



Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

15632

ITE 2011-514 notificació acord amb OE

Com a conseqüència de l'expedient 2011/514 referent a la Inspecció Tècnica d'Edificis, i atès que s'ha intentat la notificació sense resultat positiu, pel present edicte es notifica a Nadal Simó Emilio, 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 25-10-2011 ha dictat la següent resolució:

“En data 31.12.2010 s'ha presentat informe d'inspecció tècnica d'edificis per part de la propietat de l'immoble situat a CE MOREI, 2, 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 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. FIOL ORTEGA MARIA DEL CARME, en data 31.12.2010 i amb núm. de document 2010/000285485, cal informar el següent:

Informe Tècnic basat en l'informe d'ITE:

1. CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

1.1 Característiques constructives:

Es tracta d'un edifici d'ús dominant residencial plurifamiliar entre mitgeres, amb data de construcció entre 1900 i 1910, format per planta soterrani, planta baixa i 3 plantes pis. L'estructura de l'edifici està formada per murs de càrrega i forjats unidireccionals. Hi ha dues tipologies de coberta, plana transitable i inclinada acabada amb teules àrabs.

1.2 Característiques urbanístiques:

Segons el PGOU vigent del 98, l'immoble es troba qualificat com a R4.

2. ACTUACIONS A REALITZAR

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

En relació a les patologies detectades en el **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:

- Apuntament de les bigues del primer pis i segon dreta amb putrefaccions als seus caps.

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

Termini d'execució: 2 mesos

Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 1100 €.





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).

2.2 Obres a realitzar baix llicència derivades de l'informe ITE

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:

- "Fachada: la fachada se encuentra envejecida".
- "El invernadero en c/Morei se encuentra muy envejecido".
- *Lesions que no afecten a la seguretat constructiva*

Supòsit 3r. MESURES DE VERIFICACIÓ OBLIGATÒRIES A REALITZAR PER TÈCNIC COMPETENT:

- "Deben hacerse catas bajo todas las cubiertas inclinadas del edificio para comprobar el estado de las viguetas de madera".
- "2º dcha. Dormitorio junto a acceso: En esta estancia existen falso techo y se han detectado filtraciones desde una de las cubiertas de teja. Deben realizarse catas para comprobar el estado de la estructura".
- "1º. Deben realizarse catas en todas las zonas indicadas en las que se han detectado problemas de filtraciones de agua para comprobar el estado de la estructura. Del mismo modo debe procederse a terminar con el origen de las diferentes filtraciones".
- "Vivienda en planta baja: Baño: Existen marcas de filtraciones por lo que se considera necesario realizar catas en el falso techo para conocer el estado de la estructura".
- "Local1 (bar en la esquina): Existen humedades del piso 1º en la zona posterior de la barra que deben solucionarse. Apparentemente se trata de una 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:

- "Balcón del invernadero en c/Morei está fisurado/roto. Requiere de intervención".
- "Lucernario dañado en la parte superior de la caja de escalera. Requiere de intervención".
- "Cubiertas: Las cubiertas planas se ha realizado recientemente; se ha detectado que no se ha colocado el material de la junta de dilatación del pavimento y empieza a haber crecimientos vegetales que dañaran la lámina impermeable. Deben hacerse para evitar filtraciones y posibles daños futuros en las viguetas de madera".
- "Cubierta inclinada. Las cubiertas inclinadas del edificio tienen una falta de mantenimiento importante y se han detectado muchos crecimientos vegetales. Se encuentran muy envejecidas y producen filtraciones, por lo que se considera necesario intervenir".
- "3º izq. Estar: Se han detectado filtraciones que proceden del desagüe situado en cubierta. Este desagüe requiere de intervención. Cocina y comedor: Se han detectado humedades por filtraciones que provienen de la cornisa superior. En esta zona se han detectado crecimientos vegetales. Requiere intervención".
- "3º dcha. Estar: Vierendeaguas sobre la ventana en mal estado que produce filtraciones en el interior. Requiere intervención".



- "2º dcha. Baño con el pavimento hundido. Deben hacerse las comprobaciones oportunas desde el piso inferior (localizar y abrir falso techo) para conocer el estado de la estructura. Posiblemente el entrevigado y/o una vigueta estén dañados. Debe apuntalarse e intervenir".
- "Caballerizas: Existen filtraciones provenientes de las bajantes, en esta zona sustituidas por PVC, que han dañado las cabezas de, al menos, 4 vigas. Estas vigas requieren de intervención. Debe apuntalarse como medida cautelar".
- "1º. Dormitorio con cama de hospital: el revoco de fachada se encuentra en mal estado y próximo a desprenderse. Requiere intervención".
- "1º. Carbonera. Vigas de madera en mal estado. Existen una intervención puntual de refuerzo, esta zona requiere de intervención".
- "Vivienda en planta baja: Aseo: marcas de filtraciones. Debe intervenir para evitar las filtraciones desde las tuberías".
- "Invernadero sobre c/Morei con rotura de cristal que debe retirarse".

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

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

3 Conclusió

3.1 ITE desfavorable:

- **Ordre d'execució. Termini: 2 mesos.**

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 4t: Obres no urgents.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

- Supòsit 3è: Mesures de verificació.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

3.2 ITE condicionada:

L'edifici objecte d'aquesta inspecció tècnica té un encavalcament amb l'edifici veí: hi ha una zona de planta baixa de PC Santa Eulàlia 7 que s'endinsa dins la parcel·la de CE Morei 2, vist que l'estat de conservació de la mateixa condiona a aquest edifici, aquest expedient quedarà pendent de la inspecció de PC Santa Eulàlia 7 per poder concloure l'expedient.

Aquest fet és de caràcter informatiu i a efectes de l'arxiu definitiu de l'expedient una vegada s'haguin reparat les lesions dels diferents supòsits."

La finalització de les obres s'haurà d'acreditar mitjançant el certificat de final d'obra expedit per tècnic competent i el vistiplau municipal, i l'aportació de l'apartat III de l'informe d'inspecció completat. 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 la comunitat de propietaris de l'immoble situat a CE MOREI, 2 (referència cadastral 00001504), de la qual figura com a president FIOL ORTEGA MARIA DEL CARME, **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 31.12.2010, i redactat per part de DE SALVADOR MORELL



PEDRO, com a ARQUITECTE (**exp. ITE 2011/0514-0000**); 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 no urgent i obres de mesures de verificació.

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

“- Apuntament de les bigues del primer pis i segon dreta amb putrefaccions als seus caps.

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

Termini d'execució: 2 mesos

Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 1100 €.

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. 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.

3r. 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.

4t. 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 **no urgent** (supòsit 4t), 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:

- “Deben hacerse catas bajo todas las cubiertas inclinadas del edificio para comprobar el estado de las viguetas de madera”.

- “2ºdcha. Dormitorio junto a acceso: En esta estancia existen falso techo y se han detectado filtraciones desde una de las cubiertas de teja. Deben realizarse catas para comprobar el estado de la estructura”.

- “1º. Deben realizarse catas en todas las zonas indicadas en las que se han detectado problemas de filtraciones de agua para comprobar el estado de la estructura. Del mismo modo debe procederse a terminar conel origen de las diferentes filtraciones”.

- “Vivienda en panta baja: Baño: Existen marcas de fitlraciones por lo que se considera necesario realizar catas en el falso techo para conocer el estado de la estructura”.

- “Local1 (bar en la esquina):Existen humedades del piso 1º en la zona posterior de la barra que deben solucionarse. Aparentemente se trata de una 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:

- "Balcón del invernadero en c/Morei está fisurado/roto. Requiere de intervención".
- "Lucernario dañado en la parte superior de la caja de escalera. Requiere de intervención".
- "Cubiertas: Las cubiertas planas se ha realizado recientemente; se ha detectado que no se ha colocado el material de la junta de dilatación del pavimento y empieza a haber crecimientos vegetales que dañaran la lámina impermeable. Deben hacerse para evitar filtraciones y posibles daños futuros en las viguetas de madera".
- "Cubierta inclinada. Las cubiertas inclinadas del edificio tienen una falta de mantenimiento importante y se han detectado muchos crecimientos vegetales. Se encuentran muy envejecidas y producen filtraciones, por lo que se considera necesario intervenir".
- "3º izq. Estar: Se han detectado filtraciones que proceden del desagüe situado en cubierta. Este desagüe requiere de intervención. Cocina y comedor: Se han detectado humedades por filtraciones que provienen de la cornisa superior. En esta zona se han detectado crecimientos vegetales. Requiere intervención".
- "3º dcha. Estar: Vierteaguas sobre la ventana en mal estado que produce filtraciones en el interior. Requiere intervención".
- "2º dcha. Baño con el pavimento hundido. Deben hacerse las comprobaciones oportunas desde el piso inferior (localizar y abrir falso techo) para conocer el estado de la estructura. Posiblemente el entrevigado y/o una vigueta estén dañados. Debe apuntalarse e intervenir".
- "Caballerizas: Existen filtraciones provenientes de las bajantes, en esta zona sustituidas por PVC, que han dañado las cabezas de, al menos, 4 vigas. Estas vigas requieren de intervención. Debe apuntalarse como medida cautelar".
- "1º. Dormitorio con cama de hospital: el revoco de fachada se encuentra en mal estado y próximo a desprenderse. Requiere intervención".
- "1º. Carbonera. Vigas de madera en mal estado. Existen una intervención puntual de refuerzo, esta zona requiere de intervención".
- "Vivienda en planta baja: Aseo: marcas de filtraciones. Debe intervenir para evitar las filtraciones desde las tuberías".
- "Invernadero sobre c/Morei con rotura de cristal que debe retirarse".

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

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

La realització de les obres s'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació del certificat de final d'obra expedit per tècnic competent i el certificat de final d'obra municipal, així com de l'apartat III completat, requisits necessaris per poder accedir al programa d'ajudes fiscals municipal.

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.

5è. 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.

6è. Donar compte al Departament Financer als efectes de l'exacció dels tributs que siguin pertinents.

7è. 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 rebre la present notificació i en aquest cas no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que s'hagi resolt el de reposició. 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.



Us record que, d'acord amb l'article 14 de l'Estatut d'autonomia, podeu exercir el vostre dret d'opció lingüística per la llengua castellana pel que fa a les futures notificacions que es facin dins aquest procediment.

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), al 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-4), al carrer Cardenal Rossell, 96 – 971 265522 (Es Coll d'en Rebassa) (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 CI dels Reis 400 – tfn 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, UIAP-4 i OAC Pere Garau. Dissabtes obert de 9.30 a 13.30 h a Pl. Santa Eulàlia.

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 rebre la present notificació. Això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Palma, 7 / agost / 2013

La cap del Departament de Disciplinari 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

