



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

2696

ITE 2011/1128 notificación acuerdo complementario con obras urgentes, no urgentes y medidas verificación (con OE)

Como consecuencia del expediente ITE 2011/1128 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Cabrer Parera Antonio, de conformidad con el Art. 59-4 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 194 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, que transcrito dice:

Elvira Salvá Armengod, jefa del departamento, por delegación (Decreto de Batlia núm 22906 de 01/12/2011, publicado en el BOIB 187 de 15/12/11), les notifico que el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 04.09.2012 ha dictado la siguiente resolución:

“En fecha 20.06.2011 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en CE ROBERT GRAVES, 48, redactado por técnico colegiado. Del informe se deriva la necesidad de ejecutar las medidas cautelares de carácter urgente (que no hacen posible esperar a la obtención de la correspondiente licencia por razones de seguridad), y obras no urgentes y obras de medidas de verificación (a realizar previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia de obras), descritas todas ellas en la parte dispositiva de este acuerdo.

Por parte de los servicios técnicos municipales se ha emitido el siguiente informe, según también el resultado de la audiencia efectuada a los interesados y que obra en el expediente:

“Vista la documentación presentada en relación al informe de inspección técnica de edificios (ITE) presentado por el Sr./Sra. ALORDA RODRIGUEZ JAIME, en fecha 22.02.2012 y con núm. de documento 2012/000039332, hay que informar lo siguiente:

Informe Técnico basado en el informe anejo de ITE:

ACTUACIONES A REALIZAR

Obras a realizar bajo orden de ejecución y bajo licencia derivadas del 2º informe ITE (con solicitud de licencia de obras Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):

Orden de ejecución de medidas cautelares urgentes a realizar previa entrega de documentación y bajo licencia derivadas del 2º informe ITE (con solicitud de licencia de obras Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):

En relación a las patologías detectadas en los supuestos del 2º informe presentado por la propiedad, y anexo al mismo, y también derivado del resto de información obrante en el presente expediente, el técnico que suscribe es de la opinión que se proceda a la siguiente:

Orden de ejecución de medidas cautelares

Proceder bajo dirección técnica competente a:

Retirada si procede de cualquier elemento inestable de las fachadas (revestimiento, carpintería, etc), (la reconstrucción obligatoria se hará mediante licencia de obra), o cualquier otra medida cautelar (redes de protección, etc) para impedir la caída de elementos en altura.

Plazo de ejecución: 2 meses

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 1.100,00 €.

Este presupuesto es estimativo y orientativo.

Documentación a presentar previamente al inicio de la orden de ejecución:

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/23/809381>



Asume de dirección técnica.

Nombramiento de la empresa constructora.

Condiciones específicas:

Se tiene que cumplir el Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud a las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

1.2. Otras obras a realizar bajo licencia derivadas del 2º informe ITE (Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):

Visto el informe complementario de ITE de referencia se pone de manifiesto la existencia de las siguientes patologías a añadir a las mencionadas en el primer informe presentado por la propiedad:

Vivienda Planta 1a:

Supuesto 2.º OBRAS NO OBLIGATORIAS:

-“Rotura de varias piezas cerámicas del pavimento. Visible en pavimentos de la planta piso.”

-“Aparición manchas de humedad y crecimientos vegetales. Se pueden observar en la azotea, en los pretiles y en la cubierta inclinada. Las humedades se deben a la gran absorción de los materiales que configuran estos elementos expuestos directamente a exterior.”

Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

Supuesto 3.º MEDIDAS DE VERIFICACIÓN OBLIGATORIAS A REALIZAR POR TÉCNICO COMPETENTE:

-“La exposición a la humedad a la cual se ve sometido el forjado podría haber provocado su degradación. Se aprecian humedades en los techos de la planta baja por lo cual es necesario verificar el estado del forjado mediante catas.”

Se registran síntomas que podrían corresponder a la seguridad constructiva. Se tienen que llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de la mencionada verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.

Supuesto 4.º OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

-“Desprendimientos de enfoscados y pinturas de la fachada. Estado de deterioro acusado en todas las fachadas de la planta piso y de la torre así como la parte baja del balcón que recorre el perímetro de todo el edificio. La falta de adherencia entre soporte y enlucido se debe principalmente a las humedades y para evitar una mayor degradación debe picarse la parte disgregada y restituir los revestimientos.”

-“Humedades de filtración por la fachada con aparición de eflorescencias de color blanquecino y de ciertos agentes biológicos (musgos, hongos y líquenes) sobre la piedra. La acción del agua en su entrada al interior de los muros de fachada ha originado la formación de depósitos salinos en forma de eflorescencias y de diversos crecimientos vegetales. La acción igroscópica de dichas sales unida a la de los crecimientos vegetales, fijando la humedad ambiental, agrava el problema de degradación y desprendimientos en las fachadas.”

-“Fuerte degradación de la balconada, con profundas grietas por las cuales filtra el agua y con el desprendimiento de piezas cerámicas del pavimento. Lesiones ubicadas en el balcón que recorre todo el perímetro del edificio de la planta piso.”

-“Grieta en la balastrada de la terraza y rotura de la barandilla de madera de la balconada. El mal estado de estas protecciones supone un peligro tanto por su desprendimiento como por el riesgo de caída.”

-“Falta de estanqueidad de la terraza y la balconada de la planta piso. Se observan humedades en los techos de la vivienda de planta baja.”

-“Pudrición de las vigas de madera que soportan el balcón en la zona de la fachada posterior producida por una fuerte exposición a la humedad. La entrada de agua por los poros de la madera produce la hinchazón de esta creando las condiciones idóneas para la aparición de hongos de pudrición. Con la pérdida por desecación de esta humedad produce memas en la madera con la consiguiente aparición de grietas y fendas. Por lo tanto se hace necesario un tratamiento curativo frente a la humedad o la sustitución de la pieza según el estado de pudrición.”

-“Falta de estanqueidad de la azotea y la cubierta inclinada. Rotura de varias tejas de cerámica de la cubierta inclinada. Las filtraciones de aguas pluviales son visibles en los techos de la planta piso especialmente en la zona bajo el sumidero y en el punto de salida de las dos chimeneas. También se han producido filtraciones en los desvanes ubicados en la azotea.”

-“Pudrición de las vigas de madera tanto del forjado de la azotea como de las zonas con cubierta inclinada. Las filtraciones de agua han provocado la pudrición de diversas vigas de madera. En las zonas más afectadas por la humedad se ha producido la pudrición de las cabezas de las vigas con la consecuente pérdida de resistencia por parte de estas.”

-“Deficiente estado de conservación de varias carpinterías, acristalamientos y persianas de madera. Se da en diferentes oberturas de la vivienda y expone el interior de la vivienda a los agentes externos.”

-“Rotura de canalón en varios puntos y corrosión de sus soportes. Mantenimiento deficiente del canalón de recogida de aguas pluviales.”





-“Flecha del forjado. Grietas en diagonal en los tabiques. Las grietas visibles en los tabiques de la planta piso pueden indicar una excesiva flecha del forjado.”

-“Grietas verticales en las oberturas del muro portante de la fachada principal de hasta 15 mm. Cualquier obertura en un muro portante recibe una concentración de cargas importante que pasa del dintel a los montantes y a su vez al antepecho. Probablemente por la falta de resistencia de estos elementos o por un diseño erróneo no se ha producido una transmisión de cargas correcta y han aparecido profundas grietas de compresión en las esquinas de las oberturas.”

-“Corrosión de ciertos elementos metálicos. Corrosión de los soportes de la antena, llegando a dañar la piedra en su punto de empotramiento.”

Lesiones que afectan la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

CONCLUSIÓN

ITE desfavorable:

Orden de ejecución de medidas cautelares. Plazo: 2 meses.

(Ver punto 1.1 de este informe).

MEDIDAS CAUTELARES OBLIGATORIAS A REALIZAR DE FORMA INMEDIATA PREVIA ENTREGA DOCUMENTACIÓN.

Obras bajo licencia de obras a añadir a las mencionadas en el anterior informe. Plazo: 6 meses para solicitar licencia.

(Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):

Supuesto 4º: Obras no urgentes.

(Ver punto 1.2 de este informe).

Supuesto 3º: Medidas de verificación.

(Ver punto 1.2 de este informe).

En caso de tener que solicitar licencia de obras, se tendrá que independizar en el presupuesto del proyecto las obras derivadas de la ITE del resto de obras que se puedan solicitar, para poder disfrutar de la bonificación del 95% del impuesto ICO por obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.”

La finalización de las obras se tendrá que acreditar mediante la aportación del apartado III del informe de inspección técnica completado. En todo caso, y si es necesario se podrá requerir la presentación del certificado de final de obra del técnico competente o del certificado final de obra municipal. Así mismo, se tendrá que acreditar la póliza del seguro vigente.

Vistos los antecedentes expuestos y de acuerdo con el art. 9.1 del Texto Refundido de la ley del suelo, aprobado por R.D. legislativo 2/2008, de 20 de junio, artículos 10 y 11 ley 10/90 de disciplina urbanística de la CAIB, artículos 83 y 84 de la ley 23/2006, de 20 de diciembre de capitalidad de Palma de Mallorca, la Ordenanza municipal sobre inspección técnica de edificios publicada en el BOIB núm. 185ext de 31 de diciembre de 2008, y artículos 4.2j), artículo 12b), del Reglamento de la Gerencia de urbanismo y otra normativa aplicable, cabe formular propuesta para la aprobación del siguiente:

Acuerdo

1º. Ordenar a CABRER PARERA ANTONIO y a ALORDA RODRIGUEZ JAIME, como propietarios del inmueble situado a CE ROBERT GRAVES, 48 (referencia catastral 07792505), la ejecución urgente por razones de seguridad de las medidas cautelares que a continuación se expondrán, según el informe de inspección técnica de edificios presentado en fecha 20.06.2011, y redactado por parte de TARANCON TORRES PEDRO SEBASTIAN, como INGENIERO INDUSTRIAL (exp. ITE 2011/1128-0000); y según también el informe de comprobación de los servicios técnicos municipales. Del informe se deriva la necesidad de efectuar obras de conservación y/o mantenimiento con carácter urgente, no urgente y obras de medidas de verificación.

Medidas cautelares urgentes a realizar (bajo dirección técnica competente):

Retirada si procede de cualquier elemento inestable de las fachadas (revestimiento, carpintería, etc), (la reconstrucción obligatoria se hará mediante licencia de obra), o cualquier otra medida cautelar (redes de protección, etc) para impedir la caída de elementos en altura.



Plazo de ejecución: 2 meses

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 1.100,00 €.

Este presupuesto es estimativo y orientativo.

Documentación a presentar previamente al inicio de la orden de ejecución:

Asume de dirección técnica.

Nombramiento de la empresa constructora.

Condiciones específicas:

Se tiene que cumplir el Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud a las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

2º. Advertir a la propiedad que antes de iniciar las medidas cautelares (orden de ejecución) deberá presentar la documentación requerida, pudiendo empezirlas inmediatamente después de recibir el informe técnico de comprobación y conformidad.

3º. Advertir a la propiedad del inmueble y obligada al cumplimiento de la presente orden que, conforme con lo que dispone el art. 84 de la Ley 23/2006, de 23 de diciembre, de capitalidad de Palma (BOIB 27.12.2006), si incumple lo que se ordena en el plazo fijado, el ayuntamiento deberá sancionarle con 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 que, de acuerdo con el mismo artículo, en consonancia con el art. 11 de la Ley 10/90, de Disciplina de la CAIB, y ante el reiterado incumplimiento de la orden de ejecución, seguidamente se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras, a costa de la propiedad del inmueble, con el procedimiento de ejecución forzosa previsto en el art. 98 de la Ley 30/92.

4º. Requerir a la propiedad del inmueble que para llevar a cabo el resto de obras derivadas del informe ITE no incluidas en el punto primero de este acuerdo, tendrá que solicitar la licencia de obras correspondiente, en un plazo de seis meses, para realizar, en el plazo previsto en el otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter no urgente (supuesto 4º), así como las medidas de verificación y si procede las obras de reparación correspondientes relativas al supuesto 3º, que también se derivan del mencionado informe.

Del informe ITE también se deriva la necesidad de efectuar las siguientes obras de conservación:

Supuesto 3.º MEDIDAS DE VERIFICACIÓN OBLIGATORIAS A REALIZAR POR TÉCNICO COMPETENTE:

-"La exposición a la humedad a la cual se ve sometido el forjado podría haber provocado su degradación. Se aprecian humedades en los techos de la planta baja por lo cual es necesario verificar el estado del forjado mediante catas."

Se registran síntomas que podrían corresponder a la seguridad constructiva. Se tienen que llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de la mencionada verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.

Supuesto 4.º OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

-"Desprendimientos de enfoscados y pinturas de la fachada. Estado de deterioro acusado en todas las fachadas de la planta piso y de la torre así como la parte baja del balcón que recorre el perímetro de todo el edificio. La falta de adherencia entre soporte y enlucido se debe principalmente a las humedades y para evitar una mayor degradación debe picarse la parte disgregada y restituir los revestimientos."

-"Humedades de filtración por la fachada con aparición de eflorescencias de color blanquecino y de ciertos agentes biológicos (musgos, hongos y líquenes) sobre la piedra. La acción del agua en su entrada al interior de los muros de fachada ha originado la formación de depósitos salinos en forma de eflorescencias y de diversos crecimientos vegetales. La acción igroscópica de dichas sales unida a la de los crecimientos vegetales, fijando la humedad ambiental, agrava el problema de degradación y desprendimientos en las fachadas."

-"Fuerte degradación de la falconada, con profundas grietas por las cuales filtra el agua y con el desprendimiento de piezas cerámicas del pavimento. Lesiones ubicadas en el balcón que recorre todo el perímetro del edificio de la planta piso."

-"Grieta en la balastrada de la terraza y rotura de la barandilla de madera de la balconada. El mal estado de estas protecciones supone un peligro tanto por su desprendimiento como por el riesgo de caída."

-"Falta de estanqueidad de la terraza y la balconada de la planta piso. Se observan humedades en los techos de la vivienda de planta baja."

-"Pudrición de las vigas de madera que soportan el balcón en la zona de la fachada posterior producida por una fuerte exposición a la humedad. La entrada de agua por los poros de la madera produce la hinchazón de esta creando las condiciones idóneas para la aparición de





hongos de pudrición. Con la pérdida por desecación de esta humedad produce memas en la madera con la consiguiente aparición de grietas y fendas. Por lo tanto se hace necesario un tratamiento curativo frente a la humedad o la sustitución de la pieza según el estado de pudrición.”

-“Falta de estanqueidad de la azotea y la cubierta inclinada. Rotura de varias tejas de cerámica de la cubierta inclinada. Las filtraciones de aguas pluviales son visibles en los techos de la planta piso especialmente en la zona bajo el sumidero y en el punto de salida de las dos chimeneas. También se han producido filtraciones en los desvanes ubicados en la azotea.”

-“Pudrición de las vigas de madera tanto del forjado de la azotea como de las zonas con cubierta inclinada. Las filtraciones de agua han provocado la pudrición de diversas vigas de madera. En las zonas más afectadas por la humedad se ha producido la pudrición de las cabezas de las vigas con la consecuente pérdida de resistencia por parte de estas.”

-“Deficiente estado de conservación de varias carpinterías, acristalamientos y persianas de madera. Se da en diferentes oberturas de la vivienda y expone el interior de la vivienda a los agentes externos.”

-“Rotura de canalón en varios puntos y corrosión de sus soportes. Mantenimiento deficiente del canalón de recogida de aguas pluviales.”

-“Flecha del forjado. Grietas en diagonal en los tabiques. Las grietas visibles en los tabiques de la planta piso pueden indicar una excesiva flecha del forjado.”

-“Grietas verticales en las oberturas del muro portante de la fachada principal de hasta 15 mm. Cualquier obertura en un muro portante recibe una concentración de cargas importante que pasa del dintel a los montantes y a su vez al antepecho. Probablemente por la falta de resistencia de estos elementos o por un diseño erróneo no se ha producido una transmisión de cargas correcta y han aparecido profundas grietas de compresión en las esquinas de las oberturas.”

-“Corrosión de ciertos elementos metálicos. Corrosión de los soportes de la antena, llegando a dañar la piedra en su punto de empotramiento.”

Lesiones que afectan la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

La realización de las obras se tendrá que acreditar mediante la aportación del apartado III del informe de inspección técnica completado, requisito necesario para poder acceder al programa de ayudas fiscales municipal. En todo caso, y si es necesario se podrá requerir la presentación del certificado de final de obra del técnico competente o del certificado final de obra municipal. Así mismo, se tendrá que acreditar la póliza del seguro vigente.

Al objeto de la aplicación de la bonificación del ICO, en el caso de presentar un proyecto conjunto con obras derivadas de la ITE y otras obras, deberá separarse el presupuesto y el estado de mediciones de las obras objeto de la ITE.

5º Advertir a la propiedad del inmueble que lo tiene que mantener en perfecto estado de conservación con carácter permanente, y que el incumplimiento de sus obligaciones derivadas del deber de conservación podrá dar lugar a las medidas previstas en la normativa vigente, así como a la multa coercitiva que prevé el artículo 6 de la ordenanza.

6º Dar cuenta al Departamento Financiero a los efectos de la exacción de los tributos que sean oportunos.

7º Notificar el presente acuerdo a la propiedad del edificio.

Por la presente orden de ejecución y en base al presupuesto estimado por los servicios técnicos municipales deberá efectuarse liquidación de los tributos pertinentes conforme a las ordenanzas fiscales vigentes, en régimen de autoliquidación.

Les recuerdo que, de acuerdo con el artículo 14 del Estatuto de autonomía, pueden ejercer su derecho de opción lingüística por la lengua castellana en cuanto a las futuras notificaciones que se hagan dentro de este procedimiento.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, pueden interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado, de acuerdo con el 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 la publicación del presente edicto y en este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición. El mencionado recurso 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 expedita la vía contenciosa administrativa.

El recurso de reposición potestativo se tiene que presentar en cualquiera de las oficinas de Atención a la Ciudadanía: OAC Cort en plaza de Santa Eulàlia, 9, 07001, tfn 971225971; OAC Sant Ferran en avenida Sant Ferran 42, 07013, edificio Policía Local, tfn 971225511; OAC Avingudes en avenida Gabriel Alomar, 18, 07006, edificio Avingudes, tfn 971225900; OAC Pere Garau en calle Pere Llobera 9, 07007, tfn 971225900; OAC S'escorxador en calle Emperadriu Eugènia, 6, 07010, 971201362; OAC Son Ferriol en avenida del Cid 8, 07198, 971426209; OAC Sant Agusti en calle de Margaluz 30, 07015, 971708733; OAC S'Arenal en avenida América, 11, 07600, 971225891;





mediante instancia dirigida al Ajuntament de Palma, donde ha de hacer constar el número de expediente. Horario de atención al Público para todas las OAC, todo el año: 8.30 h a 14.00 h de lunes a viernes. Horario ampliado de octubre a mayo: 8.30 h a 17 h de lunes a jueves únicamente en la OAC de Avingudes. Sábados abierto de 9.30 a 13.30 h en Pza. Santa Eulàlia 9 (sólo registro).

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, de acuerdo con el artículo 116 antes citado y lo que dispone la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, delante del Juzgado Contencioso Administrativo o la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, según las competencias determinadas por los artículos 8 y 10 de la Ley 29/98, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la publicación del presente edicto, todo esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere conveniente.

Palma, 23 / gener / 2013

La jefa del Departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios,

por delegación (Decreto de Alcaldía núm 10434 de 08/06/2012 publicado en el BOIB 85 de 14/06/12)

Elvira Salvá Armengod

