



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

2696***ITE 2011/1128 notificació acord complementari amb obres urgents, no urgents i mesures verificació (amb OE)***

Com a conseqüència de l'expedient ITE 2011/1128 referent a la Inspecció Tècnica d'Edificis, i atès que s'ha intentat la notificació sense resultat positiu, pel present edicte es notifica a Cabrer Parera Antonio, 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 04.09.2012 ha dictat la següent resolució:

“En data 20.06.2011 s'ha presentat informe d'inspecció tècnica d'edificis per part de la propietat de l'immoble situat a CE ROBERT GRAVES, 48, 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. ALORDA RODRIGUEZ JAIME, en data 22.02.2012 i amb núm. de document 2012/000039332, cal informar el següent:

Informe Tècnic basat en l'informe annex d'ITE:

ACTUACIONS A REALITZAR

Obres a realitzar baix ordre d'execució i baix llicència derivades del 2n informe ITE (amb sol·licitud de llicència d'obres Sempre i quan sigui possible d'acord al planejament vigent):

1.1. Ordre d'execució de mesures cautelars urgents a realitzar prèvia entrega de documentació i baix llicència derivades del 2n informe ITE (amb sol·licitud de llicència d'obres Sempre i quan sigui possible d'acord al planejament vigent):

En relació a les patologies detectades en els supòsits del 2n informe presentat per la propietat, i annex al mateix, i també derivat de la resta d'informació obrant al present expedient, el tècnic que subscriu és de l'opinió que es procedeixi a la següent:

Ordre d'execució de mesures cautelars

Procedir sota direcció tècnica competent a:

Retirada si escau de qualsevol element inestable de les façanes (revestiment, fusteria, etc), (la reconstrucció obligatòria es farà mitjançant llicència d'obra), o qualsevol altra mesura cautelar (xarxes de protecció, etc) per impedir la caiguda d'elements en altura.

Termini d'execució: 2 mesos

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

Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 1.100,00 €.

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).

1.2. Altres obres a realitzar baix llicència derivades del 2n informe ITE (Sempre i quan sigui possible d'acord al planejament vigent):

Vist l'informe complementari d'ITE de referència es posa de manifest l'existència de les següents patologies a afegir a les esmentades al primer informe presentat per la propietat:

Vivenda Planta 1a:

Supòsit 2n. OBRES NO OBLIGATÒRIES:

-“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 pretilos y en la cubierta inclinada. Las humedades se deben a la gran absorción de los materiales que configuran estos elementos expuestos directamente a exterior.”

Lesions que no afecten a la seguretat constructiva

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

-“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.”

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:

-“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.”

-“Putridión 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 mermas 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.”

-“Putridión 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.”

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.

Conclusió

ITE desfavorable:

Ordre d'execució de mesures cautelars. Termini: 2 mesos.

(Veure punt 1.1 d'aquest informe).

MESURES CAUTELARS OBLIGATÒRIES A REALITZAR DE FORMA IMMEDIATA PRÈVIA ENTREGA DOCUMENTACIÓ.

Obres baix llicència d'obres a afegir a les esmentades a l'anterior informe. Termini: 6 mesos per sol·licitar llicència.

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

Supòsit 4t: Obres no urgents.

(Veure punt 1.2 d'aquest informe).

Supòsit 3è: Mesures de verificació.

(Veure punt 1.2 d'aquest informe).

En cas d'haver de sol·licitar llicència d'obres, s'haurà d'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 per obres derivades de l'Inspecció Tècnica d'Edificis.”

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 CABRER PARERA ANTONIO i a ALORDA RODRIGUEZ JAIME, com a propietaris de l'immoble situat a CE ROBERT GRAVES, 48 (referència cadastral 07792505), 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 20.06.2011, i redactat per part de TARANCON TORRES PEDRO SEBASTIAN, com a ENGINYER INDUSTRIAL (exp. ITE 2011/1128-0000); 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 si escau de qualsevol element inestable de les façanes (revestiment, fusteria, etc), (la reconstrucció obligatòria es farà mitjançant llicència d'obra), o qualsevol altra mesura cautelar (xarxes de protecció, etc) per impedir la caiguda d'elements en altura.

Termini d'execució: 2 mesos



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

Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 1.100,00 €.

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. 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:

-"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."

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:

-"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 ceràmica 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.”

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 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.

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.

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 la publicació del present edicte 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 a la plaça de Santa Eulàlia, 9, 07001, tfn 971225971; OAC Sant Ferran a l’avinguda Sant Ferran 42, 07013, edifici Policia Local, tfn 971225511; OAC Avingudes a l’avinguda Gabriel Alomar, 18, 07006, edifici Avingudes, tfn 971225900; OAC Pere Garau al carrer Pere Llobera 9, 07007, tfn 971225900; OAC S’escorxador al carrer Emperadriu Eugènia, 6, 07010, 971201362; OAC Son Ferriol a l’avinguda del Cid 8, 07198, 971426209; OAC Sant Agusti al carrer de Margaluz 30, 07015, 971708733; OAC S’Arenal a l’avinguda Amèrica, 11, 07600, 971225891; 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: 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 únicament 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 la publicació del present edicte. Això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Palma, 23 / gener / 2013

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

