

EXPTE: 10591/2024

NEGOCIADO/NEGOCIAT: 300 URBANISMO

REF.: OE- ORDEN DE EJECUCIÓN

DECRETO/DECRET :

Teniendo conocimiento esta Alcaldía, de que **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FELIPE II, 42**, es responsable de:

En fecha 07/05/2024, se recibe informe de la Policía por el Dpto. De Urbanismo en relación a la existencia del estado del edificio sito en la C/ Felipe II n.º 42 de Santa Pola donde el canto de los forjados presenta un estado de conservación bastante deficiente y se están produciendo desprendimientos a la vía pública.

En base a ello se realiza visita al inmueble observando;

1. El voladizo del balcón de las viviendas de la primera y la segunda planta del edificio se ha fisurado en su borde habiéndose producido el desprendimiento de algunas piezas y existiendo piezas con peligro de desprendimiento a la vía pública. Se ha producido por parte de la Policía Local en la vía pública de la vertical donde han existido los desprendimientos.
2. Por otro lado se comprueba que en la edificación se ha realizado el IEEV-CV con n.º expediente IEE/P/2022/03/121/0004958, observando que dicho informe contiene intervenciones urgentes (IntU) y gran parte de ellas son por el estado de las fachadas.

En consonancia con la Ordenanza municipal de Edificación y Uso del Suelo y la Legislación Urbanística Valenciana corresponde a la propiedad la conservación de las edificaciones, siendo su responsabilidad el mantenimiento de la misma en las debidas condiciones de seguridad hacia la vía pública, de funcionalidad y habitabilidad, debiendo realizar los trabajos de mantenimiento requeridos.

No obstante la edificación se encuentra englobada en un entorno con las siguientes características;

1. El Ayuntamiento estableció un convenio con los vecinos para la realización de los documentos del Informe de Evaluación del Edificio (IEEV-CV) en el año 2021 debido al estado de los mismos. Dichos IEEV-CV pusieron en evidencia el estado de deterioro que está sufriendo la edificación, principalmente en fachadas y cubiertas y la necesidad de actuación para la rehabilitación del edificio.
2. En el año 2021 fueron solicitadas las Ayudas ARRUR por el Ayuntamiento de Santa Pola para proceder a la rehabilitación y renovación de la edificación debido a su estado y estos fueron excluidos única y exclusivamente por carecer del registro del IEEV-CV; disponiendo dicha edificación de un Informe Técnico del Edificio (ITE) el cual reflejaba el estado de la misma.

Maria Loreto Serrano Pomares (1 de 2)
Firma: 16/05/2024
HASH:



Antonio Sánchez Cañedo (2 de 2)
Firma: 17/05/2024
HASH:



DECRETO
Número: 2024-1414 Fecha: 16/05/2024

Cód. Validación:
Verificación: <http://santapola.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4

3. Se está tramitando en este Ayuntamiento la Modificación Puntual nº15 del PGOU para declarar la edificación en cuestión y las colindantes dentro de un área sometida a Regeneración y Renovación Urbana, tal y como establece el Art. 76.4 del TRLOTUP.

4. Nos encontramos ante un vecindario con una alta vulnerabilidad tal y como ha venido reconociendo el Ministerio mediante su aplicación en las sucesivas solicitudes de ayudas para la Renovación y Rehabilitación de la edificación.

Por todo ello se considera que se cumplen los preceptos de necesidad social para la conservación de la edificación debido a las especiales condiciones de vulnerabilidad de sus vecinos y para garantizar las condiciones de seguridad de las personas y los bienes en la vía pública, situado en: **FELIPE II, 42 de esta localidad, y con el fin de que tenga dicho inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.**

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que resulta de aplicación preferente, entre otras, la siguiente normativa urbanística: Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (Decreto Legislativo 1/2021) En especial: arts. 189 a 192.

SEGUNDO.- Que, según lo dispuesto por el art. 189 del TR 1/2021, los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones deben mantenerlos en condiciones adecuadas para el ornato público y el decoro, así como para la seguridad y salubridad de las personas, la seguridad de las cosas y la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural y art. 191 del TR 1/2021, Los propietarios de los edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

TERCERO.- Que según lo dispuesto por el art. 260 del TR 1/2021, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de DIEZ MULTAS SUCESIVAS CON PERIODICIDAD MÍNIMA MENSUAL, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% DEL VALOR DE LAS OBRAS ORDENADAS, no pudiendo rebasar el importe acumulado de las multas el límite definido en el art.191 del TR 1/2021. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

DECRETO
Número: 2024-1414 Fecha: 16/05/2024

Cód. Validación:
Verificación: <http://santapola.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4

VENGO EN RESOLVER

PRIMERO.- Ordenar a **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FELIPE II, 42** responsable del inmueble **FELIPE II, 42**, para que en el **plazo de 72 horas** a contar desde la notificación del presente proceda a:

"Por lo que vistos los acontecimientos y para evitar mayores caídas de elementos a la vía pública y en tanto se realizan los trabajos de reparación necesarios se ordena a la propiedad mediante **Orden de Ejecución** la adopción de las siguientes medidas cautelares en pro de la seguridad de las personas y los bienes, las cuales podrán ser realizadas por la Administración mediante ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada debido a sus especiales características de vulnerabilidad, peligrosidad y emergencia; esta última respaldada por los siguientes preceptos;

1). Debido al estado de deterioro de la edificación se consideran las actuaciones a realizar con carácter **de emergencia para restablecer y garantizar la seguridad de la edificación hasta la ejecución de los correspondientes trabajos de reparación**, todo ello en aras a la potestad de la alcaldía de adopción de medidas extraordinarias para la protección de los bienes y las personas y en evitación del desalojo de la edificación.

2). La legislación que habilita la presente Orden de Ejecución es el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del TRLOTUP y específicamente el **art. 189 Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones, Art. 192 Ordenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes, y muy particularmente el Art. 182.1 en relación al dictado de órdenes de ejecución y tutela y defensa de los inquilinos.**

Del mismo modo el Art. 203 Amenaza de ruina inminente, el cual dicta *“la adopción de medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación de ruina”*.

Por todo ello se **Ordena mediante Orden de Ejecución para que en un plazo de 72 horas;**

1. Se procederá a la adopción de medidas cautelares mediante la instalación de una malla y una red de protección en fachada, la cual recoja la totalidad de los balcones hasta la parte inferior del forjado del balcón de la primera planta y proteja del desprendimiento de estos a la vía pública.

2. Dichas medidas cautelares no serán sustitutorias de la ejecución de la correspondiente reparación de los balcones la cual deberá realizarse a la mayor brevedad posible.

DECRETO
Número: 2024-1414 Fecha: 16/05/2024

Cód. Validación:
Verificación: <http://santapola.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4

Se estima el coste de la adopción de las medidas cautelares en la cantidad de 2.645,00 €, más 555,45 euros de IVA, suponiendo un total de **3.200,45 euros, iva incluido**.

Contra la presente orden de ejecución cabe interposición de recurso."

SEGUNDO.- En caso de incumplimiento por el propietario de lo ordenado, el Ayuntamiento procederá por la vía de la ejecución forzosa subsidiaria de acuerdo con lo previsto en el art. 97 y siguientes de la Ley 39/2015 de 1 octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Dicha ejecución, si procede, requerirá, si fuese necesario la entrada en el domicilio o propiedad privada del obligado, su previo consentimiento, y en defecto de éste, la autorización judicial correspondiente.

CUARTO.- Así mismo serán de cuenta del obligado todos los gastos que conlleve la ejecución subsidiaria, cuya liquidación provisional según informe técnico que consta en el expediente, asciende a **3200,45 Euros** y será exigido de forma previa por el procedimiento de apremio y con reserva de la liquidación definitiva.

QUINTO.- Dentro del plazo señalado en la Orden de Ejecución el propietario afectado debe solicitar ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

SEXTO.- El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración a la ejecución subsidiaria de la orden incumplida a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

SÉPTIMO.- El Ayuntamiento queda facultado para la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191 del TR 1/2021. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Santa Pola, firmado al margen
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DECRETO
Número: 2024-1414 Fecha: 16/05/2024