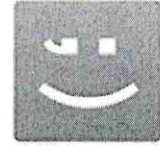


- 3 JUL. 2019

Núm. 70
ENTRADA



compromís

Pau alabajos Ferrer, portaveu del grup municipal de Compromís per Torrent, s'adreça al Ple de la Corporació Municipal de Torrent, i en relació al projecte de modificació pressupostària número 71/2019/CE/01, presente les següents

ESMENES

- **Exposició de Motius**

Aquest projecte de modificació pressupostària consistent en aplicar 5.300.367,18€ a càrrec del romanent de tresoreria corresponent a l'exercici de 2018 manca de detalls importants en cadascuna de les 16 inversions financerament sostenibles que proposa la Junta de Govern Local.

En aquestes de les inversions només hi consta la següent informació:

- 1) Capítol i grup de programa al que esta adscrit.
- 2) Pressupost de la Inversió.
- 3) Vida útil de la inversió i els seus efectes pressupostaris i econòmics.

Són qüestions especialment importants perquè un grup municipal pugui manifestar en seu sentit del vot en un Ple.

Atenent allò esmentat, presentem les següents

- INVERSIONS A REALITZAR:

- 1) **Compra i rehabilitació del Xalet Palau Giner-Cortina de Torrent**, immoble situat en el Carrer Gómez Ferrer, 122 de la partida de l'Alter (referència cadastral 46246A010000010000BX, 000440200YJ16H0001OS, 000440100YJ16H0001MS)

Tenint en compte que l'Alcaldia-Presidència de l'Ajuntament de Torrent, i en el seu nom, el/la regidor/a d'Àrea de Desenvolupament Sostenible, va dictar amb data 18 de desembre de 2018 el decret número 4396/2018, proposem l'esmentada compra i rehabilitació sent coneixedors que les parcel·les adscrites a aquest bé immoble, catalogat com a "De Rellevància Local" tenen la consideració de sòl rústic.

Tenint en compte que en l'esmentat Decret número 4396/2018 es donava el valor de 640.869,02€ com a preu base d'una construcció de nova planta, però sabent que la intenció es la de mantindre i rehabilitar i completar la part estructural que roman en peu, en especial la seua valuosa cúpula, entenem que el preu de restauració hauria de partir d'aquestos 640.869,02€ ampliables en futurs pressupostos per a completar aquest projecte, més un valor màxim de 300.000€ com a preu d'expropiació que excedeix sobradament el seu valor cadastral (atenent la naturalesa rústica de les parcel·les).

A més s'ha de tindre en compte que els seus actuals propietaris han fet cas omís a la seua obligació legal de mantindre l'immoble en les condicions que marca la legalitat urbanística, arribant a l'extrem que el Palauet Giner-Cortina ha estat declarat en ruïna segon s'indica en l'expedient 15631/2018, quan a finals de la dècada dels anys 90 del passat segle aquest immoble es trobava en perfectes condicions urbanístiques.

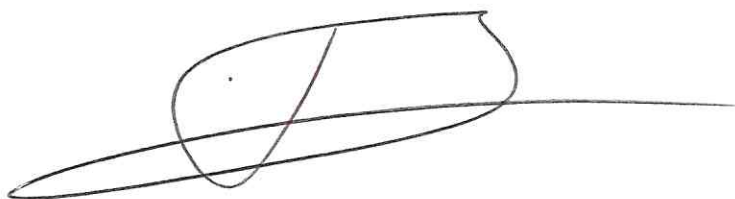
Per tant PROPOSEM un crèdit extraordinari (IFS 2019) per a la compra i rehabilitació inicial d'aquest immoble per 940.869,02€.

- 2) Subvencionar el 40% de la xarxa exterior i interior d'abastiment d'aigua potable a la urbanització Sant Josep de Montehermoso de

Torrent, consistent en calcular aquest percentatge sobre la base del pressupost estimatiu d'1.248.564,62€ que la regidora d'urbanisme va facilitar a les veïnes i veïns d'aquest barri.

Per tant PROPOSEM un crèdit extraordinari (IFS 2019) per a la subvenció d'aquesta infraestructura per 499.425,85€

Torrent a 3 de juliol de 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

SR. ALCALDE PRESIDENT DE LA CORPORACIÓ LOCAL DE TORRENT

RED EXTERIOR E INTERIOR ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE A LA URB.

SAN JOSE DE MONTEHERMOSO EN TORRENT

Proyecto 2017
desdoblado

RESUMEN CAPITULOS

CAPITULO 1 DEMOLICIONES	75.981,76 €
CAPITULO 2 MOVIMIENTO TIERRAS	170.561,83 €
CAPITULO 3 REPOSICIONES	141.467,73 €
CAPITULO 4 ARQUETAS Y OBRA CIVIL	0,00 €
CAPITULO 5 CANALIZACION	399.241,01 €
CAPITULO 6 BALIZAMIENTOS, SEGURIDAD Y SEÑALIZACION (SEGURIDAD Y SALUD)	18.108,61 €
SERVICIOS AFECTADOS	7.872,52 €
GESTION DE RESIDUOS	16.182,84 €
CONTROL DE CALIDAD	14.088,91 €
IMPREVISTOS	23.617,57 €
Ejecución Material	867.118,98 €
16% G.G. Y B.I.	164.752,61 €
Ejecución por Contrata	1.031.871,59 €
16% IVA	216.693,03 €
TOTAL	1.248.564,62 €

Neonazarí – Xalet de la Família Giner – Cortina, conformat per l'edifici principal, els edificis auxiliars i el jardí.

Vist que en data de 13 de juliol de 2018 emet informe, relatiu al document tècnic presentat, l'Arquitecte Municipal, de la Secció de Planejament, en el qual assenyala, com a aspectes més rellevants al present expedient, el següent:

“Realitzada aquesta descripció i exposada la informació recollida es diagnòstica, en el punt 1.3.6., l'estat de conservació i les patologies que l'edificació presenta. En aquest punt s'assenyala que: De tot el comentat en els punts anteriors d'aquesta Memòria, es pot concloure que en aquests moments el Palauet es troba en un estat de deterioració molt greu, quasi definitiu. El procés de decadència de l'edifici continua avançant, presentant un alt risc de desaparició si no s'actua amb celeritat per a revertir aquesta situació. Encara que actualment la pèrdua patrimonial ha sigut molt gran, la construcció encara manté la seua estructura murària i evidències de la solució estructural del conjunt. A més, encara es poden apreciar els elements més característics de l'edifici: estructura, peces ornamentals, fusteries, etc. La qual cosa permet imaginar i plantejar una rehabilitació respectuosa amb els valors patrimonials del Bé. Afortunadament, encara es conserva, encara que molt malparada, la cúpula d'accés, un dels elements més singulars de l'edifici.” . . .

. . . En el punt 1.3.8., s'aporta la valoració del cost de les obres necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals de l'edifici, de manera que es restauren les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu. No es considera el cost d'obres relatives a l'accessibilitat o a la restitució de l'eficiència energètica en els termes exigits per la legislació estatal.

Aquesta valoració s'ha realitzat atenent el caràcter residencial de l'edifici i a les característiques constructives i patrimonials del mateix i entre les actuacions que compren, inclou les ja contemplades en el Projecte d'Execució de Mesures Urgents annex a aquesta Memòria. . .

En el punt 1.3.9., s'aporta la valoració econòmica d'una construcció de nova planta amb similars característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada en les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació.

Aquesta valoració s'ha realitzat atenent el caràcter residencial de l'edifici i a les característiques constructives i patrimonials d'aquest. . .

. . .El cost de les obres necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals de l'edifici, de manera que es restauren les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu s'estableix segons valoració en 369.181,26 €.

La valoració econòmica d'una construcció de nova planta amb similars característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada en les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació s'estableix en 640.869,02 €.





Identificador: zoIO te+c PTEU wIED JNSG JOMX M+E=

Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>

Conforme al que es disposa en l'article 180.1 de la LOTUP

1. Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, adorn públic i decòrum, realitzant els treballs i obres necessaris per a conservar o rehabilitar en ells les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtenir la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga propi. També tenen aquest deure els subjectes obligats conforme a la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

L'article 181 de la mateixa llei assenyala:

“Article 181. Límit de l'haver de conservació i rehabilitació.

1. Els propietaris dels edificis i els altres obligats segons la legislació estatal de sòl han de sufragar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que aquestes construccions requerisquen per a complir el que es disposa en els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

2. Quan una administració ordene al propietari d'un immoble l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen aquest límit, l'obligat podrà optar per la demolició de l'immoble, llevat que estiga catalogat, o per exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de l'obres, constituïu d'aquest.

3. S'entén que les obres esmentades en el paràgraf anterior excedeixen del límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la meitat del valor d'una construcció de nova planta, amb similars característiques i igual superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici, sinó d'una altra classe de construcció, aquest límit es xifrarà, en tot cas, en la meitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció d'iguals dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga propi.

Respecte al que es disposa en el punt 3 anterior referent a la superació del límit de l'haver de conservació assenyalar que, ateses les valoracions anteriorment expressades, el cost de les obres necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals de l'edifici, de manera que es restauren les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu suposen un 57,60% del valor d'una construcció de nova planta amb similars característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada en les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. És a dir superen en 7,60 punts percentuals el límit del deure normal de conservació. . .

. . . Realitzat el diagnòstic en la Fase 1 es conclou una sèrie de problemes a resoldre que posen en risc l'estabilitat i seguretat de l'edifici. Sent aquests:

- La falta de cobriment i protecció enfront de la pluja.
- La falta de arriostament superior dels murs de fàbrica després de la pèrdua de la coberta.



Identificador: zoIO le+c PTEu wED JNSG JOMX M+E=

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

- L'avançat estat d'oxidació que presenten els elements estructurals metàl·lics.

Es considera, per tant, que és urgent solucionar aquests problemes crítics i els que vénen associats a aquests, atenent alhora les condicions de protecció patrimonial que afecten l'immoble (amb un nivell de protecció integral) mitjançant la realització dels següents treballs:

- La retirada dels elements de l'estructura deteriorats.
- La retirada dels enderroc i restes de l'ensulsiada de la coberta que romanen a l'interior de l'edificació.
- La reparació dels elements de les estructures de fàbrica que comprometen l'estabilitat del conjunt.
- La reposició de la coberta principal de l'edifici, desapareguda després de l'incendi patit l'any 2006.
- La reparació de la cúpula del temple d'accés.
- La reparació i habilitació de la instal·lació per a l'evacuació d'aigua de pluja.
- L'ençegat provisional dels buits exteriors.

En la memòria constructiva es descriuen i expliciten de manera detallada les actuacions segons la seqüència d'execució. . .

S'aporta document de mesuraments i pressupost, amb preus unitaris, preus auxiliars, preus descompostos, mesuraments i pressupost i resum de pressupost. Sent el pressupost d'execució material de 132.681,72 €. . .

. . .El projecte conté plec de clàusules administratives, plec de prescripcions tècniques particulars, referència al compliment del codi tècnic de l'edificació, Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, Estudi de Gestió de Residus i plans definitoris de l'actuació.

En els plans es defineixen els detalls de la intervenció i la materialitat de la proposta, ajustant-se aquests a les prestacions de l'edifici, als materials originals i a les innovacions tecnològiques actuals que no presenten incompatibilitat amb la protecció patrimonial del bé, objectivant l'actuació des del respecte a la seua configuració original.

Les actuacions proposades en el projecte com a mesures urgents per a resoldre diversos problemes greus que l'immoble presenta s'ajusten a les necessitats de conservació i manteniment del mateix respectant les condicions de protecció patrimonial que l'afecten, substanciades al seu torn en els valors històric-artístics i patrimonials que el mateix presenta.”.

Vist l'informe del cap de la Unitat Jurídica de Llicències en el qual assenyala el següent:

“Amb caràcter previ cal tindre en compte que l'immoble afectat està declarat Bé de Rellevància Local per resolució del Conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i Vicepresident Tercer del Consell de data 3 d'agost de 2010, i inscrit en la secció segona de l'Inventari General de Patrimoni Cultural Valencià de l'immoble amb la denominació «Palauet neonazarí: Xalet de la família Giner-Cortina» per Resolució de 18



Identificador: zoiO te+c PTEu wIED_JNSG J0MX M+E=

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

de novembre de 2010, de la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencià de la Conselleria de Cultura i Esport.

Per tant, al present suposat li és aplicable el que es disposa en els articles 180, 181, 188 a 191 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), desenvolupats pels articles 17 a 28 del Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística, i els articles 5.3, 18, 50, 40.1 i 3 de la Llei 4/98, d'11 de juny, de Patrimoni Cultural Valencià, en redacció donada per la Llei 5/2007, de 9 de febrer, entre altres.

L'article 188 de la LOTUP estableix que "procedeix declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorada, o per a restaurar en ella les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació. No es considerarà, a aquest efecte, el cost de la realització d'obres relatives a l'accessibilitat o a la restitució de l'eficiència energètica en els termes exigits per la legislació estatal."

D'acord amb el que es disposa en l'article 181 de la LOTUP se supera el límit del deure normal de conservació quan el cost de les obres de reparació precises excedeixen de "la meitat del valor d'una construcció de nova planta, amb similars característiques i igual superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació".

Sobre aquest tema en l'informe de l'Arquitecte Municipal de 13 de juliol de 2018, s'assenyala, en relació amb la documentació tècnica aportada pel contractista, que el "cost de les obres necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals de l'edifici, de manera que es restauren les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu s'estableix segons valoració en 369.181,26 €.", i que la "valoració econòmica d'una construcció de nova planta amb similars característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada en les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació s'estableix en 640.869,02 €.", per la qual cosa conclou que "ateses les valoracions anteriorment expressades, el cost de les obres necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals de l'edifici, de manera que es restauren les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu suposen un 57,60% del valor d'una construcció de nova planta amb similars característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada en les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. És a dir superen en 7,60 punts percentuals el límit del deure normal de conservació...".

En conseqüència es compleix el que es disposa en l'article 188.1 de la LOTUP quant als requisits per a procedir a la declaració de la situació legal de ruïna d'un immoble, prèvia tramitació del corresponent procediment.

En aquest sentit l'article 188.3 de la LOTUP disposa que, "correspon als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, incoant el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions se citarà als ocupants



Identificador: zoIO le+c PTEu wIED JNSG JOMX M+E=

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

legítims de la construcció i als titulars de drets sobre ella que consten en els registres públics, així com als òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric. A aquest efecte, a la iniciació del procediment se sol·licitarà certificació registral, l'expedició de la qual es farà constar per nota marginal.”, i l'article 20 del Reglament de Disciplina Urbanística de 1978 estableix que “iniciat l'expedient, es posarà de manifest al propietari, als habitants i als titulars de drets reals sobre l'immoble, si n'hi haguera, donant-los trasllat literal dels informes tècnics, perquè, en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, prorrogable per la meitat del concedit, al·leguen i presenten per escrit els documents i justificacions que estimen pertinents en defensa dels seus respectius drets”.

D'altra banda i considerant el caràcter de l'immoble com bé de rellevància local i la seua inscripció en l'Inventari General de Patrimoni Cultural Valencià, és aplicable, per remissió de l'article 50.7 de la Llei 4/98, d'11 de juny, de Patrimoni Cultural Valencià, l'article 40.1 d'aquesta llei, en la virtut de la qual la Conselleria competent en matèria de patrimoni cultural ha d'intervindre com a interessada en un expedient per a la declaració de la situació legal de ruïna d'un immoble declarat bé de rellevància local, per la qual cosa se li notificarà la incoació, i així mateix dit expedient haurà de sotmetre's a informació pública per termini d'un mes a fi de fer possible el compliment del que es disposa en l'article 5.3 d'aquesta llei, que estableix que “totes les persones físiques i jurídiques estan legitimades per a exigir el compliment d'aquesta llei davant les administracions públiques de la Comunitat Valenciana”.

La declaració situació de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuals danys físics, i proposar la declaració d'incompliment de l'haver de conservació per part del propietari de l'immoble o manifestar amb fonament la seua improcedència (art.188.4 de la LOTUP), i en el cas que la situació de ruïna es vaig declarar respecte a un ben catalogat “el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat. L'administració podrà concertar amb el propietari la seua rehabilitació. A falta d'acord, pot ordenar-li que l'efectue, atorgant-li la corresponent ajuda” (art. 188.6 de la LOTUP).

D'altra banda, d'acord amb els articles 5 i 18 de la Llei 4/98, d'11 de juny, de Patrimoni Cultural Valencià els propietaris de béns inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià “estan obligats a conservar-los i a mantindre la integritat del seu valor cultural”, i, sobre aquest tema, per aplicació de l'article 40.2 de la citada llei, la situació de ruïna d'un immoble declarat bé de rellevància local “que siga conseqüència de l'incompliment de les obligacions establides en la present llei, no podrà mai servir de causa per a deixar sense efecte aquesta declaració i determinarà per al propietari l'obligació de realitzar al seu càrrec les obres de restauració i conservació necessàries, sense que siga aplicable en aquest cas el límit del deure normal de conservació que estableix la legislació urbanística.”

De conformitat amb l'article 124 de la Llei 7/85, de Bases de Règim Local i en virtut dels atribucions que m'han sigut delegades pel Decret 373/2018, de 5 de febrer:

DISPOSE



Identificador: z0iO te+c PTEu wIED JNSG J0MX M+E=

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

PRIMER.- Incoar procediment de declaració de la situació legal de ruïna de l'immoble situat en el c/ Gómez Ferrer, 122 de la partida del Alter d'aquesta ciutat, (referència cadastral 46246A010000010000BX, 000440200YJ16H0001OS, 000440100YJ16H0001MS), denominat Palauet Neonazarí "Xalet Giner Cortina", propietat del la Sra. Elvira Ànchel Andreú i Sr. Felipe García Alpuente.

SEGON: Sol·licitar certificació registral en la qual conste els ocupants legítims i els titulars de drets reals sobre l'immoble de referència, de conformitat amb el que es disposa en l'article 188.3 de la LOTUP

TERCER: Notificar l'acord d'incoació adoptat, juntament amb l'informe tècnic emès per l'Arquitecte Municipal, de la Secció de Planejament, als propietaris, titulars de drets reals, si n'hi haguera, i que se'ls concedisca un termini de 15 dies perquè formulen les al·legacions i presenten per escrit els documents que estimen pertinents en defensa dels seus drets, d'acord amb el que es disposa en els articles 188.3 de la LOTUP i article 20 del Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística.

QUART: Notificar l'acord d'incoació adoptat, juntament amb l'informe tècnic emès per l'Arquitecte Municipal, de la Secció de Planejament, a la Conselleria competent en matèria de Patrimoni Cultural, a l'efecte de que en el termini de 15 dies formule les al·legacions que considere oportunes en l'àmbit de les seues competències, de conformitat amb el que es disposa en l'article 188.3 de la LOTUP, i articles 50.7 i 40.1 de la Llei 4/98, d'11 de juny, de Patrimoni Cultural Valencià.

CINQUÉ: sotmetre a informació pública per termini d'un mes l'expedient, d'acord amb el que es disposa en els articles 50.7 i 40.1 de la Llei 4/98, d'11 de juny, de Patrimoni Cultural Valencià.

Firmado digitalmente por: JUAN ANTONIO GREGORI MORILLO
SECRETARIA GENERAL ADMON MUNICIPAL
27/12/2018 8:12:19

