



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

10642

Resolución del expediente de declaración de ruina y acuerdo de medidas derivadas de la ruina inminente del inmueble denominado “Cantos Rodados” o “Apartamentos Don Pepe” situados en el TM de Sant Josep de sa Talaia. (Expediente 5624/2021)

Visto que en fecha 27.09.2021, la Junta de Gobierno Local, acordó la Declaración legal de ruina del inmueble identificado como edificio A del complejo denominado Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, objeto del expediente 5624/2021.

Visto lo estipulado en el artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a la vista de la pluralidad indeterminada de interesados que puede existir y a fin de garantizar la notificación a todos, sin perjuicio a las notificaciones individualmente realizadas, se publica esta resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, sin datos personales, de acuerdo con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, DE FECHA 27.09.2021, EXPEDIENTE 5624/2021 DE DECLARACIÓN DE RUINA.

Antecedentes

Visto que en fecha 04.06.2020 se dictó Decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades núm. 2020-1808 que resolvió:

“PRIMERO. - ORDENAR de manera inmediata, el **desalojo de los ocupantes** de las viviendas situadas en la Escalera 1 (bajo izquierda, primero derecha, primero izquierda, segundo derecha, segundo izquierda, tercero derecha, tercero izquierda, cuarto derecha y cuarto izquierda) del edificio llamado Cantos Rodados “apartamentos Don Pepe”, dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas, según lo establecido en el informe técnico de fecha 3 de junio de 2020, anteriormente transcrito.

SEGUNDO. - ADVERTIR a los residentes de las viviendas detalladas en el punto anterior, que en caso de incumplimiento de la orden de desalojo inmediato por riesgo inminente para su seguridad, y una vez recibida la notificación del mismo, el Ayuntamiento lo ejecutará de manera forzosa.

TERCERO. - ORDENAR a los propietarios de las viviendas detalladas en el punto primero, para que en relación con las deficiencias estructurales existentes en el edificio llamado Cantos Rodados “apartamentos Don Pepe”, escalera 1, TM Sant Josep de sa Talaia, y de acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha 3 de junio de 2020, se lleven a cabo las siguientes actuaciones:

-De manera inmediata el apuntalamiento pertinente de la estructura de la escalera 1 del conjunto denominado Cantos Rodados, bajo la dirección de técnico competente.

-De manera inmediata realizar el estudio/diagnóstico de la estructura por técnico competente, para comprobar la estabilidad estructural de los dos bloques que conforman el conjunto denominado Cantos Rodados. El cual, consta encargado por la Concejalía de Urbanismo y Actividades del Ayuntamiento de Sant Josep.

CUARTO. - ADVERTIR a los propietarios de las viviendas detalladas en el punto primero que, si en el plazo de 72 horas, no se ha dado cumplimiento a la orden de apuntalamiento pertinente de la estructura de la escalera 1, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de las mismas.

QUINTO. - NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, con los recursos correspondientes.”

Visto que en fecha 23.06.2020 se dictó Decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades núm. 2020-2011 que resolvió:

“PRIMERO. - ORDENAR de manera inmediata, el **desalojo de los ocupantes** de las viviendas situadas en la Escalera 2, del bloque A (bajo izquierda, primero derecha, primero izquierda, segundo derecha, segundo izquierda, tercero derecha, tercero izquierda, cuarto derecha y cuarto izquierda) del edificio llamado Cantos Rodados “apartamentos Don Pepe”, dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas, según lo establecido en el informe técnico de fecha 22 de junio de 2020, anteriormente transcrito.



SEGUNDO. - ADVERTIR a los residentes de las viviendas detalladas en el punto anterior, que, en caso de incumplimiento de la orden de desalojo inmediato por riesgo inminente para su seguridad, y una vez recibida la notificación del mismo, el Ayuntamiento lo ejecutará de manera forzosa.

TERCERO. - ORDENAR a los propietarios de las viviendas detalladas en el punto primero, para que en relación con las deficiencias estructurales existentes en el edificio llamado Cantos Rodados “apartamentos Don Pepe”, bloque A, escalera 2, TM Sant Josep de sa Talaia, y de acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha 22 de junio de 2020, se lleven a cabo las siguientes actuaciones:

-De manera inmediata el apuntalamiento pertinente de la estructura de la escalera 2 del conjunto denominado Cantos Rodados, bajo la dirección de técnico competente, que permita las operaciones del estudio/diagnóstico de la estructura ordenado en el Decreto 2020-1808 ya citado.”

CUARTO. - ADVERTIR a los propietarios de las viviendas detalladas en el punto primero que, si en el plazo de 72 horas, no se ha dado cumplimiento a la orden de apuntalamiento pertinente de la estructura de la escalera 2, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de las mismas.

QUINTO. - NOTIFICAR la presente resolución a los interesados, con los recursos correspondientes.”

Visto el informe de los técnicos Iván Torres Ramón (arquitecto) y Juan Planells Ramón (arquitecto técnico), que tuvo entrada en este Ayuntamiento en fecha 31.08.2020 y NRE 2020-E-RE-5851, que concluye:

“6.2 CONCLUSIONES

El esquema estructural estático inicial adolece de su capacidad resistente por la acción del paso del tiempo, de los agentes climáticos agresivos, de la falta de mantenimiento y de procesos de deterioros patológicos de considerable gravedad que afectan su uso en relación a la seguridad de las personas que puedan residir. Asimismo, las patologías observadas en el esquema estructural básico de apoyo de la edificación, la resistencia de los materiales y su disposición constructiva denotan un claro riesgo imprevisible que afecta directamente a la habitabilidad y seguridad de las personas.

Los ensayos y sondeos realizados nos han permitido determinar que la patología detectada esta muy extendida por la Escalera 1 y que si bien es particularmente grave su alcance en planta baja también hay presencia en las viviendas. Sin embargo, los sondeos de las viviendas cambiaban mucho de unas a otras sin una lógica determinada lo que hace pensar que se trata de una **patología imprevisible** y que como demuestra el desprendimiento en la vivienda del 4º1ª, el estado de la vivienda no es indicativo del alcance de la patología en los forjados ya que esta no avisa, actúa **sin dar muestras sintomatológicas previas**.

El encargo y los ensayos y sondeos realizados corresponden únicamente a la Escalera 1 por lo que solo podemos hablar con seguridad del estado de la misma. Sin embargo, la extensión de la patología de los forjados de manera general en toda la escalera, el hecho de que las causas (el clima y la calidad de la construcción) sean comunes a todo el conjunto y el estado en el que están las fachadas de ambos bloques hace pensar que **presumiblemente existe el mismo problema en todo el edificio**.

Sin analizar el resto de las escaleras no se puede saber su nivel de deterioro ni determinar cuando se presentarán más problemas, pero lo que si esta claro es que mientras el edificio permanezca expuesto sin apenas protección a las inclemencias del clima **el problema va a seguir avanzando** hasta que se produzcan nuevos desprendimientos.

Los elementos estructurales analizados tanto verticales como horizontales y con más énfasis en el interior de las viviendas (conjunto resistente del forjado), el grado evidente de la oxidación de las armaduras de acero liso, la ausencia de la capa de compresión, la fragilidad de las bovedillas de hormigón y la acción expansiva de la corrosión de las armaduras derivan directamente en un pronunciamiento conservador de que el conjunto estructural se encuentra en fase de **fatiga estructural**. Se acusa riesgo evidente hacia las personas y sobre todo no se asegura el uso y la habitabilidad del interior de las viviendas por la manifestación de signos o evidencias que podrían dar lugar a nuevos desprendimientos inesperados que afectarán a la seguridad de las personas.

Por su parte, el problema que presenta la jácena de planta baja que comparten las escaleras 1 y 2 es extremadamente alarmante pero se trata de un **problema puntual** ya que por un lado es un elemento constructivo que no se repite en el resto del edificio - las plantas bajas del resto de escaleras, presuponiendo la inexistencia de cambios de origen, albergan viviendas y por lo tanto mantienen el muro de carga hasta la cimentación – y por otro su degeneración se ha visto acelerada por la fuga de agua de una bajante. Sería conveniente, sin embargo, comprobar el estado del sistema de saneamiento en el resto del edificio para asegurar que no existen problemas similares en otros puntos que deriven en la afección de otros elementos estructurales ocultos.

El avanzado estado de la patología en los forjados de toda la escalera 1 especialmente en planta baja donde ya han comenzado a colapsar y el problema localizado en la jácena de planta baja que esta claramente comprometida lleva a recomendar que aunque los trabajos de estudio



hayan finalizado se mantenga la **Escalera 1 apuntalada, se continúe apuntalando la Escalera 2 y en todo caso que las viviendas de las Escaleras 1 y 2 permanezcan desalojadas**, para garantizar la seguridad de las personas y evitar el colapso de la estructura que podría arrastrar el resto del edificio.

El apuntalamiento ejecutado en la escalera 1 y parte de la escalera 2 garantizan el posible colapso estructural de los elementos que conforman la estructura de la escalera 1 y parte de la escalera 2, se evidencian manifestaciones patológicas clásicas del hormigón armado por lo expresado en el punto número 1.

Se quiere hacer constar también que durante la primera visita se observaron varios puntos de la planta baja apuntalados y durante los trabajos de apuntalamiento se localizó en el forjado de la terraza que esta en voladizo y en la jácena de planta baja comprometida la aplicación incorrecta de mortero estructural de reparación. Se desconoce quién y por orden de quién se ejecutaron estos trabajos, lo que si que queda claro es que se tenía constancia de los problemas mencionados en el presente estudio.

En definitiva, y según nuestro leal y saber entender, la edificación de la escalera 1 por completo y las partes observadas de la escalera 2 presentan una falta de estabilidad acusada, con un evidente riesgo para la seguridad, el uso y la habitabilidad de las personas y concluimos que estamos ante una edificación con riesgo de colapso imprevisible, fortuito e inesperado que podría llegar a afectar al resto del conjunto del edificio.”

Visto el informe de los Servicios Técnicos Municipales emitido el 30.09.2020, cuyas conclusiones 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, procedeix 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 al punt 2c de l'art.126 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 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 sense perjudici de 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 en la parcel·la de projecte s'hi han executat obres sense les preceptives **autoritzacions** i que, almenys en part, **no es troben prescrits** 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 d'AANP i en APT de costes), procedeix donar trasllat de la documentació al Consell Insular d'Eivissa d'acord amb el punt 3 de l'article 166 de la LUIB per a que, en el cas que escaigui, iniciïn els corresponents expedients en matèria de disciplina urbanística.”

Vista la Diligencia de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 31.05.2021, sobre llamada recibida en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento el día 28.05.2021.

Vista el Acta de la Policía Local de fecha 31.05.2020, sobre llamada recibida en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento el día 28.05.2021.

Visto que en fecha 2 de junio de 2021, mediante Decreto de Alcaldía 2021-1759, se incoó expediente de declaración de ruina y acuerdo de medidas derivadas de la ruina inminente del inmueble denominado “Cantos Rodados” o “apartamentos Don Pepe”, situados en el TM de Sant Josep de sa Talaia (Exp. 5624/2021), en el que se resolvió lo siguiente:

“**PRIMERO.-** Iniciar de oficio expediente de declaración de estado ruinoso del Edificio A de las viviendas plurifamiliares denominados Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, situados en la calle Es Codolar s/n, parcela 208 del polígono 4, de la parroquia de Sant Francesc de s'Estany, del término municipal de Sant Josep de sa Talaia (referencia catastral 07048A00400208). Siendo los propietarios, moradores y titulares de derechos reales, que constan a este Ayuntamiento, los que figuran en el siguiente cuadro:

(...)

SEGUNDO.- Atendido que la edificación sita en Edificio A, calle Es Codolar s/n, parcela 208 del polígono 4, de la parroquia de Sant Francesc de s'Estany (referencia catastral 07048A00400208), de esta localidad, se encuentra en situación de ruina inminente con peligro para





las personas y las cosas, DISPONER que por parte de la propiedad y/o los moradores de cada una de las viviendas, con carácter inmediato, y en todo caso en un plazo máximo de 72 horas desde la recepción de la presente resolución se adopten las siguientes medidas:

- inmediato desalojo del inmueble por parte de los ocupantes/moradores de las viviendas situadas en la Escalera 3, 4 y 5 del Edificio A, los cuales, en caso de necesidad, pueden ponerse en contacto con los Servicios Sociales Municipales a fin de garantizarles una solución habitacional por el plazo máximo de 2 meses.
- el cerco perimetral del edificio por parte de la propiedad.

En caso de incumplimiento de alguna de estas dos medidas en el plazo señalado, el Ayuntamiento procederá a la ejecución forzosa de las medidas dispuestas con carácter de urgencia, a costa del obligado, en su caso.

La adopción de las presentes medidas lo será sin perjuicio de proseguir la tramitación de expediente de declaración de ruina por los trámites normales.

TERCERO.- EN RELACIÓN AL INICIO DEL EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE RUINA, poner el expediente de manifiesto a las personas propietarias y a los demás titulares de derechos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, dándoles traslado, de los informes técnicos, para que en un plazo de 15 días, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

CUARTO.- EN RELACIÓN A LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN EL PUNTO SEGUNDO, indicar que de conformidad con el artículo 126 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears -LUIB- no resulta, en este caso, preceptiva la audiencia a las personas interesadas a tenor del carácter de urgencia.

QUINTO.- ORDENAR A LA POLICÍA LOCAL la inspección de las Escaleras 1 y 2 del mismo bloque A, cuyo desalojo se dictó anteriormente mediante los Decretos 2020-1808 y 2020-2011 de 04.06.2020 y 23.06.2020 respectivamente, para que revise el efectivo desalojo de la totalidad del edificio, y si se detectase algún morador, lo identifique y le notifique el presente decreto.

SEXTO.- ADJUNTAR a la notificación del presente Decreto los informes de los SSTT externos Ayuntamiento (Iván Torres y Juan Planells) de 31.08.2020 y de los SSTT Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia de 30.09.2020, todo ello a efectos de motivación del presente Decreto.

SÉPTIMO.- PUBLICAR esta resolución en base al artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia a la vista de la pluralidad de indeterminada de interesados que puede existir a fin de garantizar la notificación a todos, todo lo anterior, sin perjuicio a las notificaciones individualmente realizadas.”

Dicha resolución se notificó a los interesados según consta debidamente acreditado en el expediente. Y, para mayor difusión, en fecha 2 de junio de 2021, se colgó en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ajuntament de Sant Josep y, en fecha 5 de junio de 2021, se publicó en el BOIB.

Visto que en fecha 23 de septiembre de 2021, se emitió Certificado de Secretaría, dónde constan las notificaciones del Decreto 2021-1759 realizadas a los interesados del expediente, así como la ausencia de presentación de alegaciones una vez transcurrido el plazo concedido.

Visto que en fecha 27 de septiembre de 2021, los servicios jurídicos de este Ayuntamiento, emitieron informe jurídico INFJUR126, del tenor literal siguiente:

“INFJUR126

ASUNTO: INFORME SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE RUINA Y ACUERDO DE MEDIDAS DERIVADAS DE LA RUINA INMINENTE DEL INMUEBLE DENOMINADO “CANTOS RODADOS” O “APARTAMENTOS DON PEPE” SITUADOS EN EL TM DE SANT JOSEP DE SA TALAIA. (EXPEDIENTE 5624/2021)

En relación con el expediente relativo a la declaración de ruina del inmueble:

Referència cadastral:	07048A00400208
Localització:	C. ES CODOLAR S/N, PARCELA 208, POLÍGONO 4, PARROQUIA DE SANT FRANCESC DE S'ESTANY

De conformidad con lo fijado en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Examinado el expediente en cuestión y los documentos que en él constan, las funcionarias que suscriben emiten el siguiente:



INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En fecha de 30 de mayo de 2020 y como consecuencia del desprendimiento de parte del techo de una vivienda situada en el edificio denominado "Apartamentos Don Pepe", escalera 1, la Policía Local se personó en la vivienda al objeto de revisar y asegurar la habitación afectada por el desplome del techo, solicitando con carácter de urgencia una inspección por parte de los Servicios Técnicos municipales.

Segundo.- En fecha de 3 de junio de 2020 los Servicios Técnicos municipales proceden a la inspección de la vivienda afectada en la escalera 1, planta 4ª, puerta 1 y en los exteriores de los dos edificios que componen el complejo denominado Cantos Rodados, emitiendo informe en el que se concluye que a la vista de las patologías detectadas existe riesgo para la seguridad de las personas y proponiendo el desalojo de manera inmediata de todos los ocupantes de la escalera 1 y el apuntalamiento de la estructura de la escalera 1.

Asimismo, proponían realizar un estudio/diagnóstico para comprobar la estabilidad estructural de los dos bloques que conforman el conjunto denominado Cantos Rodados

Tercero.- En virtud de Decreto de 4 de junio de 2020 se ordenó de manera inmediata el desalojo de los ocupantes de las viviendas situadas en la Escalera 1 (bajo izquierda, primero derecha, primero izquierda, segundo derecha, segundo izquierda, tercero derecha, tercero izquierda, cuarto derecha y cuarto izquierda) del edificio llamado Cantos Rodados "apartamentos Don Pepe", dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas, según lo establecido en el informe técnico de fecha 3 de junio de 2020, así como el apuntalamiento urgente de la estructura y que se procediera con carácter urgente realizar un estudio/diagnóstico para comprobar la estabilidad estructural de los dos bloques que conforman el conjunto denominado Cantos Rodados

Cuarto.- En fecha de 22 de junio de 2020 los técnicos municipales emiten nuevo informe en relación a los trabajos que se estaban llevando a cabo en virtud de la Orden de ejecución de 4 de junio de 2020 en relación a las deficiencias estructurales detectadas y los trabajos realizados en el diagnóstico que se estaba llevando a cabo, en concreto, catas sobre partes del forjado de los techos de planta sótano y baja de la escalera 1, de cuya actuación se había desprendido con mucha facilidad partes del forjado, evidenciando una situación grave, así como la comprobación de que la medianera entre la escalera 1 y escalera 2 apoya sobre la jácena de hormigón armado en planta baja, soportando el respectivo peso de 4 plantas y habiendo comprobado que en dicha jácena existe una patología muy grave de oxidación y exposición de su armadura (se adjuntaban fotos al informe), concluyen proponiendo que se dicte orden de desalojo inminente de todos los ocupantes de la escalera 2, dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas las patologías detectadas.

Igualmente se proponía el apuntalamiento pertinente de la estructura de la escalera 2 bajo la dirección técnica permitiente y que permita completar las operaciones del estudio/diagnóstico ordenado.

Quinto.- En virtud de Decreto de 23 de junio de 2020 se ordenaba de manera inmediata el desalojo de los ocupantes de las viviendas situadas en la Escalera 2, del bloque A (bajo izquierda, primero derecha, primero izquierda, segundo derecha, segundo izquierda, tercero derecha, tercero izquierda, cuarto derecha y cuarto izquierda) del edificio llamado Cantos Rodados "apartamentos Don Pepe", dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas, según lo establecido en el informe técnico de fecha 22 de junio de 2020, y ordenando adicionalmente el apuntalamiento pertinente de la estructura de la escalera 2 bajo la dirección técnica permitiente y que permita completar las operaciones del estudio/diagnóstico ordenado en el Decreto 2020-1808.

Sexto. - Con fecha de 31 de agosto de 2020 se emitió por el Arquitecto Iván Torres Ramón y el Arquitecto Técnico Joan Planells Ramón Estudio Diagnóstico de la Edificación con el resultado que es de ver en el citado informe.

Séptimo.- En fecha de 30 de setiembre de 2020 se emite informe técnico por la Arquitecta municipal Doña Silvia en el que, después de confirmar la ilegalidad de la edificación existente, carente de licencia, y de haberse llevado obras sin licencia que han modificado los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura, etc..., sin posibilidad por ello de autorizar licencia alguna de reparación, concluye que las patologías observadas en las escaleras 1 y 2 afectan y son un problema generalizado de todo el edificio ya que todos los forjados se encuentran afectados y que se trata de un problema general de todo el edificio que se considera además como una única unidad. Así lo expresa con notable claridad expositiva y con los siguientes argumentos:

"... 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 ha 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, rebentí. En resum, l'armadura torna a perdre la seva funció a tracció i provoca trencaments i desprendiments 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 (mateix tipus de material, mateix ambient salí, mateix sistema constructiu, mateixa antiguitat de construcció i mateix manteniment pobre). Per tant, almenys externament i fins que mitjançant altres proves no en resulti el contrari, aquests problemes (carbonatació, deslligament, desprendiment, disminució de la resistència estructural, etc.) es repetirien de manera generalitzada a tot l'edifici, fins al punt de poder-se produir desprendiments sobtats i imprevisibles d'algunes parts del forjat (com el que va caure al 4t 1a del 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'arrastrada 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 la que està pensada una junta i, en conseqüència, no es pot considerar que l'edifici conté 2 cossos funcionalment i estructuralment autònoms i separables si no 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 n'Iván Torres i en Joan Planells s'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 que descansa la jàssera de PB presenta una 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 que s'ha pogut entrar, així com a la zona de l'escala, s'han observat humitats, descrostaments 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 n'Iván Torres i en Joan Planells, aquestes humitats, molt probablement, provenen 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 assenyalades a l'informe de el 31/08/2020, signat per n'Iván Torres i en 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.....”

Tan sólo con este informe bastaría para declarar y además hacerlo de forma urgente, la situación de ruina inminente de todo el edificio, tan contundente es en sus conclusiones y refleja con claridad meridiana que la “alta probabilidad de colapso de la estructura” se refiere al conjunto de todo el edificio como unidad predial lo que es evidente pues no existen varios cuerpos de edificación sino un único edificio con

unidad arquitectónica y constructiva.

El citado informe concluye proponiendo la declaración de ruina del edificio según el artículo 126 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, al concurrir al menos los dos siguientes supuestos:

- Habida cuenta de que el edificio se encuentra en situación legal de fuera de ordenación del artículo 129.2.b) de la LUIB, incurre en el supuesto de ruina urbanística establecido en el punto 2c del artículo 126 de la LUIB, es decir, las actuaciones imprescindibles para asegurar la estabilidad y seguridad de la construcción no son autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.
- El edificio también incurre en el supuesto de ruina técnica del punto 2c del mismo artículo 126 LUIB ya que presenta un agotamiento generalizado de los elementos estructurales fundamentales y, además, las patologías y daños existentes comportan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble.

Todo ello sin perjuicio de una valoración económica de todas las actuaciones que resultarían necesarias para rehabilitar la edificación, muy probablemente también concurriría el supuesto de ruina económica.

Octavo.- Según consta en Diligencia de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 31 de mayo de 2021 así como en el acta de la Policía Local de la misma fecha, el día 28 de mayo se recibió llamada de un vecino de los Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, identificado como Umberto, informando al Departamento de Urbanismo de este ayuntamiento de deficiencias estructurales en el apartamento que tenía alquilado, apuntando a la urgente necesidad de inspección y al estado pésimo de la vivienda.

Noveno.- Por Decreto de la Concejalía de urbanismo de fecha 2 de junio de 2021 y en atención a las actuaciones previas a que se ha hecho mención y el informe emitido por la Arquitecta municipal que concluye en la situación de ruina física y urbanística del edificio, se acordó iniciar de oficio expediente de declaración de ruina del Edificio A de viviendas plurifamiliares denominado Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, situado en Calle Es Codolar, parcela 208 del polígono 4, disponiendo con carácter urgente y en un plazo máximo de 72 horas, el inmediato desalojo del inmueble por parte de los ocupantes de los moradores de las viviendas de las escaleras 3, 4 y 5 (respecto de las escaleras 1 y 2 ya había sido ordenado su desalojo) y el cerco perimetral de todo el edificio por parte de la propiedad, y con apercibimiento de la ejecución forzosa de las citadas medidas en caso de incumplimiento.

Se acordó igualmente conceder traslado del expediente y de los informes técnicos emitidos a los propietarios para que en el plazo de 15 días presentasen alegaciones y aportasen los justificantes y documentos que estimasen oportunos, dándoles traslado de los informes técnicos emitidos tanto por los técnicos municipales como el Estudio/diagnóstico de la edificación solicitado a técnicos externos.

Así como, la publicación de la Resolución en el BOIB y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento para garantizar el conocimiento de terceros, dada la pluralidad de interesados que pudieran concurrir, además de las notificaciones practicadas individualmente.

Décimo.- En fecha 13 de septiembre de 2021 se emite informe por parte del Jefe de la Policía Local de Sant Josep de sa Talaia, el Sr. José A. Granados Tornero a efectos de dejar constancia de la presencia de inmuebles con personas residentes en los apartamentos.

Undécimo.- Consta certificado de Secretaria acreditativo de los emplazamientos hechos a las personas propietarias de las diferentes viviendas así como al resto de titulares de Derechos Afectados así como la no presentación de alegaciones por parte de ninguno de ellos, una vez finalizados los plazos concedidos.

LEGISLACIÓ APLICABLE

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- El artículo 126 y 148.2.e) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.
- El artículo 21 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.
- Los artículos 18 a 28 del Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- El artículo 21.1 s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, sin perjuicio de que en relación al anterior sea de aplicación el artículo 23.2.a) del mismo texto legal.

Sobre la base de los antecedentes relacionados y atendida la normativa de aplicación, se emiten los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERCHO

La ruina es la situación en que se encuentra una construcción de la que puede derivarse racional y lógicamente un peligro cierto, actual o futuro para las personas o bienes, cualquiera que sean las causas que hubieran motivado tal situación.

La ruina es un acto administrativo declarativo, dictado en el ejercicio de la función administrativa de policía que, velando por la seguridad de las personas y bienes amenazados por el peligro de derrumbamiento, limita las facultades dominicales sobre los edificios, de modo que, sobre la base de dicha declaración, cesando el deber de conservación, impone a sus propietarios la obligación de su demolición total o parcialmente



siempre que no sea posible racionalmente la reparación de los mismos.

Los supuestos de ruina que prevé la LUIB (artículo 126, tributario del artículo 119 de la LOUS) son los tradicionales del derecho urbanístico, es decir, ruina técnica, ruina económica y ruina urbanística.

Para que se produzca la declaración de estado ruinoso de un inmueble es preciso (art. 126.1) que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, así lo acuerde, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impida (así lo regula el artículo 127, sobre Ruina física inminente).

El supuesto de ruina técnica del artículo 126.2.a) de la LUIB se produce cuando los daños comportan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble porque no son reparables técnicamente por medios normales. La situación de agotamiento de todos los elementos estructurales de la edificación hacen en este supuesto imposible la reparación por medios normales sino que se precisa, como indica la arquitecta municipal en su informe, una verdadera reconstrucción de todo el edificio.

El supuesto de ruina urbanística del artículo 126.2.c) se produce cuando es necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor. Como consignado queda, la situación de ilegalidad del edificio impide, en el presente caso, el otorgamiento de cualquier tipo de licencia.

No cabe además en este caso decretar una ruina parcial pues también ha quedado acreditado en los informes técnicos lo que la jurisprudencia ha considerado como el carácter unitario de la ruina (por todas, la STS de 14.12.78), alumbrando el concepto de “unidad predial” que equivale a afirmar que las partes del todo arquitectónico están inescindiblemente unidas al todo, de tal manera que -como afirman GARCÍA DE ENTERRÍA y PAREJO ALFONSO “el destino del todo determina el de sus partes y el de éstas, el de aquél”.

De este modo, la ruina parcial será excepcional y solo aceptable si se acredita la autonomía constructiva de una parte respecto del todo, lo que en este caso, queda perfectamente acreditado que no es posible pues se trata de un único edificio con una misma estructura que se encuentra ya agotada. En este sentido se han pronunciado los Tribunales, de lo que es una muestra perfectamente clara la STS de 18.03.86 (LA LEY 1251/1986), según la cual:

«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».

Aunque en la LUIB no se regula el Procedimiento para la declaración del estado de ruina, se trata de un procedimiento muy reglado según los artículos 18 a 28 del Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

La decisión de incoar el expediente a la vista de los informes técnicos corresponde al Ayuntamiento, debiendo dar audiencia a los propietarios y demás titulares de derechos que pudieran resultar afectados, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo no superior a quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Todo ello se ha verificado en el presente expediente sin que se hayan formulado alegaciones por parte de los posibles afectados.

Los informes técnicos emitidos por los técnicos del Ayuntamiento, así como los informes emitidos por los técnicos externos contratados por la Administración para evaluar la situación de la edificación son todos ellos coincidentes en el estado ruinoso del edificio en su totalidad y sin que sea posible admitir una ruina parcial dada la unidad constructiva y el concepto de unidad predial a que se ha hecho referencia.

El procedimiento de declaración de ruina finalizará por resolución expresa del órgano competente, siendo éste el alcalde del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, según el art. 21.1 s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, sin perjuicio de que pueda ser asistido por la Junta de Gobierno Local en aplicación del artículo 23.2.a) del mismo texto legal. Esta resolución, en el presente supuesto y a la vista de los informes emitidos, no puede ser otra que la declaración del estado ruinoso del inmueble en que se ordene su demolición y la adopción de las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros.

La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha de acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

En cuanto al supuesto de **ruina inminente**, viene regulada en el artículo 127 de la LUIB cuando se estime que existe urgencia y peligro en la demora del expediente de declaración de ruina, pudiendo en tal caso el órgano municipal competente adoptar las medidas necesarias, incluidos el apuntalamiento de la construcción y su desalojo (art. 127.1).

La situación de ruina inminente se puede declarar incluso antes de iniciar el expediente de ruina, luego se iniciará o continuará el expediente. La declaración de situación de ruina inminente determinará las medidas cautelares a adoptar, (apuntalamiento, desalojo, apeo, acordonamiento ...), entre estas medidas sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar

Adoptadas las medidas previstas anteriormente, el Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si han aparecido otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable.

Por todo lo anterior y **NO** constando alegaciones de las partes interesadas en el presente expediente, de conformidad con lo fijado en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre,

SE PROPONE

PRIMERO. Declarar el inmueble identificado como Edificio A del complejo denominado Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, objeto del presente expediente en situación legal de ruina de conformidad con lo fijado en 126 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, al encontrarse el inmueble incurso cuando menos en los supuestos de ruina técnica y urbanística por los siguientes motivos:

- Porque los daños que presenta el inmueble conllevan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble para que los daños no son reparables técnicamente por los medios normales.
- El edificio presenta un agotamiento generalizado de todos sus elementos estructurales, tal y como se detalla en el informe de la arquitecta municipal.
- Resultaría necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.
- El inmueble se encuentre en la situación de fuera de ordenación por ser ilegal y haberse ejecutado sin licencia, amén de las modificaciones realizadas en el mismo también si título habilitante alguno, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y los bienes excedan a las admitidas para las construcciones y edificaciones en aquella situación de fuera de ordenación no resultan autorizables.
- No resulta posible una declaración parcial de ruina habida cuenta de que las patologías detectadas afectan al conjunto del edificio y, además, éste debe ser entendido siempre como una única unidad por lo que funcionalmente y estructuralmente es una unidad tanto desde el punto de vista constructivo, estructural y arquitectónico (concepto de unidad predial).

SEGUNDO. Determinar el estado de ruina incidiendo además en el supuesto de ruina inminente y afectación total según los informes de los SSTT externos (Ivan Torres y Juan Planells) de 31 de agosto de 2020 y de los SSTT del Ayuntamiento de Sant Josep de la Talaia de 30 de septiembre de 2020 que se adjuntaron a efectos de notificación se al Decreto de 2 de junio de 2021 mediante el cual se incoó el expediente de declaración de estado ruinoso del Edificio A de las viviendas plurifamiliares denominadas Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados que ahora nos ocupa.

TERCERO. Adoptar las siguientes medidas para evitar daños a personas y bienes:

Reiterar nuevamente la orden de desalojo inmediato de todos los ocupantes de las viviendas situadas en el Edificio A, objeto de este expediente, dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas, confirmando lo establecido en los Decretos de 4 de junio de 2020 (respecto a la escala 1), de 23 de junio de 2020 (respecto a la escala 2) y 2 de junio de 2021 (respecto a las escaleras, 3, 4 y 5) procediendo en caso contrario a su desalojo forzoso dado el riesgo evidente que existe para la seguridad de las personas.

CUARTO. Realizar en el inmueble las tareas de cierre perimetral del edificio por parte de la propiedad tal y como se ordenó en el Decreto de 2 de junio de 2021 impidiendo el acceso al edificio a cualquier persona.

QUINTO. El plazo para la presentación del proyecto técnico de demolición total, visado por el Colegio Profesional competente, será de 3 meses desde la notificación. Así mismo se concede un plazo para el inicio de las obras de demolición de 1 mes.

SÉXTO. En el caso de no ejecutarse las actuaciones fijadas en esta Resolución y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, se procederá a la ejecución subsidiaria de las mismas a cargo del interesado por parte del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.



SÉPTIMO. Notificar la presente resolución, a todos los que hubieran sido parte en este y todos los habitantes del inmueble, aunque no se hubieran personado.

OCTAVO. Notificar la presente resolución al Registro de la Propiedad a efecto de realizar la anotación pertinente en relación a la ruina del inmueble que nos ocupa.

OCTAVO. PUBLICAR esta resolución en base al artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia a la vista de la pluralidad de indeterminada de interesados que puede existir a fin de garantizar la notificación a todos, todo lo anterior, sin perjuicio a las notificaciones individualmente realizadas.

Todo lo anterior sin perjuicio de cualquier otra opinión mejor fundamentada en Derecho,

Vistos los antecedentes y el informe jurídico transcrito anteriormente, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, ACUERDA:

PRIMERO. DECLARAR el inmueble identificado como Edificio A del complejo denominado Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados, objeto del presente expediente en situación legal de ruina de conformidad con lo fijado en 126 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, al encontrarse el inmueble incurso cuando menos en los supuestos de ruina técnica y urbanística por los siguientes motivos:

- Porque los daños que presenta el inmueble conllevan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble para que los daños no son reparables técnicamente por los medios normales.
- El edificio presenta un agotamiento generalizado de todos sus elementos estructurales, tal y como se detalla en el informe de la arquitecta municipal.
- Resultaría necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.
- El inmueble se encuentre en la situación de fuera de ordenación por ser ilegal y haberse ejecutado sin licencia, amén de las modificaciones realizadas en el mismo también si título habilitante alguno, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y los bienes excedan a las admitidas para las construcciones y edificaciones en aquella situación de fuera de ordenación no resultan autorizables.
- No resulta posible una declaración parcial de ruina habida cuenta de que las patologías detectadas afectan al conjunto del edificio y, además, éste debe ser entendido siempre como una única unidad por lo que funcionalmente y estructuralmente es una unidad tanto desde el punto de vista constructivo, estructural y arquitectónico (concepto de unidad predial).

SEGUNDO. Determinar el estado de ruina incidiendo además en el supuesto de ruina inminente y afectación total según los informes de los SSTT externos (Ivan Torres y Juan Planells) de 31 de agosto de 2020 y de los SSTT del Ayuntamiento de Sant Josep de la Talaia de 30 de septiembre de 2020 que se adjuntaron a efectos de notificación se al Decreto de 2 de junio de 2021 mediante el cual se incoó el expediente de declaración de estado ruinoso del Edificio A de las viviendas plurifamiliares denominadas Apartamentos Don Pepe o Cantos Rodados que ahora nos ocupa.

TERCERO. Adoptar las siguientes medidas para evitar daños a personas y bienes:

Reiterar nuevamente la orden de desalojo inmediato de todos los ocupantes de las viviendas situadas en el Edificio A, objeto de este expediente, dado el riesgo inminente que supone para la seguridad de las personas, confirmando lo establecido en los Decretos de 4 de junio de 2020 (respecto a la escala 1), de 23 de junio de 2020 (respecto a la escala 2) y 2 de junio de 2021 (respecto a las escaleras, 3, 4 y 5) procediendo en caso contrario a su desalojo forzoso dado el riesgo evidente que existe para la seguridad de las personas.

CUARTO. Realizar en el inmueble las tareas de cierre perimetral del edificio por parte de la propiedad tal y como se ordenó en el Decreto de 2 de junio de 2021 impidiendo el acceso al edificio a cualquier persona.

QUINTO. COMUNICAR que el plazo para la presentación del proyecto técnico de demolición total, visado por el Colegio Profesional competente, será de **3 meses** desde la notificación. Así mismo se concede un plazo para el inicio de las obras de demolición de 1 mes.

SEXTO. ADVERTIR que en el caso de no ejecutarse las actuaciones fijadas en esta Resolución y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, se procederá a la ejecución subsidiaria de las mismas a cargo del interesado por parte del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.

SÉPTIMO. NOTIFICAR la presente resolución, a todos los que hubieran sido parte en este y todos los habitantes del inmueble, aunque no se hubieran personado.





OCTAVO. NOTIFICAR la presente resolución al Registro de la Propiedad a efecto de realizar la anotación pertinente en relación a la ruina del inmueble que nos ocupa.

NOVENO. PUBLICAR esta resolución en base al artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia a la vista de la pluralidad de indeterminada de interesados que puede existir a fin de garantizar la notificación a todos, todo lo anterior, sin perjuicio a las notificaciones individualmente realizadas.

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

Sant Josep de sa Talaia, en el día de la firma electrónica (13 de octubre de 2021)

El alcalde

Angel Lluís Guerrero Domínguez

