



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

11548**ITE 2012-742 notificació acord amb OE**

Com a conseqüència de l'expedient 2012/0742 referent a la Inspecció Tècnica d'Edificis, i atès que s'ha intentat la notificació sense resultat positiu, pel present edicte es notifica a Cloquell Prohens, 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 Salvà 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 11.12.2012 ha dictat la següent resolució:

“En data 06.03.2012 s'ha presentat informe d'inspecció tècnica d'edificis per part de la propietat de l'immoble situat en CE FORMENTERA, 22, 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 no urgents** (a realitzar prèvia sol·licitud i obtenció de la corresponent llicència d'obres), descrites totes elles en 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 per Sr./Sra. VALENT RODRIGUEZ ROSA MARIA, en data 06.03.2012 i amb núm. de document 2012/000048817, procedeix informar el següent:

Informe tècnic municipal basat en l'informe de ITE redactat pel tècnic particular contractat per la propietat D. LAZARO ESTELA HERNANDEZ, Arquitecte Tècnic, amb n°Col. 1397 en el COAATIEMCA, i signat per ambdues parts.**

**(L'Ajuntament de Palma es reserva el dret d'exigir la identificació del tècnic responsable, el qual deu conèixer i assumir la responsabilitat civil derivada de les seves tasques. Així mateix, l'Ajuntament es reserva el dret d'exigir la identificació de la propietat i/o la seva representació legal en el moment procedimental que consideri oportú, per evitar en tant que sigui possible suplantacions de personalitat i falsificacions, i alhora garantir que ambdues parts signatàries coneixen el contingut de la documentació presentada a aquest Ajuntament i les responsabilitats que de la mateixa es deriven.)*

**(Es recorda l'obligació de la propietat de mantenir les seves edificacions en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.)*

1. CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

1.1 Característiques constructives:

Es tracta d'un edifici d'habitatge unifamiliar entre mitgeres. L'any de construcció és 1940. L'edifici consta de planta baixa + 1 planta pis.

1.2 Característiques urbanístiques:

Segons el PGOU vigent del 98, l'immoble es troba qualificat com a J2b.

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 de ITE de referència, el tècnic que subscriu considera necessari procedir a la següent:

Ordre d'execució de mesures cautelars urgents

Procedir sota adreça tècnica competent a:





Retirada de qualsevol element inestable de les façanes i/o de l'interior (revestiment, fusteria, etc) i col·locar mesures de protecció en les vores de forjat situats en altura i aparentment sense l'existència de baranes en l'actualitat.

Termini d'execució: 2 mesos

Sense perjudici que per part de l'adreça tècnica es prenguin altres mesures cautelars en previsió de possibles danys a terceres persones.

Cost estimatiu de les mesures cautelars proposades: 1.200,00 €.

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:

-**"Humitats, eflorescències i creixement de vegetals:** Dins del grup d'humitats detectades en l'immoble podem destacar les humitats d'origen capil·lar. Humitats d'origen capil·lar: Aquestes humitats es presenten en la part baixa de la fàbrica de murs, provocant diverses degradacions i deterioracions en els mateixos. L'acció del líquid en la seva entrada cap a l'interior de l'edifici, també ha originat la formació de dipòsits salins que apareixen en forma d'eflorescències de color blanquinós. D'altra banda s'ha d'assenyalar que l'acció higroscòpica de les sals dipositades en els murs, fixant la humitat ambiental que per la pròpia naturalesa de les cases de possessió és elevada, no fan sinó incrementar la gravetat de la situació, augmentant l'acció de la humitat dipositada. Humitats de condensació. Les humitats de condensació són produïdes per la falta de ventilació en locals humits en els quals es produeix gran quantitat de vapor d'aigua, el qual condensa en els paraments més freds de l'habitació. La falta de manteniment juntament amb la humitat, propicien l'aparició de vegetals. Humitats de capil·laritat en totes les dependències amb parets de tancament de l'habitatge i en dormitoris exteriors. Condensació: dormitoris exteriors de planta baixa, bany i bugaderia".

-**"Fissures i esquerdes:** En funció dels símptomes observats en l'immoble, s'hauria de procedir a investigar la història de l'edificació, per conèixer la presumible antiguitat dels vicis detectats, especialment les fissures, estudiant les possibles etapes de desenvolupament de les mateixes. Des del punt de vista visual, sembla ser que totes les figures estan estabilitzades, les quals semblen provenir de petites deformacions diferencials sofertes pel sistema estructural com a conseqüència de deficients comportaments de l'estructura o pel simple fet de les característiques dels materials. Fissures; envans interiors d'habitatge de PP1ª generalment en llindes i portes. En falsos sostres d'escaiola d'habitatge de PP1ª. Dormitori 1 de PP1ª."

-**"Despreniments arrebossats i enlluïts:** Aquests despreniments es presenten per falta d'adherència entre el suport i l'arrebossat, majorment propiciats per humitats de tipus capil·lar o condensacions en el suport. En les façanes laterals i posterior, tancament del solar del carrer."

-**"Corrosió o oxidació d'elements metàl·lics:** L'acer sense pintures de anticorrosió juntament amb les humitats existents en els paraments propicien l'oxidació o corrosió dels elements metàl·lics. Mastelers estenedor coberta plana, suportis màquines aire condicionat, baranes PP1ª balconades, reixes en finestres, bigues en cuina."

- Lesions que no afecten a la seguretat constructiva

Supòsit 4t. OBRES OBLIGATÒRIES A REALITZAR BAIX LLICÈNCIA D'OBRES:

-**"Humitats, filtracions:** La falta de manteniment de cobertes, el trencament de teules, la falta d'impermeabilització o trencament d'aquesta, propicien filtracions. La falta de manteniment juntament amb la humitat, propicien l'aparició de vegetals. Filtracions: en



sostre bugaderia i bany a causa de la falta d'impermeabilització. Dormitori 6 exterior de Planta baixa a causa de falta d'impermeabilització.”

-**“Fissures i esquerdes:** En funció dels símptomes observats en l'immoble, s'hauria de procedir a investigar la història de l'edificació, per conèixer la presumible antiguitat dels vici detectats, especialment les fissures, estudiant les possibles etapes de desenvolupament de les mateixes. Des del punt de vista visual, sembla ser que totes les fissures estan estabilitzades, les quals semblen provenir de petites deformacions diferencials sofertes pel sistema estructural com a conseqüència de deficients comportaments de l'estructura o pel simple fet de les característiques dels materials. Esquerra: façana posterior en encastament de bigues pretensades de terrassa plana. Fissures en encastament bigues de bany i bugaderia.”

-Aparentment sense executar acabats en part de l'edificació.

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

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

-**“Putrefacció i trencament en la fusta:** La falta de manteniment, la pèrdua de la protecció d'una fusta exposada als canvis meteorològics, propicien la seva putrefacció i trencament. Pilars porxo entrada.”

-**“Trencaments:** La falta de manteniment, i l'exposició continuada a les condicions climatològiques adverses pot propiciar el trencament d'elements constructius. Trencament de junta en canaló de PVC de porxo davanter. Trencament de revoltó en volada de terrassa plana (zona posterior de l'habitatge).”

-**“Falta d'estabilitat:** La falta de manteniment, i l'exposició continuada a les condicions climatològiques adverses pot propiciar el trencament d'elements constructius i/o els seus ancoratges propiciant una falta d'estabilitat. La mala execució i utilització de materials no adequats, pot propiciar el trencament i caiguda d'elements. Trencament de junta en canaló de PVC de porxo davanter. Trencament de revoltó en volada de terrassa plana (zona posterior de l'habitatge). Falta d'estabilitat de barana d'escala exterior a causa de l'oxidació dels ancoratges. Trencament d'esglaons en l'escala exterior.”

- 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.

NOTA: Les patologies que figuren en cursiva al present informe, s'han canviat de supòsit agreujant-se respecte a l'informe original presentat per la propietat, per considerar aquest Servei que poden revestir major gravetat de la indicada inicialment.

3. Conclusió

3.1 ITE desfavorable:

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

(Veure **punt 2.1** d'aquest informe).

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).

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:

ACUERDO

1r. Ordenar a VALENT RODRIGUEZ ROSA MARIA i a CLOQUELL PROHENS ANTONIO, com a propietaris de l'immoble situat en CE FORMENTERA, 22 (referència cadastral 07020112), **l'execució urgent per raons de seguretat de les mesures cautelars** que a continuació s'exposaran, segons l'informe d'inspecció tècnica d'edificis presentat en data 06.03.2012, i redactat per part d'ESTELA HERNANDEZ LAZARO, com ARQUITECTE TÈCNICA (exp. **ITE 2012/0742-0000**); i segons 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 no urgent.

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

“Retirada de qualsevol element inestable de les façanes i/o de l'interior (revestiment, fusteria, etc) i col·locar mesures de protecció en les vores de forjat situats en altura i aparentment sense l'existència de baranes en l'actualitat.

Termini 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: 1.200,00 €.

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 27.12.2006), si incompleix el que s'ordena en el termini fixat, l'ajuntament haurà de sancionar-li 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, d'acord amb l'art. 11 de la Llei 10/90, 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 en l'art. 98 de la Llei 30/92.

4t. Requerir a la propietat de l'immoble que per dur a terme la resta d'obres derivades de l'informe ITE no incloses en el 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** (supòsits 4t i 5è), 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 4t. OBRES OBLIGATÒRIES A REALITZAR BAIX LLICÈNCIA D'OBRES:

-**Humitats, filtracions:** La falta de manteniment de cobertes, el trencament de teules, la falta d'impermeabilització o trencament d'aquesta, propicien filtracions. La falta de manteniment juntament amb la humitat, propicien l'aparició de vegetals. Filtracions: en



sostre bugaderia i bany a causa de la falta d'impermeabilització. Dormitori 6 exterior de Planta baixa a causa de falta d'impermeabilització.”

-**“Fissures i esquerdes:** En funció dels símptomes observats en l'immoble, s'hauria de procedir a investigar la història de l'edificació, per conèixer la presumible antiguitat dels vici detectats, especialment les fissures, estudiant les possibles etapes de desenvolupament de les mateixes. Des del punt de vista visual, sembla ser que totes les fissures estan estabilitzades, les quals semblen provenir de petites deformacions diferencials sofertes pel sistema estructural com a conseqüència de deficients comportaments de l'estructura o pel simple fet de les característiques dels materials. Esquerra: façana posterior en encastament de bigues pretensades de terrassa plana. Fissures en encastament bigues de bany i bugaderia.”

-Aparentment sense executar acabats en part de l'edificació.

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

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

-**“Putrefacció i trencament en la fusta:** La falta de manteniment, la pèrdua de la protecció d'una fusta exposada als canvis meteorològics, propicien la seva putrefacció i trencament. Pilars porxo entrada.”

-**“Trencaments:** La falta de manteniment, i l'exposició continuada a les condicions climatològiques adverses pot propiciar el trencament d'elements constructius. Trencament de junta en canaló de PVC de porxo davanter. Trencament de revoltó en volada de terrassa plana (zona posterior de l'habitatge).”

-**“Falta d'estabilitat:** La falta de manteniment, i l'exposició continuada a les condicions climatològiques adverses pot propiciar el trencament d'elements constructius i/o els seus ancoratges propiciant una falta d'estabilitat. La mala execució i utilització de materials no adequats, pot propiciar el trencament i caiguda d'elements. Trencament de junta en canaló de PVC de porxo davanter. Trencament de revoltó en volada de terrassa plana (zona posterior de l'habitatge). Falta d'estabilitat de barana d'escala exterior a causa de l'oxidació dels ancoratges. Trencament d'esglaons en l'escala exterior.”

- 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.

NOTA: Les patologies que figuren en cursiva al present informe, s'han canviat de supòsit agreujant-se respecte a l'informe original presentat per la propietat, per considerar aquest Servei que poden revestir major gravetat de la indicada inicialment.”

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 ho ha de mantenir en perfecte estat de conservació amb caràcter permanent, i que l'incompliment de les seves obligacions derivades del deure conservació podrà donar lloc a les mesures previstes en 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 aquest acte administratiu, que exhauereix la via administrativa, es pot presentar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, 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. El termini per interposar-lo és d'un mes comptat des de l'endemà de la publicació del present edicte. En aquest cas no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt el de reposició. El recurs de reposició potestatiu s'haurà de presentar al Registre General d'aquest Ajuntament o a les dependències a què es refereix l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de



novembre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en el termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la seva interposició, i en aquest cas quedarà expedita la via contenciosa administrativa.

Si no utilitzeu 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.

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).

Palma, 30 de maig de 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

