



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

18015**ITE 2011-1574 notificació acord amb OE**

Com a conseqüència de l'expedient ITE 2011/1574 referent a la Inspecció Tècnica d'Edificis, i atès que s'ha intentat la notificació sense resultat positiu, pel present edicte es notifica als hereus de Juliá Tomás José, 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 (Decret de Batlia núm 22906 de 01/12/2011, publicat al BOIB 187 de 15/12/11), us notifica que el Consell de la Gerència d'Urbanisme, en data 28.02.2012 ha dictat la següent resolució:

“En data 09.09.2011 s'ha presentat informe d'inspecció tècnica d'edificis per part de la propietat de l'immoble situat a CE MANACOR, 50 OA, 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 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. JULIA RAMIS MARGARITA, en data 09.09.2011 i amb núm. de document 2011/000196066, 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 de vivendes i locals entre mitgeres. L'any de construcció es 1939. L'edifici consta de planta baixa + 3 plantes pis. L'estructura és presumiblement de murs de càrrega i forjats unidireccionals. La coberta de l'edifici és transitable.

1.2 Característiques urbanístiques:

Segons el PGOU vigent del 98, l'immoble es troba qualificat com a B7a amb part com B3x.

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 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 i/o de l'interior (revestiment, carpinteria, etc).

Apuntament si escau dels forjats en mal estat de l'immoble.

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: 900,00 €.



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).

2.2 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:

- “Aparición manchas negras de humedad. Necesidad de un mantenimiento periódico de la fachada. Se pueden observar tanto en la fachada principal como en la posterior en muros y antepechos de terraza, alfeizares, vierteaguas de borde y cornisas. Dichas humedades se deben a la gran absorción de los materiales que configuran estos elementos expuestos directamente al exterior.”
- “Humedades de condensación. Humedades ubicadas el techo de la galería de planta primera, orientada a la fachada principal.”
- “Fisura horizontal cerrada en distintos planos. Lesión situada en la fachada posterior debida a los empujes térmicos de la solería de la azotea de planta tercera sobre el pretil.”
- “Grietas y fisuras en los falsos techos. Se dan en los falsos techos de planta primera y segunda. Parecen provenir de pequeñas deformaciones diferenciales sufridas por el sistema estructural o simplemente por las características de los materiales.”
- “Desprendimiento de los enfoscados y pinturas. Visibles en mayor medida en la fachada posterior. La degradación de los revestimientos provoca humedades en algunos puntos del interior de la vivienda.”

- Lesions que no afecten a la seguretat constructiva

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

- “Humedades por filtración y condensación. Posible corrosión del armado de las viguetas. Es oportuno llevar a cabo un examen más exhaustivo y practicar algunas catas para determinar el estado de los forjados, especialmente en la crujía próxima a la calle Manacor afectada por pequeñas humedades.”
- Falsos techos con grietas y aparente riesgo de desprendimiento de material.
- 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 5è. OBRES OBLIGATÒRIES A REALITZAR BAIX LLICÈNCIA D'OBRES:

- “Abandono de una de las viviendas. La vivienda de planta tercera (no se ha adherido a la inspección), se encuentra expuesta a los agentes externos. En estado de abandono y carece de ventanas.”
- “Escaso mantenimiento del porche con cierto riesgo de desprendimiento de alguno de los listones de madera. Porche ubicado en planta baja de acceso al local comercial de planta baja.”
- “Corrosión de las viguetas metálicas. Pérdida de capacidad resistente de estas. Patología que observamos en los perfiles metálicos de planta segunda en los techos del baño, cocina y galería trasera. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta tercera.”
- “Falta de estanqueidad de las azoteas. Humedades por filtración Falta de estanqueidad de las azoteas de planta primera y tercera, lo cual origina humedades por filtración en los techos de la planta baja y de la planta segunda. Estas humedades se observan en ambos casos en la crujía más alejada de la calle Manacor, la orientada hacia el patio posterior.”
- “Corrosión de la armadura inferior de la viga que origina una grieta de unos 14 mm paralela a dicha armadura. Patología entre grave y media ubicada en el techo de planta baja, en la crujía posterior del comercio. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta primera.”

- 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 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 5è: Obres urgents.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

- Supòsit 3è: Mesures de verificació.

(Veure punt 2.2 d'aquest informe).

3.2 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: La planta 3^a de l'immoble.

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.

A la sol·licitud 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 JULIA RAMIS MARGARITA, SANCHEZ CORTES PRIMITIVO, CALVO ANDREU JOSE, JULIA TOMAS JOSE, FERRE MORAGREGA JUAN, com a propietaris de l'immoble situat a CE MANACOR, 50 0A (referència cadastral 01204004), **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 09.09.2011, i redactat per part de , com a (**exp. ITE 2011/1574-0000**); 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 i obres de mesures de verificació.

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

“Ordre d'execució

Procedir sota direcció tècnica competent a:

Retirada de qualsevol element inestable de les façanes i/o de l'interior (revestiment, carpinteria, etc).



Apuntament si escau dels forjats en mal estat de l'immoble.

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: 900,00 €.

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** (supòsit 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:

- "Humedades por filtración y condensación. Posible corrosión del armado de las viguetas. Es oportuno llevar a cabo un examen más exhaustivo y practicar algunas catas para determinar el estado de los forjados, especialmente en la crujía próxima a la calle Manacor afectada por pequeñas humedades."
- Falsos techos con grietas y aparente riesgo de desprendimiento de material.

- *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 5è. OBRES OBLIGATÒRIES A REALITZAR BAIX LLICÈNCIA D'OBRES:

- "Abandono de una de las viviendas. La vivienda de planta tercera (no se ha adherido a la inspección), se encuentra expuesta a los agentes externos. En estado de abandono y carece de ventanas."
- "Escaso mantenimiento del porche con cierto riesgo de desprendimiento de alguno de los listones de madera. Porche ubicado en planta baja de acceso al local comercial de planta baja."
- "Corrosión de las viguetas metálicas. Pérdida de capacidad resistente de estas. Patología que observamos en los perfiles metálicos de planta segunda en los techos del baño, cocina y galería trasera. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta tercera."
- "Falta de estanqueidad de las azoteas. Humedades por filtración Falta de estanqueidad de las azoteas de planta primera y tercera, lo





cual origina humedades por filtración en los techos de la planta baja y de la planta segunda. Estas humedades se observan en ambos casos en la crujía más alejada de la calle Manacor, la orientada hacia el patio posterior.”

–“Corrosión de la armadura inferior de la viga que origina una grieta de unos 14 mm paralela a dicha armadura. Patología entre grave y media ubicada en el techo de planta baja, en la crujía posterior del comercio. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta primera.”

- *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 terceres persones.”

La realització de les obres s’haurà d’acreditar mitjançant l’aportació de l’apartat III de l’informe d’inspecció tècnica completat, requisit 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.

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.

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 expedida la via contenciosa administrativa.

El recurs de reposició potestatiu s’ha de presentar a qualsevol de les oficines d’Atenció a la Ciutadania: OAC Cort, plaça Santa Eulàlia, 9, 07001, tfn 971225971 oaccort@palma.es; OAC Sant Ferran, avinguda Sant Ferran 42, 07013, edifici Policia Local, tfn 971225511 oacsantferran@palma.es; OAC Avingudes, avinguda Gabriel Alomar, 18, 07006, edifici Avingudes, tfn 971225900 oacavingudes@palma.es; OAC Pere Garau, carrer Pere Llobera 9, 07007, tfn 971225900 oacperegau@palma.es; OAC S’Escorxador, carrer Emperadriu Eugènia, 6, 07010, 971201362 oacsescorxador@palma.es; OAC Es Coll, carrer Cardenal Rossell, 96, 07007, 971265522 oacescollidenrabassa@palma.es; OAC Son Ferriol, avinguda del Cid 8, 07198, 971426209 oacsonferriol@palma.es; OAC Sant Agusti, carrer Margaluz 30, 07015, 971708733 oacsantagusti@palma.es; OAC S’Arenal, avinguda Amèrica, 11, 07600, 971225891 oacsarenal@palma.es; 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 OAC: tot l’any de 8.30 h a 14.00 h de dilluns a divendres. Horari ampliat d’octubre a maig: de 8.30 h a 17 h de dilluns a dijous a l’OAC Avingudes. Dissabtes obert de 9.30 a 13.30 h a Pl. Santa Eulàlia (només registre).

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, 19 de setembre de 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