

Sindica de Greuges de Burjassot

Rfa. Queixa. 13-2018- exp. 2018/6867C

Assumpte: reiteració dels danys estructurals, de sanitat i salubritat a conseqüència de les pluges intenses

Data: 22/05/2019

Informe sobre la queixa presentada per D.-----, en qualitat de President de la Comunitat de Propietaris de ----- de Burjassot en data 21 de novembre de 2018.

Considerant que la queixa reunia els requisits exigits per la Llei reguladora d'esta Institució, la mateixa va ser admesa a tràmit.

L'objecte de la present, es basa en la reiteració de la primera queixa que va presentar davant d'esta Sindicatura en 18 d'abril de 2018, en la que referia els danys estructurals, de sanitat i salubritat que causaven les condicions ruïnoses en què es trobava l'edifici continu al seu, sent que a conseqüència de les pluges intenses ocorregudes en este municipi, s'ha deteriorat molt mes.

En la seua primera queixa referia entre altres : la ruptura de barandats i grans filtracions d'aigua en la seua paret limítrof amb l'edifici en qüestió, que segons els pèrits tècnics podien ocasionar la possibilitat d'arrossegament i afonament de la dita paret mitgera, amb el perill que comportaria en el cas que es produïra l'afonament de l'esmentada finca. Així com l'augment de rosegadors, panderoles, insectes i microorganismes sent altament perjudicials per a la salut pública.

En un dels informes tècnics aportats en la primera queixa, es manifesta que hi ha clavillaments i fissures en les vivendes així com l'alçament de taulells de terratzo del sòl. Indicant que estos desperfectes es troben localitzats en els envans de la mitgera amb la finca limítrof i que afecten les vivendes de la primera i segona planta de l'edifici (número de porta 2 i 3) , plantes que compartixen el mur de mitgera amb la construcció de l'edifici annex que a més compta amb l'entorn de protecció de zona BIC.

En este sentit i amb l'objecte de contrastar l'escrit de queixa, vaig sol·licitar en data 23/11/2018, informe tècnic al departament d'Urbanisme.

Atés que no es contestava a la meua sol·licitud, en data 17/04/2019, vaig tornar a remetre escrit recordant el seu compliment y sent que en data de hui, no han contestat a la meua petició pel que a continuació exposaré les dades de què dispose per a elaborar l'informe definitiu i exposant una sèrie de raonaments que espere aculla com a fonaments de la recomanació amb què finalitzaré.

A la vista de les fotografies aportades per part del President de la la Comunitat de Propietaris, instant d'esta queixa, es poden apreciar els clavills causades tant als murs com al sòl del pis, per la qual cosa crec que no és de rebut haver de viure en estes condicions per culpa d'un edifici que no està sent inspeccionat i obligat a sanejar per part del Departament d'Urbanisme, és lamentable este tipus de situació que bé poguera veure's agreujada en el cas que es desplomara l'edifici ruïnós.

També es pot apreciar sens dubte l'estat ruïnós que presenta l'edifici en qüestió, en el que es veu clarament que no s'ha realitzat cap tipus de conservació ni de neteja (mala herba, parets quasi destruïdes, finestres trencades, etc) .

Sobretot el perill no sols per a l'edifici limítrof, pel risc que les parets que estan en contacte amb este edifici puguen ser arrossegades, sinó també per les persones que pogueren estar en el carrer, si s'ocasionara un afonament, per la qual cosa estime totalment improcedent que es mantinga esta propietat en l'estat en què es troba.

I també pel fet de trobar-se en una zona catalogada com BIC, per la qual cosa es deuria de tindre una especial atenció en què estiguera perfectament conservat.

Resulta un fet objectiu, que les reclamacions efectuades davant del Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Burjassot no han sigut resoltes i els possibles danys estructurals i les molèsties ocasionades als veïns segueixen el seu curs.

En este sentit, és necessari tindre present que és una competència essencial d'esta Sindicatura, vetlar perquè l'administració resolga dins del termini i la forma escaient les peticions i recursos que li hagen presentat.

En relació amb l'objecte del present expedient, relatiu a les condicions de salubritat i higiene en què es troba l'edifici en qüestió objecte de la present queixa, és necessari recordar que l'article 180 (Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions) , de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, estableix que:

"Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, realitzant els treballs i obres necessaris per a conservar o rehabilitar en ells les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per al destí que els siga propi. També tenen este deure els subjectes obligats d'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes."

No cal que torne a indicar ací totes les normes legals que existixen per a recolzar la meua resolució, ja que em vaig referir a elles en l'informe realitzat en l'anterior queixa presentada pels mateixos fets, però si diré que els Ajuntaments i si és el cas el departament d'Urbanisme, deuen de vetlar perquè els edificis es conserven i es rehabiliten pels propietaris sobretot en els casos en què es produïsquen denúncies com les indicades en esta queixa, ja que normalment la ciutadania, quan es queixa, és perquè té motius, no ho fa sense més.

Per tant hauria de dictar orde d'execució per a reparar, conservar i rehabilitar este edifici deteriorat, imposant les multes que corresponguen per al cas en què no es complisca, o declarar la situació legal de ruïna, incoant el procediment d'ofici com a conseqüència de la denúncia formulada per estos veïns i també que en el cas de destrucció d'este edifici que està en zona catalogada BIC, es podria arribar fins a la seua expropiació.

Els propietaris dels edificis en general deuen conservar-los en condicions de seguretat i salubritat i els Ajuntaments han de vetlar perquè es mantinguen en un adequat estat de conservació, evitant amb això les molèsties i riscos als propietaris de les finques limítrofs.

Per tant a la vista de tot el que s'ha dit he de RECOMANAR I SUGGERIR al Departament d'Urbanisme que requerisca al propietari o propietaris de l'edifici en qüestió a fi que prenguen les mesures oportunes per a la conservació del mateix i exigir el compliment del deure de conservació, amb l'advertència d'imposar les multes i sancions corresponents i, en el cas que no atenguen els seus requeriments, ordene l'adopció de mesures per a conservar i mantindre el edifici objete d'esta queixa en unes adequades condicions sanitàries i higièniques i sobretot es pugui salvaguardar l'estabilitat dels edificis.

D'este informe, facilitaré còpia a més de l'interessat al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Burjassot, a l'efecte de que els conste tot l'actuat.

Li agrairia que em remeta informe en què em manifeste l'acceptació de la recomanació que se li va realitzar, o si és el cas, les raons que crega oportunes per a no acceptar-les.

Així mateix li faig saber que este informe es publicarà en la pàgina web d'esta institució una vegada s'haja notificat a les parts.

Atentament li saluda.

MARIA ZAPATER

SINDICA DE GREUGES DE BURJASSOT