

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

11548 ITE 2012-742 notificación acuerdo con OE

Como consecuencia del expediente ITE 2012/0742 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Cloquell Prohens, Antonio, 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:

Le notifico que el Consejo de Gerencia de Urbanismo, en fecha 11.12.2012 ha acordado:

“En fecha 06.03.2012 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en CE FORMENTERA, 22, 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. VALIENTE RODRIGUEZ ROSA MARIA, en fecha 06.03.2012 y con nº de documento 2012/000048817, procede informar lo siguiente:

Informe técnico municipal basado en el informe de ITE redactado por el técnico particular contratado por la propiedad D. LAZARO ESTELA HERNANDEZ, Arquitecto Técnico, con nºCol. 1397 en el COATIEMCA, y firmado por ambas partes.**

**(El Ayuntamiento de Palma se reserva el derecho de exigir la identificación del técnico responsable, el cual 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 vivienda unifamiliar entre medianeras. El año de construcción es 1940. El edificio consta de planta baja + 1 planta piso.

1.2 Características urbanísticas:

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra calificado como J2b.

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 de medidas cautelares urgentes





Proceder bajo dirección técnica competente a:

Retirada de cualquier elemento inestable de las fachadas y/o del interior (revestimiento, carpintería, etc) y colocar medidas de protección en los bordes de forjado situados en altura y aparentemente sin la existencia de barandillas en la actualidad.

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: 1.200,00 €.

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:

-“**Humedades, eflorescencias y crecimiento de vegetales:** Dentro del grupo de humedades detectadas en el inmueble podemos destacar las humedades de origen capilar. Humedades de origen capilar: Dichas humedades se presentan en la parte baja de la fábrica de muros, provocando diversas degradaciones y deterioros en los mismos. La acción del líquido en su entrada hacia el interior del edificio, también ha originado la formación de depósitos salinos que aparecen en forma de eflorescencias de color blanquecino. Por otra parte se debe señalar que la acción higroscópica de las sales depositadas en los muros, fijando la humedad ambiental que por la propia naturaleza de las casas de posesión es elevada, no hacen sino incrementar la gravedad de la situación, aumentando la acción de la humedad depositada. Humedades de condensación. Las humedades de condensación son producidas por la falta de ventilación en locales húmedos en los que se produce gran cantidad de vapor de agua, el cual condensa en los paramentos más fríos de la habitación. La falta de mantenimiento junto con la humedad, propician la aparición de vegetales. Humedades de capilaridad en todas las dependencias con paredes de cerramiento de la vivienda y en dormitorios exteriores. Condensación: dormitorios exteriores de planta baja, baño y coladuría.”

-“**Fisuras y grietas:** En función de los síntomas observados en el inmueble, se debería proceder a investigar la historia de la edificación, para conocer la presumible antigüedad de los vicios detectados, especialmente las fisuras, estudiando las posibles etapas de desarrollo de las mismas. Desde el punto de vista visual, parece ser que todas las figuras están estabilizadas, las cuales parecen provenir de pequeñas deformaciones diferenciales sufridas por el sistema estructural como consecuencia de deficientes comportamientos de la estructura o por el simple hecho de las características de los materiales. Fisuras; tabiques interiores de vivienda de PP1ª generalmente en dinteles e puertas. En falsos techos de escayola de vivienda de PP1ª. Dormitorio 1 de PP1ª.”

-“**Desprendimientos revocos y enlucidos:** Dichos desprendimientos se presentan por falta de adherencia entre el soporte y el enlucido, mayormente propiciados por humedades de tipo capilar o condensaciones en el soporte. En las fachadas laterales y trasera, cerramiento del solar de la calle.”

-“**Corrosión u oxidación de elementos metálicos:** El acero sin pinturas de anticorrosión junto con las humedades existentes en los paramentos propician la oxidación o corrosión de los elementos metálicos. Mástiles tendadero cubierta plana, soportes máquinas aire acondicionado, barandillas PP1ª balconeras, rejas en ventanas, vigas en cocina.”

- Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

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





-“**Humedades, filtraciones:** La falta de mantenimiento de cubiertas, la rotura de tejas, la falta de impermeabilización o rotura de esta, propician filtraciones. La falta de mantenimiento junto con la humedad, propician la aparición de vegetales. Filtraciones: en techo coladuría y baño debido a la falta de impermeabilización. Dormitorio 6 exterior de Planta baja debido a falta de impermeabilización.”

-“**Fisuras y grietas:** En función de los síntomas observados en el inmueble, se debería proceder a investigar la historia de la edificación, para conocer la presumible antigüedad de los vicios detectados, especialmente las fisuras, estudiando las posibles etapas de desarrollo de las mismas. Desde el punto de vista visual, parece ser que todas las fisuras están estabilizadas, las cuales parecen provenir de pequeñas deformaciones diferenciales sufridas por el sistema estructural como consecuencia de deficientes comportamientos de la estructura o por el simple hecho de las características de los materiales. Grieta: fachada trasera en empotramiento de viga pretensada de terraza plana. Fisuras en empotramientos vigas de baño y coladuría.”

-Aparentemente sin ejecutar acabados en parte de la edificación.

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

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

-“**Putrefacción y rotura en la madera:** La falta de mantenimiento, la pérdida de la protección de una madera expuesta a los cambios meteorológicos, propician su putrefacción y rotura. Pilares porche entrada.”

-“**Roturas:** La falta de mantenimiento, y la exposición continuada a las condiciones climatológicas adversas puede propiciar la rotura de elementos constructivos. Rotura de junta en canalón de PVC de porche delantero. Rotura de bovedilla en voladizo de terraza plana (zona trasera de la vivienda).”

-“**Falta de estabilidad:** La falta de mantenimiento, y la exposición continuada a las condiciones climatológicas adversas puede propiciar la rotura de elementos constructivos y/o sus anclajes propiciando una falta de estabilidad. La mala ejecución y utilización de materiales no adecuados, puede propiciar la rotura y caída de elementos. Rotura de junta en canalón de PVC de porche delantero. Rotura de bovedilla en voladizo de terraza plana (zona trasera de la vivienda). Falta de estabilidad de barandilla de escalera exterior debido a la oxidación de los anclajes. Rotura de peldaños en la escalera exterior.”

- *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.

NOTA: Las patologías que figuran en cursiva en el presente informe, se han cambiado de supuesto agravándose respecto al informe original presentado por la propiedad, por considerar este Servicio que pueden revestir mayor gravedad de la indicada inicialmente.

3. Conclusión

3.1 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).

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 VALIENTE RODRIGUEZ ROSA MARIA y a CLOQUELL PROHENS ANTONIO, como propietarios del inmueble situado en CE FORMENTERA, 22 (referencia catastral 07020112), **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 06.03.2012, y redactado por parte de ESTELA HERNANDEZ LAZARO, como ARQUITECTE TÈCNIC (**exp. ITE 2012/0742-0000**); 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):

“Retirada de cualquier elemento inestable de las fachadas y/o del interior (revestimiento, carpintería, etc) y colocar medidas de protección en los bordes de forjado situados en altura y aparentemente sin la existencia de barandillas en la actualidad.

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: 1.200,00 €.

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 empezirlas 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:

-**Humedades, filtraciones:** La falta de mantenimiento de cubiertas, la rotura de tejas, la falta de impermeabilización o rotura de esta, propician filtraciones. La falta de mantenimiento junto con la humedad, propician la aparición de vegetales. Filtraciones: en techo coladuría y baño debido a la falta de impermeabilización. Dormitorio 6 exterior de Planta baja debido a falta de impermeabilización.”

-**Fisuras y grietas:** En función de los síntomas observados en el inmueble, se debería proceder a investigar la historia de la edificación, para conocer la presumible antigüedad de los vicios detectados, especialmente las fisuras, estudiando las posibles etapas de desarrollo de las mismas. Desde el punto de vista visual, parece ser que todas las fisuras están estabilizadas, las cuales parecen provenir de pequeñas deformaciones diferenciales sufridas por el sistema estructural como consecuencia de deficientes comportamientos de la estructura o por el simple hecho de las características de los materiales. Grieta: fachada trasera en empotramiento de viga pretensada de terraza plana. Fisuras en empotramientos vigas de baño y coladuría.”

-Aparentemente sin ejecutar acabados en parte de la edificación.

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

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

-**Putrefacción y rotura en la madera:** La falta de mantenimiento, la pérdida de la protección de una madera expuesta a los cambios meteorológicos, propician su putrefacción y rotura. Pilares porche entrada.”

-**Roturas:** La falta de mantenimiento, y la exposición continuada a las condiciones climatológicas adversas puede propiciar la rotura de elementos constructivos. Rotura de junta en canalón de PVC de porche delantero. Rotura de bovedilla en voladizo de terraza plana (zona trasera de la vivienda).”

-**Falta de estabilidad:** La falta de mantenimiento, y la exposición continuada a las condiciones climatológicas adversas puede propiciar la rotura de elementos constructivos y/o sus anclajes propiciando una falta de estabilidad. La mala ejecución y utilización de materiales no adecuados, puede propiciar la rotura y caída de elementos. Rotura de junta en canalón de PVC de porche delantero. Rotura de bovedilla en voladizo de terraza plana (zona trasera de la vivienda). Falta de estabilidad de barandilla de escalera exterior debido a la oxidación de los anclajes. Rotura de peldaños en la escalera exterior.”

- *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.

NOTA: Las patologías que figuran en cursiva en el presente informe, se han cambiado de supuesto agravándose respecto al informe original presentado por la propiedad, por considerar este Servicio que pueden revestir mayor gravedad de la indicada inicialmente.”

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 se tendrá que efectuar liquidación de los tributos pertinentes con arreglo 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 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 la publicación del presente edicto. 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 la publicación del presente edicto, 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 Agusti 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, 30 de mayo 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

