

COLAPSO DE EDIFICIOS Y LA ITE.

A raíz del reciente colapso de un edificio en Palma, se está poniendo en cuestión la Ordenanza Municipal sobre protección de edificios de Palma, conocida como ITE, publicada en el BOIB número 185 EXT de 31 de diciembre de 2008, fruto de la modificación de otra anterior, llegándose a conclusiones totalmente erróneas, dando a entender que la inspección de edificios que habría de resultar de esa ordenanza debería ser una panacea que evitaría todo colapso como el ocurrido, ya que en el enjuiciamiento de la ordenanza se confunde y no se deslinda en absoluto la concepción y ejecución original de los edificios del propio mantenimiento de los mismos.

Como miembro de la comisión técnica redactora de la primera Ordenanza Municipal sobre protección de edificios de Palma, quiero resaltar lo siguiente al respecto.

La ITE es una inspección Técnica de Edificios con el objetivo de establecer mecanismos de control que aseguren que los edificios de Palma estén bien conservados y no representen por ello ningún peligro para la seguridad y salubridad ciudadana, no en vano, en su artículo 1, la ordenanza define este objeto como el resultado de un informe *que haga constar el estado de seguridad de los elementos exteriores de aquellos, tales como fachadas, limítrofes a espacios de uso público y cubiertas, así como de sus estructuras. El mencionado informe se ha de acompañar de un seguro del edificio que cubra la responsabilidad civil de posibles daños a terceros causados por los elementos citados y objeto de la inspección* y obliga a su vez a los propietarios a la conservación y mantenimiento de sus edificios. Y es más, en su artículo 2 establece que el informe se basa en una *inspección visual de los elementos indicados, en el que se haga constar la presencia de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro para las personas y los bienes.*

Todo ello quiere decir que la ITE, no puede entrar a valorar si un edificio adolece de fallos conceptuales en origen, ya sea por la elección de materiales o por su diseño intrínseco, indetectables o no evidentes en la simple inspección visual que establece la ordenanza y de consecuencias desgraciadas posibles y no evitables por la misma.

También quiere decir que es una ordenanza solo de Palma y que es la única ciudad y pueblo de Baleares que la posee, y de las pocas de España.

Cabe recordar que la Ordenanza primitiva a la que ha sustituido esta, adolecía de ciertos defectos que conviene destacar:

- Establecía unos plazos de inspección muy cortos, y que se demostraron ineficaces por voluntaristas.
- No establecía un régimen de sanciones eficaz, lo que conllevaba a la dejadez de los propietarios o incluso a la imposibilidad de ejecución por la

administración de las fincas, para llevar a cabo la ITE, al carecer del suficiente acuerdo de los copropietarios los cuales en aras a ahorrarse un dinero a corto plazo se negaban reiteradamente a efectuar las inspecciones.

- En el caso de realizarse la ITE, la incapacidad o dificultad ejecutiva de reparación de los defectos observados resultantes de la inspección, debida a la poca firmeza de la primitiva ordenanza al respecto.
- La ausencia de garantías de reparación del daño a terceros en caso de producirse un accidente, ya que no contemplaba la obligatoriedad de disponer de un seguro de responsabilidad civil.

De todo ello se colige que el Ayuntamiento de Palma, hizo muy bien en aprobar el 22 de diciembre de 2008 la modificación de la ordenanza ya que corrigió todos los defectos expuestos, estableciendo plazos realistas, un régimen de sanciones convincente, un procedimiento ejecutivo mas eficaz, y la obligatoriedad de un seguro de responsabilidad civil del edificio ante terceros, ya que el accidente, la fatalidad o el resultado fatídico de los defectos originales de concepción y ejecución, siempre son posibles por desgracia.

No entiendo, por ello, el silencio de los Colegios profesionales involucrados, al respecto, ya que todos ellos son conocedores perfectamente del objeto y fines de la Ordenanza tal como está, ya que participaron en la redacción de la misma y la bendijeron dándola a conocer profusamente en sus diferentes sedes colegiales.

No entiendo tampoco cierta oposición política en el seno del Ayuntamiento, cuando es perfectamente conocedora de lo aquí expuesto.

Y por último, tampoco entiendo las críticas generalizada vertidas contra una ordenanza pionera y que a la larga demostrará sus resultados, cuya juventud hace imposible que se hayan materializado de forma generalizada sus objetivos y de la que, al menos, Palma dispone, en contra del resto de pueblos y ciudades de Baleares.

A que y a quién se criticaría, y porque, en caso de que este último colapso de edificio en la calle Rodríguez de Arias, hubiese sucedido en otro pueblo o ciudad de Baleares.

En Palma, a 29 de octubre de 2009

Fdo.: Salvador J. Fonollá

Ingeniero

Miembro de la comisión técnica para la redacción de la primera ordenanza de la ITE

