



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

21506**Protecció. DP 2013/86 Notificació D.B. 14442 de 13.08.2013**

Atès que no s'ha pogut notificar el Decret de Batlia núm. 14442 de data 13 de agosto de 2013 de l'ajuntament de Palma, a MAGDALENA GAYA BARCELÓ, amb DNI. 18.232.980, i a JULIA MABEL CABRERA MARÍN, amb PT. Y2230217-J, i per poder seguir endavant la tramitació de l'expedient, DP 2013/86, en relació al immoble ubicat al C/ FRANCESC PI I MARGALL, NÚM. 6, del Negociat de Protecció de l'Edificació, de Disciplina Urbanística.

De conformitat amb l'article 59.4, de la Llei 30/92, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i amb el 194, del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals, a través del present edicte se li notifica el següent:

Us notifico que per decret del tinent de batle de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge núm. 14442 de data 13.08.2013 s'ha disposat el següent:

I.- Atès l'informe dels Serveis Tècnics municipals de data 12 d'Agost de 2013, relatiu a l'immoble ubicat a C/ Frances Pi i Maragall 6 (PC 1404501) que transcrit diu:

“En contestació a la sol·licitud del Negociat de Protecció de l'Edificació de dia 8 d'agost de 2013 d'informar quin és l'estat de l'edifici anteriorment referenciat i si cal iniciar ordre d'execució, a conseqüència de l'informe tècnic presentat per la Comunitat de Propietaris, cal informar:

- **DESCRIPCIÓ.**

Es tracta d'un edifici residencial plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa i cinc plantes pis. La seva estructura és pòrtics i forjats de formigó i la seva coberta plana transitable als pisos 4r i inclinada de teules als pisos 5è.

La parcel·la cadastral dona a dos carrers: Francesc Pi i Margall cantonada Pere II, però l'edifici on es realitza l'actuació té el seu accés independent pel núm. 6 de Francesc Pi i Margall i és independent de l'altre edifici, tot i que sembla que es varen construir a la vegada.

- **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I INFORMACIÓ CADASTRAL.**

Esta qualificat con a sòl urbà amb una ordenació de alineació de vial formant il·leta tancada i una fondària edificable màxima de 11 metres zona B5a, segons la revisió del PGOU de 1999. La referència cadastral es la 014045-01.

L'edifici ja va ser objecte d'expedient de protecció (DP 2007/63) per mal estat de les biguetes del local de planta baixa, que es varen reparar amb llicència d'obra major CN 2009/00674.

A les terrasses dels pisos 5è es varen construir ampliacions entre els anys 1.990 i 1.995 tal i com s'ha detectat a les fotos aèries.

L'any 2011, la Comunitat de Propietaris va sol·licitar llicència per reparació de parts no estructurals de cobertes i terrats CSS 2011/156.

1. INFORME TÈCNIC.

Realitzada visita d'inspecció el passat 9 d'agost amb l'oficial de guàrdia Manuel Nieto i l'arquitecte tècnic que ha realitzat l'informe sobre l'estat del forjat del 4r 2ª, Joan Bonet, s'ha observat que:

- a. Es pot apreciar que l'edifici del número 6 és independent de l'edifici amb entrada pel número 2 de Pere II, el qual ha tingut un manteniment de les façanes independent.
- b. La façana de l'edifici presenta lesions a la pintura i al revestiments per humitats.
- c. L'informe presentat per l'arquitecte tècnic contractat per la Comunitat per analitzar l'estat del forjat de sostre del **pis 4r 2ª** evidencia greus lesions, tant a la primera crugia (que correspon a la sala d'estar), a la segona (bany) i a la crugia posterior (cuina).
- d. Cal destacar que les esquerdes més importants les trobem al centre de les biguetes i que en algunes es pot apreciar el mal estat de l'armat inferior de les biguetes.
- e. No totes les biguetes en mal estat tenen coberta plana damunt i per tant, la causa de la patologia no és únicament per les humitats





rebudes.

- f. Vist que aquest pis ja es troba desocupat, només cal precintat-ho, però es decideix desallotjar el pis superior, **5è 2ª**, ja que el mal estat de les biguetes i el sobrepès acumulat sobre el pis inferior així ho aconsellen.
- g. Un cop revisada aquesta vivenda, es revisa l'habitatge contigu, pis **4r 1ª** (situat a l'esquerra mirant des de la façana) i es detecten nombroses taques d'humitats i reparacions del fals sostre, sobretot a la primera crugia.
- h. Abans de realitzar cales en aquesta vivenda es realitza inspecció als dos pisos superiors i s'observa que a tots dos s'ha construït al damunt del que originàriament era coberta plana, sobrecarregant els forjats inferiors en mal estat amb nous enrajolats damunt dels antics, tancaments d'obra i fusteria, sacs de runa, mobiliari i un gran nombre de plantes d'un pes considerable. Amb aquestes obres a més de sobrecarregar, s'ha modificat la recollida d'aigües pluvials. Els pisos inferiors continuen tenint humitats quan plou.
- i. Realitzada una cala al pis **4r 1ª** es detecta l'armat en el cap de la bigueta en un estat molt greu i inestable amb pèrdua de secció, pel que es decideix no fer més cales en aquesta vivenda ja que és molt probable que en el centre de les biguetes les patologies siguin més greus i el sobrepès a la terrassa superior pot fer perillar l'estabilitat. Per això ja es decideix el desallotjament d'aquest habitatge i el superior, **5è 1ª**.
- j. Es realitzen cales al pis **3r 2ª**, en dues biguetes diferents i es troben en mal estat, pel que juntament amb el tècnic contractat per la propietat i el seu pare, també arquitecte tècnic, i l'oficial de Bombers de guàrdia, s'analitza la probabilitat del col·lapse del forjat del pis **4r 2ª**, la qual és bastant menor un cop desallotjats els dos habitatges (4r 2ª i 5è 2ª) i que en cas de produir-se el forjat inferior sembla que es troba en bon estat. Pel que fins que no es realitzin les cales i apuntalament en aquesta part de l'edifici no sembla necessari el seu desallotjament. Però que un cop es retirin els fals sostres, el tècnic director podrà decidir sobre si s'ha de desallotjar algun habitatge més.
- k. En canvi a la banda esquerra de l'edifici, vist que l'estat de les biguetes és molt més greu i que hi ha dos forjats correlatius en mal estat, la probabilitat de col·lapse és més alta i en cas de produir-se el forjat inferior no aguantaria el cop. Per aquesta raó.
- l. Per tal de reparar o reforçar els forjats en mal estat i aquells que es detectin també un cop retirats els fals sostres, s'haurà de sol·licitar la corresponent llicència municipal.

• CONCLUSIÓ.

Vist el greu estat en que es troben els forjats dels pisos 4r 1ª, 4r 2ª i 3r 1ª de l'edifici i vist que hi ha indicis que hi poden haver més forjats amb alguna deficiència, el tècnic que subscriu és del parer que es realitzi, a més de l'apuntalament necessari, una revisió de tots els forjats per saber en quin estat es troben, i un cop apuntalats, segons les directrius del tècnic director, s'haurà de sol·licitar llicència de reparació dels forjats en mal estat en la major brevetat possible, ja que l'apuntalament és una mesura provisional.

Observades les patologies descrites, atesa la seva naturalesa i situació i llevat de altres patologies o vicis ocults, no observables a simple vista i per tant no detectats en aquesta visita de inspecció ocular, és opinió del tècnic que subscriu que és adient el dictat d'una **ordre d'execució** consistent en :

ORDRE D'EXECUCIÓ DE MESURES CAUTELARS I OBRES

Procedir **sota direcció tècnica competent** a:

1. Mantenir el desallotjament realitzat d'urgència dels pisos 1r 1ª, 2n 1ª, 3r 1ª, 4r 1ª, 4r 2ª, 5è 1ª i 5è segona, i el local de planta baixa, fins que el director de les obres d'apuntalament consideri que es poden tornar a ocupar (un cop apuntalat o bé un cop reparat, en funció de l'estat de l'habitatge).
2. Retirada de tots els fals sostres que el director tècnic consideri adient per a l'apuntalament i revisió de la resta de forjats o realització de cales en aquells que no consideri necessari retirar, si fos el cas.
3. Apuntalament de tots els forjats en mal estat detectats, segons les directrius del director tècnic.
4. Retirada de tot el material que crea un sobrepès sobre els forjats en mal estat (sacs de runa, plantes de grans dimensions, mobles, etc) segons consideri el director tècnic.
5. Informe tècnic sobre l'estat de la resta de forjats.

Condicions:

Abans de l'inici de les obres s'haurà de presentar la següent documentació:

1. Assumeix de tècnic director de les mesures cautelars i obres.
2. Nomenament d'empresa constructora.

Termini d'execució ordre mesures cautelars

15 dies

Pressupost d'execució material estimatiu

17.700 €

Una vegada es presenti dita documentació al registre general de l'ajuntament, a la atenció del Servei de Protecció,



Seguretat dels Edificis, i ITE. Es poden iniciar estrictament les obres ordenades.

Acabades les obres s'haurà de presentar la següent documentació:

1. Certificat tècnic que inclogui que s'ha apuntalat i revisat els forjats de tot l'edifici i que es garanteix l'estabilitat estructural fins a les obres de reparació dels forjats en mal estat o certificat final d'obres referit a les obres ordenades. Visat pel corresponent col·legi professional. El certificat haurà d'incloure quins pisos es poden tornar a ocupar i quins no, així com el local.

• Observacions

II.- Atès que aquest informe remarca la urgència en la tramitació de la present ordre d'execució i que la situació suposa perill, és adient procedir a dictar l'ordre d'execució de manera urgent, obviant el tràmit d'al·legacions previst legalment, tot això en garantia de persones i béns.

- **Passar còpia a POLICIA LOCAL pel seu coneixement i efectes.**
- Cal complir el Real Decret 1627/1997 de 24 d'octubre, que estableix les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Si es necessari el tècnic director de les obres haurà de formalitzar la documentació gràfica i escrita que pertoqui.
- S'ha de significar a la propietat el deure intrínsec de conservació de les edificacions en forma ajustant-se a uns paràmetres de salubritat i seguretat pública d'acord amb el que es prescriu a l'article 10 de la LDU CAIB."

III.- Entre d'altres obligacions, es meriten les taxes sobre serveis urbanístics per dictar ordre d'execució de les mesures cautelars i provisionals-, Concepte 312.02, art. 6 de l'Ordenança Fiscal per a 2013 (BOIB núm.194 de 27.02.2012) - que tindrà el següent càlcul: b) 2,61% sobre 17700 €, sense perjudici de meritjar qualsevol altre tribut (v.gr. Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres, si s'escau).

En conseqüència, atesa la normativa d'aplicació, article 9.1 del R.D.leg.2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la llei de sòl; 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; l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis publicada al BOIB 31 de desembre de 2008 ; article 124 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, modificada per la llei 57/2003 de mesures per la modernització del govern local; i els articles 4.2-j), article 12-b), i 18.3) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, BOIB núm.98 de 28.06.2005, i atesos els Decrets de Batllia núm. 8435 i 8436, de data 13 de maig de 2013, BOIB núm. 70 de 18 de maig de 2013, d'organització dels Serveis Administratius de l'Ajuntament de Palma i de nomenament dels titulars de les àrees de govern, i altra normativa aplicable, cal formular proposta per l'aprovació del següent,

D E C R E T

1r. ORDENAR I MANTENIR el desallotjament realitzat d'urgència dels pisos 1r 1ª, 2n 1ª, 3r 1ª, 4r 1ª, 4r 2ª, 5è 1ª i 5è 2ª, i el local de planta baixa, de l'immoble del C/ FRANCESC PI I MARAGALL NÚM. 6 (PC 1404501), efectuada pel servei de bombers el 9.08.2013, d'acord amb l'informe tècnic de 12.08.2013: *Mantenir el desallotjament realitzat d'urgència dels pisos 1r 1ª, 2n 1ª, 3r 1ª, 4r 1ª, 4r 2ª, 5è 1ª i 5è segona, i el local de planta baixa, fins que el director de les obres d'apuntament consideri que es poden tornar a ocupar (un cop apuntalat o bé un cop reparat, en funció de l'estat de l'habitatge).*

2on. ORDENAR a la totalitat de propietaris que formen la comunitat de propietaris, representats a través del seu president, Sr. D. FRANCISCO JAVIER ORTEGA GONZÁLEZ (DNI 43074047), de l'immoble situat a C/ FRANCESC PI I MARAGALL NÚM. 6 (PC 1404501), expedient DP-2013/86 les següents obres de conservació i/o manteniment, per raons de seguretat de l'immoble, atès l'informe del tècnic municipal de dia 12.08.2013, transcrit a l'expositiu d'aquest decret.

ORDRE MESURES CAUTELARS URGENTS

- Procedir **sota direcció tècnica competent** a:

1. Mantenir el desallotjament realitzat d'urgència dels pisos 1r 1ª, 2n 1ª, 3r 1ª, 4r 1ª, 4r 2ª, 5è 1ª i 5è segona, i el local de planta baixa, fins que el director de les obres d'apuntament consideri que es poden tornar a ocupar (un cop apuntalat o bé un cop reparat, en funció de l'estat de l'habitatge).
2. Retirada de tots els falsos sostres que el director tècnic consideri adient per a l'apuntament i revisió de la resta de forjats o realització de cales en aquells que no consideri necessari retirar, si fos el cas.
3. Apuntament de tots els forjats en mal estat detectats, segons les directrius del director tècnic.
4. Retirada de tot el material que crea un sobrepès sobre els forjats en mal estat (sacs de runa, plantes de grans dimensions, mobles, etc) segons consideri el director tècnic.
5. Informe tècnic sobre l'estat de la resta de forjats.





- Condicions:

Abans de l'inici de les obres s'haurà de presentar la següent documentació:

1. Assumeix de tècnic director de les mesures cautelars i obres.
2. Nomenament d'empresa constructora.

Termini d'execució ordre mesures cautelars

15 dies

Pressupost d'execució material estimatiu

17.700 €

Una vegada es presenti dita documentació al registre general de l'ajuntament, a la atenció del Servei de Protecció, Seguretat dels Edificis, i ITE. Es poden iniciar estrictament les obres ordenades.

Acabades les obres s'haurà de presentar la següent documentació:

1. Certificat tècnic que inclogui que s'ha apuntalat i revisat els forjats de tot l'edifici i que es garanteix l'estabilitat estructural fins a les obres de reparació dels forjats en mal estat o certificat final d'obres referit a les obres ordenades. Visat pel corresponent col·legi professional. El certificat haurà d'incloure quins pisos es poden tornar a ocupar i quins no, així com el local.

• **Observacions**

- **Passar còpia a POLICIA LOCAL pel seu coneixement i efectes.**
- Cal complir el Real Decret 1627/1997 de 24 d'octubre, que estableix les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Si es necessari el tècnic director de les obres haurà de formalitzar la documentació gràfica i escrita que pertogui.
- S'ha de significar a la propietat el deure intrínsec de conservació de les edificacions en forma ajustant-se a uns paràmetres de salubritat i seguretat pública d'acord amb el que es prescriu a l'article 10 de la LDU CAIB."

3er.- ADVERTIR als referits propietaris que podran iniciar les obres immediatament, previ nomenament de la Direcció Tècnica competent, i el compliment de les demés condicions incloses en aquest Decret, i prèvia comunicació a aquest ajuntament per efectuar les comprovacions pertinents. L'ordre d'execució no es considerarà complimentada fins que no es realitzin els treballs ordenats i s'hagi presentat la documentació requerida. En cas d'incompliment es podrà continuar amb la tramitació de l'expedient.

No es necessita sol·licitar llicència d'obres per tal de donar compliment al que s'ordena.

4at.ADVERTIR a la propietat de l'immoble esmentat a la present resolució, que, conformement el que disposa l'art. 84 de la Llei de capitalitat de Palma 23/2006 de 23 de desembre (BOIB 27.12.2006) si s'incompleix el que s'ordena en el termini fixat, l'Ajuntament podrà **IMPOSAR UNA 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 10/90, de Disciplina de la CAIB, se li atorgarà, amb la notificació de la multa, un darrer termini per executar l'ordre, i es procedirà, si incompleix, a l'execució subsidiària de les obres, sent a càrrec de la propietat totes les despeses que es produeixin.

5è.- DONAR COMPTE (en relació al punt segon d'aquest acord), al departament de gestió tributaria als efectes de la liquidació dels tributs que sigui pertinent

6è.NOTIFICAR el present Decret a la COMUNITAT DE PROPIETARIS de l'edifici del Carrer Francesc Pi i Margall 6 (H57007361), representada pel seu president Sr. Francisco Javier Ortega González (DNI 43074047S); i als propietaris i ocupants de les vivendes desallotjades, Srs. FRANCISCO JAVIER ORTEGA GONZÁLEZ (43074047S. PROP) pis 5è 2ª, Sra. CELIA BARQUERO CRUZ (43164632D, PROP) i JULIA MARÍN PONFERRADA (25710488F, ocupant) pis 5è 1ª, Sr. ASYA BORISOVA SHISHMANOVA (X523041W, rep ocupants) i Banco Sabadell (A08000143, PROP) del pis 4at 1ª, Banco Sabadell (A08000143 PROP) del pis 4at. 2ª, Sr. SANGO TOBADO (X2926697Q, ocupant) i Sr. FRANCISCO SANSO SANTANDREU (41249494Y, PROP) del pis 3er 1ª, Sra EMILIA DEL ROSARIO DEU MASIP (37164275R, ocupant) i SEBASTIAN VALLS FUSTER (41129657, PROP) del pis 2on 1ª, Sra. JULIA MABEL CABRERA MARIN (Y2230217J, ocupant) i Sra. MAGDALENA GAYA BARCELO (18232980Y, PROP) del pis 1er. 1ª.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, podeu interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictada, d'acord a 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.

El recurs de reposició potestatiu s'ha de presentar al Registre General d'aquest Ajuntament (1) o a les dependències a què es refereix l'article 38, 4t de la Llei 30/92, de 26 de novembre, abans esmentada. 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 articles 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.

Per servei de registre de documents, caixa, així com informació general i fiscal, es poden dirigir a les següents Oficines: OAC Avingudes- Edifici Avingudes. Av. Gabriel Alomar, 18; OAC Cort- Pl. Santa Eulàlia, 9; OAC Pere Garau- C. Pere Llobera, 9; OAC Sant Ferran- Av. Sant Ferran, 42; OAC Sant Agustí- C. Margaluz, 30; OAC s'Arenal- Av. Amèrica, 11; OAC s'Escorxador- C. Emperadriu Eugènia, 6; OAC Son Ferriol- Av. Cid, 8. Horari d'atenció al públic: Tot l'any: de 08.30 a 14.00 h de dilluns a divendres (totes les oficines). Horari ampliat d'octubre a maig: de 08.30 a 17.00 h de dilluns a dijous (OAC Avingudes). Dissabtes obert de 09.30 a 13.30 h a l'OAC Cort (només registre).

Palma, 20 de novembre de 2013

La cap de departament de disciplina i seguretat dels edificis.

Per delegació (Decret de Batlia núm. 22906 de 01/12/2011,

BOIB núm. 187 de 15/12/2011)

Elvira Salvá Armengod.

