



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

5497

ITE 2012-318 notificación acuerdo CGU con OE

Como consecuencia del expediente ITE 2012/318 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Tous Tauler Juan 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 31.07.2012 ha dictado la siguiente resolución:

‘En fecha 27.12.2011 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en CE BLANQUERNA, 14, 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 no urgentes** (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. CORTES REAÑO ENRIQUE en representación de REAÑO LAMBEA INMACULADA, en fecha 27.12.2011 y con nº de documento 2011/000284401, procede informar lo siguiente:

Informe técnico municipal basado en el informe de ITE redactado por el técnico particular contratado por la propiedad D. ENRIQUE CORTES REAÑO, Arquitecto Técnico, con nºCol. 1181 en el COAATIEM, y firmado por ambas partes.**

***(El Ayuntamiento de Palma se reserva el derecho de exigir la identificación del técnico responsable, el qual 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 y locales entre medianeras. El año de construcción es 1960. El edificio consta de planta baja + 2 plantas piso. La estructura es presumiblemente de muros de carga y forjados unidireccionales. La cubierta del edificio es inclinada acabada con teja árabe.

1.2. Características urbanísticas:

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra calificado como C6a con parte como C5a y C4a.

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 de ITE de referencia, el técnico que suscribe considera necesario proceder a la siguiente:



Orden de ejecución

Proceder bajo dirección técnica competente a:

1. Apuntalamiento en su caso de los elementos estructurales del edificio que lo requieran.
2. Colocación de testigos de yeso y/o fisurómetros en las grietas y fisuras del edificio que lo requieran, bajo la supervisión de un técnico competente y realizando un seguimiento de los mismos para poder garantizar la estabilidad del inmueble.

Plazo de ejecución: 2 meses

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

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 1.500,00 €.

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 deberá 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 nº 256, de 25 de octubre de 1997).

2.2 Obras 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:

- 'Revestimiento desprendido. Fachada posterior.'
- 'Humedades en interior de vivienda. Vivienda planta 2ª.'
- . Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

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

- 'Grieta en pilar. Patio posterior.'
- 'Grietas en muros. Local central.'
- 'Grietas en muros de separación. Vivienda planta 1ª.'
- 'Humedades bajo marquesina de local central. Fachada principal. Al no existir canalón en la fachada a la calle Blanquerna el agua de la cubierta inclinada cae directamente sobre las marquesinas de los locales de planta baja provocando humedades en el interior.'
- 'Inexistencia de canalón. Fachada principal.'

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

Supuesto 5º. OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

- 'Grieta en pilar. Patio posterior de local.'
- 'DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y MEDIDAS DE CARÁCTER URGENTE. Se recomienda como medida más urgente la colocación de





un empresillado en el pilar del local de planta baja. Sería necesaria la colocación de fisurómetros en las grietas de muros del local de planta baja y en las de muros de la vivienda de planta primera, realizar un seguimiento de las mismas y si se comprueba que no han modificado su dimensión proceder al saneado y tapado de las mismas. En el caso de que las grietas hubieran modificado su dimensión se requerirá un estudio exhaustivo de la cimentación del edificio. Se recomienda también la colocación de un canalón en el faldón que da a la calle Blanquerna para evitar que toda el agua caiga sobre las marquesinas de los locales. Debería estudiarse también la parte superior de las marquesinas de los locales para comprobar si la evacuación de aguas se produce correctamente y no hay elementos que obstruyan dicha evacuación.'

-'RESULTADO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE VERIFICACIÓN ADOPTADAS. Las patologías más severas que presenta el edificio son las grietas aparecidas en los muros de carga del local central (tintorería), en el pilar cuya parte exterior da al patio trasero del local y las aparecidas en muros de carga interiores de la vivienda de planta 1ª. Se da la circunstancia que a la derecha del edificio a estudiar se ha construído un edificio de nueva planta con planta sótano de aparcamientos. Se han realizado catas en los diferentes falsos techos de planta baja y planta piso para comprobar el estado de las vigas y el encuentro de éstas con los muros. Las vigas de madera se encuentran en buen estado.'

· Lesiones que afectan a la seguridad constructiva y 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. OTRAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Se tiene constancia de la existencia de:

· Expediente de solicitud de licencia de obras CS 2011/03371 (MONTAR CANAL PLUVIALES) que en el caso de no contener la totalidad de las obras obligatorias derivadas del informe ITE, se ha de ampliar en este sentido, en cumplimiento del apartado 2 (supuesto 3º, 4º y 5º) de obras obligatorias o en su caso solicitar una nueva licencia.

4. CONCLUSIÓN

4.1 ITE desfavorable:

· **Orden de ejecución. Plazo: 2 meses.** (Ver punto 2.1 del presente informe).

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

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

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

· Supuesto 5º: Obras urgentes.

(Ver punto 2.2 del presente informe).

· Supuesto 4º: Obras no urgentes.

(Ver punto 2.2 del presente informe).

4.2 ITE condicionada:

El edificio objeto de esta inspección técnica comparte escalera con el edificio vecino, visto que el estado de conservación del mismo afecta a ambos en esta zona, el presente expediente quedará pendiente del resultado de la inspección del edificio sito en la calle Blanquerna, nº 16 para poderlo concluir.

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. Ordenar a REAÑO LAMBEEA M CONCEPCION, TOUS TAULER JUAN JOSE y a FORTEZA BONNIN MIGUEL, como propietarios del inmueble situado en CE BLANQUERNA, 14 (referencia catastral 00113013), **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 27.12.2011, y redactado por parte de CORTES REAÑO ENRIQUE, como ARQUITECTE TÈCNIC (**exp. ITE 2012/0318-0000**); 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 no urgente.

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

- 1) 'Apuntalamiento en su caso de los elementos estructurales del edificio que lo requieran.
- 2) Colocación de testigos de yeso y/o fisurómetros en las grietas y fisuras del edificio que lo requieran, bajo la supervisión de un técnico competente y realizando un seguimiento de los mismos para poder garantizar la estabilidad del inmueble.

Plazo de ejecución: 2 meses

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

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 1.500,00 €.

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 deberá 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 nº 256, de 25 de octubre de 1997).

2º. 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.

3º. 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.

4º. 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 al otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter **urgente y no urgente** (supuesto 4º y 5º), que también se derivan del mencionado informe.

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

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



- 'Grieta en pilar. Patio posterior.'

- 'Grietas en muros. Local central.'

- 'Grietas en muros de separación. Vivienda planta 1ª.'

- 'Humedades bajo marquesina de local central. Fachada principal. Al no existir canalón en la fachada a la calle Blanquerna el agua de la cubierta inclinada cae directamente sobre las marquesinas de los locales de planta baja provocando humedades en el interior.'

- 'Inexistencia de canalón. Fachada principal.'

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

Supuesto 5º. OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

- 'Grieta en pilar. Patio posterior de local.'

- 'DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y MEDIDAS DE CARÁCTER URGENTE. Se recomienda como medida más urgente la colocación de un empresillado en el pilar del local de planta baja. Sería necesaria la colocación de fisurómetros en las grietas de muros del local de planta baja y en las de muros de la vivienda de planta primera, realizar un seguimiento de las mismas y si se comprueba que no han modificado su dimensión proceder al saneado y tapado de las mismas. En el caso de que las grietas hubieran modificado su dimensión se requerirá un estudio exhaustivo de la cimentación del edificio. Se recomienda también la colocación de un canalón en el faldón que da a la calle Blanquerna para evitar que toda el agua caiga sobre las marquesinas de los locales. Debería estudiarse también la parte superior de las marquesinas de los locales para comprobar si la evacuación de aguas se produce correctamente y no hay elementos que obstruyan dicha evacuación.'

- 'RESULTADO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE VERIFICACIÓN ADOPTADAS. Las patologías más severas que presenta el edificio son las grietas aparecidas en los muros de carga del local central (tintorería), en el pilar cuya parte exterior da al patio trasero del local y las aparecidas en muros de carga interiores de la vivienda de planta 1ª. Se da la circunstancia que a la derecha del edificio a estudiar se ha construido un edificio de nueva planta con planta sótano de aparcamientos. Se han realizado catas en los diferentes falsos techos de planta baja y planta piso para comprobar el estado de las vigas y el encuentro de éstas con los muros. Las vigas de madera se encuentran en buen estado.'

. Lesiones que afectan a la seguridad constructiva y 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.

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 en la normativa vigente, así como a la multa coercitiva que prevé el artículo 6 de la ordenanza.

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

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 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 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 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 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 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, 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 de recibir la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se consideren oportunos.

Palma, 18 de marzo 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

