



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

10642

Resolució de l'expedient de declaració de ruïna i acord de mesures derivades de la ruïna imminent de l'immoble anomenat "Cantos Rodados" o "Apartamentos Don Pepe" situats en el TM de Sant Josep de sa Talaia. (Expedient 5624/2021)

Vist que en data 27.09.2021, la Junta de Govern Local va acordar la declaració legal de ruïna de l'immoble identificat com edifici A del complex denominat Apartaments Don Pepe o Cantos Rodados, objecte de l'expedient 5624/2021.

Vist l'estipulat a l'article 45.1.a de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en vista de la pluralitat indeterminada d'interessats que pot existir i a fi de garantir la notificació a tots, sens perjudici de les notificacions individualment realitzades, es publica aquesta resolució en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, sense dades personals, d'acord amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

ACORD DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, DE DATA 27.09.2021, EXPEDIENT 5624/2021 DE DECLARACIÓ DE RUÏNA

Antecedents

Vist que en data 04.06.2020 es va dictar decret de la Regidoria d'Urbanisme i Activitats núm. 2020-1808, que resolgué:

PRIMER.- ORDENAR de manera immediata el **desallotjament dels ocupants** dels habitatges situats a l'escala 1 (baix esquerra, primer dreta, primer esquerra, segon dreta, segon esquerra, tercer dreta, tercer esquerra, quart dreta i quart esquerra) de l'edifici anomenat Cantos Rodados "apartaments Don Pepe", atès el risc imminent que comporta per a la seguretat de les persones, segons el que s'estableix a l'informe tècnic de data 3 de juny de 2020, anteriorment transcrit.

SEGON.- ADVERTIR els residents dels habitatges detallats en el punt anterior que, en cas d'incompliment de l'ordre de desallotjament immediat per risc imminent per a la seua seguretat, i una vegada rebuda la notificació, l'Ajuntament l'executarà de manera forçosa.

TERCER.- ORDENAR als propietaris dels habitatges detallats en el punt primer, perquè en relació amb les deficiències estructurals existents a l'edifici anomenat Cantos Rodados "apartaments Don Pepe", escala 1, TM de Sant Josep de sa Talaia, i d'acord amb el que s'estableix a l'informe tècnic de data 3 de juny de 2020, es duguin a terme les següents actuacions:

—De manera immediata, l'apuntament pertinent de l'estructura de l'escala 1 del conjunt denominat Cantos Rodados, sota la direcció de tècnic competent.

—De manera immediata, realitzar l'estudi/diagnòstic de l'estructura per tècnic competent, per a comprovar l'estabilitat estructural dels dos blocs que conformen el conjunt denominat Cantos Rodados, el qual consta encarregat per la Regidoria d'Urbanisme i Activitats de l'Ajuntament de Sant Josep.

QUART.- ADVERTIR els propietaris dels habitatges detallats en el punt primer que, si en el termini de 72 hores no s'ha donat compliment a l'ordre d'apuntament pertinent de l'estructura de l'escala 1, l'Ajuntament procedirà a la seua execució subsidiària.

CINQUÈ.- NOTIFICAR la present resolució als interessats, amb els recursos corresponents."

Vist que en data 23.06.2020 es va dictar decret de la Regidoria d'Urbanisme i Activitats núm. 2020-2011, que resolgué:

PRIMER.- ORDENAR de manera immediata el **desallotjament dels ocupants** dels habitatges situats a l'escala 2 del bloc A (baix esquerra, primer dreta, primer esquerra, segon dreta, segon esquerra, tercer dreta, tercer esquerra, quart dreta i quart esquerra) de l'edifici anomenat Cantos Rodados "apartaments Don Pepe", atès el risc imminent que comporta per a la seguretat de les persones, segons el que s'estableix a l'informe tècnic de data 22 de juny de 2020, anteriorment transcrit.

SEGON.- ADVERTIR els residents dels habitatges detallats en el punt anterior, que, en cas d'incompliment de l'ordre de desallotjament immediat per risc imminent per a la seua seguretat, i una vegada rebuda la notificació, l'Ajuntament l'executarà de manera forçosa.

TERCER.- ORDENAR als propietaris dels habitatges detallats en el punt primer que, en relació amb les deficiències estructurals existents a l'edifici anomenat Cantos Rodados "apartaments Don Pepe", bloc A, escala 2, TM de Sant Josep de sa Talaia, i d'acord amb el que s'estableix

a l'informe tècnic de data 22 de juny de 2020, es duguin a terme les següents actuacions:

—De manera immediata, l'apuntament pertinent de l'estructura de l'escala 2 del conjunt denominat Cantos Rodados, sota la direcció de tècnic competent, que permeti les operacions de l'estudi/diagnòstic de l'estructura ordenat en el decret 2020-1808 ja citat.”

QUART.- ADVERTIR els propietaris dels habitatges detallats en el punt primer que, si en el termini de 72 hores, no s'ha donat compliment a l'ordre d'apuntament pertinent de l'estructura de l'escala 2, l'Ajuntament procedirà a la seua execució subsidiària.

CINQUÈ.- NOTIFICAR la present resolució als interessats, amb els recursos corresponents.”

Vist l'informe dels tècnics Iván Torres Ramón (arquitecte) i Juan Planells Ramón (arquitecte tècnic), que va tenir entrada en aquest Ajuntament en data 31.08.2020 i NRE 2020-E-RE-

5851, que va concloure:

“6.2 CONCLUSIONS

L'esquema estructural estàtic inicial emmalalteix de la seua capacitat resistent per l'acció del pas del temps, dels agents climàtics agressius, de la falta de manteniment i de processos de deterioracions patològiques de considerable gravetat que n'afecten l'ús en relació amb la seguretat de les persones que hi puguin residir. Així mateix, les patologies observades a l'esquema estructural bàsic de suport de l'edificació, la resistència dels materials i la disposició constructiva denoten un clar risc imprevisible que afecta directament l'habitabilitat i seguretat de les persones.

Els assajos i sondejos realitzats ens han permès determinar que la patologia detectada està molt estesa per l'escala 1 i que si bé és particularment greu el seu abast a la planta baixa també n'hi ha presència en els habitatges. No obstant això, els sondejos dels habitatges canviaven molt dels uns als altres sense una lògica determinada, cosa que fa pensar que es tracta d'una **patologia imprevisible** i que, com demostra el despeniment a l'habitatge del 4t 1a, l'estat de l'habitatge no és indicatiu de l'abast de la patologia en els forjats ja que aquesta no avisa, actua **sense donar mostres simptomatològiques prèvies**.

L'encàrrec i els assajos i sondejos realitzats corresponen únicament a l'escala 1, per la qual cosa només podem parlar amb seguretat de l'estat d'aquesta. No obstant això, l'extensió de la patologia dels forjats de manera general a tota l'escala, el fet que les causes (el clima i la qualitat de la construcció) siguin comunes a tot el conjunt i l'estat en el qual estan les façanes de tots dos blocs fa pensar que **presumiblement existeix el mateix problema a tot l'edifici**.

Sense analitzar la resta de les escales no es pot saber el nivell de deterioració ni determinar quan es presentaran més problemes, però el que sí que està clar és que mentre l'edifici romangui exposat sense gaire protecció a les inclemències del clima **el problema continuarà avançant** fins que es produeixin nous despeniments.

Els elements estructurals analitzats, tant verticals com horitzontals, i amb més èmfasi a l'interior dels habitatges (conjunt resistent del forjat), el grau evident de l'oxidació de les armadures d'acer llis, l'absència de la capa de compressió, la fragilitat dels revoltos de formigó i l'acció expansiva de la corrosió de les armadures deriven directament en un pronunciament conservador que el conjunt estructural es troba en fase de **fatiga estructural**. S'acusa risc evident cap a les persones i sobretot no s'assegura l'ús i l'habitabilitat de l'interior dels habitatges per la manifestació de signes o evidències que podrien donar lloc a nous despeniments inesperats que afectaran la seguretat de les persones.

Per altra part, el problema que presenta la jàssera de la planta baixa que comparteixen les escales 1 i 2 és extremadament alarmant però es tracta d'un **problema puntual** ja que d'una banda és un element constructiu que no es repeteix a la resta de l'edifici —les plantes baixes de la resta d'escales, pressuposant la inexistència de canvis d'origen, alberguen habitatges i per tant mantenen el mur de càrrega fins a la fonamentació— i per un altre la seua degeneració s'ha vist accelerada per la fugida d'aigua d'un baixant. Seria convenient, no obstant això, comprovar l'estat del sistema de sanejament a la resta de l'edifici per a assegurar que no existeixen problemes similars en altres punts que derivin en l'afecció d'altres elements estructurals ocults.

L'avançat estat de la patologia en els forjats de tota l'escala 1, especialment a planta baixa, on ja han començat a col·lapsar, i el problema localitzat a la jàssera de la planta baixa, que està clarament compromesa, porta a recomanar que encara que els treballs d'estudi hagin finalitzat es mantengui l'escala **1 apuntalada, es continuï apuntalant l'escala 2 i en tot cas que els habitatges de les escales 1 i 2 romanguin desallotjats**, per a garantir la seguretat de les persones i evitar el col·lapse de l'estructura, que podria arrossegar la resta de l'edifici.

L'apuntament executat a l'escala 1 i part de l'escala 2 garanteixen el possible col·lapse estructural dels elements que conformen l'estructura de l'escala 1 i part de l'escala 2, s'evidencien manifestacions patològiques clàssiques del formigó armat per l'expressat en el punt número 1.



Es vol fer constar també que durant la primera visita es varen observar diversos punts de la planta baixa apuntalats i durant els treballs d'apuntament es va localitzar en el forjat de la terrassa que està en volada i en la jàssera de planta baixa compromesa l'aplicació incorrecta de morter estructural de reparació. Es desconeix qui i per ordre de qui es varen executar aquests treballs, el que sí que queda clar és que es tenia constància dels problemes esmentats en el present estudi.

En definitiva, i segons el nostre lleial saber i entendre, l'edificació de l'escala 1 per complet i les parts observades de l'escala 2 presenten una falta d'estabilitat acusada, amb un evident risc per a la seguretat, l'ús i l'habitabilitat de les persones, i concloem que som davant una edificació amb el risc de col·lapse imprevisible, fortuït i inesperat que podria arribar a afectar la resta del conjunt de l'edifici.”

Vist l'informe dels Serveis Tècnics municipals emès el 30.09.2020, les conclusions del qual son:

“Conclusió

D'acord amb els resultats de les proves i assajos que s'han dut a terme en diferents elements constructius, amb l'estudi-diagnosi realitzat pels tècnics Iván Torres Ramón i Joan Planells Ramón, i amb les visites d'inspecció, correspon la **declaració de l'estat ruïnós** de l'edifici segons l'article 126 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), almenys, per les següents raons:

- Atès que l'edificació es troba en situació de **fora d'ordenació** de l'art. 129.2b de la LUIB, incorre en el **supòsit de ruïna urbanística** establert en el punt 2c de l'art. 126 de la LUIB, és a dir, les actuacions imprescindibles per assegurar l'estabilitat i seguretat de la construcció **no són autoritzables** en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
- L'edifici també incorre en el supòsit de **ruïna tècnica** del punt 2c del mateix article (126 de la LUIB) ja que presenta un **esgotament generalitzat** dels elements estructurals fonamentals i, a més a més, les **patologies i danys** existents comporten la necessitat d'una autèntica **reconstrucció de l'immoble**.

Tot això sens perjudici que, amb una **valoració econòmica** (exhaustiva i per partides) de totes les actuacions necessàries per rehabilitar l'edificació en qüestió, molt probablement també es concorre en el supòsit de **ruïna econòmica**.

Atès que a la parcel·la de projecte s'hi han executat obres sense les preceptives **autoritzacions** i que, almenys en part, **no es troben prescrites** i atès que les obres s'ubiquen en un sòl rústic protegit de l'art. 19.1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (concretament, dins AANP i en APT de costes), correspon donar trasllat de la documentació al Consell Insular d'Eivissa d'acord amb el punt 3 de l'article 166 de la LUIB perquè, en el cas que escaigui, iniciïn els corresponents expedients en matèria de disciplina urbanística.”

Vista la diligència dels Serveis Tècnics municipals de data 31.05.2021 sobre la cridada telefònica rebuda al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament en data 28.05.2021.

Vista l'acta de la Policia Local de data 31.05.2020 sobre la cridada telefònica rebuda en el Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament en data 28.05.2021.

Vist que en data 2 de juny de 2021, mitjançant decret de l'Alcaldia 2021-1579, es va incoar expedient de declaració de ruïna i acord de mesures derivades de la ruïna imminent de l'immoble anomenat “Cantos Rodados” o “Apartamentos Don Pepe”, situats en el TM de Sant Josep de sa Talaia (exp. 5624/2021), en el qual es va resoldre el següent:

“**PRIMER.-** Iniciar d'ofici expedient de declaració de estat ruïnós de l'edifici A dels habitatges plurifamiliars anomenats Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, situats en el carrer des Codolar s/n, parcel·la 208 del polígon 4, de la parròquia de Sant Francesc de s'Estany, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia (referència cadastral 07048A00400208). En són els propietaris, habitants i titulars de drets reals, que consten en aquest Ajuntament els que figuren en el següent quadre:

(...)

SEGON.- Atès que l'edificació situada a l'edifici A, carrer des Codolar s/n, parcel·la 208 del polígon 4, de la parròquia de Sant Francesc de s'Estany (referència cadastral 07048A00400208) d'aquesta localitat, es troba en situació de ruïna imminent amb perill per a les persones i les coses, DISPOSAR que per part de la propietat i/o els habitants de cada un dels habitatges, amb caràcter immediat, i en tot cas en un termini màxim de 72 hores des de la recepció de la present resolució, s'adoptin les següents mesures:

- Immediat desallotjament de l'immoble per part dels ocupants/habitants dels habitatges situats a les escales 3, 4 i 5 de l'edifici A, que, en cas de necessitat, poden posar-se en contacte amb els Serveis Socials municipals a fi de garantir-los una solució residencial per un termini màxim de 2 mesos.
- La tanca perimetral de l'edifici per part de la propietat.



- En cas d'incompliment d'alguna d'aquestes dos mesures en el termini indicat, l'Ajuntament procedirà a l'execució forçosa de les mesures disposades amb caràcter d'urgència, a costa de l'obligat, en el seu cas.

L'adopció de les presents mesures ho serà sens perjudici de prosseguir la tramitació de l'expedient de declaració de ruïna pels tràmits normals.

TERCER.- EN RELACIÓ AMB L'INICI DE L'EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE RUÏNA,

posar l'expedient de manifest a les persones propietàries i altres titulars de drets afectats, de conformitat amb el que disposa l'article 126 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i donar-los trasllat dels informes tècnics, perquè en un termini de 15 dies al·leguin i presentin per escrit els documents i justificacions que estimin pertinents en defensa dels seus respectius drets.

QUART.- EN RELACIÓ AMB LES MESURES ADOPTADES EN EL PUNT SEGON, indicar

que, de conformitat amb l'article 126 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears —LUIB—, no resulta, en aquest cas, preceptiva l'audiència a les persones interessades a tenor del caràcter d'urgència.

CINQUÈ.- ORDENAR A LA POLICIA LOCAL la inspecció de les escales 1 i 2 del mateix bloc A, el desallotjament del qual es va dictar anteriorment mitjançant els decrets 2020-1808 i 2020-2011 de 04.06.2020 i 23.06.2020 respectivament, perquè revisi l'efectiu desallotjament de la totalitat de l'edifici i, si es cap algun habitant, l'identifiqui i li notifiqui el present decret.

SISÈ.- ADJUNTAR a la notificació del present decret els informes dels ST externs de l'Ajuntament (Ivan Torres i Juan Planells) de 31.08.2020 i dels ST de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia de 30.09.2020, tot això a efectes de motivació del present decret.

SETÈ.- PUBLICAR aquesta resolució d'acord amb l'article 45.1.a de la Llei 39/2015. D'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en vista de la pluralitat indeterminada d'interessats que pot existir, a la fi de garantir-ne la notificació a tots, tot l'anterior, sens perjudici de les notificacions individualment realitzades

Aquesta resolució es va notificar als interessats segons consta degudament acreditat a l'expedient. I, per major difusió, en data 2 de juny de 2021 es va penjar en el tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament de Sant Josep, i en data 5 de juny de 2021 es va publicar en el BOIB.

Vist que en data 23 de setembre de 2021 es va emetre certificat de Secretaria en què constaven les notificacions del decret 2021-1759 realitzades als interessats de l'expedient, així com l'absència de presentació d'al·legacions un vegada transcorregut el termini concedit.

Vist que en data 27 de setembre de 2021, els Serveis Jurídics d'aquest Ajuntament varen emetre informe jurídic INFJUR26, del tenor literal següent:

“INFJUR126

ASSUMPTE: INFORME SOBRE LA RESOLUCIÓ DE L'EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE RUÏNA I ACORD DE MESURES DERIVADES DE LA RUÏNA IMMINENT DE L'IMMOBLE ANOMENAT “CANTOS RODADOS” O “APARTAMENTOS DON PEPE”, SITUATS EN EL TM DE SANT JOSEP DE SA TALAIA (EXPEDIENT 5624/2021)

En relació amb l'expedient relatiu a la declaració de ruïna de l'immoble:

Referència cadastral:	07048A00400208
Localització:	C. DES CODOLAR S/N, PARCEL·LA 208, POLÍGON 4, PARRÒQUIA DE SANT FRANCESC DE S'ESTANY

De conformitat amb el que fixa l'article 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre.

Examinat l'expedient en qüestió i el documents que hi consten, les funcionàries que subscriuen emeten el següent:

INFORME JURÍDIC

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 30 de maig de 2020 i com a conseqüència del despreniment de part del sostre d'un habitatge situat a l'edifici anomenat “Apartamentos Don Pepe”, escala 1, la Policia Local es va personar a l'habitatge amb l'objecte de revisar i assegurar l'habitació afectada pel

despreniment del sostre, i va sol·licitar amb caràcter d'urgència una inspecció dels Serveis Tècnic municipals.

Segon.- En data 3 de juny de 2020 els Serveis Tècnics municipals procedeixen a la inspecció de l'habitatge afectat a l'escala 1, planta 4a, porta 1 i a l'exterior dels dos edificis que componen el complex anomenat Cantos Rodados, i emeten informe en el qual es conclou que en vista de les patologies detectades existeix risc per a la seguretat de les persones i proposen el desallotjament de manera immediata de tots els ocupants de l'escala 1 i l'apuntament de l'estructura de l'escala 1.

Així mateix, proposaven realitzar un estudi/diagnòstic per comprovar l'estabilitat estructural del dos blocs que conformen el conjunt anomenat Cantos Rodados.

Tercer.- En virtut del decret de 4 de juny de 2020 es va ordenar de manera immediata el desallotjament dels ocupants dels habitatges situats a l'escala 1 (baix esquerra, primer dreta, primer esquerra, segon dreta, segon esquerra, tercer dreta, tercer esquerra, quart dreta i quart esquerra) de l'edifici anomenat Cantos Rodados "apartamentos Don Pepe", atès el risc imminent que comporta per a la seguretat de les persones, segons l'establert a l'informe tècnic de data 3 de juny de 2020, així com l'apuntament urgent de l'estructura, i que es procedís amb caràcter d'urgència a la realització d'un estudi/diagnòstic per a comprovar l'estabilitat estructural dels dos blocs que conformen el conjunt anomenat Cantos Rodados.

Quart.- En data 22 de juny de 2020 els tècnics municipal emeten nou informe en relació amb els treballs que s'estaven portant a terme en virtut de l'ordre d'execució de 4 de juny de 2020 en relació amb les deficiències estructurals detectades i els treballs realitzats en el diagnòstic que s'estava portant a terme, en concret, cales sobre les parts del forjat dels sostres de les plantes soterrani i baixa de l'escala 1, de la qual actuació s'havien després amb molta facilitat parts del forjat, evidenciant una situació greu, així com la comprovació que la mitgera entre l'escala 1 i l'escala 2 recolza sobre la jàssera de formigó armat a la planta baixa i suporta el respectiu pes de 4 plantes, i havent comprovat que en aquesta jàssera existeix una patologia molt greu d'oxidació i exposició de l'armadura (s'adjuntaven fotos a l'informe). Conclou proposant que es dicti orde de desallotjament imminent de tots els ocupants de l'escala 2, atès el risc imminent que comporten per a la seguretat de les persones les patologies detectades.

Igualment es proposava l'apuntament pertinent de l'estructura de l'escala 2 sota la direcció tècnica pertinent i que permeti completar les operacions de l'estudi/diagnòstic ordenat.

Cinquè.- En virtut del decret de 23 de juny de 2020 s'ordenava de manera immediata el desallotjament dels ocupants dels habitatges situats a l'escala del bloc A (baix esquerra, primer dreta, primer esquerra, segon dreta, segon esquerra, tercer dreta, tercer esquerra, quart dreta i quart esquerra) de l'edifici anomenat Cantos Rodados "apartamentos Don Pepe", arran del risc imminent que comporta per a la seguretat de les persones, segons l'establert a l'informe tècnic de data 22 de juny de 2020, i ordenant addicionalment l'apuntament pertinent de l'estructura de l'escala 2 sota la direcció tècnica pertinent i que permeti completar les operacions de l'estudi/diagnòstic ordenat en el decret 2020-1808.

Sisè.- En data 31 d'agost de 2020 es va emetre per l'arquitecte Ivan Torres Ramón i l'arquitecte tècnic Joan Planells Ramón estudi diagnòstic de l'edificació amb el resultat que s'expressa en el citat informe.

Setè.- En data 30 de setembre de 2020 es va emetre informe tècnic per l'arquitecta municipal, Sra. Silvia, en el qual, després de confirmada la il·legalitat de l'edificació existent, mancat de llicència, i d'haver-se dut a terme obres sense llicència que han modificat els paràmetres d'edificabilitat, ocupació, alçada, etc., sense possibilitat per això d'autoritzar cap llicència de reparació, conclou que les patologies observades a les escales 1 i 2 i són un problema generalitzat de tot l'edifici ja que tots els forjats es troben afectats i que es tracta d'un problema general de tot l'edifici que es considera a més com una única unitat. Així ho expressa amb notable claredat expositiva i amb els següents arguments:

"... En tercer i últim lloc, l'antiguitat de l'edificació, els materials de baixa qualitat, els sistemes constructius pobres, la proximitat de l'edifici al mar (que ha implicat una exposició constant a l'ambient salí, molt més agressiu que altres tipus d'entorns), els problemes de filtracions de les façanes i la manca de manteniment generalitzat a l'edifici han comportat que s'acceleri, encara més, la degradació general de l'edifici i que aquest presenti patologies greus que han afectat l'edificació en conjunt. Per exemple:

- Als forjats, les armadures de les biguetes in situ es troben en un estat d'oxidació elevat. La corrosió dels nervis o armadures (fenomen expansiu) produeix danys al formigó i minva la capacitat portant dels elements estructurals afectats. A més a més, l'increment de dimensió de l'acer provocat per l'oxidació ha originat que els 2 elements (acer i formigó) es deslliguin i que l'acer empenyi el formigó que les envolta i, a causa d'això, rebenti. En resum, l'armadura torna a perdre la seva funció de tracció i provoca trencaments i despreniments de parts del formigó (i, per tant, existeix menys secció de bigueta —o altres elements estructurals de formigó— que comporten una disminució de la resistència estructural).

Tot i que els elements curosament estudiats han estat els de l'escala 1, tots els forjats són els mateixos al llarg de l'edificació (el mateix tipus de material, el mateix ambient salí, el mateix sistema constructiu, la mateixa antiguitat de construcció i el mateix manteniment pobre). Per tant, almenys externament i fins que mitjançant altres proves no en resulti el contrari, aquests problemes (carbonatació, deslligament, despreniment, disminució de la resistència estructural, etc.) es repetirien de manera generalitzada a tot l'edifici, fins al punt de poder-se produir despreniments sobtats i imprevisibles d'algunes parts del forjat (com el que va caure al 4t 1a de l'escala A).

—La part que presenta un estat més avançat d'aquest problema (forjats amb armadures oxidades, formigó carbonatat, etc.) és la planta baixa on el forjat ja ha començat a col·lapsar (terrassa annexa al bar). Tot i que aquests elements s'ubiquen en una part annexa al bloc d'habitatges, s'ha d'entendre que l'edifici funciona com una única unitat i que el col·lapse o ensorrament d'aquesta part presumiblement provocaria un efecte d'arrossegada sobre la resta de l'edifici.

—Pel que fa a entendre l'edifici com una única unitat, cal assenyalar que tot i que s'ha localitzat una junta de dilatació a l'escala 3, aquesta junta no es continua, no divideix l'edifici en dues parts ni en duplica l'estructura. La junta de dilatació es presenta sols a una banda de l'edifici (façana sud) però un cop arriba al nucli d'escala desapareix (és a dir, es troba interrompuda). Tampoc existeix cap junta a la zona de la fonamentació. Per tant, la part de la junta de dilatació executada no compleix realment la funció per a la qual està pensada una junta i, en conseqüència, no es pot considerar que l'edifici conté 2 cossos funcionalment i estructuralment autònoms i separables sinó que cal entendre que constitueix, inevitablement, una única unitat material des del punt de vista constructiu, estructural i arquitectònic.

—La jàssera ubicada en PB que comparteixen l'esc. 1 i 2 (i sobre la qual es recolzen els 4 murs de càrrega superiors) presenta unes patologies preocupants: l'armadura es troba totalment oxidada i ha començat a desintegrar-se (no cal ni indicar que no pot complir la seva funció de tracció). El formigó s'ha fissurat i, en part, s'ha després (reduint també la secció necessària per complir la funció de resistència estructural). L'estudi-diagnosi signat per Iván Torres i Joan Planells ha dut a terme, entre d'altres, un càlcul de l'estat de càrrega que suporta la jàssera.

Tot i que aquesta biga sigui un element puntual, ha compromès la resta de l'estructura de les escales 1 i 2, i ha provocat l'acceleració de danys i l'augment de patologies d'aquesta zona. De totes maneres, és un estat més avançat amb un grau més elevat d'una patologia que es va repetint per tota la construcció; és a dir, i repeteixo, és un estat generalitzat de l'estructura i dels elements de tot l'edifici.

S'ha observat que aquesta biga es va intentar rehabilitar aplicant morter de reparació estructural (se'n desconeix l'autoria i tampoc se'n va sol·licitar títol habilitant). Aquest fet porta a creure que també es coneixia l'estat de degeneració de la biga.

—Un dels pilars sobre el qual descansa la jàssera de PB presenta un fissura de gran dimensió (provocada per l'oxidació de l'armat longitudinal); per tant, no sols es trobaria compromesa l'estructura horitzontal sinó també la vertical.

—Els resultats dels assajos que s'han realitzat mostren que existeix carbonatació a tots els elements constructius de formigó (tant a les biguetes i forjats, com ja s'ha indicat, com a la fonamentació) i que, en la majoria dels casos, la carbonatació arriba a nivells bastant profunds, en alguns casos fins a l'armadura. La presència de clorurs als elements constructius analitzats (sabates, biguetes, pilars...) supera, en molts casos, el límit acceptable.

—A la majoria dels apartaments en els quals s'ha pogut entrar, així com a la zona de l'escala, s'han observat humitats, escrostaments i fissures (sobretot a les parets de façana i zones contigües de sostre). D'acord amb el que es descriu en l'informe de 31/08/2020, amb NRE 5851, i signat per Iván Torres i Joan Planells, aquestes humitats, molt probablement, provinguin de les filtracions que es produeixen a través de les fusteries instal·lades per AENA l'any 2014-2015. Aquest també és un problema general que es repeteix al llarg de tota l'edificació i provoca la debilitació dels elements constructius (més oxidacions, més fissures, més pèrdua de funcions, més danys...).

—Gran part dels habitatges que s'han pogut visitar han estat reformats o redistribuïts interiorment i/o se n'ha modificat la configuració respecte dels originals. Algunes d'aquestes obres també haurien comportat la modificació de l'estructura portant vertical de l'edificació, ja en estat precari, i l'haurien debilitat.

—Atesa la gravetat de les patologies observades al llarg de l'edificació i d'acord amb els resultats de les proves i les conclusions assenyalsades a l'informe del 31/08/2020, signat per Iván Torres i Joan Planells, es torna a reiterar que existeix una alta probabilitat de col·lapse de l'estructura que comporta un risc imminent per a les persones...”

Nomes amb aquest informe n'hi hauria prou per declarar, i a més fer-ho de forma urgent, la situació de ruïna imminent de tot l'edifici, tan contundent és en les conclusions i reflecteix amb claredat meridiana que “l'alta probabilitat de col·lapse de l'estructura” es refereix al conjunt de tot l'edifici com una unitat predial, cosa que és evident, ja que no existeixen diversos cossos d'edificació sinó un únic edifici amb unitat arquitectònica i constructiva.

L'esmentat informe conclou proposant la declaració de ruïna de l'edifici segons l'article 126 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en concórrer almenys els dos següents supòsits:

- Tenint en compte que l'edifici es troba en situació legal de fora d'ordenació de l'article 129.2.b de la LUIB, incorre en el de ruïna urbanística establida en el punt 2c de l'article 126 de la LUIB, és a dir, les actuacions imprescindibles per assegurar l'estabilitat i seguretat de la construcció no son autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
- L'edifici també incorre en el supòsit de ruïna tècnica del punt 2c del mateix article 126 de la LUIB ja que presenta un esgotament generalitzat dels elements estructurals fonamentals i, a més, les patologies i danys existents comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble.





Tot això sens perjudici d'una valoració econòmica de totes les actuacions que resultarien necessàries per rehabilitar l'edificació, molt probablement també concorreria el supòsit de ruïna econòmica.

Vuitè.- Segons consta a la diligència dels Serveis Tècnics municipals de data 31 de maig de 2021 així com a l'acta de la Policia Local de la mateixa data, el dia 28 de maig es va rebre trucada telefònica d'un vesí dels Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, identificat com Umberto, que informava el Departament d'Urbanisme d'aquest Ajuntament de deficiències estructurals a l'apartament que tenia llogat, i apuntava la urgent necessitat d'inspecció i l'estat pèssim de l'habitatge.

Novè.- Per decret de la Regidoria d'Urbanisme de data 2 de juny de 2021 i en atenció a les actuacions prèvies esmentades i l'informe emès per l'arquitecta municipal que conclou en la situació de ruïna física i urbanística de l'edifici, es va acordar iniciar d'ofici expedient de declaració de ruïna de l'edifici A d'habitatges plurifamiliars anomenat Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, situat al carrer des Codolar, parcel·la 208 del polígon 4, i disposar amb caràcter urgent i en un termini màxim de 72 hores l'immediat desallotjament de l'immoble per part dels ocupants dels habitatges de les escales 3, 4 i 5 (al respecte de les escales 1 i 2 ja havia estat ordenat el desallotjament) i la tanca perimetral de tot l'edifici per part de la propietat, i amb l'advertència de l'execució forçada de les esmentades mesures en el cas d'incompliment.

Es va acordar igualment concedir trasllat de l'expedient i dels informes tècnics emesos als propietaris perquè en el termini de 15 dies presentassin al·legacions i aportassin els justificants i documents que estimassin oportuns, i donar-los trasllat dels informes tècnics emesos tant pels tècnics municipals com l'estudi/diagnosi de l'edificació sol·licitat a tècnics externs, així com la publicació de la resolució en el BOIB i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament per garantir el coneixement de tercers, atesa la pluralitat d'interessats que poden concórrer, a més de les notificacions practicades individualment.

Desè.- En data 13 de setembre de 2021 es va emetre informe del cap de la Policia Local de Sant Josep de sa Talaia, el Sr. José A. Granados Tornero, a efectes de deixar constància de la presència d'immobles amb persones residents en els apartaments.

Onzè.- Consta certificat de Secretaria acreditatiu de les citacions fetes a les persones propietàries dels diferents habitatges així com a la resta de titulars de drets afectats, i també la no presentació d'al·legacions de cap d'ells, una vegada finalitzats els terminis concedits.

LEGISLACIÓ APLICABLE

La legislació aplicable a l'assumpte es la següent:

- L'article 126 i 148.2.e de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- L'article 21 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de regim local de les Illes Balears.
- Els articles 18 a 28 del Reglament de disciplina urbanística, aprovat pel Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.
- L'article 21.1 s de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del regim local, sens perjudici que en relació amb l'anterior sigui d'aplicació l'article 23.2.a del mateix text legal.

Sobre la base dels antecedents relacionats i atesa la normativa d'aplicació, s'emeten els següents:

FONAMENTS DE DRET

La ruïna és la situació en què es troba una construcció de la qual poden derivar-se racionalment i lògicament un perill cert, actual o futur per a les persones o béns, qualssevol que siguin les causes que hagessin motivat tal situació.

La ruïna és un acte administratiu declaratiu, dictat en l'exercici de la funció administrativa de policia que, vetllant per la seguretat de les persones i béns amenaçats pel perill d'enderroc, limita les facultats dominicals sobre els edificis, de manera que, sobre la base d'aquesta declaració, cessant el deure de conservació, imposa als propietaris l'obligació de la demolició totalment o parcialment sempre que no en sigui possible racionalment la reparació.

Els supòsits de ruïna que preveu la LUIB (article 126, tributari de l'article 119 de la LOUS) són els tradicionals del dret urbanístic, és a dir, ruïna tècnica, ruïna econòmica i ruïna urbanística.

Perquè es produeixi la declaració d'estat ruïnós d'un immoble és necessari (art. 126.1) que l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, així ho acordi, prèvia audiència de les persones propietàries i de les residents, tret que una situació de perill imminent ho impedeixi (així ho regula l'article 127, sobre ruïna física imminent).

El supòsit de ruïna tècnica de l'article 126.2.a de la LUIB es produeix quan els danys comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble perquè no són reparables tècnicament per mitjans normals. La situació d'esgotament de tots els elements estructurals de l'edificació fan en aquest supòsit impossible la reparació per mitjans normals sinó que es necessita, com indica l'arquitecta municipal en el seu informe, una veritable reconstrucció de tot l'edifici.





El supòsit de ruïna urbanística de l'article 126.2.c es produeix quan és necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor. Com queda consignat, la situació d'il·legalitat de l'edifici impedeix, en el present cas, l'atorgament de cap tipus de llicència.

No pertoca, a més, en aquest cas decretar una ruïna parcial ja que també ha quedat acreditat en els informes tècnics el que la jurisprudència ha considerat com el caràcter unitari de la ruïna (per totes, la STS de 14.12.78) il·luminant el concepte d' "unidad predial" que equival a afirmar que les parts del tot arquitectònic estan inescindiblement unides al tot, de tal manera que —com afirma GARCÍA DE ENTERRÍA i PAREJO ALFONSO— “el destino del todo determina el de sus partes y el de estas, el de aquel”.

D'aquesta manera, la ruïna parcial serà excepcional i només acceptable si s'acredita l'autonomia constructiva d'una part respecte del tot, cosa que en aquest cas queda perfectament acreditat que no és possible ja que es tracta d'un únic edifici amb una mateixa estructura que es troba ja esgotada. En aquest sentit s'han pronunciat els tribunals, de la qual cosa és una mostra perfectament clara la STS de 18.03.86 (LA LEY 1251/1986), segons la qual:

«Abundando en lo razonado por la Sala de instancia, debe recordarse que si bien el art. 183 de la Ley del Suelo (LA LEY 611/1976) admite la posibilidad de una declaración parcial de ruina, lo que viene a ser una concreción del principio general de proporcionalidad, dicho precepto encuentra su límite en el principio de unidad predial cuya aplicación prevalente en un caso determinado vendrá determinada por la propia naturaleza de las cosas. Porque un edificio es, no solo en lo físico, sino también conceptualmente, una estructura, esto es, un conjunto solidario cuyos elementos aparecen íntimamente relacionados, de manera que la interdependencia entre ellos determina que la suerte o destino de uno arrastre las de los demás. De aquí, que solo cuando alguno de esos elementos tenga autonomía respecto de los restantes, constituyendo en suma un conjunto independiente, podría entrar en juego el concepto de ruina parcial».

Encara que a la LUIB no es regula el procediment per a la declaració de l'estat de ruïna, es tracta d'un procediment molt reglat segons els articles 18 a 28 del Reglament de disciplina urbanística, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.

La decisió d'incoar l'expedient en vista dels informes tècnics correspon a l'Ajuntament, havent de donar audiència als propietaris i altres titulars de drets que poguessin resultar afectats, posar-los de manifest l'expedient i donar-los trasllat de còpia dels informes tècnics que hi consten perquè, dins un termini no superior a quinze dies, puguin al·legar i presentar el documents, justificacions i mitjans de prova pertinents. Tot això s'ha verificat en el present expedient sense que s'hagin formular al·legacions dels possibles afectats.

Els informe tècnics emesos pel tècnic de l'Ajuntament, així com els informes emesos pels tècnics externs contractats per l'Administració per avaluar la situació de la edificació, són tots ells coincidents en l'estat ruïnós de l'edifici en la seua totalitat i sense que sigui possible admetre una ruïna parcial, atesa la unitat constructiva i el concepte d'unitat predial a què s'ha fet referència.

El procediment de declaració de ruïna finalitzarà per resolució expressa de l'òrgan competent, i és aquest l'alcalde de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, segons l'article de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local, sens perjudici que pugi ser assistit per la Junta de Govern Local en aplicació de l'article 23.2.a del mateix text legal. Aquesta resolució, en el present supòsit i en vista dels informes emesos, no pot ser altra que la declaració de l'estat ruïnós de l'immoble en què se n'ordeni la demolició i l'adopció de les mesures necessàries per assegurar la integritat física dels ocupants i de tercers.

La resolució del procediment de declaració de ruïna ha de notificar-se a tots els propietaris, ocupants i titulars de drets reals sobre l'immoble, així com a totes les altres persones que hagin estat part en el procediment. La resolució ha de notificar-se en el termini de sis mesos des de la data de la sol·licitud quan el procediment s'hagi iniciat d'ofici. Transcorregut l'esmentat termini, en el primer cas la sol·licitud ha d'entendre's estimada, i en el segon cas el procediment caducat.

Pel que fa al supòsit de **ruïna imminent**, ve regulada a l'article 127 de la LUIB quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració de ruïna, i en tal cas l'òrgan municipal competent pot adoptar les mesures necessàries, incloses l'apuntament de la construcció i el desallotjament (art. 127.1).

La situació de ruïna imminent es pot declarar fins i tot abans d'iniciar l'expedient de ruïna, llavors s'iniciarà o continuarà l'expedient. La declaració de situació de ruïna imminent determinarà les mesures cautelars a adoptar (apuntament, desallotjament, armadura, acordonament...), entre aquestes mesures només es pot incloure la demolició d'aquelles parts de l'immoble que sigui imprescindible eliminar.

Adoptades les mesures previstes anteriorment, l'Ajuntament ha de realitzar inspeccions periòdiques per comprovar si es mantenen les circumstàncies que les motivaren o si n'han aparegut altres de noves que recomanin adoptar una decisió diferent.

Vist tot el que antecedeix, es considera que l'expedient ha seguit la tramitació establida a la legislació aplicable.

Per tot l'anterior i **NO** constant al·legacions de les parts interessades en el present expedient, de conformitat amb el que fixa l'article 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre.

ES PROPOSA

PRIMER. Declarar l'immoble identificat com edifici A del complex anomenat Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, objecte del present expedient, en situació legal de ruïna, de conformitat amb el que fixa l'art. 126 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en estar l'immoble incurs almenys en els supòsits de ruïna tècnica i urbanística pels següents motius:

- Perquè els danys que presenta l'immoble comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble perquè no son reparables tècnicament pels mitjans normals.
- L'edifici presenta un esgotament generalitzat de tots els elements estructurals, tal com es detalla a l'informe de l'arquitecta municipal.
- Resultaria necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
- L'immoble es troba en la situació de fora d'ordenació per ser il·legal i haver-se executat sense llicència, a més de les modificacions realitzades també sense cap títol habilitant, i les obres necessàries per mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i els béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquesta situació de fora d'ordenació i no resulten autoritzables.
- No resulta possible una declaració parcial de ruïna ja que les patologies detectades afecten el conjunt de l'edifici i, a més, aquest ha de ser entès sempre com una única unitat perquè funcionalment i estructuralment és una unitat tant des del punt de vista constructiu i estructural com arquitectònic

(concepte d'unitat predial).

SEGON.- Determinar l'estat de ruïna i incidir a més en el supòsit de ruïna imminent i afectació total segons els informes dels ST externs (Iván Torres i Juan Planells) de 31 de agost de 2020 i dels ST de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia de 30 de setembre de 2020 que es varen adjuntar a efectes de notificació al decret de 2 de juny de 2021 mitjançant el qual es va incoar l'expedient de declaració d'estat ruïnós de l'edifici A dels habitatges plurifamiliars anomenats Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados que ara ens ocupa.

TERCER.- Adoptar les següents mesures per evitar danys a persones i béns:

Reiterar novament l'ordre de desallotjament immediat de tots els ocupants dels habitatges situats a l'edifici A, objecte d'aquest expedient, atès el risc imminent que comporta per a la seguretat de les persones, i confirmar l'establiment en els decrets de 4 de juny de 2020 (pel que fa a l'escala 1), de 23 de juny de 2020 (pel que fa a l'escala 2) i 2 de juny de 2021 (pel que fa a les escales 3, 4 i 5), i procedir en cas contrari al desallotjament forçós arran del risc evident que existeix per a la seguretat de les persones.

QUART.- Realitzar a l'immoble les tasques de tancament perimetral de l'edifici per part de la propietat tal com es va ordenar en el decret de 2 de juny de 2021, i impedir l'accés a l'edifici de qualsevol persona.

CINQUÈ.- El termini per a la presentació del projecte tècnic d'enderroc total, visat pel col·legi professional competent, serà de 3 mesos des de la notificació. Així mateix es concedeix un termini per al començament de les obres d'enderroc d'1 mes.

SISÈ.- En el cas de no executar-se les actuacions fixades en aquesta resolució i de no dur a terme les obres a ritme normal, es procedirà a l'execució subsidiària a càrrec de l'interessat per part de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

SETÈ.- Notificar la present resolució a tots els que hi n'hagessin estat part i a tots els habitants de l'immoble, encara que no s'haguessin personat.

VUITÈ.- Notificar la present resolució al Registre de la Propietat als efectes de realitzar l'anotació pertinent en relació amb la ruïna de l'immoble que ens ocupa.

VUITÈ.- Publicar aquesta resolució d'acord amb l'article 45.1.a de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en vista de la pluralitat indeterminada d'interessats que pugui existir, amb el fi de garantir la notificació a tots, tot l'anterior sens perjudici de les notificacions individualment realitzades.

Tot l'anterior sens perjudici de qualsevol altra opinió millor fonamentada en dret. Sant Josep de Sa Talaia

Vistos els antecedents i l'informe jurídic transcrit anteriorment, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA: :

PRIMER: declarar l'immoble identificat com edifici A del complex anomenat Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, objecte del present expedient, en situació legal de ruïna, de conformitat amb el que fixa l'art. 126 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en trobar-se l'immoble incurs almenys en els supòsits de ruïna tècnica i urbanística pels següents motius:

- Perquè els danys que presenta l'immoble comporten la necessitat de una autèntica reconstrucció de l'immoble perquè no son reparables tècnicament pels mitjans normals.
- L'edifici presenta un esgotament generalitzat de tots els elements estructurals, tal com es detalla a l'informe de l'arquitecta municipal.
- Resultaria necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
- L'immoble es troba en la situació de fora d'ordenació per ser il·legal i haver-se executat sense llicència, a més de les modificacions realitzades també sense cap títol habilitant, i les obres necessàries per mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i els béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquella situació de fora d'ordenació i no resulten autoritzables.
- No resulta possible una declaració parcial de ruïna ja que les patologies detectades afecten el conjunt de l'edifici i, a més, aquest ha de ser entès sempre com una única unitat perquè funcionalment i estructuralment és una unitat tant des del punt de vista constructiu i estructural com arquitectònic (concepte d'unitat predial).

SEGON.- Determinar l'estat de ruïna i incidir a més en el supòsit de ruïna imminent i afectació total segons els informes dels ST externs (Iván Torres i Juan Planells) de 31 d'agost de 2020 i dels ST de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia de 30 de setembre de 2020 que es varen adjuntar als efectes de notificació al decret de 2 de juny de 2021 mitjançant el qual es va incoar l'expedient de declaració d'estat ruïnós de l'edifici A dels habitatges plurifamiliars anomenats Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados que ara ens ocupa.

TERCER.- Adoptar les següents mesures per evitar danys a persones i béns:

Reiterar novament l'ordre de desallotjament immediat de tots els ocupants dels habitatges situats a l'edifici A, objecte d'aquest expedient, atès el risc imminent que comporta per a la seguretat de les persones, i confirmar l'establert en el decrets de 4 de juny de 2020 (respecte de l'escala 1), de 23 de juny de 2020 (respecte de l'escala 2) i 2 de juny de 2021 (respecte de les escales 3, 4 i 5), i procedir en cas contrari al desallotjament forçós atès el risc evident que existeix per a la seguretat de les persones.

QUART.- Realitzar a l'immoble les tasques de tancament perimetral de l'edifici per part de la propietat tal com es va ordenar en el decret de 2 de juny de 2021 i impedir l'accés a l'edifici a qualsevol persona.

CINQUÈ.- COMUNICAR que el termini per a la presentació del projecte tècnic d'enderroc total, visat pel col·legi professional competent, serà de **3 mesos** des de la notificació. Així mateix es concedeix un termini per a l'inici de les obres d'enderroc d'1 mes.

SISÈ.- ADVERTIR que en el cas de no executar-se les actuacions fixades en aquesta resolució i de no portar a terme les obres a ritme normal, es procedirà a l'execució subsidiària a càrrec de l'interessat per part de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

SETÈ.- NOTIFICAR la present resolució a tots el que n'han estat part i a tots els habitants de l'immoble, encara que no s'hi haguessin personat.

VUITÈ.- NOTIFICAR la present resolució al Registre de la Propietat a efectes de realitzar l'anotació pertinent en relació amb la ruïna de l'immoble que ens ocupa.

NOVÈ.- PUBLICAR aquesta resolució d'acord amb l'article 45.1.a de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques en el Butlletí

Oficial de la Comunitat Autònoma i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en vista de la pluralitat indeterminada d'interessats que pot existir, amb el fi de garantir la notificació a tots, tot l'anterior sens perjudici de les notificacions individualment realitzades.

Todo lo que se publica para general conocimiento y a los efectos pertinentes.

Sant Josep de sa Talaia, en el dia de la signatura electrònica (13 d'octubre de 2021)

L'alcalde
Angel Lluís Guerrero Domínguez

