



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

20542 *ite 2011/1198 notificació acord amb ordre d'execució*

Com a conseqüència de l'expedient ITE 2011/1198 referent a la Inspecció Tècnica d'Edificis, i atès que s'ha intentat la notificació sense resultat positiu, pel present edicte es notifica a Mascuñan Martínez Consolación, Caparrós Cirer José, Serra Obrador Bartolomé i a Kerrigan Gurevitch, de conformitat amb els arts. 59-4 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú; i 194 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, del reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals, que transcrit diu:

Elvira Salvá Armengod, cap del departament, per delegació d'acord amb el Decret de Batlia núm. 15748, de 25/09/2008, publicat al BOIB núm. 147, de 18/10/2008, us notifica que el Consell de la Gerència d'Urbanisme, en data 27-12-2011 ha dictat la següent resolució:

En data 06.07.2011 s'ha presentat informe d'inspecció tècnica d'edificis per part de la propietat de l'immoble situat a ce Argenteria, 12, redactat per tècnic col·legiat. De l'informe es deriva la necessitat d'executar les mesures cautelars de caràcter urgent (que no fan possible esperar a l'obtenció de la corresponent llicència per raons de seguretat), i obres urgents, no urgents i obres de mesures de verificació (a realitzar prèvia sol·licitud i obtenció de la corresponent llicència d'obres), descrites totes elles a la part dispositiva d'aquest acord.

Per part dels serveis tècnics municipals s'ha emès el següent informe, atès també el resultat de l'audiència efectuada als interessats i que obra a l'expedient:

Vista la documentació presentada en relació a l'informe d'inspecció tècnica d'edificis (ITE) presentat pel Sr./Sra. Caparros Cirer Jose, en representació de comunitat de propietaris 1567 0012, en data 06.07.2011 i amb núm. de document 2011/000152569, cal informar el següent:

Informe Tècnic basat en l'informe d'ITE:

Característiques de l'edifici

Característiques constructives:

Es tracta d'un edifici de vivendes i local entre mitgeres. L'any de construcció es 1900. L'edifici consta de planta baixa + planta entresol + 4 plantes pis. L'estructura és presumiblement de murs de càrrega i forjats unidireccionals. La coberta de l'edifici és en part transitable i inclinada acabada amb teula àrab la resta.

Característiques urbanístiques:

Segons el PGOU vigent del 98, l'immoble es troba qualificat com a N4.

Actuacions a realitzar

Ordre d'execució de mesures cautelars urgents a realitzar prèvia entrega de documentació

En relació a les patologies detectades en els supòsits de l'informe ITE de referència, el tècnic que subscriu és de l'opinió que es procedeixi a la següent:

Ordre d'execució

Procedir sota direcció tècnica competent a:

Retirada de qualsevol element inestable de les façanes (revestiment, fusteria, etc).

Apuntament si escau dels forjats en mal estat de l'immoble, i retirada de material acumulat al forjat coberta.

Sense perjudici que per part de la direcció tècnica es prenguin altres mesures cautelars per prevenir mals a terceres persones.

Termini d'execució: 1 mes



Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 600,00 €.

Aquest pressupost és estimatiu i orientatiu.

Documentació a presentar prèviament al inici de l'ordre d'execució:

Assumeix de direcció tècnica.

Nomenament de l'empresa constructora.

Condicions específiques:

S'ha de complir el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, que estableix les disposicions mínimes de seguretat i de salut a les obres de construcció (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

Obres a realitzar baix llicència derivades de l'informe ITE

(Sempre i quan sigui possible d'acord al planejament vigent):

A l'informe ITE de referència es posa de manifest l'existència de les patologies que es transcriuen a continuació:

Supòsit 2n. Obres no obligatòries:

Filtraciones, eflorescencia y manchas (hongos). Fachadas a patio: manchas y eflorescencias por humedades por filtración (paredes a baños y cocinas). Balcón de planta 2 sobre 1º dcha (índice en el interior de la vivienda). Caja de escaleras: zona superior bajo claraboya, junto bajante baños en planta 3 (exterior) y en planta 1º (dentro baño vivienda) y sobre puerta trastero inaccesible bajo entresuelo. Local P.Baja: en baño, manchas por hongos bajo bóveda escalera y zona lavabo por humedades filtración. En crujía posterior, manchas y eflorescencias por filtración accidental desde cámara instalaciones bajo Entresuelo.

Lesions que no afecten a la seguretat constructiva

Supòsit 3r. Mesures de verificació obligatòries a realitzar per tècnic competent:

Corrosiones (caso C): en viguetas metálicas de forjado por oxidación previa (humedades por filtración) y n viga metálica-Se debería comprobar cuantía del daño en cuanto a reducción de sección y pérdida de capacidad mecánica de los elementos. Trastero/cámara de instalaciones inaccesible en caja escalera bajo Entresuelo: viguetas de forjado con óxido y desprendimiento material de recubrimiento. Vivienda planta 4ª: viga en contacto con muro cierre caja de escalera bajo junta claraboya (al llover el salón se inunda, según el inquilino, lo que además afecta la habitabilidad.

Fugas y corrosiones. Trastero inaccesible (cámara de instalaciones) bajo Entresuelo: en tuberías de saneamiento (ha habido inundación del local P. Baja). Local P.Baja: Tuberías generales de cobre de fontanería que ascienden a los depósitos comunitarios (incrustaciones de óxidos metálicos por acción corrosiva de aguas duras).

Desprendimientos de material y fisuras. Caja de escaleras: zona superior bajo claraboya, junto bajante baños en planta 3 y sobre puerta trastero inaccesible (cámara instalaciones) bajo Entresuelo. Fachada a patio: huecos profundos en revoco y muro (coincide con instalaciones) y fisuras por variaciones higrotérmicas. Terraza: muro cerramiento vivienda planta 4, lateral y a calle: desprendimientos y fisuras por movimiento elástico peto terraza superior y por variaciones higrométricas junto bajante.

Es registren símptomes que podrien correspondre a la seguretat constructiva. S'han de dur a terme les mesures de verificació necessàries per tal d'identificar l'abast de la lesió. El resultat de l'esmentada verificació s'haurà d'entregar a aquest Servei en el termini i forma establerts a l'Ordenança vigent.

Supòsit 4t. Obres obligatòries a realitzar baix llicència d'obres:

Roturas y grietas. Roturas en carpintería y cristales lucernario de cubrición caja de escalera, con reparación deficiente y riesgo caída material desde altura y filtraciones. Grietas en junta lucernario-murete con claras huellas de filtraciones (afectan a viga metálica techo planta 4ª).

Falta de estabilidad. Cubierta sobre trasteros que no se han podido visitar, cerrados con candados: realizadas de forma libre con trozos de Uralita y planchas de tableros antiguos, entre otras cosas, sin sujeción estable aparente.

Crecimientos vegetales-Fallos de evacuación. Canalón y tejadillo s/planta 3ª. Terrazas basurero y rejilla improvisada.



Lesions que afecten la seguretat constructiva però no requereixen una reparació urgent.

Supòsit 5è. Obres obligatòries a realitzar baix llicència d'obres:

Desprendimiento parcial carpintería de madera mirador con posible peligro de caída a calle de elementos sueltos. Entresuelo-Fachada a Argentería. Retirar piezas con peligro de caída a vía pública y reparar la carpintería.

no hay luz de escalera.

Local Planta Baja con daños importantes en sus crujeas interiores a partir de una inundación.

Revisar les instal·lacions defectuoses.

Lesions que afecten la seguretat constructiva i requereixen una reparació urgent.

Sense perjudici que per part de la direcció tècnica es prenguin mesures cautelars per prevenir mals a tercers persones.

Conclusió

ITE desfavorable:

Ordre d'execució. Termini: 1 mes.

Mesures cautelars obligatòries a realitzar de forma immediata prèvia entrega documentació.

Obres baix llicència d'obres. Termini: 6 mesos per sol·licitar llicència.

(Sempre i quan sigui possible d'acord al planejament vigent):

Supòsit 5è: Obres urgents.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

Supòsit 4t: Obres no urgents.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

Supòsit 3è: Mesures de verificació.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

ITE incompleta:

Per poder concloure la inspecció tècnica de l'edifici, cal inspeccionar la totalitat de l'immoble, en aquest cas es té constància que falten per inspeccionar: quarts trasters en planta coberta i traster o cambra d'instal·lacions inaccessible.

S'haurà de inspeccionar aquestes parts entregant els resultats d'aquesta inspecció mitjançant una entrada al Registre de l'Ajuntament adreçada al Negociat d'ITE.

ITE condicionada:

L'edifici objecte d'aquesta inspecció tècnica aparentment té un encavalcament amb els edificis veïns a les plantes 1a, 2a, 3a, 4a, i 5é, vist que l'estat de conservació de les mateixes condiciona a aquest edifici, aquest expedient quedarà pendent de la inspecció dels edificis situats al carrer Argenteria, als n.ºs. 12A i 12B, amb altra façana pel carrer Vidrieria amb n.ºs. 13 i 15, per poder concloure l'expedient.

A la sol·licitut de la llicència d'obres, es recomana independitzar al pressupost del projecte les obres derivades de l'ITE de la resta d'obres que es puguin sol·licitar, per tal de poder gaudir de la bonificació del 95% del impost ICO amb la major brevetat possible, per obres derivades de l'Inspecció Tècnica d'Edificis. Es recorda que per poder gaudir de dita bonificació, s'haurà d'acreditar degudament la finalització de totes les obres d'obligat compliment.

La finalització de les obres s'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de l'apartat III de l'informe d'inspecció tècnica completat. En tot cas, i si es necessari es podrà requerir la presentació del certificat de final d'obra del tècnic competent o del certificat final d'obra municipal. Així mateix, s'haurà d'acreditar la pòlissa d'assegurança vigent.



Vists els antecedents exposats i d'acord amb l'art. 9.1 del Text Refós de la llei del sòl, aprovat per R.D. legislatiu 2/2008, de 20 de juny, articles 10 i 11 llei 10/90 de disciplina urbanística de la CAIB, articles 83 i 84 de la llei 23/2006, de 20 de desembre de capitalitat de Palma de Mallorca, Ordenança municipal sobre inspecció tècnica d'edificis publicada al BOIB núm. 185-ext de 31 de desembre de 2008, i articles 4.2-j), article 12-b), del Reglament de la Gerència d'urbanisme i altra normativa aplicable, cal formular proposta per a l'aprovació del següent:

Acord

1r. Ordenar a Caparros Cirer Jose, Piña Piza Antonia, Mascuñan Martinez Consolacion, Serra Obrador Bartolome, De Boisboissel Weyrich Karin Cecilia i a Kerrigan Gurevitch Malachy Cayetano, com a propietaris de l'immoble situat a ce Argenteria, 12 (referència cadastral 00103803), l'execució urgent per raons de seguretat de les mesures cautelars que a continuació s'exposaran, atès l'informe d'inspecció tècnica d'edificis presentat en data 06.07.2011, i redactat per part de Epstein Pedernera Raquel, com a arquitecte (exp. ITE 2011/1198-0000); i atès també l'informe de comprovació dels serveis tècnics municipals. De l'informe es deriva la necessitat d'efectuar obres de conservació i/o manteniment amb caràcter urgent, no urgent i obres de mesures de verificació.

Mesures cautelars urgents a realitzar (sota direcció tècnica competent):

Retirada de qualsevol element inestable de les façanes (revestiment, fusteria, etc).

Apuntament si escau dels forjats en mal estat de l'immoble, i retirada de material acumulat al forjat coberta.

Sense perjudici que per part de la direcció tècnica es prenguin altres mesures cautelars per prevenir mals a terceres persones.

Termini d'execució: 1 mes

Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 600,00 €.

Aquest pressupost és estimatiu i orientatiu.

Documentació a presentar prèviament al inici de l'ordre d'execució:

Assumeix de direcció tècnica.

Nomenament de l'empresa constructora.

Condicions específiques:

S'ha de complir el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, que estableix les disposicions mínimes de seguretat i de salut a les obres de construcció (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

2n. Requerir als propietaris de les parts no inspeccionades de l'immoble que les inspeccionin i que presentin els resultats de la inspecció, advertint-los que l'incompliment de l'acreditació periòdica del bon estat de l'edifici podrà donar lloc a les mesures cautelars i complementàries previstes a l'ordenança d'inspecció tècnica d'edificis.

3r. Advertir a la propietat que abans d'iniciar les mesures cautelars (ordre d'execució) haurà de presentar la documentació requerida, podent començar-les immediatament després de rebre l'informe tècnic de comprovació i conformitat.

4t. Advertir a la propietat de l'immoble i obligada al compliment de la present ordre que, conforme amb el que disposa l'art. 84 de la Llei 23/2006, de 23 de desembre, de capitalitat de Palma (BOIB de 27.12.2006) si incompleix el que s'ordena en el termini fixat, l'ajuntament l'haurà de sancionar amb multa del deu al vint per cent del valor de les obres que sigui necessari dur a terme per complir els requisits esmentats abans, així com també que, d'acord amb el mateix article, en consonància amb l'art. 11 de la llei 10/1990, de disciplina de la CAIB, i davant el reiterat incompliment de l'ordre d'execució, seguidament es procedirà a l'execució subsidiària de les obres, a costa de la propietat de l'immoble, amb el procediment d'execució forçosa previst a l'art. 98 de la llei 30/1992.

5è. Requerir a la propietat de l'immoble que per dur a terme la resta d'obres derivades de l'informe ITE no incloses al punt primer d'aquest acord, haurà de sol·licitar la llicència d'obres corresponent, en un termini de sis mesos, per realitzar, en el termini previst a l'atorgament de la llicència, les obres de conservació de caràcter urgent i no urgent (supòsit 4t i 5è), així com les mesures de verificació i si escau les obres de reparació corresponents relatives al supòsit 3r, que també es deriven de l'esmentat informe.

De l'informe ITE també es deriva la necessitat d'efectuar les següents obres de conservació:

Supòsit 3r. Mesures de verificació obligatòries a realitzar per tècnic competent:



Corrosiones (caso C): en viguetas metálicas de forjado por oxidación previa (humedades por filtración) y viga metálica-Se debería comprobar cuantía del daño en cuanto a reducción de sección y pérdida de capacidad mecánica de los elementos. Trastero/cámara de instalaciones inaccesible en caja escalera bajo Entresuelo: viguetas de forjado con óxido y desprendimiento material de recubrimiento. Vivienda planta 4ª: viga en contacto con muro cierre caja de escalera bajo junta claraboya (al llover el salón se inunda, según el inquilino, lo que además afecta la habitabilidad).

Fugas y corrosiones. Trastero inaccesible (cámara de instalaciones) bajo Entresuelo: en tuberías de saneamiento (ha habido inundación del local P. Baja). Local P.Baja: Tuberías generales de cobre de fontanería que ascienden a los depósitos comunitarios (incrustaciones de óxidos metálicos por acción corrosiva de aguas duras).

Desprendimientos de material y fisuras. Caja de escaleras: zona superior bajo claraboya, junto bajante baños en planta 3 y sobre puerta trastero inaccesible (cámara instalaciones) bajo Entresuelo. Fachada a patio: huecos profundos en revoco y muro (coincide con instalaciones) y fisuras por variaciones higrotérmicas. Terraza: muro cerramiento vivienda planta 4, lateral y a calle: desprendimientos y fisuras por movimiento elástico peto terraza superior y por variaciones higrométricas junto bajante.

Es registren símptomes que podrien correspondre a la seguretat constructiva. S'han de dur a terme les mesures de verificació necessàries per tal d'identificar l'abast de la lesió. El resultat de l'esmentada verificació s'haurà d'entregar a aquest Servei en el termini i forma establerts a l'Ordenança vigent.

Supòsit 4t. Obres obligatòries a realitzar baix llicència d'obres:

Roturas y grietas. Roturas en carpintería y cristales lucernario de cubrición caja de escalera, con reparación deficiente y riesgo caída material desde altura y filtraciones. Grietas en junta lucernario-murete con claras huellas de filtraciones (afectan a viga metálica techo planta 4ª).

Falta de estabilidad. Cubierta sobre trasteros que no se han podido visitar, cerrados con candados: realizadas de forma libre con trozos de Uralita y planchas de tableros antiguos, entre otras cosas, sin sujeción estable aparente.

Crecimientos vegetales-Fallos de evacuación. Canalón y tejadillo s/planta 3ª. Terrazas basurero y rejilla improvisada.

Lesions que afecten la seguretat constructiva però no requereixen una reparació urgent.

Supòsit 5è. Obres obligatòries a realitzar baix llicència d'obres:

Desprendimiento parcial carpintería de madera mirador con posible peligro de caída a calle de elementos sueltos. Entresuelo-Fachada a Argentería. Retirar piezas con peligro de caída a vía pública y reparar la carpintería.

no hay luz de escalera.

Local Planta Baja con daños importantes en sus crujiás interiores a partir de una inundación.

Revisar les instalacions defectuoses.

Lesions que afecten la seguretat constructiva i requereixen una reparació urgent.

Sense perjudici que per part de la direcció tècnica es prenguin mesures cautelars per prevenir mals a tercers persones.

La realització de les obres s'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de l'apartat III de l'informe d'inspecció tècnica completat, req uisit necessari per poder accedir al programa d'ajudes fiscals municipal. En tot cas, i si es necessari es podrà requerir la presentació del certificat de final d'obra del tècnic competent o del certificat final d'obra municipal. Així mateix, s'haurà d'acreditar la pòlissa d'assegurança vigent.

A l'objecte de l'aplicació de la bonificació de l'ICO, en el cas de presentar un projecte conjunt amb obres derivades de l'ITE i altres obres, s'haurà de separar el pressupost i l'estat de medicions de les obres objecte de l'ITE.

6è. Advertir a la propietat de l'immoble que l'ha de mantenir en perfecte estat de conservació amb caràcter permanent, i que l'incompliment de les seves obligacions derivades del deure de conservació podrà donar lloc a les mesures previstes a la normativa vigent, així com a la multa coercitiva que preveu l'article 6 de l'ordenança.

7è. Donar compte al Departament Financer als efectes de l'exacció dels tributs que siguin pertinents.

8è. Notificar el present acord a la propietat de l'edifici.

Per la present ordre d'execució i en base al pressupost estimat pels serveis tècnics municipals s'haurà d'efectuar liquidació dels tributs



pertinents conformement a les ordenances fiscals vigents, en règim d'autoliquidació.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, podeu interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictada, d'acord amb l'article 116 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, segons la redacció de la llei 4/1999, de 13 de gener. El termini per interposar-lo és d'un mes comptat des de l'endemà de la publicació del present edicte i en aquest cas no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que s'hagi resolt el de reposició.

El recurs de reposició potestatiu s'ha de presentar a qualsevol de les oficines de la Unitat Integrada d'Atenció al Públic: a la plaça de Santa Eulàlia, 9 – tfn 971 225900 (UIAP-0); al carrer Son Dameto, 1- tfn 971 225511 (edifici Policia Local) (UIAP-1); carrer Emperadriu Eugènia, 6 - 971 201362 (S'Escorxador) (UIAP-2); a la Av. Amèrica, 11 - 971 225891 (S'Arenal) (UIAP-3); a l'avinguda Gabriel Alomar, 18 - 971 225900 (edifici municipal); (UIAP-5); a l'avinguda del Cid 8 cantonada carrer Cabot – 971 426209 (Son Ferriol) (UIAP-6); al carrer Margaluz, 30 – 971 708733 (Sant Agustí) (UIAP-7); al camí dels Reis 400 – 971 764800 (edifici Son Pacs), i a l'Oficina d'Atenció a la Ciutadania, carrer Pere Llobera 9, (OAC Pere Garau), mitjançant instància dirigida a l'Ajuntament de Palma, on s'hi ha de fer constar el número d'expedient. Horari d'atenció al Públic de totes les UIAP i del punt de Registre i Autoliquidacions Son Pacs: Tot l'any: de 8.30 a 14.00 h de dilluns a divendres. Horari ampliat d'octubre a maig: de 8.30 a 17 h de dilluns a dijous a les UIAP-0, UIAP-1 i UIAP-4 i OAC Pere Garau. Dissabtes obert de 9.30 a 13.30 h a Pl. Santa Eulàlia. L'esmentat recurs s'entén desestimat quan no s'ha resolt i notificat la resolució en el termini d'un mes comptat des de l'endemà que s'ha interposat. En aquest cas queda expedita la via contenciosa administrativa.

Si no utilitzau el recurs potestatiu de reposició, podeu interposar directament recurs contenciós administratiu, segons el que estableix l'article abans esmentat, i els 45 i següents de la llei 29/1998, 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 la publicació del present edicte. Això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Palma, 18 d'octubre de 2012

La cap del Departament de Disciplina i Seguretat dels Edificis, per delegació (Decret de Batlia núm 10434 de 08/06/2012 publicat al BOIB 85 de 14/06/12)
Elvira Salvá Armengod

