



## Sección V. Anuncios

### Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

#### 15627 ITE 2012-744 Notificación acuerdo obras no urgentes. ITE incompleta

Como consecuencia del expediente ITE 2012/744 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Romero Rodríguez Pilar, Florido Bandera Ana y a Lopez Martinez Juan Antonio, 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:

Le notifico que el Consejo de Gerencia de Urbanismo, en fecha 13.11.2012 ha acordado:

“En fecha 29.02.2012 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en CE GEORGES BERNANOS, 31, redactado por técnico colegiado. Del informe se deriva la necesidad de ejecutar las obras de conservación y/o mantenimiento **no urgentes** que se describen en la parte dispositiva de este acuerdo, y que se tienen que realizar previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia de obras.

Por parte de los servicios técnicos municipales se ha emitido el siguiente informe:

“Vista la documentación presentada en relación al informe de inspección técnica de edificios (ITE) presentado por Sr./Sra. LOPEZ MARTINEZ JUAN A. Y OTRO, en fecha 29.02.2012 y con nº de documento 2012/000045986, procede informar lo siguiente:

**Informe técnico municipal basado en el informe de ITE redactado por la técnica particular contratada por la propiedad Dña. CATALINA Mª CALAFAT MANERA, Arquitecta, con nºCol. 260691 en el COAIB, y firmado por ambas partes.\*\***

*\*(El Ayuntamiento de Palma se reserva el derecho de exigir la identificación del técnico responsable, el cual debe conocer y asumir la responsabilidad civil derivada de las tareas ejecutadas. Así mismo, el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir la identificación de la propiedad y/o su representación legal en el momento procedimental que considere oportuno, para evitar en lo posible suplantaciones de personalidad y falsificaciones, y para garantizar que ambas partes firmantes conocen el contenido de la documentación presentada a este Ayuntamiento, así como las responsabilidades que de la misma se derivan.)*

*\*(Se recuerda la obligación de la propiedad de mantener sus edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.)*

#### 1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

##### 1.1 Características constructivas:

Se trata de un edificio de viviendas entre medianeras. El año de construcción es 1930. El edificio consta de planta semisótano + planta baja + 1 planta piso. La estructura es de muros de carga y forjados unidireccionales. La cubierta del edificio es transitable.

##### 1.2 Características urbanísticas:

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra calificado como J2c.

#### 2.-ACTUACIONES A REALIZAR

##### 2.1Obras a realizar bajo licencia derivadas del informe de ITE

*(Siempre y cuando sea posible de acuerdo al planeamiento vigente):*

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

##### Supuesto 2º. OBRAS NO OBLIGATORIAS:

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Muros de cerramiento: La fachada presenta un aspecto típico de la



edificación que hace muchos años que no se interviene sobre la superficie de la misma. Aunque a la inspección visual, y salvo vicios ocultos, no se detectan daños relevantes; ha de llevarse a cabo un mantenimiento de la superficie de la misma.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Vigas de madera: Se refiere aquí solo a las de las dos viviendas inspeccionadas. Sin embargo cabe sospechar que las de las viviendas no inspeccionadas pudiesen estar en malas condiciones, sobre todo las de la vivienda 31a. Me remito a las observaciones hechas anteriormente.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Forjados: Se refiere aquí solo a los de las dos viviendas inspeccionadas. Sin embargo cabe sospechar que los de las viviendas no inspeccionadas pudiesen estar en malas condiciones, sobre todo las de la vivienda 31a. Me remito a las observaciones hechas anteriormente.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Escaleras: La escalera de la vivienda 31b-1º, presenta a la inspección visual, salvo vicios ocultos, un estado acorde a la edad de la edificación. Sin embargo para aquellas zonas, del completo edificio, a las que no fue posible el acceso, me remito a las observaciones hechas anteriormente.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Soleras: La soleras de las partes de la edificación a las que se ha tenido acceso, presentan a la inspección visual, salvo vicios ocultos, un estado acorde a la edad de la edificación. Sin embargo para aquellas zonas, del completo edificio, a las que no fue posible el acceso; me remito a las hechas anteriormente.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Fábricas: Las fábricas presentan un aspecto acorde a la antigüedad de la edificación. Sin embargo el las dos viviendas inspeccionadas se han realizado trabajos de mantenimiento frecuentes que les dan un buen aspecto a la inspección visual.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Enfoscados: Los enfoscados de la fachada presentan un aspecto típico de una edificación que hace muchos años que no se interviene sobre la superficie de la misma; ha de llevarse a cabo un mantenimiento de la superficie de la misma. En el interior de las viviendas inspeccionadas, los enfoscados presentan un aspecto acorde a trabajos de mantenimiento frecuentes que les dan un buen aspecto a la inspección visual.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Pinturas: Las pinturas de la fachada presentan un aspecto típico de una edificación que hace muchos años que no se interviene sobre la superficie de la misma; ha de llevarse a cabo un mantenimiento de la superficie de la misma. En el interior de las viviendas inspeccionadas, las pinturas presentan un aspecto acorde a trabajos de mantenimiento frecuentes que les dan un buen aspecto a la inspección visual.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Canales: Se recomienda una revisión, ajuste y limpieza de los mismos.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Carpintería: Se encuentra en un estado acorde a la edad de la edificación, en lo que respecta a las partes que se han podido inspeccionar.”

-“Estado normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Tejados: Se encuentra en un estado acorde a la edad de la edificación, en lo que respecta, solamente, a las partes que se han podido inspeccionar visualmente; con la excepción que se califica como supuesto 4º.”

**- Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva**

#### **Supuesto 4º. OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:**

-“Estado deteriorado. Tejados: desde la terraza de la vivienda 31b-1º se inspecciona el tejado de plancha ondulada de fibrocemento (posiblemente con base de amianto), perteneciente a la vivienda con el nº 31 (no inspeccionada por este técnico). Como se ve en las fotos que se aportan, está cubierto por un plástico, lo cual hace pensar que se están produciendo filtraciones al interior de la vivienda. Se ha de reparar dicha patología.”

-“CUBIERTAS. Cobertura. Fibrocemento. Ataques bióticos. Fallos de evacuación. Pérdida de propiedades.”

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

*Sin perjuicio de que por parte de la dirección técnica se tomen medidas cautelares en previsión de posibles daños a terceras personas.*

### **3.-Conclusión**

#### **3.1.-ITE desfavorable:**

**- Obras bajo licencia. Plazo: 6 meses para solicitar licencia de obras.**

*(Siempre y cuando sea posible de acuerdo al planeamiento vigente):*

**- Supuesto 4º: Obras no urgentes.**

(Ver punto 2.1 del presente informe).

#### **3.2 ITE incompleta:**

Para poder concluir la inspección técnica del edificio, es necesario inspeccionar la totalidad del inmueble, en este caso se tiene constancia de que faltan por inspeccionar: vivienda 31 y 31ª (planta semisótano), y parte de la edificación situada en la C/Georges Bernanos, 33.



Se deberán inspeccionar estas partes entregando los resultados de dicha inspección mediante una entrada en el Registro del Ayuntamiento dirigido al Negociado de ITE.

**Informar de lo anterior a las partes interesadas.**

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 a la mayor brevedad posible de la bonificación del 95% del impuesto ICO por obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios. Se recuerda que para poder disfrutar de dicha bonificación, se deberá 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. Requerir** a ROMERO RODRIGUEZ PILAR, FLORIDO BANDERA ANA, SUAREZ PEREZ JOSE y a LOPEZ MARTINEZ JUAN ANTONIO, como propietarios del inmueble situado en CE GEORGES BERNANOS, 31 (referencia catastral 07892007), en el caso de no haber solicitado licencia de obras, o que la solicitud no incluya las obras obligatorias de conservación y/o mantenimiento que a continuación se expondrán, para que solicite la licencia de obras correspondiente, en un plazo de seis meses para realizar, en el plazo previsto al otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter no urgente (supuesto 4º) que se derivan del mencionado informe, presentado por ROMERO RODRIGUEZ PILAR, como copropietaria del inmueble, y redactado por parte de CALAFAT MANERA CATALINA MARIA, como ARQUITECTO (**exp. ITE 2012/0744-0000**); y según también el informe de comprobación de los servicios técnicos municipales. Del informe se deriva la necesidad de efectuar las siguientes obras de conservación:

**“Supuesto 4º. OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:**

- “Estado deteriorado. Tejados: desde la terraza de la vivienda 31b-1º se inspecciona el tejado de plancha ondulada de fibrocemento (posiblemente con base de amianto), perteneciente a la vivienda con el nº 31 (no inspeccionada por este técnico). Como se ve en las fotos que se aportan, está cubierto por un plástico, lo cual hace pensar que se están produciendo filtraciones al interior de la vivienda. Se ha de reparar dicha patología.”
- “CUBIERTAS. Cobertura. Fibrocemento. Ataques bióticos. Fallos de evacuación. Pérdida de propiedades.”
- *Lesiones que afectan a la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.*

*Sin perjuicio de que por parte de la dirección técnica se tomen medidas cautelares en previsión de posibles daños 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.

**2º. 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.

**3º Dar cuenta** al Departamento Financiero a los efectos de la exacción de los tributos que sean oportunos.

**4º Notificar** el presente acuerdo a la propiedad del edificio.”

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

Contra este acto administrativo, que agota la vía administrativa, se puede presentar recurso de reposición delante del mismo órgano que lo ha



dictado, de acuerdo con el artículo 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. El plazo para interponerlo es de un mes a contar desde el día siguiente de recibir esta notificación. En este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que no se haya resuelto el de reposición. El recurso de reposición potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este caso quedará expedita la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, de acuerdo con el artículo 116 antes citado y lo que dispone la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, delante del Juzgado Contencioso Administrativo o la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, según las competencias determinadas por los artículos 8 y 10 de la Ley 29/98, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de recibir esta notificación, todo esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere conveniente.

Cualquier documentación o escrito 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 Avingudes, 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; mediante instancia dirigida al Ajuntament de Palma, donde ha de hacer constar el número de expediente. Horario de atención al Público para todas las OAC, todo el año: 8.30 h a 14.00 h de lunes a viernes. Horario ampliado de octubre a mayo: 8.30 h a 17 h de lunes a jueves únicamente en la OAC de Avingudes. Sábados abierto de 9.30 a 13.30 h en Pza. Santa Eulàlia 9 (sólo registro).

Palma, 07 de agosto de 2013

**La jefa del Departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios,**  
por delegación (Decreto de Alcaldía núm 10434de 08/06/2012 publicado en el BOIB 85 de 14/06/12)  
Elvira Salvá Armengod

