



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

165

ITE 2011/393 notificación acuerdo CGU con OE

Como consecuencia del expediente ITE 2011/393 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Gelabert Gual Catalina, presidenta C.P., 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:

Les notifico que el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 04.09.2012 ha acordado:

“En fecha 30.12.2010 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en CE VIDRIERIA, 17, 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 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 el Sr./Sra. GELABERT GUAL CATALINA en representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 2108 0017, en fecha 30.12.2010 y con núm. de documento 2010/000285268, y por el Sr./Sra. EPSTEIN PEDERNERA RAQUEL en representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 2108 0017, en fecha 19.12.2011 y con núm. de documento 2011/000278136 y por el Sr./Sra. EPSTEIN PEDERNERA RAQUEL en representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 2108 0017, en fecha 13.01.2012 y con núm. de documento 2012/000007928 hay que informar el siguiente:

Informe Técnico basado en el informe de ITE redactado por EPSTEIN PEDERNERA RAQUEL, como ARQUITECTO contratado por la propiedad:

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Características constructivas:

Se trata de un edificio de uso dominante residencial plurifamiliar entre medianeras, con fecha de construcción anterior a 1900, formado por planta baja y 4 plantas piso. La estructura del edificio está formada por muros de carga y forjados unidireccionales. La cubierta es inclinada acabada con tejas árabes.

Características urbanísticas:

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra situado en una zona cualificada como N4.

ACTUACIONES A REALIZAR

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 subscribe es de la opinión que se proceda a la siguiente:

Orden de ejecución de medidas cautelares

Proceder bajo dirección técnica competente a:

Colocación de un sistema de protección adecuado en la fachada que da al patio CE Argentería 12 (red de protección,...) o retirada de los elementos y/o fragmentos inestables.

Colocación de un sistema de protección adecuado al primer tramo de escalera o retirada de los elementos y/o fragmentos inestables.

Plazo de ejecución: 2 meses

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





Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 1300 €.
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 en las obras de construcción (BOE núm. 256, de 25 octubre de 1997).

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 2.º OBRAS NO OBLIGATORIAS:

- "Desprendimientos de material. Fachada a calle Argentería: remate huecos bajo cornisa con desprendimiento de recubrimiento en cargadero de madera".
- "Filtraciones y desprendimientos. Caja de escalera: planta 2ª, muro medianero a Argentería 12 –manchas y desprendimiento acabado por humedades por filtración. Local Argentería 14A: leve desprendimiento de acabado en entrevigado bajo baño planta 1ª".
- "Desprendimientos. Escalera: tramos superiores, antiguos: piezas incompletas o semipartidas".

Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

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

- "Desprendimientos de material, fisuras, eflorescencias, roturas en huecos, dinteles de madera afectados, desprendimientos en acabado y revoco. (material ya caído y recogido provisionalmente en tela protectora colocada hace ya tiempo para procurar evitar daños en lucernario 1ª planta Argentería 12".
- "Primer tramo de escalera, de nueva construcción (10 años aprox): los escalones presentan grandes diferencias en altura de tabicas, con riesgo de tropiezos y caídas para los usuarios".
- "Filtraciones y desprendimientos. Portal: techo de viguetas de madera (4 m de altura aprox.): desprendimiento de piezas considerables de material entre vigueta y medianera y en hueco en muro de carga sobre 1er tramo escalera, con cierto peligro para usuarios".

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

CONCLUSIÓN

ITE desfavorable:

Orden de ejecución de medidas cautelares. Plazo: 2 meses.
(Ver punto 2.1 de este informe).

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

Obras bajo licencia de obras. Plazo: 6 meses por solicitar licencia.
(Siempre y cuando sea posible según el planeamiento vigente):
Supuesto 5º: Obras urgentes. (Ver punto 2.2 de este informe).

ITE condicionada:

El edificio objeto de esta inspección técnica tiene un encabalgamiento con el vecino en la PLANTA SEGUNDA, visto que el estado de conservación de la misma condiciona este edificio para compartir aparentemente partes estructurales, este expediente quedará pendiente de la inspección del edificio CE ARGENTERIA 14 y CE ARGENTERIA 16. Estos datos se hacen consta con carácter informativo.

Informar de lo anterior a las partes interesadas."

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 la comunidad de propietarios del inmueble situado en CE VIDRIERIA, 17 (referencia catastral 00103810), de la cual figura como presidenta GELABERT GUAL CATALINA, 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 30.12.2010, y redactado por parte de EPSTEIN PEDERNEIRA RAQUEL, como ARQUITECTO (exp. ITE 2011/0393-0000); 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.

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

Colocación de un sistema de protección adecuado en la fachada que da al patio CE Argentería 12 (red de protección,...) o retirada de los elementos y/o fragmentos inestables.

Colocación de un sistema de protección adecuado al primer tramo de escalera o retirada de los elementos y/o fragmentos inestables.

Plazo de ejecución: 2 meses

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

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 1300 €.

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 en 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) 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 en el otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter urgente y no urgente (supuesto 4º y 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 5.º OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:

- "Desprendimientos de material, fisuras, eflorescencias, roturas en huecos, dinteles de madera afectados, desprendimientos en acabado y revoco. (material ya caído y recogido provisionalmente en tela protectora colocada hace ya tiempo para procurar evitar daños en lucernario 1ª planta Argentería 12".

- "Primer tramo de escalera, de nueva construcción (10 años aprox): los escalones presentan grandes diferencias en altura de tabicas, con riesgo de tropiezos y caídas para los usuarios".

- "Filtraciones y desprendimientos. Portal: techo de viguetas de madera (4 m de altura aprox.): desprendimiento de piezas considerables de material entre vigueta y medianera y en hueco en muro de carga sobre 1er tramo escalera, con cierto peligro para usuarios".

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



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 castellana 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 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).

Palma, 21 / diciembre / 2012

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

