

Í N F O R M O

Poniendo en conocimiento de este Ayuntamiento, que en el tiempo transcurrido de algo más de 10 años relacionado con la obra de refuerzo de los pilares de los sótanos mencionados, aun sin acabar, he solicitado al Laboratorio Bureau Veritas diferentes ensayos de extracción de probetas para conocer el estado resistente del hormigón de la estructura indicada, el primero en abril de 2009 y el segundo y último en mayo de 2019, observando que comparativamente entre uno y otro, los resultados eran de un progresivo y grave deterioro del material, con resistencias muy inferiores a las mínimas establecidas en los años de su construcción (15 MPa). La preocupante situación exigía de otros ensayos para conocer el estado general de la estructura del edificio al completo, realizándose un nuevo ensayo de 3 testigos (extracciones) por planta (planta sótano, baja comercial y 1ª, 2ª y 3ª de viviendas), interpolando la posición de los mismos, en total 15 extracciones, y cuyos resultados conocidos en este mes de diciembre fueron de una resistencia tremendamente baja en el 100% de los testigos ensayados.

Ante la grave situación por el peligro para las vidas humanas por posible colapso estructural general del edificio, que se encuentra actualmente con sus 28 viviendas ocupadas y en funcionamiento algunos de sus locales comerciales, lo comunico a esta Gerencia de Urbanismo para que adopte las medidas oportunas

Firmo el presente informe en Santa Cruz de Tenerife a 09 de diciembre de 2019

Quinto.- En virtud al escrito presentado, se emite informe técnico municipal con fecha 17 de diciembre de 2019, cuyo contenido literal es el siguiente:

"El técnico municipal que suscribe, en relación al expediente 2019007640 informa:

Consta escrito presentado con fecha 09 de diciembre de 2019 y registro de entrada nº 2019012515, redactado por D. Juan José Vilela Vega, como Arquitecto Director de la obra de Rehabilitación Estructural de los sótanos en el edificio de viviendas y comerciales sito en la carretera General Bajamar a Punta del Hidalgo nº 110-116, Edf. Dácil, poniendo en conocimiento de esta administración que después de realizar una serie de ensayos que se vienen realizando desde el año 2009 hasta el año 2019, en los pilares de la edificación, y cuyos últimos resultados se han conocido en este mes de Diciembre, existe una "grave situación por el peligro para las vidas humanas por posible colapso estructural general del edificio. ..."

· El 16 de diciembre de 2019, a las 11:30 h, asisten a una cita en esta Gerencia D. Juan José Vilela Vega Arquitecto Director de las Obras y Don Miguel Báez Administrador de la Comunidad de Propietarios del edificio Dácil, en la que ponen de manifiesto que la situación del inmueble es máxima gravedad, dado el resultado de los ensayos realizados.

En dicha cita, se les insta a presentar la documentación técnica relativa a dichos ensayos para poder comprobar por parte de los técnicos de ésta Gerencia el alcance de dicha situación y poder determinar las ordenes de ejecución y/o medidas cautelares que procedan, a lo cual se comprometen a realizar a la mayor brevedad, entregando en mano en ese momento 12 actas de resultados del Laboratorio Canario de Calidad, SL, solicitadas por Bureau Veritas Inspección y Testing S.L. ,en donde se refleja la resistencia a la compresión de las distintas muestras recogidas el 30 de octubre de 2019. (se adjuntan como anexo).

En fecha 17 de diciembre de 2019, desde esta administración nos ponemos en contacto con el Administrador de la comunidad de Propietarios y con el Arquitecto Director de las Obras instándolos a presentar a la mayor brevedad toda la documentación relativa a la estructura del inmueble.

A la vista de lo anterior, se informa lo siguiente:

1. Requerir con carácter de máxima urgencia, la documentación relativa a las pruebas,

ensayos, informes o cualquier otra documentación técnica de la que dispongan al objeto de comprobar por esta administración el estado de dicha estructura y poder dictar las ordenes de ejecución y/o medidas cautelares que procedan.

2. A la vista del informe del Arquitecto D. Juan José Vilela Vega, Director de las Obras que se están llevando a cabo en el inmueble consistentes en la rehabilitación estructural de los sótanos y analizados los resultados de los ensayos realizados en los hormigones de los pilares de la edificación, es necesario ordenar como Medida Cautelar y ante el riesgo que supone el estado actual de la estructura para las personas que habitan en el inmueble, que se proceda al desalojo inmediato del edificio, sin perjuicio de que en la documentación que todavía no se ha aportado, se certifique por parte de técnico competente, que la estructura posee suficiente capacidad portante y no presente un riesgo de colapso estructural general del edificio, tal y como informa el Arquitecto director de las obras.

Sexto.- Asimismo, se hace constar que esta Gerencia Municipal de Urbanismo a día de la fecha se pone en contacto telefónicamente con D. Pablo Benigno Afonso Rosas, presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio Dacil, a los efectos de comunicarle que se va a proceder a ordenar el desalojo de las viviendas que conforman el mismo, debido al riesgo que supone el estado actual de la estructura para las personas que habitan en él.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- De conformidad con el Art. 28 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), "El derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen al que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, comprende los siguientes deberes: .. f) Conservar las instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones preceptivas y, en todo caso, las de seguridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como ejecutar las obras adicionales por motivos turísticos y de ornato, o para la mejora de la calidad y la sostenibilidad que sean impuestas, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar en cumplimiento de esas obligaciones no supere la mitad del valor actual de construcción del inmueble de nueva planta equivalente en características constructivas y superficie útil."

Asimismo, en el punto 3 del citado artículo se establece que "las personas adquirentes de cualquier derecho sobre inmuebles quedarán subrogadas en el lugar y posición urbanística del anterior titular, sin perjuicio de la relación entre estos".

II.- El Art. 272 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), dispone que los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble del que se pretenda restituir su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo a la limpieza y vallado del inmueble, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a las ordenanzas municipales.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante a adoptar cualquiera de estas medidas:

Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

La imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras al incumplidor.

Subsidiariamente, la administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 262, 263 y 264 de la LSENPC.

III.- De conformidad con el Art. 331 LSENPC, la ejecución de proyectos y actuaciones amparados en una orden de ejecución estará exceptuada de licencia urbanística, al considerarse ésta un título habilitante en sí misma.

IV.- Los Municipios ostentan, entre otras, competencias en materias de seguridad en lugares públicos, protección civil, protección de la seguridad pública, prestación de servicios sociales, conforme dispone el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Las Corporaciones Locales podrán intervenir en la actividad de los ciudadanos a través de órdenes individuales de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativos y respeto a la libertad individual.

El artículo 21.1.m) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local y demás preceptos concordantes de la legislación en materia de Régimen Local, el Alcalde es competente para adoptar personalmente y bajo su responsabilidad, en caso de catástrofes o de infortunios públicos o grave riesgo de los mismos, las medidas necesarias y adecuadas dando cuenta inmediata al Pleno.

En el presente caso existe una situación de riesgo de colapso estructural general del edificio para los propietarios/moradores del inmueble de referencia, y en ello en base a lo dispuesto en el informe técnico municipal de fecha 17 de diciembre de 2019, y donde se considera preciso ordenar como medida cautelar el desalojo del inmueble urgentemente sin perjuicio de que en la documentación que todavía no se ha aportado se certifique por parte del técnico competente, que la estructura posee suficiente capacidad portante y no presente un riesgo.

V.-En virtud de lo dispuesto por los artículos 337 y 384 de la mencionada LSENPC, todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso, y que, su incumplimiento se sancionará, con multa de 60 a 3.000 €, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que procedan para compeler al cumplimiento del deber de publicidad establecido en dicho precepto.

VI.- Los artículos 38 y 39 de las Normas de Procedimiento del vigente Plan General de Ordenación, aprobados según acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, establecen que los propietarios de edificios particulares, así como los organismos titulares de los edificios públicos deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y de acuerdo a las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y estéticas de la edificación.

El Ayuntamiento por propia iniciativa, denuncia o instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas.

VII.- Conforme a lo dispuesto en el art. 4.1 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, corresponde a este organismo las competencias relativas a órdenes de conservación o rehabilitación de las edificaciones, atribuyéndose al Consejero Director la adopción de medidas para la conservación de las mismas y, en su caso, la declaración de ruina (artículo 11.j).

De conformidad con todo lo expuesto y según lo establecido en el artículo 4.1 de los Estatutos de este Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, **RESUELVO:**

Primero.- Ordenar como MEDIDA CAUTELAR URGENTE a los Propietarios/Moradores del inmueble sito en Carretera General Bajamar a Punta del Hidalgo nº 110-116, EDIFICIO DÁCIL, que procedan al **DESALOJO URGENTE E INMEDIATO** como medida de seguridad para su integridad personal, ante la situación de riesgo de colapso estructural que presenta el edificio, lo que imposibilita el poder asegurar, ni tan siquiera transitoriamente, unas condiciones mínimas y aceptables de seguridad para las personas y bienes.

Segundo.- Requerir a la Comunidad de Propietarios del Edificio Dácil, la documentación relativa a las pruebas, ensayos, informes o cualquier otra documentación técnica de la que dispongan al objeto de comprobar por esta administración el estado de dicha estructura y poder dictar las ordenes de ejecución y/o medidas cautelares que procedan.

Tercero.- Apercibir a los interesados que si incumplen lo ordenado en el plazo concedido, se procederá a acordar la ejecución forzosa del acto, siendo a costa de los interesados los gastos, daños y perjuicios que se deriven de la misma, sin perjuicio de las multas coercitivas que se puedan acordar, conforme a lo establecido en el artículo 272 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y en los artículos 102 y 103 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarto.- Notificar la presente resolución a los interesados.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

Dado en la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ante el Secretario Delegado, que da fe.