembre, de règim Jurídic de les Administracions Públiques i de Procediment Administratiu Comú, 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, a RD 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i demés legislació aplicable, aquesta Batlia, **per Decret núm. 154 de data onze de març de dos mil catorze, RESOL:**

Primer. Declarar l'estat de runa en grau mitjà amb extensió i perillositat altes.

Segon. Donar trasllat de còpia literal de l'informe tècnic al propietari, per que en el termini de DEU DIES al·legui el que estimi procedent:

“EMPLAÇAMENT: ISABEL II, 2 (CANTONADA AMB JERONI ESTADES)

RC: 5620309DE7052S0001BO

INFORME TÈCNIC: Deficiències edifici situat al carrer Isabel II, 2 Sóller.

Primer. En data 16 de gener de 2014, el zelador d'obres emet un informe sobre el mal estat de conservació de l'edifici, amb perill de despenjaments sobre la via pública, els quals s'han anat produint de forma periòdica.

Segon. Els tècnics municipals, efectuaren una visita de comprovació de l'esmentat immoble que reuneix les següents característiques:

Es tracta d'una edificació entre mitgeres situada al casc antic del sòl urbà de Sóller, forma cantonada entre el carrer Isabel II i el carrer Jeroni Estades. Té planta baixa i dues plantes pis més un semi soterrani. El seu ús predominant era el residencial.

Les seves característiques estructurals bàsiques són:

Estructura vertical formada per murs de carrega de paret seca, de uns 40-50 cm de gruix aproximadament i parets de marès a la planta segona.

Estructura horitzontal formada per forjats de biguetes de fusta i entrebigat de revoltons i peces de marès.

La coberta és tota ella inclinada i de teula amb una sola pendent cap a les façanes que limiten amb el carrer. El forjat de coberta també està format per biguetes de fusta.

Actualment l'edifici està desocupat en la seva totalitat.

Tercer. Els danys i deterioraments que s'observen a l'immoble són:

De l'anàlisi visual, tant interior com exterior de l'edifici, s'han detectat les següents patologies:

- Col·lapse parcial del forjat del sòtil de la planta baixa i sòtil de la planta soterrani de la zona de l'edifici contigu amb el carrer Jeroni Estades, és a dir ha caigut (literalment) part del forjat (biguetes, entrebigat, paviment) entre les dues plantes (baixa i pis).
- Mal estat general de las biguetes de fusta dels diferents forjats de l'edifici amb signes de podridura (humitats), i també afecció per agents orgànics (formiga blanca...), el qual suposa una disminució important de la capacitat estructural de dits elements, inclús amb perill d'enfonsament parcial o total dels mateixos.
- Mal estat generalitzat de la coberta de l'edifici, la qual no té un correcte sistema d'impermeabilització, produint-se filtracions d'aigua a diferents zones de l'edifici, empitjorant l'estat general del mateix, i també hi ha perill de desprendiment de teules (efectes del vent), podent-ne caure algunes d'elles sobre la via pública.
- Mal estat dels murs de càrrega de l'edifici, amb esquerdes estructurals que se puguin observar a les façanes de l'edifici desprendiment significatiu de l'arrebossat de la façana sobre la via pública...
- El fet de que part del forjat interior es trobi després, provoca una pèrdua de l'arriostament dels esmentats murs de càrrega de paret seca, els quals limiten directament amb la via pública, amb el consegüent perill de desprendiment sobre la mateixa. Aquesta circumstància podria inclús provocar un col·lapse estructural de part de l'edifici (enfonsament parcial del forjat i façana)
- Mal estat de conservació de la cornisa de l'edifici (amb desprendiment de la mateixa), així com de la canal de recollida d'aigües pluvials, la qual suposa una des-protecció dels murs de càrrega en front a les humitats directes provocades per la pluja, i en conseqüència es produeix amb el pas del temps una disminució de la capacitat portant dels esmentats murs (que limiten amb el carrer).
- En general, totes aquestes greus patologies descrites, s'han produït per una inexistent falta de manteniment de l'edifici durant aquests darrers anys. Aquest tipus d'edificacions, en funció de la seva gran antiguitat i sistema constructiu tradicional, requereixen importants i puntuals actuacions de manteniment, fonamentalment sobre els elements estructurals bàsics del mateix (murs de càrrega i forjats), així com a la coberta.

Quart. L'immoble és propietat de Damichi Invest Mallorca SA, el representant del qual és D. Ralph Michael Schwalbach, amb domicili en C/ San Josep 47, Costa d'en Blanes, Calvià.

Quint. Considerant que l'edifici presenta un esgotament generalitzat dels seus elements estructurals les obres necessàries immediates a realitzar a l'immoble segons aquesta primera comprovació i als efectes de garantir l'estabilitat estructural de l'edifici podrien ser:

Apuntament generalitzat i sistemàtic de tots els forjats actuals de l'edifici, així com de la coberta.

Apuntament mitjançant equips adequats de les façanes exteriors de l'edifici (bastides que puguin suportar part de la càrrega dels murs) a efectes de garantir l'estabilitat del conjunt.

Reparació de las juntes de façana a fi d'evitar futurs desprendiments.

Consolidació dels forjats i murs de càrrega incloent la substitució de las bigues que es trobin danyades i substitució de la coberta de l'edifici.

Sext. L'import estimat de les obres necessàries immediates a realitzar a l'immoble és d'uns 140.000 euros aproximadament.

Setè. El càlcul estimat de la valoració actual de l'edifici és de 219.859 euros. S'ha realitzat una valoració de la finca per comparació (Annex 1) i una valoració del sòl pel mètode residual (Annex 2), adoptant-se la segona per haver resultat la major de les dues.

Vuitè. De l'anàlisi general realitzat sobre la situació de l'edifici, podem determinar que, l'estat de runa té una afectació estimada total, el seu grau és mig, la seva extensió és alta i la seva perillositat és alta per la pròpia ubicació de l'edifici formant cantonada sobre dues vies públiques, amb voravies estretes a un carrer de poca secció del casc antic de Sóller.

Novè. L'edifici NO REUNEIX, condicions de seguretat i habitabilitat suficients que hi permetin als seus ocupants la permanència. Com s'ha dit, actualment, aquest edifici, no està ocupat.

En conclusió a l'exposat i una vegada examinat l'estat físic de l'immoble, informo que, pot considerar-se que concorren una sèrie de causes (apartat segon), que impliquen la iniciació del corresponent procediment de declaració de runa.

Annex 1- Càlcul del valor de la finca pel mètode de comparació.

- Objecte a valorar: Vivenda de planta soterrani, planta baixa, planta primera i planta segona amb una superfície construïda de 240 m². L'edifici d'origen és de 1930 i donat l'elevat grau de degradació observat, no hi ha constància de que s'hagin realitzat obres de



manteniment.

- Estudi de mercat: Si bé s'ha realitzat un estudi de mercat a la zona amb immobles de característiques similars, no s'en ha trobat cap en un estat de conservació tan deteriorat com el que és objecte de valoració. S'han obtingut mostres d'immobles en venda a reformar a la mateixa zona i s'han depreciet en funció del seu estat actual.

C/ Jesús 11	180 m2	125.000 €	694 €/m2 x 0,8 =	555 €/m2
C/ Pau Noguera 37	225 m2	140.000 €	622 €/m2 x 0,8 =	497 €/m2
C/ Vicari Pastor 11	250 m2	200.000 €	800 €/m2 x 0,7 =	560 €/m2

Valor de mercat de la finca en el seu ús i estat actual:

Ús Superfície Valor Homogeneïtzat Valor de Taxació

Vivienda	240 m ²	537 €/m ²	128.880 €
----------	--------------------	----------------------	-----------

El valor de mercat aproximat per a l'edifici en el seu ús i estat actual és de **128.880 €**

ANEX 2- Càlcul del valor del sòl pel mètode residual

DADES DE PARTIDA

Superfície adoptada: 240 m²

Reuneix condició de solar: Sí

Altura: PS+PB+2;

Edificabilitat màxima permesa per planejament: la mateixa

Num. máx. Vivendes: 1

DETERMINACIÓ DEL VALOR UNITARI DE REPERCUSIÓ DEL SÒL SEGONS ART. 42 DE L'ORDRE ECO/805/2003: $F = VM \times (1-b) - \sum Ci$

OPCIÓ SIMPLIFICADA: $F = VM/1,4 - VC = 2.743,4 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 923,49 \text{ €/m}^2 = 1.036,08 \text{ €/m}^2$

VM = Valor de mercat de vivendes noves en el centre de Sóller 2.743,40 €/m²

C/ Camí den Vives 11	75 m2	216.000,00 €	2.880,00
C/ Prosperitat 14	70 m2	195.000,00 €	2.785,71
C/ Prosperitat 14	55 m2	155.000,00 €	2.818,18
C/ Rei Herodes s.n.	50 m2	135.000,00 €	2.700,00
C/ Rei Herodes s.n.	75 m2	190.000,00 €	2.533,33
Preu venda mitjà / m2			2.743,40

VC = PEM* + GG+ BI= 776,04 x 1,19= 923,49 €/m² (* dades publicades COAIB abril 2011)

VALOR UNITARI DE REPERCUSIÓ DEL SÒL

$F = 240 \text{ m}^2 \times 1036,08 \text{ €/m}^2 = 248.659 \text{ €}$

VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL PER AL MAJOR I MILLOR ÚS

VU sòl= F – Demolició Edif. Existent= 248.659 € - (240 m2 x 120 €/m²)= **219.859 €**

Tercer. Comunicar la present resolució als interessats als efectes adients.

Contra aquesta resolució que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, el recursos següents:



1. Directament el recurs contenciós administratiu davant el Tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.
2. El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquesta resolució, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació de la present resolució. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició, que es produirà pel transcurs d'un mes des de la seva presentació sense que s'hagi resolt expressament ni s'hagi notificat, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Sóller, 3 d'abril de 2014

El Batle

Carlos Simarro Vicens

