

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

18015 **ITE 2011-1574 notificación acuerdo con OE**

Como consecuencia del expediente ITE 2011/1574 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a los herederos de Juliá Tomás José, 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 28.02.2012 ha dictado la siguiente resolución:

En fecha 09.09.2011 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en ce Manacor, 50 OA, 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 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. Juliá Ramis Margarita, en fecha 09.09.2011 y con núm. de documento 2011/000196066, procede informar lo siguiente:

Informe Técnico basado en el informe de ITE:

1. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

1.1 Características constructivas:

Se trata de un edificio de viviendas y locales entre medianeras. El año de construcción es 1939. El edificio consta de planta baja + 3 plantas piso. La estructura del edificio es presumiblemente 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 B7a con parte como B3x.

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:

Retirada de cualquier elemento inestable de las fachadas y/o del interior (revestimiento, carpintería, etc).

Apuntalamiento si procede de los forjados en mal estado del inmueble.

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

Plazo de ejecución: 2 meses

Se debe acreditar la finalización de la orden de ejecución con certificado técnico en el plazo indicado.



Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 900,00 €.

Este presupuesto es estimativo y orientativo.

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

- Asume de dirección técnica.
- Nombramiento de empresa constructora.

Condiciones específicas:

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

2.2 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:

- “Aparición manchas negras de humedad. Necesidad de un mantenimiento periódico de la fachada. Se pueden observar tanto en la fachada principal como en la posterior en muros y antepechos de terraza, alfeizares, vierteaguas de borde y cornisas. Dichas humedades se deben a la gran absorción de los materiales que configuran estos elementos expuestos directamente al exterior.”
- “Humedades de condensación. Humedades ubicadas el techo de la galería de planta primera, orientada a la fachada principal.”
- “Fisura horizontal cerrada en distintos planos. Lesión situada en la fachada posterior debida a los empujes térmicos de la solería de la azotea de planta tercera sobre el pretil.”
- “Grietas y fisuras en los falsos techos. Se dan en los falsos techos de planta primera y segunda. Parecen provenir de pequeñas deformaciones diferenciales sufridas por el sistema estructural o simplemente por las características de los materiales.”
- “Desprendimiento de los enfoscados y pinturas. Visibles en mayor medida en la fachada posterior. La degradación de los revestimientos provoca humedades en algunos puntos del interior de la vivienda.”

- *Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva*

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

- “Humedades por filtración y condensación. Posible corrosión del armado de las viguetas. Es oportuno llevar a cabo un examen más exhaustivo y practicar algunas catas para determinar el estado de los forjados, especialmente en la crujía próxima a la calle Manacor afectada por pequeñas humedades.”
- Falsos techos con grietas y aparente riesgo de desprendimiento de material.
- *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 5º. OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

- “Abandono de una de las viviendas. La vivienda de planta tercera (no se ha adherido a la inspección), se encuentra expuesta a los agentes externos. En estado de abandono y carece de ventanas.”
- “Escaso mantenimiento del porche con cierto riesgo de desprendimiento de alguno de los listones de madera. Porche ubicado en planta baja de acceso al local comercial de planta baja.”
- “Corrosión de las viguetas metálicas. Pérdida de capacidad resistente de estas. Patología que observamos en los perfiles metálicos de planta segunda en los techos del baño, cocina y galería trasera. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta tercera.”
- “Falta de estanqueidad de las azoteas. Humedades por filtración Falta de estanqueidad de las azoteas de planta primera y tercera, lo cual origina humedades por filtración en los techos de la planta baja y de la planta segunda. Estas humedades se observan en ambos casos en la crujía más alejada de la calle Manacor, la orientada hacia el patio posterior.”
- “Corrosión de la armadura inferior de la viga que origina una grieta de unos 14 mm paralela a dicha armadura. Patología entre grave y media ubicada en el techo de planta baja, en la crujía posterior del comercio. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta primera.”



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

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

3. CONCLUSIÓN

3.1 ITE desfavorable:

- Orden de ejecución. Plazo: 2 meses.

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

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

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

- Supuesto 5º. Obras urgentes.

(ver punto 2,2 de este informe)

- Supuesto 3º: Medidas de verificación.

(Ver punto 2.2 de este informe).

3.2 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: La planta 3ª del inmueble.

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.

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 JULIA RAMIS MARGARITA, SANCHEZ CORTES PRIMITIVO, CALVO ANDREU JOSE, JULIA TOMAS JOSE, FERRE MORAGREGA JUAN, como propietarios del inmueble situado en CE MANACOR, 50 0A (referencia catastral 01204004), **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 09.09.2011, y redactado por parte de, como (**exp. ITE 2011/1574-0000**); 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 y obras de medidas de verificación.

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

Orden de ejecución

Proceder bajo dirección técnica competente a:

Retirada de cualquier elemento inestable de las fachadas y/o del interior (revestimiento, carpintería, etc).

Apuntalamiento si procede de los forjados en mal estado del inmueble.



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

Plazo de ejecución: 2 meses

Se debe acreditar la finalización de la orden de ejecución con certificado técnico en el plazo indicado.

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 900,00 €.

Este presupuesto es estimativo y orientativo.

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

- Asume de dirección técnica.
- Nombramiento de empresa constructora.

Condiciones específicas:

Se tiene que cumplir el Real decreto 1627/1997, del 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de 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 obras urgentes (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 decreto, 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 **urgente** (supuesto 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:

-“Humedades por filtración y condensación. Posible corrosión del armado de las viguetas. Es oportuno llevar a cabo un examen más exhaustivo y practicar algunas catas para determinar el estado de los forjados, especialmente en la crujía próxima a la calle Manacor afectada por pequeñas humedades.”

-Falsos techos con grietas y aparente riesgo de desprendimiento de material.

- *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 5º. OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

-“Abandono de una de las viviendas. La vivienda de planta tercera (no se ha adherido a la inspección), se encuentra expuesta a los agentes externos. En estado de abandono y carece de ventanas.”

-“Escaso mantenimiento del porche con cierto riesgo de desprendimiento de alguno de los listones de madera. Porche ubicado en planta baja de acceso al local comercial de planta baja.”

-“Corrosión de las viguetas metálicas. Pérdida de capacidad resistente de estas. Patología que observamos en los perfiles metálicos de planta segunda en los techos del baño, cocina y galería trasera. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta tercera.”



-“Falta de estanqueidad de las azoteas. Humedades por filtración Falta de estanqueidad de las azoteas de planta primera y tercera, lo cual origina humedades por filtración en los techos de la planta baja y de la planta segunda. Estas humedades se observan en ambos casos en la crujía más alejada de la calle Manacor, la orientada hacia el patio posterior.”

-“Corrosión de la armadura inferior de la viga que origina una grieta de unos 14 mm paralela a dicha armadura. Patología entre grave y media ubicada en el techo de planta baja, en la crujía posterior del comercio. Dicha corrosión se ha producido por las humedades de filtración provenientes de la azotea de planta primera.”

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

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

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.”

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 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 oaccort@palma.es; OAC Sant Ferran en avenida Sant Ferran 42, 07013, edificio Policía Local, tfn 971225511 oacsantferran@palma.es; OAC Avingudes en avenida Gabriel Alomar, 18, 07006, edificio Avenidas, tfn 971225900 oacavingudes@palma.es; OAC Pere Garau en calle Pere Llobera 9, 07007, tfn 971225900 oacperegarau@palma.es; OAC S’escorxador en calle Emperadriu Eugènia, 6, 07010, 971201362 oacescorxador@palma.es; OAC Es Coll en calle Cardenal Rossell, 96, 07007, 971265522 oacescollendenrabassa@palma.es; OAC Son Ferriol en avenida del Cid 8, 07198, 971426209 oacsonferriol@palma.es; OAC Sant Agustí en calle de Margaluz 30, 07015, 971708733 oacsantagustí@palma.es; OAC S’Arenal en avenida América, 11, 07600, 971225891 oacsarenal@palma.es; OAC Son Pacs en ci dels Reis 400, 07120, edificio Son Pacs, tfn 971764800 oacsonpacs@palma.es; 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, 19 de septiembre 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

