



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

9541***Protecció. Notificació DP 2013/101 Decret de Batlia núm. 21742 de data 18.12.2013***

Atès que no s'ha pogut notificar el Decret de Batlia núm. 21742 de data 18 de desembre de 2013 de l'ajuntament de Palma, a LUQUE PEREZ, SALVADOR FRANCISCO, amb DNI 42.988.767-L, i per poder seguir endavant la tramitació de l'expedient, DP 2013/101, en relació al immoble ubicat al C/ LLOTGETA, NÚM. 3, del Negociat de Protecció de l'Edificació, de Disciplina Urbanística.

De conformitat amb l'article 59.4, de la Llei 30/92, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i amb el 194, del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals, a través del present edicte:

Us notifico que per decret del tinent de batle de L'Àrea D'Urbanisme i Habitatge núm. DP 2013-101 de 18.12.2013, s'ha disposat el següent:

I. Atès el Decret de Batlia 17222 de 8.10.2013, pel que es procedeix a ORDENAR als propietaris de l'edifici del carrer de la Llotgeta 3 (PC 00304510) les obres de conservació i/o manteniment de l'edifici per raons de seguretat de l'immoble, consistents en:

ORDRE (MESURES CAUTELARS URGENTS)

Procedir **sota direcció tècnica competent** a:

1. Prendre les mesures cautelars avinents per evitar la caiguda d'elements cap l'interior de l'habitatge.
2. Retirada de qualsevol element en mal estat del falç sostre.
3. Reparació de la teulada.

Condicions:

abans de l'inici de les obres s'haurà de presentar la següent documentació:

- 1.- Assumeix de tècnic director de les mesures cautelars i obres.
- 2.- Nomenament d'empresa constructora.
Termini d'execució ordre mesures cautelars urgents..... 7 dies
Termini d'execució obres..... 3 Mesos
Pressupost d'execució material estimatiu..... 3.145 €

Una vegada es presenti dita documentació al registre general de l'ajuntament, a la atenció del Servei de Protecció, Seguretat dels Edificis, i ITE. Es poden iniciar estrictament les obres ordenades.

Acabades les obres s'haurà de presentar la següent documentació:

1. Certificat tècnic que inclogui la inexistència de perill de caràcter públic sobre les obres ordenades o certificat final d'obres referit a les obres ordenades. Visat pel corresponent col·legi professional. Amb fotografies adjuntes.

• **Observacions**

- Informar a la Comissió de Centre Històric pel seus efectes i coneixement.
- En cas de no efectuar les mesures cautelars ordenades, es procedirà al desallotjament del habitatge.
- Cal complir el Real Decret 1627/1997 de 24 d'octubre, que estableix les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Si es necessari el tècnic director de les obres haurà de formalitzar la documentació gràfica i escrita que pertorqui.
- S'ha de significar a la propietat el deure intrínsec de conservació de les edificacions en forma ajustant-se a uns paràmetres de salubritat i seguretat pública d'acord amb el que es prescriu a l'article 10 de la LDU CAIB."

II. Atès l'escrit i documentació que el Sr. DIETER ZUMHOLZ (X0053972Z), en representació de la Sra. ANJA ZUMHOLZ BRODERSEN (X2390859D), copropietària de l'edifici, ha presentat l'11.11.2013 front a l'esmentat Decret.

III. Atès l'escrit que el Sr. SALVADOR FRANCISCO PÉREZ (42988767L) com president de la comunitat de propietaris de l'edifici del



carrer Llotgeta 3 ha presentat, el 22.11.2013 front a l'esmentat Decret.

IV. Atès l'informe del TAG del Servei, de dia 11.12.2013, que literalment transcrit diu:

“a) L'11.11.2013 el sr. Dieter Zumholz (X0053972Z) en representació de la Sra. Anja Zumholzz Brodersen (X2390859D) presenta escrit dirigit front al Decret 17222 de 8.10.2013 pel que s'imposa als propietaris de l'edifici del carrer Llotgeta 3 (PC 00304510) l'execució urgent de determinades mesures per a garantir la seguretat i salubritat de l'edifici, particularment:

1. “Prendre les mesures cautelars avinents per evitar la caiguda d'elements cap l'interior de l'habitatge.
2. Retirada de qualsevol element en mal estat del falç sostre.
3. Reparació teulada”

En fonament de l'escrit s'argumenta, en resum, que els fals sòtil pogué caure per la intervenció de l'habitant de l'immoble, i que no figura acreditada la filtració d'aigua. Es sol·licita de l'Ajuntament que formulí requeriment al denunciant per a que permeti l'entrada al immoble i que s'efectuï nova visita de inspecció.

b) El 22.11.2013 el Sr. Salvador Francisco Luque Pérez (42988767L) com president de la CP de l'edifici del Carrer Llotgeta 3, presenta escrit pel que posen en dubte l'entrada d'aigua i sol·liciten que l'Ajuntament avisi oficialment al Sr. Martínez per a que permeti l'entrada a la vivenda.

c) Prèviament, cal tenir en compte que l'obligació de manteniment de les condicions de seguretat i salubritat de l'immoble forma part de l'estatut de la propietat del sòl (art. 9 TRLS i 10 LDU), tractant-se d'una obligació “propter rem” que s'imposa als propietaris pel simple fet de ser-ho (STSJ Illes Balears 82/1997, de 18.02.1997).

d) Malgrat el parer dels srs. Zumholz i Luque, l'informe tècnic de dia 27.09.2013 afirma: “s'ha observat que **hi ha de risc de inestabilitat a la teulada de l'edifici**” i conclou en el sentit: “Vist que ja s'ha produït un col·lapse de part d'un falç sostre de l'habitatge de la darrera planta a causa de l'entrada d'aigua a través de la teulada, i vist que hi ha indicis que tota la resta dels falç sostres de l'habitatge poden estar en la mateixa situació, el tècnic que subscriu és del parer que es realitzi una retirada de tots els falç sostres afectats de tot l'habitatge, **i es mantingui fins que s'hagi realitzat la seva reparació o reforç**, i s'hagi certificat la mateixa”.

En efecte, la valoració del tècnic municipal és que la teulada de l'edifici presenta riscos per a la seguretat i la salubritat, i les circumstàncies que indiquen aquests riscos no són únicament la caiguda de part dels fals sòtil que discuteixen els recurrents, i que es tracta d'un simple indicatiu més, sinó tots els elements que figuren identificats a l'informe tècnic, acompanyats amb fotografies de l'estat de l'immoble.

En qualsevol dels casos, les simples al·legacions dels interessats – destinataris de l'ordre d'execució no es poden considerar suficients per prevaldre damunt de l'informe de l'arquitecte municipal, atesa l'objectivitat i la imparcialitat en les que exerceix les seves funcions (art. 1 EBEP), sense que per altra banda els al·legants hagin justificat que tinguin els coneixements adients per valorar la seguretat de l'edificació ni hagin aportat dictamen pericial contradictori (art. 335 LEC).

e) Per una altra part, atès que la teulada és un dels elements comuns de la propietat horitzontal (art. 396 CC) cal tenir en compte el que preveuen els arts. 10 i 13 de la Llei 49/1960, de propietat horitzontal, d'acord amb els quals la legitimació passiva al deure urbanístic de conservació de l'immoble previst als arts. 9 TRLS i 10 i 11 LDU, correspon a la comunitat de propietaris; sense que dins el marc d'aquest expedient administratiu es puguin resoldre les qüestions civils plantejades pels recurrents relatives a l'accés a la vivenda llogada, que al seu cas s'hauran de resoldre a través de les corresponents accions civils.

f) Pel que fa a la sol·licitud de nova visita de inspecció dels tècnics municipals no és necessària, atès el que s'ha indicat precedentment, i que per a garantir les condicions de seguretat i salubritat de l'edifici s'ha de donar compliment íntegre al Decret recorregut.

g) Procedeix desestimar els recursos i ratificar les actuacions.”

En conseqüència, atesa la normativa d'aplicació: articles 107 i següents de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, article 9.1 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl; articles 10 i 11 Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística; articles 83 i 84 de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma; l'Ordenança municipal sobre protecció d'edificis, publicada al BOIB núm. 185 EXT., de 31 de desembre de 2008, i que va entrar en vigor el 22 de gener de 2009; article 124 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local; el Reglament de la Gerència d'Urbanisme; i vistos els Decrets de Batllia núm. 8435 i 8436, de data 13 de maig de 2013, publicats al BOIB núm. 70, de 18 de maig de 2013, d'organització dels serveis administratius de l'Ajuntament de Palma i de nomenament dels titulars de les àrees de govern, i altra normativa aplicable, cal formular proposta per l'aprovació del següent,



**DECRET**

1er.- DESESTIMAR, d'acord amb l'informe del TAG del servei de dia 11.12.2013 reproduït a la part expositiva, els **RECURSOS DE REPOSICIÓ** que el Sr. DIETER ZUMHOLZ (X0053972Z) en representació de la Sra. ANJA ZUMHOLZ BRODERSEN (X2390859D), i el Sr. SALVADOR FRANCISCO LUQUE PÉREZ (42988767L) en representació de la comunitat de propietaris de l'edifici del carrer de la Llotgeta 3 (PC 00304510), han interposat front al Decret 17222 de 8.10.2013 pel que s'imposa als propietaris de l'edifici del carrer Llotgeta 3 (PC 00304510) l'execució urgent de determinades mesures per a garantir la seguretat i salubritat de l'edifici (exp. DP 2013-101).

2on.- RATIFICAR les actuacions.

3er.-NOTIFICAR aquesta resolució als Srs. DIETER ZUMHOLZ (X0053972Z) i FRANCISCO LUQUE PÉREZ (42988767L)

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu d'acord amb els arts. 109 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú; 52 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, de bases del règim local, i 45 i següents de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el Jutjat Contenciós Administratiu en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de rebre aquesta notificació, tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que considereu pertinent

Per servei de registre de documents, caixa, així com informació general i fiscal, es poden dirigir a les següents Oficines: OAC Avingudes- Edifici Avingudes. Av. Gabriel Alomar, 18; OAC Cort- Pl. Santa Eulàlia, 9; OAC Pere Garau- C. Pere Llobera, 9; OAC Sant Ferran- Av. Sant Ferran, 42; OAC Sant Agustí- C. Margaluz, 30; OAC s'Arenal- Av. Amèrica, 11; OAC s'Escorxador- C. Emperadriu Eugènia, 6; OAC Son Ferriol- Av. Cid, 8. Horari d'atenció al públic: Tot l'any: de 08.30 a 14.00 h de dilluns a divendres (totes les oficines). Horari ampliat d'octubre a maig: de 08.30 a 17.00 h de dilluns a dijous (OAC Avingudes). Dissabtes obert de 09.30 a 13.30 h a l'OAC Cort (només registre).

Palma, 24 de abril de 2014

La cap de departament de disciplina i seguretat dels edificis.

Per delegació (Decret de Batlia núm. 22906 de 01/12/2011,
BOIB núm. 187 de 15/12/2011)
Elvira Salvá Armengod.

