



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

17781 ITE 2012-949 notif. decreto con OE (obras urg., no urg. i medidas verif.)

Como consecuencia del expediente ITE 2012/949 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Coll Ferrer Lorenzo, 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 por Decreto de Alcaldía núm. 5627 de fecha 03.04.2014 se ha dictado la siguiente resolución:

“En fecha 23.03.2012 se ha presentado informe de inspección técnica de edificios por parte de la propiedad del inmueble situado en CE NICETO ALCALA ZAMORA, 49, 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, no 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 decreto.

Por parte de los servicios técnicos municipales se ha emitido el siguiente informe:

“Vista la documentación presentada en relación al informe de inspección técnica de edificios (ITE) presentado por Sr./Sra. COLL FERRER LORENZO, en fecha 23.03.2012 y con núm. de documento 2012/000064177, procede informar lo siguiente:

Informe Técnico basado en el informe de ITE redactado por ESTELA HERNANDEZ LAZARO, como ARQUITECTE TÈCNIC contratado por la propiedad:

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

- **Características constructivas:**

Vivienda unifamiliar en planta baja, entre medianeras, construida con técnicas tradicionales, con estructura de muros de carga y forjados unidireccionales de viguetas de madera, y cubiertas de teja.

- **Características urbanísticas:**

Según el PGOU vigente del 98, el inmueble se encuentra situado en una zona calificada como B6a

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

Orden de ejecución de medidas cautelares urgentes

Proceder bajo dirección técnica competente a:

- Retirar elementos inestables y apuntalamiento de estructura de soporte del tejado de trasteros

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

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 700,00 €.



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).

Obras a realizar bajo licencia derivadas del informe de ITE

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 de capilaridad: en planta baja recibidor y dormitorio 1”
- “Humedades de condensación: en dormitorio 2 y baño”
- “Crecimientos vegetales: cubierta inclinada tanto trasera como delantera, techos trasteros, coladuría y solera de patio trasero.”
- “Desprendimientos revocos, enlucidos y pinturas”
- “Corrosión u oxidación de elementos metálicos” (mástiles y antena)
- “Fisuras, grietas y roturas”
- Lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

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

“Debido a la existencia de falsos techos en la vivienda, no se han podido observar las viguetas ni el entrevigado del forjado. Ya que existen goteras en la cubierta, se recomienda el realizar catas en los falsos techos para revisar el estado de las vigas y entrevigado”

- Se registran síntomas que podrían comprometer a la seguridad constructiva. Se han de llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de esta verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.

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

“Corrosión u oxidación de elementos metálicos: Gafas de canal tanto delantera como trasera”

“Grietas y fisuras: en cornisa fachada delantera producida por la oxidación de gafas de canalón, paramentos verticales trastero 1 y 2.”

“Filtraciones: rotura de tejas en cubierta inclinada delantera y trasera que han producido goteras en varias habitaciones.”

- 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: Persiana madera izquierda en fachada, viguetas y traviesas de madera en techos trasteros”

“Falta de estabilidad: Techo trastero 1 y trastero 2”

- 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.

1. Conclusión

1.1 ITE desfavorable:

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

MEDIDAS CAUTELARES OBLIGATORIAS A REALIZAR DE FORMA INMEDIATA PREVIA ENTREGA DE



DOCUMENTACIÓN.

- Obras bajo licencia de obras. Plazo: 6 meses para solicitar licencia de obras. (Siempre que sea posible de acuerdo al planeamiento vigente):

- Supuesto 5º: Obras urgentes.

(Ver punto 2.2 de este informe).

- Supuesto 4º: Obras no urgentes.

(Ver punto 2.2 de este informe).

- Supuesto 3º: Medidas de verificación.

(Ver punto 2.2 de este 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 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. 185-ext de 31 de diciembre de 2008, artículo 124.4-h) 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 artículos 4.2-j), artículo 12-b), del Reglamento de la Gerencia de urbanismo, y vistos el Decreto de Alcaldía núm. 8436, de nombramiento de los titulares de las áreas de gobierno, de fecha 13 de mayo de 2013, y el Decreto de Alcaldía núm. 954, de organización de los servicios administrativos del Ayuntamiento de Palma, de fecha 27 de enero de 2014, y otra normativa aplicable, hay que formular propuesta para la aprobación del siguiente:

DECRETO

1º. Ordenar a COLL FERRER LORENZO, FERRER PERELLO ANTONIA y a FERRER PERELLO CECILIA, como propietarios del inmueble situado en CE NICETO ALCALA ZAMORA, 49 (referencia catastral 08810814), la ejecución urgente por razones de seguridad de las obras de conservación y/o mantenimiento que a continuación se expondrán, según el informe de inspección técnica de edificios presentado en fecha 23.03.2012, y redactado por parte de ESTELA HERNANDEZ LAZARO, como ARQUITECTE TÈCNIC (exp. ITE 2012/0949-0000); 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, no urgente y obras de medidas de verificación.

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

“- Retirar elementos inestables y apuntalamiento de estructura de soporte del tejado de trasteros

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

Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas: 700,00 €.

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 Advertir a la propiedad que antes de iniciar las obras urgentes (orden de ejecución) deberá presentar la documentación requerida, pudiendo empezarla 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 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 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 3º. MEDIDAS DE VERIFICACIÓN OBLIGATORIAS A REALIZAR POR TÉCNICO COMPETENTE:

"Debido a la existencia de falsos techos en la vivienda, no se han podido observar las viguetas ni el entrevigado del forjado. Ya que existen goteras en la cubierta, se recomienda el realizar catas en los falsos techos para revisar el estado de las vigas y entrevigado"

- Se registran síntomas que podrían comprometer a la seguridad constructiva. Se han de llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de esta verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.

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

"Corrosión u oxidación de elementos metálicos: Gafas de canal tanto delantera como trasera"

"Grietas y fisuras: en cornisa fachada delantera producida por la oxidación de gafas de canalón, paramentos verticales trastero 1 y 2."

"Filtraciones: rotura de tejas en cubierta inclinada delantera y trasera que han producido goteras en varias habitaciones."

- 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: Persiana madera izquierda en fachada, viguetas y traviesas de madera en techos trasteros"

"Falta de estabilidad: Techo trastero 1 y trastero 2"

- 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.

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 del presente decreto al Pleno en sus próximas reuniones.



7º Dar cuenta al Departamento Financiero a los efectos de la exacción de los tributos que sean oportunos.

8º. Notificar el presente decreto 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.

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 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, 07 de octubre de 2014

La cap del Departament de Disciplina

i Seguretat dels Edificis, per delegació (Decret de Batlia núm 10434
de 08/06/2012 publicat al BOIB 85 de 14/06/12)
Elvira Salvà Armengod

