

Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

11551 ITE 2012-337 notificació acord amb OE

Com a conseqüència de l'expedient ITE 2012/337 referent a la Inspecció Tècnica d'Edificis, i atès que s'ha intentat la notificació sense resultat positiu, pel present edicte es notifica a Moyà Vidal, Gabriel, 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 27.12.2011 s'ha presentat informe d'inspecció tècnica d'edificis per part de la propietat de l'immoble situat a CE BEATRIU DE PINOS, 24 BJ, CANT. CE JOAN BAUZA, 6-6A, 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 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. MONTERO MOYA ANTONIO I ALTRES, en dates 27.12.2011 i 29.12.2011 amb núms. de document 2011/000284434, 2011/000286230 i 2011/000286231 respectivament, cal informar el següent:

Informe tècnic municipal basat en l'informe d'ITE redactat pel tècnic particular contractat per la propietat D. LUIS BLANES MAYANS, Arquitecte, amb núm. Col. 502.871 al COAIB, 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 de vivendes i local entre mitgeres. L'any de construcció es 1929. L'edifici consta de planta baixa + 1 planta pis. L'estructura és de murs de càrrega i forjats unidireccionals. La coberta de l'edifici és transitable amb part inclinada acabada amb teula àrab.

1.2 Característiques urbanístiques:

Segons el PGOU vigent del 98, l'immoble es troba situat a una zona qualificada 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 de mesures cautelars urgents





Procedir sota direcció tècnica competent a:

1) Retirada de qualsevol element inestable de les façanes (revestiment, fusteria, etc).

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: 600,00 €.

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:

VIVIENDAS C/ BEATRIU DE PINÓS n.24, BAJOS y C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 2

-“Desconchones. Base fachada principal a nivel de la planta baja sobre el zócalo. Desprendimiento de revestimiento. Se debe a la ascensión de humedad por capilaridad de los muros, paredes y tabiques en contacto con el terreno. Se ven también pequeños desprendimientos de pintura en la base de tabiques y paredes interiores de la planta baja, por el mismo motivo, pero que son regularmente repintados. Gravedad leve. Se trata de una lesión intrínseca a este tipo de construcciones tradicionales, sin más consecuencias que las estéticas.”

-“Desprendimiento de pintura de protección. Balcón vivienda planta piso. Unidad de inspección 2. Se advierte una falta de mantenimiento de la pintura de protección de la subestructura de hierro que soporta el balcón. Se debe a la vejez y pérdida de adherencia de la pintura de protección. Leve, ya que de momento no se aprecia corrosión en el hierro.”

-“Cubierta inclinada sobre las 2 unidades de inspección. Canal perimetral de la cubierta hacia el patio interior. Se observan algunas vegetaciones sobre la cubierta de tejas. Se observa una acumulación puntual de vegetación en la canal perimetral hacia el patio interior. Se debe a la acumulación de polvo y tierra que sirve de sustrato a semillas que deposita el viento y los excrementos de pájaro. Leve pues no se observan lesiones derivadas de tales plantas como pudieran ser goteras interiores, rotura de tejas, obstrucción de canales o su descuelgue por el peso acumulado. Según me informa el propietario dichas plantas son retiradas como una operación habitual de mantenimiento. Por mi parte observo edificios vecinos similares con plantas mucho más abundantes y de mayor envergadura con lo que se confirma lo anterior.”

VIVIENDAS C/ JOAN BAUZA n.6-A, BAJOS y C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 3

-“Desprendimiento revestimiento y pintura. Base de tabiques y muros interiores en general de la vivienda en planta baja. Desprendimiento de pintura y revestimiento en la base de los tabiques y muros interiores hasta una altura más o menos de 1m. Se observan algunos parches y reparaciones. Se debe a la ascensión de humedad por capilaridad de los muros, paredes y tabiques en contacto con el terreno. Leve. Se trata de una lesión intrínseca a este tipo de construcciones tradicionales, sin más consecuencias que las estéticas.”

-“Vegetaciones. Canalón perimetral hacia el patio. Se advierten vegetaciones en la canal perimetral. Se debe a la acumulación de polvo y tierra por efecto del viento y lluvia, que sirven de sustrato a semillas traídas por el viento y por los excrementos de ave. Leve. No se observan lesiones de humedades derivadas por estas vegetaciones en la vivienda. No se observa descuelgue de la canal.”

LOCAL EN C/ JOAN BAUZA n.6, BAJOS y VIVIENDA EN C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 1

-“Conjunto de grietas en fachada. Parte superior de la fachada de la planta piso, principalmente en chafán y C/Juan Bauzá. Conjunto de

grietas que afectan desde el chaflán de esquina hasta el 5º hueco de la planta superior de la calle Joan Bauzá y del chaflán hasta el segundo hueco de la planta primera de c/Beatriu de Pinós aunque en esta segunda planta mucho más levemente. Las grietas surgen por los huecos, que son la parte más débil de la fábrica y también en las esquinas de unión de las fachadas con el chaflán. Su forma es inclinada a 45º en los extremos de cada fachada y más vertical en la parte central de cada fachada afectada. En el chaflán un grupo de 3 grietas se concentran sobre el dintel de la puerta balconera. Todas se aprecian selladas en diferentes reparaciones anteriores, con fecha sin determinar. Se estima que responder a los movimientos de dilatación y retracción de la terraza de cubierta derivados de los ciclos día-noche. Afectan principalmente a la fachada de C/Joan Bauzá por ser la fachada norte y sufrir las mayores retracciones. También porque tiene una mayor longitud de terraza en su parte superior. Leve. Se trata de movimientos intrínsecos a este tipo de edificación tradicional. No se estima gravedad.”

–“Falta de mantenimiento. Claraboya y caja de escalera para salir a terraza superior. Entramado de vigas vistas que soportan esta construcción. Las vigas se muestran integras al tacto y sonido al golpearlas. Pero su diferencia de tonalidades hace que sea preciso un mantenimiento periódico para prevenir cualquier deterioro. Media.”

- Lesions que no afecten a la seguretat constructiva

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

LOCAL EN C/ JOAN BAUZA n.6, BAJOS y VIVIENDA EN C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 1

–“Gotera. Primera habitación al entrar en la vivienda de planta piso. Abombamiento de la pintura y mancha de humedad circular y localizada. Posiblemente debida a un defecto en el minvel del antepecho de terraza y la terraza. Se precisa una inspección del interior del cielo raso. Grave. Reimpermeabilización de terraza sobre la zona de gotera. Práctica de un registro en el cielo raso para la observación directa de las vigas.”

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

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

LOCAL EN C/ JOAN BAUZA n.6, BAJOS y VIVIENDA EN C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 1

–“Rotura de fiola en balcones. Balcones de la vivienda en planta piso. Se observa la rotura de la fiola de borde en los extremos de los balcones. Se debe a la corrosión superior de la ménsula de hierro que se ha expandido y ha hecho saltar la fiola. Esta corrosión puede ser por varios motivos: un defecto en el goterón de la fiola, o que es la zona del balcón que recoge más agua por estar en contacto con la fachada o también, porque los usuarios de las viviendas concentran macetas y plantas, que por su riego diario aportan una humedad constante a estas partes. Media. Comprobación manual del agarre y firmeza del resto de las piezas.”

–“Grietas en pilastra. Antepecho terraza superior hacia la vía pública, sobre chaflán. Se observa el resquebrajamiento de una pilastra. Se debe probablemente a la excesiva riqueza del cemento portland usado en su reparación, sin colocación de mallatex o fibras y a la expansión por corrosión del hierro de la barandilla. Media. Se debe atajar esta lesión para evitar la caída de elementos sobre la vía pública. Debe retirarse todo el cemento portland resquebrajado y sustituirlo por resinas epoxi de máxima adherencia y mallatex, reconstruyendo en lo posible la pieza. El agarre de la barandilla debe sanearse y reconstruirse. Debe garantizarse la estabilidad de la pieza de coronación de la pilastra.”

- 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:

ACORD

1r. Ordenar a MONTERO MOYA ANTONIO, MOYA VIDAL GABRIEL i a MOYA VIDAL GASPÀR, com a propietaris de l'immoble situat a CE BEATRIU DE PINOS, 24 BJ, CANT. CE JOAN BAUZA, 6-6A (referència cadastral 01006601), **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 27.12.2011, i redactat per part de BLANES MAYANS LUIS, com a ARQUITECTE (**exp. ITE 2012/0337-0000**) 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 no urgent.

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

- 1) “Retirada de qualsevol element inestable de les façanes (revestiment, fusteria, etc).

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: 600,00 €.

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 **urgent i no urgent** (supòsit 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:

LOCAL EN C/ JOAN BAUZA n.6, BAJOS y VIVIENDA EN C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 1

-“Gotera. Primera habitación al entrar en la vivienda de planta piso. Abombamiento de la pintura y mancha de humedad circular y localizada. Posiblemente debida a un defecto en el minvel del antepecho de terraza y la terraza. Se precisa una inspección del interior del cielo raso. Grave. Reimpermeabilización de terraza sobre la zona de gotera. Práctica de un registro en el cielo raso para la observación directa de las vigas.”

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

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

LOCAL EN C/ JOAN BAUZA n.6, BAJOS y VIVIENDA EN C/ JOAN BAUZA n.6, PLANTA 1, PUERTA 1

-“Rotura de fiola en balcones. Balcones de la vivienda en planta piso. Se observa la rotura de la fiola de borde en los extremos de los balcones. Se debe a la corrosión superior de la ménsula de hierro que se ha expandido y ha hecho saltar la fiola. Esta corrosión puede ser por varios motivos: un defecto en el goterón de la fiola, o que es la zona del balcón que recoge más agua por estar en contacto con la fachada o también, porque los usuarios de las viviendas concentran macetas y plantas, que por su riego diario aportan una humedad constante a estas partes. Media. Comprobación manual del agarre y firmeza del resto de las piezas.”

-“Grietas en pilastra. Antepecho terraza superior hacia la vía pública, sobre chaflán. Se observa el resquebrajamiento de una pilastra. Se debe probablemente a la excesiva riqueza del cemento portland usado en su reparación, sin colocación de mallatex o fibras y a la expansión por corrosión del hierro de la barandilla. Media. Se debe atajar esta lesión para evitar la caída de elementos sobre la vía pública. Debe retirarse todo el cemento portland resquebrajado y sustituirlo por resinas epoxi de máxima adherencia y mallatex, reconstruyendo en lo posible la pieza. El agarre de la barandilla debe sanearse y reconstruirse. Debe garantizarse la estabilidad de la pieza de coronación de la pilastra.”

- 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 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 aquest acte administratiu, que exhaureix 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 / maig / 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

