



**Sección V. Anuncios**  
**Subsección segunda. Otros anuncios oficiales**  
**AYUNTAMIENTO DE SÓLLER**

**8751** *Notificación Decreto de Alcaldía núm. 349/16.- Orden de ejecución de obras. Exp. núm. 163/AG/2015*

NEGOCIADO DE ACTIVIDADES, OBRAS Y URBANISMO

Por no haberse podido efectuar la notificación en el domicilio que figura en el expediente 163/AG/2015 (Electrónico 1125/2016), se pone en conocimiento de la entidad Damichi Invest, SA, la comunicación de fecha uno de junio de dos mil dieciséis , que a continuación se transcribe:

Le comunico que :

El Alcalde-Presidente, en fecha de hoy ha dictado la siguiente ORDEN DE EJECUCIÓN:

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA DE DIA UNO DE JUNIO DE DOS MIL DICECISEIS.

DECRETO 349/16

Exp. asuntos generales: 163/AG/ 2015

asunto : EDIFICIO EN MAL ESTADO

Situación: C/ ISABEL II, 2 DE SÓLLER

Visto que en fecha veintidós de diciembre de 2015 se inició el procedimiento de oficio de orden de ejecución de obras de conservación en el inmueble situado en la Calle Isabel II, 2 de esta localidad y titularidad de la entidad DAMICHI MALLORCA INVEST, SA, representada por el Sr. Ralf Schawalbach.

Visto que en fecha 22 de diciembre de 2015 se dio un plazo de diez días de audiencia.

Visto que en fecha treinta de marzo de 2016, fue emitido un informe de comprobación por los Servicios Técnicos competentes.

Visto que, una vez emitido el informe de comprobación por los Servicios Técnicos competentes, con fecha treinta y uno de marzo fue emitido el informe de los Servicios Jurídicos,

Visto que no se han presentado alegaciones,

Visto que en fecha cinco de abril de dos mil dieciséis se dicto orden de ejecución,

Vistos los informes técnicos y jurídicos de fecha veintisiete de mayo de dos mil dieciséis.

Examinada la documentación que lo acompaña, visto el informe jurídico,y conforme a lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local,

es por lo que, haciendo uso de las atribuciones que tengo conferidas RESUELVO POR DECRETO 349/2016:

**PRIMERO.** Ordenar la ejecución en el inmueble propiedad <sup>1</sup> dela entidad Damichi Mallorca Invest, SA , situada en Calle Isabel II, 2 con la referencia catastral 5620309DE7052S0001BO de este municipio, de las obras y actuaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones de seguridad, salobridad, ornamento público y calidad ambiental, cultural y turística:

*“- Reparación del del forjado del techo de la planta baja y techo de la planta sótano de la zona del edificio colindante con la calle Jeroni Estades, es decir, se ha caído (literalmente) parte del forjado (viguetas, entrevigado, pavimento) entre las dos plantas (baja y piso) a los efectos de garantizar la estabilidad estructural del edificio.*

*- Reparación de las viguetas de madera de los diferentes forjados del edificio con signos de podredumbre (humedades), y también afección por agentes orgánicos (hormiga blanca...), lo cual supone una disminución importe de la capacidad estructural de dichos elementos, incluso con peligro de hundimiento parcial o total de los mismos.*





- *Reparación del tejado, debido al mal estado generalizado de la cubierta del edificio, la cual no tiene un correcto sistema de impermeabilización, produciéndose filtraciones de agua en diferentes zonas del edificio, empeorando el estado general del mismo, e incluso hay peligro de desprendimiento de tejas (efectos del viento), pudiendo caer algunas de ellas sobre la vía pública.*

- *Reparación de las fachadas exteriores debido al mal estado de conservación de los muros de carga del edificio, con grietas estructurales presenten en las fachadas del edificio y desprendimiento significativo y continuo del revoco de la fachada sobre la vía pública. También deben repararse las carpinterías de madera existentes que presenten peligro de caída total o parcial sobre la vía pública.*

- *Ejecución de los refuerzos estructurales necesarios debido al hecho de que parte del forjado interior se halla desprendido, lo que provoca una pérdida del arriostramiento de dichos muros de carga de mampostería, los cuales limitan directamente con la vía pública, con el consiguiente peligro de desprendimiento sobre la misma. Esta circunstancia, podría incluso provocar un colapso estructural de parte del edificio (hundimiento parcial de forjado y fachada).*

- *Reparación debido a su mal estado de conservación, de la cornisa del edificio (con desprendimientos de la misma), así como de la canal de recogida de aguas pluviales, lo cual supone una desprotección de los muros de carga frente a las humedades directas provocadas por la lluvia, y en consecuencia se produce con el paso del tiempo, una disminución de la capacidad portante de dichos muros (que limitan con la calle).*

*(En general, todas estas graves patologías descritas, se han producido por una inexistente falta de mantenimiento del edificio durante estos últimos años. Este tipo de edificaciones, en función de su gran antigüedad y sistema constructivo tradicional, requirieren importantes y puntuales actuaciones de mantenimiento, fundamentalmente sobre los elementos estructurales básicos del mismo; muros de carga, forjados y cubierta). “*

La adopción de esta orden de ejecución de obras de conservación se justifica por mal estado del edificio y para evitar peligro de desprendimientos sobre la vía pública.

**SEGUNDO.** En función del tipo de obras a ejecutar, y de acuerdo con el artículo 364.d. del Reglamento general de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, es necesario que el interesado presente un proyecto técnico de consolidación integral estructural del edificio, además de un estudio de seguridad y fichas de tratamiento de residuos (para el aval de Mac Insular), redactad por técnico competente.

**TERCERO.** El plazo de ejecución de las obras es de ocho semanas.

**CUARTO.** Notificar esta orden de ejecución al propietario [y al interesado], advirtiéndole de que, en caso de incumplimiento injustificado de la orden de ejecución, la Administración actuante podrá otorgar un nuevo plazo o proceder a la ejecución subsidiaria a cargo del obligado y imponerle multas coercitivas conforme al artículo 150.4 de la LOUS por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas, y en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Será necesario el otorgamiento de licencia para la ejecución de las obras, para requerir la elaboración de un proyecto técnico.

Contra esta resolución que agota la vía administrativa se pueden interponer, alternativamente, los recursos siguientes:

- Directamente el recurso contencioso administrativo ante el Tribunal que resulte competente, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo.
- El recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado esta resolución, en el plazo de un mes, contador a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se producirá por el transcurso de un mes des de su presentación sin que se haya resuelto expresamente ni se haya notificado, podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, contadores a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

1 Son los propietarios de las edificaciones y no sus administradores los obligados a realizar las obras (STS de 18 de julio de 1994).

Así mismo, el Tribunal Supremo entiende que es una obligación que únicamente incumbe al propietario. La Sentencia de 24 de junio de 1984 considera innecesaria para la validez de la orden, la falta de citación en el expediente de los arrendatarios, para entender que se trataba de una obligación directamente impuesta por la ley al propietario.