



**Sección V. Anuncios**  
**Subsección segunda. Otros anuncios oficiales**  
**AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA**

**20542**      *ite 2011/1198 notificación acuerdo con orden de ejecución*

Como consecuencia del expediente ITE 2011/1198 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Mascuñan Martínez Consolación, Caparrós Cirer José, Serra Obrador Bartolomé y a Kerrigan Gurevitch, de conformidad con el art. 59-4 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 194 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, que transcrito dice:

Elvira Salvá Armengod, jefa del departamento, por delegación (Decreto de Alcaldía núm 22906 de 01/12/2011, publicado en el BOIB 187 de 15/12/11), le notifico que el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 27.12.2011 ha dictado la siguiente resolución:

En fecha 06.07.2011 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en ce Argentería, 12, redactado por técnico colegiado. Del informe se deriva la necesidad de ejecutar las medidas cautelares de carácter urgente (que no hacen posible esperar a la obtención de la correspondiente licencia por razones de seguridad), y obras urgentes, no urgentes y obras de medidas de verificación (a realizar previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia de obras), descritas todas ellas en la parte dispositiva de este acuerdo.

Por parte de los servicios técnicos municipales se ha emitido el siguiente informe, según también el resultado de la audiencia efectuada a los interesados y que obra en el expediente:

Vista la documentación presentada en relación al informe de inspección técnica de edificios (ITE) presentado por Sr./Sra. Caparrós Cirer José en representación de comunidad de propietarios 1567 0012, en fecha 06.07.2011 y con núm. de documento 2011/000152569, procede informar lo siguiente:

Informe Técnico basado en el informe de ITE:

Características del edificio

Características constructivas:

Se trata de un edificio de viviendas y local entre medianeras. El año de construcción es 1900. El edificio consta de planta baja + planta entresuelo + 4 plantas piso. La estructura es presumiblemente de muros de carga y forjados unidireccionales. La cubierta del edificio es en parte transitable e inclinada acabada en teja árabe el resto.

Características urbanísticas:

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra calificado como N4.

Actuaciones a realizar

Orden de ejecución de medidas cautelares urgentes a realizar previa entrega de documentación

En relación a las patologías detectadas en los supuestos del informe ITE de referencia, el técnico que suscribe es de la opinión que se proceda a la siguiente:

Orden de ejecución

Proceder bajo dirección técnica competente a:

Retirada de cualquier elemento inestable de las fachadas (revestimiento, carpintería, etc).

Apuntalamiento si procede de los forjados en mal estado del inmueble, y retirada de material acumulado en el forjado cubierta.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/166/4250>



Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

Plazo de ejecución: 1 mes

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 600,00 €.

Este presupuesto es estimativo y orientativo.

Documentación a presentar previamente al inicio de la orden de ejecución:

Asume de dirección técnica.

Nombramiento de la empresa constructora.

Condiciones específicas:

Se tiene que cumplir el Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

Obras a realizar bajo licencia derivadas del informe ITE

(Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):

En el informe ITE de referencia se pone de manifiesto la existencia de las patologías que se transcriben a continuación:

Supuesto 2º Obras no obligatorias:

Filtraciones, eflorescencia y manchas (hongos). Fachadas a patio: manchas y eflorescencias por humedades por filtración (paredes a baños y cocinas). Balcón de planta 2 sobre 1º dcha ( índice en el interior de la vivienda). Caja de escaleras: zona superior bajo claraboya, junto bajante baños en planta 3 ( exterior) y en planta 1º (dentro baño vivienda) y sobre puerta trastero inaccesible bajo entresuelo. Local P.Baja: en baño, manchas por hongos bajo bóveda escalera y zona lavabo por humedades filtración. En crujía posterior, manchas y eflorescencias por filtración accidental desde cámara instalaciones bajo Entresuelo.

Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

Supuesto 3º Medidas de verificación obligatorias a realizar por técnico competente:

Corrosiones (caso C): en viguetas metálicas de forjado por oxidación previa (humedades por filtración) y viga metálica-Se debería comprobar cuantía del daño en cuanto a reducción de sección y pérdida de capacidad mecánica de los elementos. Trastero/cámara de instalaciones inaccesible en caja escalera bajo Entresuelo: viguetas de forjado con óxido y desprendimiento material de recubrimiento. Vivienda planta 4ª: viga en contacto con muro cierre caja de escalera bajo junta claraboya (al llover el salón se inunda, según el inquilino, lo que además afecta la habitabilidad.

Fugas y corrosiones. Trastero inaccesible (cámara de instalaciones) bajo Entresuelo: en tuberías de saneamiento (ha habido inundación del local P. Baja). Local P.Baja: Tuberías generales de cobre de fontanería que ascienden a los depósitos comunitarios (incrustaciones de óxidos metálicos por acción corrosiva de aguas duras).

Desprendimientos de material y fisuras. Caja de escaleras: zona superior bajo claraboya, junto bajante baños en planta 3 y sobre puerta trastero inaccesible (cámara instalaciones) bajo Entresuelo. Fachada a patio: huecos profundos en revoco y muro (coincide con instalaciones) y fisuras por variaciones higrotérmicas. Terraza: muro cerramiento vivienda planta 4, lateral y a calle: desprendimientos y fisuras por movimiento elástico peto terraza superior y por variaciones higrométricas junto bajante.

Se registran síntomas que podrían corresponder a la seguridad constructiva. Se tienen que llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de la mencionada verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.

Supuesto 4º. Obras obligatorias a realizar bajo licencia de obras:

Roturas y grietas. Roturas en carpintería y cristales lucernario de cubrición caja de escalera, con reparación deficiente y riesgo caída material desde altura y filtraciones. Grietas en junta lucernario-murete con claras huellas de filtraciones (afectan a viga metálica techo planta 4ª).

Falta de estabilidad. Cubierta sobre trasteros que no se han podido visitar, cerrados con candados: realizadas de forma libre con trozos de



Uralita y planchas de tableros antiguos, entre otras cosas, sin sujeción estable aparente.

Crecimientos vegetales-Fallos de evacuación. Canalón y tejadillo s/planta 3ª. Terrazas basurero y rejilla improvisada.

Lesiones que afectan a la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.

Supuesto 5º. Obras obligatorias a realizar bajo licencia de obras:

Desprendimiento parcial carpintería de madera mirador con posible peligro de caída a calle de elementos sueltos. Entresuelo-Fachada a Argentería. Retirar piezas con peligro de caída a vía pública y reparar la carpintería.

no hay luz de escalera.

Local Planta Baja con daños importantes en sus crujiás interiores a partir de una inundación.

Revisar les instalacions defectuosos.

Lesiones que afectan a la seguridad constructiva y requieren una reparación urgente.

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

Conclusión

ITE desfavorable:

Orden de ejecución. Plazo: 1 mes.

Medidas cautelares obligatorias a realizar de forma inmediata previa entrega de documentación.

Obras bajo licencia de obras. Plazo: 6 meses para solicitar licencia de obras. (Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):

Supuesto 5º: Obras urgentes.

(Ver punto 2.2 de este informe).

Supuesto 4º: Obras no urgentes.

(Ver punto 2.2 de este informe).

Supuesto 3º: Medidas de verificación.

(Ver punto 2.2 de este informe).

ITE incompleta:

Para poder concluir la inspección técnica del edificio, hay que inspeccionar la totalidad del inmueble, en este caso se tiene constancia que faltan por inspeccionar: cuartos trasteros en planta cubierta y trastero o cámara de instalaciones inaccesible.

Se tendrá que inspeccionar estas partes entregando los resultados de esta inspección mediante una entrada en el Registro del Ayuntamiento dirigida al Negociado de ITE.

ITE condicionada:

El edificio objeto de esta inspección técnica aparentemente tiene un encabalgamiento con los edificios vecinos en las plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, y 5ª, visto que el estado de conservación de las mismas condiciona este edificio, este expediente quedará pendiente de la inspección de los edificios situados a la calle Platería, en los nº 12A y 12B, con otra fachada por la calle Vidriería con nº 13 y 15, para poder concluir el expediente.

En la solicitud de licencia de obras, se recomienda independizar en el presupuesto del proyecto las obras derivadas de la ITE de otras obras que se pudieran solicitar, con el fin de poder disfrutar de la bonificación del 95% del impuesto ICO con la mayor brevedad posible, para obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios. Se recuerda que para poder disfrutar de dicha bonificación, se tendrá que acreditar debidamente la finalización de todas las obras de obligado cumplimiento.



La finalización de las obras se tendrá que acreditar mediante la aportación del apartado III del informe de inspección técnica completado. En todo caso, y si es necesario se podrá requerir la presentación del certificado de final de obra del técnico competente o del certificado final de obra municipal. Así mismo, se tendrá que acreditar la póliza del seguro vigente.

Vistos los antecedentes expuestos y de acuerdo con el art. 9.1 del Texto Refundido de la ley del suelo, aprobado por R.D. legislativo 2/2008, de 20 de junio, artículos 10 y 11 ley 10/90 de disciplina urbanística de la CAIB, artículos 83 y 84 de la ley 23/2006, de 20 de diciembre de capitalidad de Palma de Mallorca, la Ordenanza municipal sobre inspección técnica de edificios publicada en el BOIB núm. 185ext de 31 de diciembre de 2008, y artículos 4.2j), artículo 12b), del Reglamento de la Gerencia de urbanismo y otra normativa aplicable, cabe formular propuesta para la aprobación del siguiente:

Acuerdo

1º. Ordenar a Caparros Cirer Jose, Piña Piza Antonia, Mascuñan Martinez Consolacion, Serra Obrador Bartolome, De Boisboissel Weyrich Karin Cecilia i a Kerrigan Gurevitch Malachy Cayetano, como propietarios del inmueble situado en c/ Platería, 12 (referencia catastral 00103803), la ejecución urgente por razones de seguridad de las medidas cautelares que a continuación se expondrán, según el informe de inspección técnica de edificios presentado en fecha 06.07.2011, y redactado por parte de Epstein Pedernera Raquel, como arquitecto (exp. ITE 2011/1198-0000); y según también el informe de comprobación de los servicios técnicos municipales. Del informe se deriva la necesidad de efectuar obras de conservación y/o mantenimiento con carácter urgente, no urgente y obras de medidas de verificación.

Medidas cautelares urgentes a realizar (bajo dirección técnica competente):

Retirada de cualquier elemento inestable de las fachadas (revestimiento, carpintería, etc).

Apuntalamiento si procede de los forjados en mal estado del inmueble, y retirada de material acumulado en el forjado cubierta.

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

Plazo de ejecución: 1 mes

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 600,00 €.

Este presupuesto es estimativo y orientativo.

Documentación a presentar previamente al inicio de la orden de ejecución:

Asume de dirección técnica.

Nombramiento de la empresa constructora.

Condiciones específicas:

Se tiene que cumplir el Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

2º. Requerir a los propietarios de las partes no inspeccionadas del inmueble que las inspeccionen y que presenten los resultados de la inspección, advirtiéndoles que el incumplimiento de la acreditación periódica del buen estado del edificio podrá dar lugar a las medidas cautelares y complementarias previstas en la ordenanza de inspección técnica de edificios.

3º. Advertir a la propiedad que antes de iniciar las medidas cautelares (orden de ejecución) deberá presentar la documentación requerida, pudiendo empezarlas inmediatamente después de recibir el informe técnico de comprobación y conformidad.

4º. Advertir a la propiedad del inmueble y obligada al cumplimiento de la presente orden que, conforme con lo que dispone el art. 84 de la Ley 23/2006, de 23 de diciembre, de capitalidad de Palma (BOIB 27.12.2006), si incumple lo que se ordena en el plazo fijado, el ayuntamiento deberá sancionarle con multa del diez al veinte por ciento del valor de las obras que sea necesario llevar a cabo para cumplir los requisitos mencionados antes, así como también que, de acuerdo con el mismo artículo, en consonancia con el art. 11 de la Ley 10/90, de Disciplina de la CAIB, y ante el reiterado incumplimiento de la orden de ejecución, seguidamente se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras, a costa de la propiedad del inmueble, con el procedimiento de ejecución forzosa previsto en el art. 98 de la Ley 30/92.

5º. Requerir a la propiedad del inmueble que para llevar a cabo el resto de obras derivadas del informe ITE no incluidas en el punto primero de este acuerdo, tendrá que solicitar la licencia de obras correspondiente, en un plazo de seis meses, para realizar, en el plazo previsto en el otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter urgente y no urgente (supuesto 4º y 5º), así como las medidas de verificación y si procede las obras de reparación correspondientes relativas al supuesto 3º, que también se derivan del mencionado informe.



Del informe ITE también se deriva la necesidad de efectuar las siguientes obras de conservación:

Supuesto 3º Medidas de verificación obligatorias a realizar por técnico competente:

Corrosiones (caso C): en viguetas metálicas de forjado por oxidación previa (humedades por filtración) y viga metálica. Se debería comprobar cuantía del daño en cuanto a reducción de sección y pérdida de capacidad mecánica de los elementos. Trastero/cámara de instalaciones inaccesible en caja escalera bajo Entresuelo: viguetas de forjado con óxido y desprendimiento material de recubrimiento. Vivienda planta 4ª: viga en contacto con muro cierre caja de escalera bajo junta claraboya (al llover el salón se inunda, según el inquilino, lo que además afecta la habitabilidad).

Fugas y corrosiones. Trastero inaccesible (cámara de instalaciones) bajo Entresuelo: en tuberías de saneamiento (ha habido inundación del local P. Baja). Local P. Baja: Tuberías generales de cobre de fontanería que ascienden a los depósitos comunitarios (incrustaciones de óxidos metálicos por acción corrosiva de aguas duras).

Desprendimientos de material y fisuras. Caja de escaleras: zona superior bajo claraboya, junto bajante baños en planta 3 y sobre puerta trastero inaccesible (cámara instalaciones) bajo Entresuelo. Fachada a patio: huecos profundos en revoco y muro (coincide con instalaciones) y fisuras por variaciones higrotérmicas. Terraza: muro cerramiento vivienda planta 4, lateral y a calle: desprendimientos y fisuras por movimiento elástico peto terraza superior y por variaciones higrométricas junto bajante.

Se registran síntomas que podrían corresponder a la seguridad constructiva. Se tienen que llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de la mencionada verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.

Supuesto 4º. Obras obligatorias a realizar bajo licencia de obras:

Roturas y grietas. Roturas en carpintería y cristales lucernario de cubrición caja de escalera, con reparación deficiente y riesgo caída material desde altura y filtraciones. Grietas en junta lucernario-murete con claras huellas de filtraciones (afectan a viga metálica techo planta 4ª).

Falta de estabilidad. Cubierta sobre trasteros que no se han podido visitar, cerrados con candados: realizadas de forma libre con trozos de Uralita y planchas de tableros antiguos, entre otras cosas, sin sujeción estable aparente.

Crecimientos vegetales-Fallos de evacuación. Canalón y tejadillo s/planta 3ª. Terrazas basurero y rejilla improvisada.

Lesiones que afectan a la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.

Supuesto 5º. Obras obligatorias a realizar bajo licencia de obras:

Desprendimiento parcial carpintería de madera mirador con posible peligro de caída a calle de elementos sueltos. Entresuelo-Fachada a Argentería. Retirar piezas con peligro de caída a vía pública y reparar la carpintería.

no hay luz de escalera.

Local Planta Baja con daños importantes en sus crujiás interiores a partir de una inundación.

Revisar las instalaciones defectuosas.

Lesiones que afectan a la seguridad constructiva y requieren una reparación urgente.

Sin perjuicio que por parte de la dirección técnica se tomen medidas cautelares para prevenir males a terceras personas.

La realización de las obras se tendrá que acreditar mediante la aportación del apartado III del informe de inspección técnica completado, requisito necesario para poder acceder al programa de ayudas fiscales municipal. En todo caso, y si es necesario se podrá requerir la presentación del certificado de final de obra del técnico competente o del certificado final de obra municipal. Así mismo, se tendrá que acreditar la póliza del seguro vigente.

Al objeto de la aplicación de la bonificación del ICO, en el caso de presentar un proyecto conjunto con obras derivadas de la ITE y otras obras, deberá separarse el presupuesto y el estado de mediciones de las obras objeto de la ITE.

6º Advertir a la propiedad del inmueble que lo tiene que mantener en perfecto estado de conservación con carácter permanente, y que el incumplimiento de sus obligaciones derivadas del deber de conservación podrá dar lugar a las medidas previstas en la normativa vigente, así como a la multa coercitiva que prevé el artículo 6 de la ordenanza.

7º Dar cuenta al Departamento Financiero a los efectos de la exacción de los tributos que sean oportunos.

8º Notificar el presente acuerdo a la propiedad del edificio.

Por la presente orden de ejecución y en base al presupuesto estimado por los servicios técnicos municipales deberá efectuarse liquidación de los tributos pertinentes conforme a las ordenanzas fiscales vigentes, en régimen de autoliquidación.

Les recuerdo que, de acuerdo con el artículo 14 del Estatuto de autonomía, pueden ejercer su derecho de opción lingüística por la lengua castellana en cuanto a las futuras notificaciones que se hagan dentro de este procedimiento.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, puede interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó, de acuerdo con el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, según la redacción de la ley 4/1999, de 13 de enero. El plazo para interponerlo es de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto y en este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición. El mencionado recurso se entiende desestimado cuando no se ha resuelto y notificada la resolución en el plazo de un mes contado desde el día siguiente que se ha interpuesto. En este caso queda expedita la vía contenciosa administrativa.

El recurso de reposición potestativo debe presentarse en cualquiera de las oficinas de Atención a la Ciudadanía en: OAC Cort en plaza de Santa Eulàlia, 9, 07001, tfn 971225971; OAC Sant Ferran en avenida Sant Ferran 42, 07013, edificio Policía Local, tfn 971225511; OAC Avingudes en avenida Gabriel Alomar, 18, 07006, edificio Avenidas, tfn 971225900; OAC Pere Garau en calle Pere Llobera 9, 07007, tfn 971225900; OAC S'escorxador en calle Emperadriu Eugènia, 6, 07010, 971201362 ; OAC Son Ferriol en avenida del Cid 8, 07198, 971426209; OAC Sant Agusti en calle de Margaluz 30, 07015, 971708733; OAC S'Arenal en avenida América, 11, 07600, 971225891; OAC Son Pacs en ci dels Reis 400, 07120, edificio Son Pacs, tfn 971764800; mediante instancia dirigida al Ayuntamiento de Palma, donde debe hacerse constar el número de expediente. Horario de atención al público de todas las OAC, todo el año: de 8.30 h a 14.00 h de lunes a viernes. Horario ampliado de octubre a mayo: de 8.30 a 17 h de lunes a jueves en la OAC Avingudes. Sábados abierto de 9.30 a 13.30 h. en Pl. Santa Eulàlia (solo registro).

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, puede interponerse directamente recurso contencioso administrativo, según lo que establece el artículo antes mencionado, y los 45 y siguientes de la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el juzgado contencioso administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se consideren oportunos.

Palma, 18 de octubre de 2012

**La jefa del Departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios, por delegación (Decreto de Alcaldía 10434 de 8 de junio de 2012, publicado en el BOIB Núm. 85 de 14/06/2012)**

Elvira Salvá Armengod

