

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

**21506** *Protección. DP 2013/86 Notificació D.A. 14442 de 13.08.2013*

Dado que no se ha podido notificar el Decreto de Alcaldía núm. 14442 de fecha 13 de agosto de 2013 del ayuntamiento de Palma, a MAGDALENA GAYA BARCELO, con DNI . 18232980, y JULIA MABEL CABRERA MARÍN, con PT. Y2230217 -J, y para poder seguir adelante la tramitación del expediente, DP 2013/86, en relación al inmueble ubicado en la C / FRANCESC PI I MARGALL, NÚM. 6, del Negociado de Protección de la Edificación, de Disciplina Urbanística.

De conformidad con el artículo 59.4, de la Ley 30 /92, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y con el 194, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las corporaciones locales, a través del presente edicto se le notifica lo siguiente:

Notifica que por decreto del teniente de alcalde del Área de Urbanismo y Vivienda núm. 14442 de fecha 08.13.2013 se ha dispuesto lo siguiente:

I. - Visto el informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 12 de Agosto de 2013, relativo al inmueble ubicado en C/ Frances Pi y Maragall 6 (PC 1404501) que transcrito dice:

"En contestación a la solicitud del Negociado de Protección de la Edificación de día 8 de agosto de 2013 de informar cuál es el estado del edificio anteriormente referenciado y si hay que iniciar orden de ejecución, a consecuencia de el informe técnico presentado por la Comunidad de Propietarios, se informará :

**DESCRIPCIÓN.**

Se trata de un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras de planta baja y cinco plantas piso. Su estructura es pórticos y forjados de hormigón y su cubierta plana transitable en los pisos 4º y inclinada de tejas en los pisos 5º.

La parcela catastral da a dos calles : Francisco Pi y Margall esquina Pedro II, pero el edificio donde se realiza la actuación tiene su acceso independiente por núm. 6 de Francisco Pi y Margall y es independiente del otro edificio, aunque parece que se construyeron a la vez.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y INFORMACIÓN CATASTRAL.**

Esta calificado con suelo urbano con una ordenación de alineación de vial formando manzana cerrada y una profundidad edificable máxima de 11 metros zona B5a, según la revisión del PGOU de 1999 . La referencia catastral es la 014045-01.

El edificio ya fue objeto de expediente de protección (DP 2007/63) por mal estado de las viguetas del local de planta baja, que se repararon con licencia de obra mayor CN 2009/ 00674.

En las terrazas de los pisos 5º se construyeron ampliaciones entre los años 1990 y 1995 tal y como se ha detectado en las fotos aéreas.

En el año 2011, la Comunidad de Propietarios solicitó licencia para reparación de partes no estructurales de cubiertas y azoteas CSS 2011/156.

**1. INFORME TÉCNICO.**

Realizada visita de inspección el pasado 9 de agosto con el oficial de guardia Manuel Nieto y el arquitecto técnico que ha realizado el informe sobre el estado del forjado del 4º 2ª, Joan Bonet, se ha observado que:

- Se puede apreciar que el edificio del número 6 es independiente del edificio con entrada por el número 2 de Pedro II, el cual ha tenido un mantenimiento de las fachadas independiente.
- La fachada del edificio presenta lesiones en la pintura y el revestimiento por humedades .
- El informe presentado por el arquitecto técnico contratado por la Comunidad para analizar el estado del forjado de techo del piso 4º 2ª evidencia graves lesiones, tanto en la primera crujía (que corresponde a la sala de estar), en la segunda (baño) y en la crujía posterior (cocina).





- d. Cabe destacar que las grietas más importantes las encontramos en el centro de las viguetas y que en algunas se puede apreciar el mal estado del armado inferior de las viguetas .
- e. No todas las viguetas en mal estado tienen cubierta plana encima y por tanto, la causa de la patología no es únicamente para las humedades recibidas.
- f. Visto que este piso ya se encuentra desocupado, sólo hay precintarlo, pero se decide desalojar el piso superior, 5º 2ª, ya que el mal estado de las viguetas y el sobrepeso acumulado sobre el piso inferior así lo aconsejen.
- g. Una vez revisada esta vivienda, se revisa la vivienda contigua, piso 4º 1ª (situado a la izquierda mirando desde la fachada) y se detectan numerosas manchas de humedades y reparaciones del falso techo, sobre todo en la primera crujía.
- h. Antes de realizar calas en esta vivienda se realiza inspección en los dos pisos superiores y se observa que en ambos se ha construido encima de lo que originariamente era cubierta plana, sobrecargando los forjados inferiores en mal estado con nuevos alicatados encima de los antiguos, cierres de obra y carpintería, sacos de escombros, mobiliario y un gran número de plantas de un peso considerable. Con estas obras además de sobrecargar, se ha modificado la recogida de aguas pluviales. Los pisos inferiores siguen teniendo humedades cuando llueve.
- y. Realizada una cala en el piso 4º 1ª se detecta el armado en la cabeza de la vigueta en un estado muy grave e inestable con pérdida de sección, por lo que se decide no hacer más calas en esta vivienda ya que es muy probable que en el centro de las viguetas las patologías sean más graves y el sobrepeso en la terraza superior puede hacer peligrar la estabilidad. Por eso ya se decide el desalojo de esta vivienda y el superior, 5º 1ª.
- j. Se realizan calas en el piso 3º 2ª, en dos viguetas diferentes y se encuentran en mal estado, por lo que junto con el técnico contratado por la propiedad y su padre, también arquitecto técnico, y el oficial de Bomberos de guardia, se analiza la probabilidad del colapso del forjado del piso 4º 2ª, la cual es bastante menor una vez desalojados los dos viviendas (4º 2ª y 5º 2ª ) y que en caso de producirse el forjado inferior parece que se encuentra en buen estado . Por lo que hasta que no se realicen las calas y apuntalamiento en esta parte del edificio no parece necesario su desalojo. Pero que una vez se retiren los falsos techos, el técnico director podrá decidir sobre si se debe desalojar alguna vivienda más .
- k . En cambio en el lado izquierdo del edificio, visto que el estado de las viguetas es mucho más grave y que hay dos forjados correlativos en mal estado, la probabilidad de colapso es más alta y en caso de producirse el forjado inferior no aguantaría el golpe. Por esta razón.
- l. Con el fin de reparar o reforzar los forjados en mal estado y aquellos que se detecten también una vez retirados los falsos techos, se deberá solicitar la correspondiente licencia municipal.

## CONCLUSIÓN.

Visto el grave estado en que se encuentran los forjados de los pisos 4º 1ª, 4º 2ª y 3º 1ª del edificio y visto que hay indicios de que puede haber más forjados con alguna deficiencia, el técnico que suscribe es de la opinión que se realice, además del apuntalamiento necesario, una revisión de todos los forjados para saber en qué estado se encuentran, y una vez apuntalados, según las directrices del técnico director, deberá solicitar licencia de reparación de los forjados en mal estado en la mayor brevedad posible, ya que el apuntalamiento es una medida provisional.

Observadas las patologías descritas, dada su naturaleza y situación y salvo otras patologías o vicios ocultos, no observables a simple vista y por lo tanto no detectados en esta visita de inspección ocular, es opinión del técnico que suscribe que es adecuado el dictado de una orden de ejecución consistente en:

## ORDEN DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES Y OBRAS

Proceder bajo dirección técnica competente a:

1. Mantener el desalojo realizado de urgencia de los pisos 1º 1ª, 2º 1ª, 3º 1ª, 4º 1ª, 4º 2ª, 5º 1ª y 5º segunda, y el local de planta baja, hasta que el director de las obras de apuntalamiento considere que se pueden volver a ocupar (una vez apuntalado o bien una vez reparado, en función del estado de la vivienda).
2. Retirada de todos los falsos techos que el director técnico considere adecuado para el apuntalamiento y revisión del resto de forjados o realización de calas en aquellos que no considere necesario retirar, si fuera el caso.
3. Apuntalamiento de todos los forjados en mal estado detectados, según las directrices del director técnico.
4. Retirada de todo el material que crea un sobrepeso sobre los forjados en mal estado (sacos de escombros, plantas de grandes dimensiones, muebles, etc) según considere el director técnico.
5. Informe técnico sobre el estado del resto de forjados.

Condiciones:

Antes del inicio de las obras deberá presentar la siguiente documentación:

1. Asume de técnico director de las medidas cautelares y obras.





2. Nombramiento de empresa constructora.

Plazo de ejecución orden medidas cautelares 15 días  
Presupuesto de ejecución material estimativo 17.700 €

Una vez se presente dicha documentación en el registro general del ayuntamiento, en la atención del Servicio de Protección, Seguridad de Edificios, y ITE. Se pueden iniciar estrictamente las obras ordenadas.

Terminadas las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Certificado técnico que incluya lo apuntalado y revisado los forjados de todo el edificio y que se garantiza la estabilidad estructural hasta las obras de reparación de los forjados en mal estado o certificado final de obras referido a las obras ordenadas. Visado por el correspondiente colegio profesional. El certificado deberá incluir qué pisos se pueden volver a ocupar y cuáles no, así como el local.

Observaciones

- Pasar copia a POLICIA LOCAL para su conocimiento y efectos.
- Hay que cumplir el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Si es necesario el técnico director de las obras deberá formalizar la documentación gráfica y escrita que corresponda.
- Ha de significar la propiedad el deber intrínseco de conservación de las edificaciones en forma ajustándose a unos parámetros de salubridad y seguridad pública de acuerdo con lo prescrito en el artículo 10 de la LDU CAIB."

II. - Dado que este informe remarca la urgencia en la tramitación de la presente orden de ejecución y que la situación supone peligro, es adecuado proceder a dictar la orden de ejecución de manera urgente, obviando el trámite de alegaciones previsto legalmente, todo ello en garantía de personas y bienes.

III. - Entre otras obligaciones, se devengan las tasas sobre servicios urbanísticos para dictar orden de ejecución de las medidas cautelares y provisionales -, Concepto 312.02, art. 6 de la Ordenanza Fiscal para 2013 (BOIB núm.194 de 27.02.2012) - que tendrá el siguiente cálculo: b ) 2,61% sobre € 17.700, sin perjuicio de devengar cualquier otro tributo (v.gr. Impuesto de construcciones, Instalaciones y Obras, en su caso).

En consecuencia, vista la normativa de aplicación, artículo 9.1 del RDleg.2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo; 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 la inspección técnica de edificios publicada en el BOIB 31 de diciembre de 2008; artículo 124 de la Ley 7 / 85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la ley 57 /2003 de medidas para la modernización del gobierno local, y los artículos 4.2- j), artículo 12- b), y 18.3 ) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, BOIB núm.98 de 06/28/2005, y dados los Decretos de Alcaldía n.º. 8435 y 8436, de fecha 13 de mayo de 2013, BOIB núm. 70 de 18 de mayo de 2013, de organización de los Servicios Administrativos del Ayuntamiento de Palma y de nombramiento de los titulares de las áreas de gobierno, y demás normativa aplicable, cabe formular propuesta para la aprobación del siguiente,

**DECRETO**

1. ORDENAR Y MANTENER el desalojo realizado de urgencia de los pisos 1º 1ª, 2º 1ª, 3º 1ª, 4º 1ª, 4º 2ª, 5º 1ª y 5º 2ª, y el local de planta baja, del inmueble de la C / FRANCESC PI I MARAGALL N.º. 6 (PC 1404501), efectuada por el servicio de bomberos el 9.08.2013, de acuerdo con el informe técnico de 08/12/2013 : Mantener el desalojo realizado de urgencia de los pisos 1º 1ª, 2º 1ª, 3º 1ª, 4º 1ª, 4º 2ª, 5º 1ª y 5º segunda, y el local de planta baja, hasta que el director de las obras de apuntalamiento considere que se pueden volver a ocupar (una vez apuntalado o bien una vez reparado, en función del estado de la vivienda).

2º. ORDENAR a la totalidad de propietarios que forman la comunidad de propietarios, representados a través de su presidente, Sr. D. FRANCISCO JAVIER ORTEGA GONZÁLEZ (DNI 43074047), del inmueble situado en C/ FRANCESC PI I MARAGALL Númº. 6 (PC 1404501), expediente DP-2013/86 las siguientes obras de conservación y/o mantenimiento, por razones de seguridad del inmueble, visto el informe del técnico municipal de fecha 12/08/2013, transcrito en el expositivo de este decreto.

**ORDEN MEDIDAS CAUTELARES URGENTES**

- Proceder bajo dirección técnica competente a :

1. Mantener el desalojo realizado de urgencia de los pisos 1º 1ª, 2º 1ª, 3º 1ª, 4º 1ª, 4º 2ª, 5º 1ª y 5º segunda, y el local de planta baja, hasta que el director de las obras de apuntalamiento considere que se pueden volver a ocupar (una vez apuntalado o bien una vez reparado, en función del estado de la vivienda).
2. Retirada de todos los falsos techos que el director técnico considere adecuado para el apuntalamiento y revisión del resto de





forjados o realización de calas en aquellos que no considere necesario retirar, si fuera el caso.

3. Apuntalamiento de todos los forjados en mal estado detectados, según las directrices del director técnico .

4. Retirada de todo el material que crea un sobrepeso sobre los forjados en mal estado (sacos de escombros, plantas de grandes dimensiones, muebles, etc) según considere el director técnico.

5. Informe técnico sobre el estado del resto de forjados.

- Condiciones:

Antes del inicio de las obras deberá presentar la siguiente documentación:

1. Asume de técnico director de las medidas cautelares y obras.
2. Nombramiento de empresa constructora.

Plazo de ejecución orden medidas cautelares 15 días

Presupuesto de ejecución material estimativo € 17.700

Una vez se presente dicha documentación en el registro general del ayuntamiento, en la atención del Servicio de Protección, Seguridad de Edificios, y ITE. Se pueden iniciar estrictamente las obras ordenadas.

Terminadas las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Certificado técnico que incluya lo apuntalado y revisado los forjados de todo el edificio y que se garantiza la estabilidad estructural hasta las obras de reparación de los forjados en mal estado o certificado final de obras referido a las obras ordenadas. Visado por el correspondiente colegio profesional. El certificado deberá incluir qué pisos se pueden volver a ocupar y cuáles no, así como el local.

Observaciones

- Pasar copia a POLICIA LOCAL para su conocimiento y efectos.
- Hay que cumplir el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción .
- Si es necesario el técnico director de las obras deberá formalizar la documentación gráfica y escrita que corresponda.
- Ha de significar la propiedad el deber intrínseco de conservación de las edificaciones en forma ajustándose a unos parámetros de salubridad y seguridad pública de acuerdo con lo prescrito en el artículo 10 de la LDU CAIB."

3º. - ADVERTIR los referidos propietarios que podrán iniciar las obras inmediatamente, previo nombramiento de la Dirección Técnica competente, y el cumplimiento de las demás condiciones incluidas en este Decreto, y previa comunicación a este ayuntamiento para efectuar las comprobaciones pertinentes. La orden de ejecución no se considerará cumplimentada hasta que no se realicen los trabajos ordenados y haya presentado la documentación requerida. En caso de incumplimiento se podrá continuar con la tramitación del expediente.

No se necesita solicitar licencia de obras para dar cumplimiento a lo ordenado.

4º. ADVERTIR a la propiedad del inmueble mencionado en la presente resolución, que, conforme lo dispuesto en el art . 84 de la Ley de capitalidad de Palma 23/2006 de 23 de diciembre (BOIB 27.12.2006) si se incumple lo que se ordena en el plazo fijado, el Ayuntamiento podrá imponer una 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, se le otorgará, con la notificación de la multa, un último plazo para ejecutar la orden, y se procederá, si incumple, a la ejecución subsidiaria de las obras, siendo a cargo de la propiedad todos los gastos que se produzcan.

5º. - DAR CUENTA (en relación al punto segundo de este acuerdo), el departamento de gestión tributaria a los efectos de la liquidación de los tributos que sea pertinente

6º. NOTIFICAR el presente Decreto a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS del edificio de la Calle Francisco Pi y Margall 6 (H57007361), representada por su presidente Sr. Francisco Javier Ortega González (DNI 43074047S) y los propietarios y ocupantes de las viviendas desalojadas, Sres.. FRANCISCO JAVIER ORTEGA GONZÁLEZ (43074047S. PROP) piso 5º 2ª, D. CELIA BARQUERO CRUZ (43164632D, PROP) y JULIA MARÍN PONFERRADA (25710488F, ocupando) piso 5º 1ª, Sr. Asya Borisov SHISHMANOVA (X523041W, recibe ocupantes) y Banco Sabadell (A08000143, PROP) del piso 4º 1ª, Banco Sabadell (A08000143 PROP) del piso 4º 2ª, Sr. SANGO TOBADORE (X2926697Q, ocupando) y Sr. FRANCISCO SANSO SANTANDREU (41249494Y, PROP ) del piso 3º 1ª, Sra. EMILIA DEL ROSARIO DIEZ MASIP (37164275R, ocupando) y SEBASTIAN VALLS FUSTER (41.129.657, PROP) del piso 2º 1ª, D. JULIA MABEL CABRERA MARIN ( Y2230217J, ocupando) y Sra.. MAGDALENA GAYA BARCELO (18232980Y, PROP) del piso 1º

1ª



Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, pueden interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado, de acuerdo al 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 recibir la presente notificación y en este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El recurso de reposición potestativo debe presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento (1) o en las dependencias a que se refiere el artículo 38, 4 de la Ley 30 /92, de 26 de noviembre, antes mencionada. 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.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, según lo establecido en el artículo antes mencionado, y los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción, ante el juzgado contencioso administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de recibir la presente notificación. Ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Para servicio de registro de documentos, caja, así como información general y fiscal, pueden dirigirse a las siguientes oficinas : OAC Avenidas -Edificio Avenidas. Av . Gabriel Alomar, 18; OAC Cort -Pl. Santa Eulalia, 9; OAC Pere Garau - C. Pere Llobera, 9; OAC San Fernando -Av . San Fernando, 42; OAC San Agustín - C. Margaluz, 30; OAC Arenal -Av. América, 11; OAC Escorxador - C. Emperatriz Eugenia, 6; OAC Son Ferriol -Av . Cid, 8. Horario de atención al público: Todo el año: de 08.30 a 14.00 h de lunes a viernes (todas las oficinas). Horario ampliado de octubre a mayo: de 08.30 a 17.00 h de lunes a jueves (OAC Avenidas). Sábados abierto de 09.30 a 13.30 en la OAC Cort (sólo registro).

Palma, 18 de noviembre de 2013

**La jefe de departamento de disciplina y seguridad de los edificios .**

Por delegación (Decreto de Alcaldía núm. 22906 de 01/12/2011,

BOIB núm. 187 de 15/12/2011 )

Elvira Salvá Armengod .

