



Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

4480 *Protección. Notificación DP 2013/57. Traslado ACGU de fecha 03.12.2013*

Dado que no se ha podido notificar el Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 3 de diciembre de 2013, a FLORES JUANEDA, JOSE MIGUEL y a MARQUEZ COLL, MARIA LUISA, con DNI. 43037210 -R y 44325631 -P respectivamente, a UCETA BAEZ, MARIA NELSIDA, con NIE. X5394075 - T, a COMP. PROP. C/ ROBERT GRAVES, 2 C/ BELLVER, 3, RAMONELL ROS, ASUNCIÓN como presidenta con CIF. H57654659 y DNI. 43073338 - L, respectivamente, a TERRAZA SAGRERA, FRANCISCO JAVIER COMP. PROP. C/ ROBERT GRAVES, 2 C/ BELLVER, 3. con CIF. H57654659, B57599672 y DNI. 43074294 -D, a CENTENARIO BLANCO SL. con CIF. B57167843, y en CELIS DANIEL, OSCAR con NIE. X2672036 -B, y para poder seguir adelante la tramitación del expediente: DP 2013/57, en relación al inmueble ubicado en la C / ROBERT GRAVES, 2 C/ BELLVER, 3, del Negociado de Protección de la Edificación, de Disciplina urbanística.

De conformidad con el artículo 59.4, de la Ley 30 /92, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y con el 194, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las corporaciones locales, a través del presente edicto se le notifica lo siguiente:

Le notifico que el Consejo de Gerencia de Urbanismo, en fecha 3 de diciembre de 2013 se acordó lo siguiente:

I. Considerando el informe del arquitecto técnico municipal de día 05/22/2013, sobre el estado del edificio y sobre medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad del inmueble de la Calle Robert Graves 2 - Calle Bellver 3 - Calle Infanta (RC 07895602), que transcrito literalmente dice:

"En contestación a la solicitud del Negociado de Protección de la Edificación de día 21 de mayo de 2013, de informar cuál es el estado del edificio anteriormente referenciado y si hay que iniciar orden de ejecución, a consecuencia de la petición de la concejalía de Poniente, cabe decir lo siguiente:

DESCRIPCIÓN

Se trata de un edificio plurifamiliar entre medianeras con plantas sótano, planta baja y cuatro plantas piso, el cual forma un complejo que da a tres calles (Robert Graves, Bellver y Infanta).

En el edificio hay viviendas, pero sobre todo hay locales comerciales, los cuales se encuentran casi todos sin actividad y en mal estado.

La parcela donde se ubica el edificio tiene unas zonas libres comunes abiertas a todos, pero no es un espacio libre público, este mujer en la Pl. Gomila pero la numeración es la calle Robert Graves, según consta en el catastro.

Su estructura es hormigón.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El edificio objeto de este informe tiene la calificación de B2a, según el PGOU vigente.

INFORME TÉCNICO.

Realizada visita de inspección en el exterior del local solicitado ha observado que:

- El local se encuentra totalmente abierto, con los cristales rotos, carpintería en mal estado y sin uso.
- Este forma parte de un complejo construido en forma de U en diferentes niveles y con un espacio libre común abierto a todos y tiene fachadas a la calle Robert Graves (ya ante Pl. Gomila), en la calle Bellver y en la calle Infanta, todas ellas sin alineación de fachada, sino algo retrocesos.
- Desde la calle Robert Graves (frente Pl. Gomila) tiene acceso a través de un espacio libre común a la mayor parte de los locales y por medio de unas escaleras se accede a la calle Bellver por un túnel bajo el edificio.
- El edificio está destinado mayoritariamente a locales comerciales, casi todos ellos sin actividad.
- Los accesos a las viviendas se realizan desde la calle Bellver 3, a través de una zona cerrada.





- Desde la calle Bellver e Infanta accede a los sótanos.
- Se detectan muchas partes de los edificios con elementos que pueden dar lugar a desprendimientos y en algún punto la estructura tiene el armado a la vista (en la calle Bellver, sobre el acceso al soterrani).

CONCLUSIÓN

Gran parte del edificio presenta elementos que pueden desprenderse, visto que todos los locales se encuentran sin actividad y muchos de ellos en mal estado y además los accesos a la parcela no se encuentran cerrados, sino abiertos al público en general, los técnicos de este Servicio pensamos que la mejor opción para evitar los peligros de desprendimientos, de cortes debidos a los vidrios rotos, de caída de carteles e incluso que se sigan produciendo más actos vandálicos es cerrar el perímetro de la parcela la que no se encuentra cerrado, tanto en la calle Robert Graves (frente Pl. Gomila) como el acceso desde la calle Bellver a través de un túnel .

La zona de viviendas ya se encuentra cerrada al público en general.

A la vez, se deberán retirar todos los elementos inestables que puedan dar lugar a desprendimientos y que queden fuera del cercado perimetral de la parcela (como por ejemplo en la calle Bellver a la entrada del sótano).

Para reparar las zonas afectadas, será necesario solicitar la correspondiente licencia de obras.

Observaciones

En el momento de la visita de inspección no se ha encontrado ningún local abierto. Parece que alguna de las viviendas si se encuentra ocupada.

ORDEN EJECUCIÓN

Proceder bajo dirección técnica competente a:

1. Cerrar el perímetro de la parcela que no se encuentra cerrado, tanto en la calle Robert Graves (frente Pl. Gomila) como el acceso desde la calle Bellver a través de un túnel para evitar desprendimientos, accidentes y actos vandálicos.
2. Retirar todos los elementos inestables que puedan dar lugar a desprendimientos y que queden fuera del cercado perimetral de la parcela (como por ejemplo en la calle Bellver a la entrada del sótano).

- Condiciones: antes del inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Nombramiento de técnico director de las medidas cautelares visado por el colegio correspondiente.
2. Nombramiento de empresa constructora.

PLAZO de ejecución Orden 20 días

Presupuesto de ejecución material estimativo 3500 €

(No incluye honorarios de dirección técnica)

Una vez se presente la documentación, vía registro general en el Servicio de Protección, se podrán iniciar estrictamente las obras ordenadas

- Hay que cumplir el Real Decreto número 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de octubre de 1997).
- Si es necesario, el técnico director de las obras deberá formalizar la documentación gráfica y escrita que corresponda.

Una vez finalizadas las obras se deberá presentar certificado visado por técnico competente conforme se han realizado las obras ordenadas de cierre de la parcela y se ha comprobado que no existe peligro de desprendimientos hacia la vía pública.

Se adjunta documentación fotográfica." (La documentación gráfica se puede consultar en el expediente).

II. Dado que por oficios de días 27/05/2013, 2.09.2013 y 10.15.2013 se ha formulado, frente a los propietarios - responsables y miembros de la CP Bellver 3 y Robert Graves 2, trámite de alegaciones previo a la orden de ejecución de las medidas necesarias para conservar las condiciones de seguridad y salubridad del inmueble ubicado en la Calle Robert Graves 2 - Calle Bellver 3 - Calle Infanta (RC 07895602).

III. Dado que han formulado alegaciones los Sres. Salvador Ruiz Matallana en representación de " CAJA AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA", Lorenzo Rosas Abrines en representación de " INMOBILIARIA ROVI", Lorenzo Rosas Abrines en representación de "

PALMA NOVA SA", Javier Terrasa Sagrera como administrador de la CP C / BELLVER 3 y C / ROBERT GRAVES 2, Antonio García Rigo en su propio nombre y derecho, y Antonio Llabrés Dols a su propio nombre y derecho.

IV. Visto el informe del arquitecto técnico municipal de 27.06.2013, que literalmente concluye:

"Vista la documentación presentada respecto a las alegaciones presentadas, desde el punto de vista técnico, hay que decir:

- Cierre del perímetro: Vistas las alegaciones presentadas respecto a la ubicación del cierre, se tendrá en cuenta no cerrar la zona de la entidad, ya que ésta tiene acceso directo desde la calle y es factible realizar el cierre hasta el porche existente, pero también se deberá cerrar lateralmente. En cuanto a los materiales, deberá ser un cierre fijo y no provisional o de obra.
- Retirar los elementos inestables de las fachadas: Es una orden de ejecución dirigida a todos los propietarios ya que las fachadas de todos los edificios de la parcela son elementos comunes."

V. Considerando el informe del TAG del Servicio de 11/19/13, que literalmente dice:

a) "Por oficios de la Jefe de Departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios de día 27/05/2013, frente a los Sres. José Miguel Flores Juaneda, Ramon GIFES Castilla, Oscar Celis Daniel, Palma Nova SA, Antonio Gracia Rigo y 1, Inmobiliaria Rovi SA, Guadalupe Salas Bauza y 2, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, Antoni Labrés Dols, Miguel Medrano Rioja, karma Mallorca SL, Centenario Blanco SL, Guillermo Alejandro Llubi y Llaneras, María Nelsida Uceta Baez, por oficio de 2.09.2013 frente a Alcauno SL, y por oficio de 10/15/2013 frente a D^a. Asunción Rubio Ramonell, como propietaria y presidenta de la CP Bellver 3 y Graves 2; se concedió trámite de alegaciones previo a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad el edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C / Bellver 3 - Infanta, de acuerdo con el art. 10 de la Ley 10/ 1990 de Disciplina.

b) Previamente, hay que tener en cuenta que la obligación de mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad del inmueble forma parte del estatuto de la propiedad del suelo (art. 9 TRLS y 10 LDU), tratándose de una obligación "propter rem" que impone a los propietarios por el simple hecho de serlo (STSJ Islas Baleares 82/1997 , de 18.02.1997).

c) Por escrito presentado el 06/14/2013, el Sr. Lorenzo Rosas Abrines en representación de "Palma Nova SA", ha formulado alegaciones, explicando que el 14.05.2012 se vendió el inmueble RC 7895602DD6779F0070ZB, uno de los locales del edificio, a los Sres. José Miguel Flores Juaneda y María Luisa Marquez Coll, y se adjunta copia de la escritura de compraventa de 05.14.2013, núm . 1516 del protocolo del notario victor Alonso- Cuevillas Sayrol.

A la vista de la escritura pública presentada, de acuerdo con el art. 1218 y 1445 y siguientes del CC, hay que considerar que los propietarios del local RC 7895602DD6779F0070ZB del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C / Bellver 3 - Infanta , y por tanto miembros de la correspondiente comunidad de propietarios, son los Sres. JOSÉ MIGUEL FLORES JUANEDA y MARIA LUISA MARQUEZ COLL; debiendo excluirse a la entidad PALMA NOVA SA del expediente de protección de la edificación, al no figurar acreditado que tenga la condición de interesada por cualquier otro concepto, y dirigiendo el expediente frente a los interesados- propietarios, Sres. FLORES y MARQUEZ.

d) Por escrito presentado el 06/14/2013, el Sr. Lorenzo Rosas Abrines en representación de "INMOBILIARIA ROVI. SA", ha evacuado al trámite de alegaciones, sosteniendo que los locales que pertenecen a INMOBILIARIA ROVI SA se encuentran en buen estado de conservación de las condiciones de seguridad y salubridad, que uno de los locales que entraña peligro no es de su propiedad y que existen riesgos en las zonas comunes del edificio que no son de su responsabilidad.

En este caso en que el inmueble se encuentra sujeto a un régimen de propiedad horizontal, y dado que las actuaciones necesarias objeto de la orden de demolición, de acuerdo con el informe técnico 05.22.2013, no son relativas a las fincas independientes de la propiedad horizontal, sino a los elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble, hay que tener en cuenta lo previsto en los arts. 10 y 13 de la Ley 49 /1960, de propiedad horizontal, de acuerdo con los cuales la legitimación pasiva al deber urbanístico de conservación del inmueble previsto en los arts. 9 TRLS y 10 y 11 LDU, corresponde a la comunidad de propietarios.

No obstante, al tratarse la propiedad horizontal de una "comunidad de bienes" (STS Sala Contencioso 12.04.2010, RJ 2010/2783) también es ajustado a Derecho considerar legitimado pasivamente a todos y cada uno de los propietarios integrantes de la comunidad , en su parte alcuota de copropiedad, como se desprende, entre otras de las SS TS (Sala de lo Contencioso) de 28/02/1990 (RJ 1990/1531), de 17.7.1990 (RJ 1990/6639) y 10.6 . 2008 (RJ 2008/5549).

A la vista de las alegaciones formuladas , y visto que la entidad " INMOBILIARIA ROVI SA" es propietaria de los locales RC7895602DD6779F0060FD, 7895602DD6779F0061GF, 7895602DD6779F0062HG, 7895602DD6779F0064KJ, 7895602DD6779F0065LK 7895602DD6779F0067ZB 7895602DD6779F0068XZ, 7895602DD6779F0069MX, 7895602DD6779F0072MX, 7895602DD6779F0073QM, 7895602DD6779F0074WQ, 7895602DD6779F0075EW, se ha considerar a la mencionada sociedad legitimada pasivamente en este expediente y han de desestimar las alegaciones formuladas.



e) Por escrito presentado el 17/06/2013, el representante de "La Caixa" formula alegaciones, por las que solicitan que a la vez de proceder al cierre se tenga en cuenta que el local de La Caja se encuentra en uso y proponen un trazado diagonal del cierre, así como que el expediente se dirija frente a la comunidad de propietarios.

El 06/27/2013 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe, con la conclusión: " Vista la documentación presentada respecto a las alegaciones presentadas, desde el punto de vista técnico, hay que decir:

- Cierre del perímetro : Vistas las alegaciones presentadas respecto a la ubicación del cierre se tendrá en cuenta no cerrar la zona de la entidad- ya que esta tiene acceso directo desde la calle y es factible realizar el cierre hasta el porche existente, pero también tendrá que cerrar lateralmente. En cuanto a los materiales, deberá ser un cierre fijo y no provisional o de obra.
- Retirar los elementos inestables de las fachadas: Es una orden de ejecución dirigida a todos los propietarios ya que las fachadas de todos los edificios de la parcela son elementos comunes"

Por tanto, de acuerdo con el informe técnico y el principio de proporcionalidad, es necesario estimar parcialmente las alegaciones de los representantes de la Caja , con respecto a la propuesta del trazado del cierre, en los términos del informe técnico de 6.27 .2013 , y desestimar el resto de al alegaciones dado que como se ha indicado previamente los copropietarios de la propiedad horizontal son interesados en este expediente.

f) Por escrito presentado el 20/06/2013, el Sr. Javier Terrasa Sagrera, como administrador de la comunidad de propietarios, formula alegaciones, en el sentido de interesar la adopción de otras medidas alternativas, dadas las circunstancias de funcionamiento de la comunidad de propietarios y el hecho de que desconocen los datos de localización de algunos propietarios , y solicita cita con la Jefe del Departamento.

Como se ha indicado, el deber de conservación de las edificaciones forma parte del estatuto del propietario urbano (art. 33 CE y 9 TRLS) y si ocurren las circunstancias previstas legalmente la adopción de la orden de ejecución de las medidas que garantizan la seguridad de los edificios es obligatoria para el ayuntamiento (art. 3 TRLS y 10 LDU), sin que legalmente figuren previstas otras medidas de intervención.

En cuanto a las obras concretas a realizar y las condiciones de las mismas son determinadas mediante el informe del arquitecto técnico municipal del servicio de protección de la edificación (informe de 22.05.2013), notificado a los propietarios, y las alegaciones presentadas no formulan ninguna crítica razonada del informe ni se aporta dictamen técnico que justifique, en su caso, que desde el punto de vista técnico las medidas no sean las adecuadas.

Por estas razones, se han de desestimar las alegaciones formuladas, aunque durante la tramitación del expediente se deberán tener en cuenta las circunstancias alegadas, a los efectos de la práctica de las notificaciones correspondientes, sin que el Ayuntamiento pueda resolver las cuestiones civiles que afectan al funcionamiento de la comunidad. Finalmente, para concertar cita con la Jefe de Departamento, se indica que puede concertar por teléfono, llamando al 971.44.94.42.

g) Por escrito presentado el 25/06/2013, el Sr. Antonio Llabrés Dols evacuado al trámite de alegaciones, razonando que ni él ni la entidad Compañía Balear de Radio y Televisión SL son los propietarios del inmueble.

Aunque a efectos del IBI las fincas 07895-02077 y 07895 hasta 02078 figuran a nombre del Sr. Antonio Labrés Dols, solicitada información al Registro de la propiedad, ha emitido notas simples informativas de las fincas 33.929 y 1856 del RP 6 de Palma , de acuerdo con las cuales las mencionadas fincas, pertenecen respectivamente a las entidades ALCAUNO 2006 SL (B57455339) y INMOBILIARIA ROVI SA (A07016298), por lo procede excluir al Sr. ANTONIO LLABRÉS DOLS del expediente de protección de la edificación, al no figurar acreditado que tenga la condición de interesada por cualquier concepto, y hay que dirigirse al expediente frente a los interesados-propietarios, entidades ALCAUNO SL y INMOBILIARIA ROVI SA.

h) Por escrito presentado el 25/06/2013, el Sr. Antonio García Rigo, formula alegaciones indicando que el expediente debe ir dirigido frente a la comunidad de propietarios. Tal y como ya se ha indicado , aunque sea ajustado a Derecho dirigir el expediente frente a la comunidad de propietarios a través de su presidente, también se puede dirigir el expediente frente a cada uno de los copropietarios por su parte alícuota de participación en la comunidad, y dadas las circunstancias que indica el administrador (que se desconocen los datos para la localización de los propietarios) es adecuado notificar las actuaciones a todos y cada uno de los propietarios (incluido el presidente de la comunidad, como propietario y representante de la misma). Se desestimar las alegaciones.

e) Hay que señalar que aunque el local con RC 7895602 02083 (Calle Robert Graves 2 03 C) figura en los datos del IBI como propiedad de KARMA MALLORCA SL (B0790267), de acuerdo con los datos del padrón de hacienda 2013 así como el que se desprende de la documentación presentada por el Sr. Javier Terrasa Sagrera (administrador de la Comunidad) se desprende que la propietaria del inmueble y presidenta de la Comunidad de Propietarios es la Sra. ASUNCIÓN ROS RAMONELL, por lo que se debe excluir a KARMA MALLORCA SL (B0790267) del expediente.

j) Consultado el registro municipal, el día 11.19.2013, no figuran presentadas otras alegaciones, habiendo transcurrido el plazo concedido a los interesados para formularlas."





VI. Dado que ha transcurrido el plazo concedido a los demás interesados para formular alegaciones.

VII. Dado que, entre otras obligaciones, se devengan las tasas sobre servicios urbanísticos - B) para dictar orden de ejecución-, concepto 312.02, art. 6 c) del OOFF para 2013, que tendrá el siguiente cálculo: B) 2,61% sobre el coste total previsto por los servicios técnicos municipales (3.500 €), sin perjuicio del devengo de cualquier otro tributo (v.gr. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, en su caso).

VIII. Vista la normativa de aplicación: artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2 /2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; artículos 10 y 11 Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística; artículos 83 y 84 de la Ley 23 /2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca; la Ordenanza municipal sobre protección de edificios, publicada en el BOIB núm. 185 EXT. De 31 de diciembre de 2008, y que entró en vigor el 22 de enero de 2009; artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568 /1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales, y el Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, y la otra normativa aplicable, se puede elevar en el próximo CONSEJO DE GERENCIA la siguiente propuesta de

ACUERDO

1º. - ESTIMAR, de acuerdo con el informe del TAG 19/11/2013 reproducido en la parte expositiva, las alegaciones del Sr. Lorenzo Rosas Abrines (DNI 42956677Z), formuladas en representación de "PALMA NOVA SA" (NIF A07006836), el trámite de audiencia previa a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

2º. - EXCLUIR, por no estar copropietaria del edificio, a la entidad PALMA NOVA SA (NIF A07006836) del expediente sobre ORDEN DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

3º. - DESESTIMAR, de acuerdo con el informe del TAG 19/11/2013 reproducido en la parte expositiva, las alegaciones del Sr. Lorenzo Rosas Abrines (DNI 42956677Z), formuladas en representación de "INMOBILIARIA ROVI SA" (NIF A07016298), el trámite de audiencia previa a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

4º. - ESTIMAR PARCIALMENTE, de acuerdo con el informe del arquitecto técnico de 06.27.2013 y el informe del TAG 10/15/2013, las alegaciones del Sr. SALVADOR RUIZ MATALLANA formuladas en representación de "CAJA AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA" (G58899998), en el sentido del informe técnico de 27/06/2013: Cierre del perímetro: Vistas las alegaciones presentadas respecto a la ubicación del cierre se tendrá en cuenta no cerrar la zona de la entidad- ya que esta tiene acceso directo desde la calle y es factible realizar el cierre hasta el porche existente, pero también se deberá cerrar lateralmente. En cuanto a los materiales, deberá ser un cierre fijo y no provisional o de obra, y desestimar el resto de las alegaciones, el trámite de audiencia previa a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57

5º. - DESESTIMAR, de acuerdo con el informe del TAG 19/11/2013 reproducido en la parte expositiva, las alegaciones del Sr. Javier Terrasa Sagrera (43074294D) formuladas como administrador de la CP Bellver 3 y Robert Graves 2 (H57654659), el trámite de audiencia previa a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C / Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C / Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

6º. - ESTIMAR, de acuerdo con el informe del TAG 19/11/2013 reproducido en la parte expositiva, las alegaciones del Sr. Antonio Llabrés Dols (42944536V) al trámite de audiencia previa a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C / Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C / Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

7º. - EXCLUIR, por no estar copropietaria del edificio, al Sr. Antonio Llabrés Dols (42944536V) del expediente sobre ORDEN DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

8º. - DESESTIMAR, de acuerdo con el informe del TAG 19/11/2013 reproducido en la parte expositiva, las alegaciones del Sr. Antonio García Rigo (41350827R), al trámite de audiencia previa a la orden de ejecución de las medidas necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C / Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.

9º. - EXCLUIR, por no estar copropietaria del edificio, a la entidad KARMA MALLORCA SL (B0790267) del expediente sobre ORDEN DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS necesarias para la conservación de las condiciones de seguridad y salubridad del edificio plurifamiliar de la C/ Robert Graves 2 - C/ Bellver 3 - C/ Infanta (PC 07895602), exp. DP 2013/57.





10º. - ORDENAR a los propietarios del inmueble, solar y/o terreno que figura a continuación que corrijan las deficiencias detalladas en el plazo que se indica , y al mismo tiempo , se les advierte que , en caso de incumplir lo ordena, el Ayuntamiento los tendrá que sancionar con multa del 10 al 20 por ciento del valor de las obras consideradas necesarias, tal y como prevé el artículo 84 de la Ley 23 /2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma (BOIB núm. 186 EXT., de 27-12-2006):

A los propietarios de la CP Bellver 3 y Robert Graves 2 (H57654659): D^a. Maria Nelsida Uceta Baez (X5394075T), Sr. Ramon Grifé Castilla (43084896), Sres. José Miguel Flores Juaneda (43037210) y Maria Luis Marquez Coll (44325631P), Sr. Oscar Celis Daniel (X2670236B), Miguel Medrano Rioja (02706683C), ALCAUNO SL (B574553389), Antonio García Rigo (41350827R), Inmobiliaria Rovi SA (A0701629), Alejandro Llubi Llaneras Guillermo (43075511F), Sra. M. Guadalupe Salas Bauza (42948387), Centenario Blanco SL (B5716784), CAIXABANK SA LA CAJA (G58899998) y D^a. Asunción Ramonell Ros (43073338L) (propietaria y presidenta de la Comunidad); lo dispuesto en el informe técnico de fecha 22 de mayo de 2013 modificado en el sentido del informe técnico de 06/27/2013, que parcialmente transcritos dicen:

"Gran parte del edificio presenta elementos que pueden desprenderse, visto que todos los locales se encuentran sin actividad y muchos de ellos en mal estado y además los accesos a la parcela no se encuentran cerrados, sino abiertos al público en general, los técnicos de este Servicio pensamos que la mejor opción para evitar los peligros de desprendimientos, de cortes debidos a los vidrios rotos , de caída de carteles e incluso que se sigan produciendo más actos vandálicos es cerrar el perímetro de la parcela la que no se encuentra cerrado, tanto en la calle Robert Graves (frente Pl. Gomila) como el acceso desde la calle Bellver a través de un túnel.

La zona de viviendas ya se encuentra cerrada al público en general.

A la vez, se deberán retirar todos los elementos inestables que puedan dar lugar a desprendimientos y que queden fuera del cercado perimetral de la parcela (como por ejemplo en la calle Bellver a la entrada del sótano).

Para reparar las zonas afectadas, será necesario solicitar la correspondiente licencia de obras.

Observaciones

En el momento de la visita de inspección no se ha encontrado ningún local abierto. Parece que alguna de las viviendas si se encuentra ocupada.

ORDEN EJECUCIÓN

Proceder bajo dirección técnica competente a:

1. Cerrar el perímetro de la parcela que no se encuentra cerrado, tanto en la calle Robert Graves (frente Pl.. Gomila) como el acceso desde la calle Bellver a través de un túnel para evitar desprendimientos, accidentes y actos vandálicos.
2. Retirar todos los elementos inestables que puedan dar lugar a desprendimientos y que queden fuera del cercado perimetral de la parcela (como por ejemplo en la calle Bellver a la entrada del sótano).

Condiciones: antes del inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Nombramiento de técnico director de las medidas cautelares visado por el colegio correspondiente.
2. Nombramiento de empresa constructora.

PLAZO de ejecución Orden 20 días

Presupuesto de ejecución material estimativo 3500€

(No incluye honorarios de dirección técnica)

Una vez se presente la documentación, vía registro general en el Servicio de Protección, se podrán iniciar estrictamente las obras ordenadas

OBSERVACIONES :

- Hay que cumplir el Real Decreto número 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de octubre de 1997).
- Si es necesario, el técnico director de las obras deberá formalizar la documentación gráfica y escrita que corresponda.

Una vez finalizadas las obras se deberá presentar certificado visado por técnico competente conforme se han realizado las obras ordenadas de cierre de la parcela y se ha comprobado que no existe peligro de desprendimientos hacia la vía pública." (Informe 22/05/2013)





"Vista la documentación presentada respecto a las alegaciones presentadas desde el punto de vista técnico, hay que decir:

Cierre del perímetro: Vistas las alegaciones presentadas respecto a la ubicación del cierre, se tendrá en cuenta no cerrar la zona de la entidad, ya que ésta tiene acceso directo desde la calle y es factible realizar el cierre hasta el porche existente, pero también tendrá que cerrar lateralmente. En cuanto a los materiales, deberá ser un cierre fijo y no provisional o de obra." (Informe 06/27/2013)

11° ADVERTIR a los propietarios referidos que podrán iniciar las obras inmediatamente, previo cumplimiento de las condiciones incluidas en este Acuerdo.

NO SE NECESITA SOLICITAR LICENCIA DE OBRAS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL QUE ORDENA.

12° ADVERTIR a la propiedad del inmueble mencionado en la presente resolución que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 23 /2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, si se incumple lo que se ordena en el plazo fijado, el Ayuntamiento tendrá que imponer una multa del diez al veinte por ciento del valor de las obras que sea necesario llevar a cabo para cumplir los requisitos mencionados antes, así como también, de acuerdo con el mismo artículo, en consonancia con el artículo 11 de la Ley 10 /1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, se le otorgará, con la notificación de la multa, un último plazo para ejecutar la orden, y se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras a costa del propietario del inmueble en caso de incumplimiento de este último plazo.

13 DAR CUENTA de este acuerdo al Departamento Tributario para su conocimiento y efectos oportunos.

14° NOTIFICAR la presente resolución a: D^a. Maria Nelsida Uceta Baez (X5394075T), Sr. Ramon Grifé Castilla (43084896), Sres. José Miguel Flores Juaneda (43037210) y Maria Luis Marquez Coll (44325631P), Sr. Oscar Celis Daniel (X2670236B), Miguel Medrano Rioja (02706683C), ALCAUNO SL (B574553389), Antonio García Rigo (41350827R), Inmobiliaria Rovi SA (A0701629), Alejandro Llubi Llaneras Guillermo (43075511F), Sra. M. Guadalupe Salas Bauza (42948387), Centenario Blanco SL (B5716784); CAIXABANK SA LA CAJA (G58899998), Sra. Asunción Ramonell Ros (43073338L) (propietaria y presidenta de la Comunidad), Sr. Javier Terrasa Sagrera (43074294D, administrador de la Comunidad); Palma Nova SA (A0700683), Sr. Antonio Llabrés Dols (42944536V) y KARMA MALLORCA SL (B0790267).

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, pueden interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado, de acuerdo al artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, según la redacción de la Ley 4/1999, de 13 de enero. El plazo para interponerlo es de un mes contado desde el día siguiente de recibir la presente notificación y en este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El recurso de reposición potestativo debe presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento (1) o en las dependencias a que se refiere el artículo 38, 4 de la Ley 30 /92, de 26 de noviembre, antes citada. Se entiende desestimado cuando no se ha resuelto y notificado la resolución en el plazo de un mes contado desde el día siguiente que se ha interpuesto. En este caso queda abierta la vía contencioso administrativa.

De no utilizar el recurso potestativo de reposición, puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, según lo establecido en el artículo antes mencionado, y los 45 y siguientes de la Ley 29 /1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción, ante el juzgado contencioso administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de recibir la presente notificación. Ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Palma, 6 de marzo de 2014

La jefa de departamento de disciplina y seguridad de los edificios.

Por delegación (Decreto de Alcaldía núm. 22906 de 01/12/2011, BOIB núm. 187 de 15/12/2011)

Elvira Salvá Armengod.

