



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

15632 ITE 2011-514 notificació acord amb OE

Como consecuencia del expediente ITE 2011/514 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Nadal Simó Emilio, 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 de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 15748, de 25/09/2008, publicado en el BOIB núm. 147, de 18/10/2008, le notifico que el Consejo de Gerencia de Urbanismo, en fecha 25.10.2011 ha dictado la siguiente resolución:

“En fecha 31.12.2010 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado a CE MOREI, 2, 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 no urgentes y obras de medidas de verificación (a realizar previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia de obras), descritas todas ellas a 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 el Sr./Sra. FIOL ORTEGA MARIA DEL CARME, en fecha 31.12.2010 y con número de documento 2010/000285485, cabe informar lo siguiente:

Informe técnico municipal basado en el informe de ITE:

1. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

1.1 Características constructivas:

Se trata de un edificio de uso dominante residencial plurifamiliar entre medianeras, con fecha de construcción entre 1900 y 1910, formado por planta sótano, planta baja y 3 plantas piso. La estructura del edificio está formada por muros de carga y forjados unidireccionales. Hay dos tipologías de cubierta, llana transitable e inclinada acabada con tejas árabes.

1.2 Características urbanísticas:

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra calificado como R4.

2. ACTUACIONES A REALIZAR

2.1 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:

- Apuntalamiento de las vigas del primer piso y segundo derecha con putrefacciones en sus cabezas.

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



Plazo de ejecución: 2 meses

Coste estimado de las medidas cautelares propuestas: 1100 €.

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 a las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

2.2 Obras a realizar bajo licencia derivadas del informe ITE

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

Supuesto 2º. OBRAS NO OBLIGATORIAS:

- "Fachada: la fachada se encuentra envejecida".
- "El invernadero en c/Morei se encuentra muy envejecido".
- *Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva*

Supuesto 3º MEDIDAS DE VERIFICACIÓN OBLIGATORIAS A REALIZAR POR TÉCNICO COMPETENTE:

- "Deben hacerse catas bajo todas las cubiertas inclinadas del edificio para comprobar el estado de las viguetas de madera".
- "2º dcha. Dormitorio junto a acceso: En esta estancia existen falso techo y se han detectado filtraciones desde una de las cubiertas de teja. Deben realizarse catas para comprobar el estado de la estructura".
- "1º. Deben realizarse catas en todas las zonas indicadas en las que se han detectado problemas de filtraciones de agua para comprobar el estado de la estructura. Del mismo modo debe procederse a terminar con el origen de las diferentes filtraciones".
- "Vivienda en planta baja: Baño: Existen marcas de filtraciones por lo que se considera necesario realizar catas en el falso techo para conocer el estado de la estructura".
- "Local I (bar en la esquina): Existen humedades del piso 1º en la zona posterior de la barra que deben solucionarse. Aparentemente se trata de una 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:

- "Balcón del invernadero en c/Morei está fisurado/roto. Requiere de intervención".
- "Lucernario dañado en la parte superior de la caja de escalera. Requiere de intervención".
- "Cubiertas: Las cubiertas planas se ha realizado recientemente; se ha detectado que no se ha colocado el material de la junta de dilatación del pavimento y empieza a haber crecimientos vegetales que dañaran la lámina impermeable. Deben hacerse para evitar filtraciones y posibles daños futuros en las viguetas de madera".
- "Cubierta inclinada. Las cubiertas inclinadas del edificio tienen una falta de mantenimiento importante y se han detectado muchos crecimientos vegetales. Se encuentran muy envejecidas y producen filtraciones, por lo que se considera necesario intervenir".
- "3º izq. Estar: Se han detectado filtraciones que proceden del desagüe situado en cubierta. Este desagüe requiere de intervención. Cocina y comedor: Se han detectado humedades por filtraciones que provienen de la cornisa superior. En esta zona se han



detectado crecimientos vegetales. Requiere intervención”.

- “3º dcha. Estar: Vierteaguas sobre la ventana en mal estado que produce filtraciones en el interior. Requiere intervención”.

- “2º dcha. Baño con el pavimento hundido. Deben hacerse las comprobaciones oportunas desde el piso inferior (localizar y abrir falso techo) para conocer el estado de la estructura. Posiblemente el entrevigado y/o una vigueta estén dañados. Debe apuntalarse e intervenirse”.

- “Caballerizas: Existen filtraciones provenientes de las bajantes, en esta zona sustituidas por PVC, que han dañado las cabezas de, al menos, 4 vigas. Estas vigas requieren de intervención. Debe apuntalarse como medida cautelar”.

- “1º. Dormitorio con cama de hospital: el revoco de fachada se encuentra en mal estado y próximo a desprenderse. Requiere intervención”.

- “1º. Carbonera. Vigas de madera en mal estado. Existen una intervención puntual de refuerzo, esta zona requiere de intervención”.

- “Vivienda en planta baja: Aseo: marcas de filtraciones. Debe intervenirse para evitar las filtraciones desde las tuberías”.

- “Invernadero sobre c/Morei con rotura de cristal que debe retirarse”.

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

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

3. Conclusión

3.1 ITE desfavorable:

- **Orden de ejecución. Plazo: 2 meses.**

(Ver punto 2.1 de este informe).

MEDIDAS CAUTELARES OBLIGATORIAS A REALIZAR DE FORMA IMMEDIATA PREVIA ENTREGA DOCUMENTACIÓN.

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

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

- Supuesto 4º: Obras no urgentes.

(Ver punto 2.2 de este informe).

- Supuesto 3º: Medidas de verificación.

(Ver punto 2.2 de este informe).

3.2. ITE condicionada:

El edificio objeto de esta inspección técnica tiene un encabalgamiento con el edificio vecino: hay una zona de planta baja de PC Santa Eulàlia 7 que se adentra dentro de la parcela de CE Morei 2, visto que el estado de conservación de la misma condiciona este edificio, este expediente quedará pendiente de la inspección de PC Santa Eulàlia 7 para poder concluir el expediente.

Este hecho es de carácter informativo y a efectos del archivo definitivo del expediente una vez se hayan reparado las lesiones de los diferentes supuestos.”

La finalización de las obras se tendrá que acreditar mediante el certificado de final de obra expedido por técnico competente y el visto bueno municipal, y la aportación del apartado III del informe de inspección completado. Así mismo, se tendrá que acreditar la póliza de 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 la comunidad de propietarios del inmueble situado en CE MOREI, 2 (referencia catastral 00001504), de la cual figura como presidente FIOL ORTEGA MARIA DE CARME, 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 31.12.2010, y redactado por parte de DE SALVADOR MORELL PEDRO, como ARQUITECTO (exp. ITE 2011/0514-0000); 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 no urgente y obras de medidas de verificación.

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

- Apuntalamiento de las vigas del primer piso y segundo derecha con putrefacciones en sus cabezas.

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

Plazo de ejecución: 2 meses

Coste estimado de las medidas cautelares propuestas: 1100 €.

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 a las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

2º Advertir a la propiedad que antes de iniciar las medidas cautelares (orden de ejecución) tendrá que presentar la documentación requerida, pudiendo empezarlas inmediatamente después de recibir el informe técnico de comprobación y conformidad.

3º Advertir a la propiedad del inmueble y obligada al cumplimiento de la presente orden que, conforme con el que dispone el arte. 84 de la Ley 23/2006, de 23 de diciembre, de capitalidad de Palma (BOIB de 27.12.2006) si incumple el que se ordena en el plazo fijado, el ayuntamiento lo tendrá que sancionar 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 arte. 11 de la ley 10/1990, 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 expensas de la propiedad del inmueble, con el procedimiento de ejecución forzosa previsto al arte. 98 de la ley 30/1992.

4º Requerir a la propiedad del inmueble que para llevar a cabo el resto de obras derivadas del informe ITE no incluidas en su 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 al otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter **no urgente** (supuesto 4º), 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 3.º MEDIDAS DE VERIFICACIÓN OBLIGATORIAS A REALIZAR POR TÉCNICO COMPETENTE:

- “Deben hacerse catas bajo todas las cubiertas inclinadas del edificio para comprobar el estado de las viguetas de madera”.
- “2ºdcha. Dormitorio junto a acceso: En esta estancia existen falso techo y se han detectado filtraciones desde una de las cubiertas de teja. Deben realizarse catas para comprobar el estado de la estructura”.
- “1º. Deben realizarse catas en todas las zonas indicadas en las que se han detectado problemas de filtraciones de agua para comprobar el estado de la estructura. Del mismo modo debe procederse a terminar conel origen de las diferentes filtraciones”.





- "Vivienda en planta baja: Baño: Existen marcas de filtraciones por lo que se considera necesario realizar catas en el falso techo para conocer el estado de la estructura".

- "Local1 (bar en la esquina):Existen humedades del piso 1º en la zona posterior de la barra que deben solucionarse. Aparentemente se trata de una 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:

- "Balcón del invernadero en c/Morei está fisurado/roto. Requiere de intervención".

- "Lucernario dañado en la parte superior de la caja de escalera. Requiere de intervención".

- "Cubiertas: Las cubiertas planas se ha realizado recientemente; se ha detectado que no se ha colocado el material de la junta de dilatación del pavimento y empieza a haber crecimientos vegetales que dañaran la lámina impermeable. Deben hacerse para evitar filtraciones y posibles daños futuros en las viguetas de madera".

- "Cubierta inclinada. Las cubiertas inclinadas del edificio tienen una falta de mantenimiento importante y se han detectado muchos crecimientos vegetales.Se encuentran muy envejecidas y producen filtraciones, por lo que se considera necesario intervenir".

- "3º izq. Estar: Se han detectado filtraciones que proceden del desagüe situado en cubierta. Este desagüe requiere de intervención. Cocina y comedor: Se han detectado humedades por filtraciones que provienen de la cornisa superior. En esta zona se han detectado crecimientos vegetales. Requiere intervención".

- "3º dcha. Estar: Vierteaguas sobre la ventana en mal estado que produce filtraciones en el interior. Requiere intervención".

- "2ºdcha. Baño con el pavimento hundido. Deben hacerse las comprobaciones oportunas desde el piso inferior (localizar y abrir falso techo) para conocer el estado de la estructura. Posiblemente el entrevigado y/o una vigueta estén dañados. Debe apuntalarse e intervenir".

- "Caballerizas: Existen filtraciones provenientes de las bajantes, en esta zona sustituidas por PVC, que han dañado las cabezas de, al menos, 4 vigas. Estas vigas requieren de intervención. Debe apuntalarse como medida cautelar".

- "1º. Dormitorio con cama de hospital: el revoco de fachada se encuentra en mal estado y próximo a desprenderse. Requiere intervención".

- "1º. Carbonera. Vigas de madera en mal estado. Existen una intervención puntual de refuerzo, esta zona requiere de intervención".

- "Vivienda en planta baja: Aseo: marcas de filtraciones. Debe intervenir para evitar las filtraciones desde las tuberías".

- "Invernadero sobre c/Morei con rotura de cristal que debe retirarse".

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

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

La finalización de las obras se tendrá que acreditar mediante el certificado de final de obra expedido por técnico competente y el certificado de final de obra municipal, así como el apartado III completado, requisitos necesarios para poder acceder en el programa de ayudas fiscales municipal.

Al objeto de la aplicación de la bonificación de la ICO, en el caso de presentar un proyecto conjunto con obras derivadas de la ITE y otras obras, se tendrá que separar el presupuesto y el estado de mediciones de las obras objeto de la ITE.

5º 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 a la normativa vigente, así como a la multa coercitiva que prevé el artículo 6 del ordenanza.

6º Dar cuenta al Departamento Financiero a los efectos de la exacción de los tributos que sean pertinentes.

7º. **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 se tendrá que efectuar liquidación de los tributos pertinentes con arreglo a las ordenanzas fiscales vigentes, en régimen de autoliquidación.

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, pueden interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado, 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 contado desde el día siguiente de 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 notificado 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.

Les 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.

El recurso de reposición potestativo se tiene que presentar en cualquiera de las oficinas de Atención a la Ciudadanía: 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 Agustí 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).

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 la publicación del presente edicto, todo esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere conveniente.

Palma, 07 de agosto de 2013

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

Elvira Salvá Armengod

