

EXPTE: 14207/2025

NEGOCIADO/NEGOCIAT: 300 URBANISMO

REF.: OE- ORDEN DE EJECUCIÓN

DECRETO/DECRET :

Teniendo conocimiento esta Alcaldía, de que DON [REDACTED] es responsable de la vivienda de la [REDACTED] de esta localidad, donde se produjo el incendio declarado el pasado miércoles, día 16 de julio de 2025 y con el fin de que tenga dicho inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según informe Arquitecto Municipal de fecha 18 de julio de 2025 en el que literalmente dice:

"...1. ANTECEDENTES

El pasado miércoles, 16 de julio de 2025, se produjo un incendio en la vivienda ubicada en la planta [REDACTED]. El incendio fue extinguido por el Servicio de Bomberos, y la Policía Local adoptó medidas inmediatas de seguridad.

El día 17 de julio de 2025, se realiza inspección técnica visual por parte del arquitecto municipal, al objeto de valorar los daños estructurales y de habitabilidad generados por el siniestro.

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El edificio afectado se encuentra ubicado en Suelo Urbano consolidado y se compone de planta baja, para locales comerciales, y 4 plantas piso para un total de 8 viviendas a razón de 2 viviendas por planta. El edificio no dispone de ascensor. La cubierta del edificio es de tipo plana transitable con acceso desde la escalera general del edificio.

La estructura del edificio está compuesta por forjados unidireccionales de viguetas de hormigón armado realizadas insitu y bovedillas cerámicas.

3. OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Durante la visita de inspección se pudo constatar lo siguiente:

- El incendio ha afectado por completo a una de las 2 viviendas situada en la planta quinta, donde se originó, si bien no se han detectado daños graves en las viviendas colindantes ni en la caja de escalera general del edificio.
- En la vivienda siniestrada se aprecian los siguientes **daños materiales relevantes**:
 - Desprendimiento generalizado de revestimientos de paredes y techos.
 - Abombamiento de tabiquería interior, con riesgo inminente de caída.
 - Rotura y desprendimiento de fondos de bovedillas cerámicas y revestimientos de las viguetas del forjado.
 - Cristales rotos y carpinterías exteriores de madera y aluminio desprendidas, principalmente las de la fachada del edificio a la c/ Madrid.
 - Incineración de la carpintería interior de madera.
 - Acumulación importante de cascotes en el interior de la vivienda.
- En la cubierta plana transitable del edificio no se observan daños aparentes; sin embargo, al constituir la misma el forjado de cubierta de la vivienda incendiada, no puede descartarse la existencia de afecciones estructurales internas, cuya gravedad no puede ser determinada sin una evaluación técnica especializada.

4. MEDIDAS INMEDIATAS ADOPTADAS POR LOS SERVICIOS DE EMERGENCIA

Tras la extinción del incendio, la Policía Local de Santa Pola ejecutó las siguientes acciones:

- Delimitación de la zona de fachada mediante vallado en la [REDACTED] para evitar daños a viandantes y vehículos por posible caída de cascotes.
- Cierre del acceso a la planta siniestrada y a la cubierta mediante colocación de una valla en la escalera general del edificio a la altura de la planta cuarta.

5. PROPUESTA DE ACTUACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

Dado el estado actual de la vivienda y la posible afección estructural, se considera que el inmueble presenta riesgo para las personas y bienes, siendo necesario que el propietario adopte medidas cautelares inmediatas, entre ellas:

1. Contratación de técnico competente (arquitecto) que:
 - Realice una inspección estructural exhaustiva de la vivienda y del forjado de cubierta.
 - Evalúe la necesidad de apuntalamientos, desescombros interior, estabilización de tabiquería, etc.
 - Redacte informe técnico con dictamen del estado del inmueble, medidas de seguridad y propuesta de rehabilitación. Dicho informe se presentará en el Ayuntamiento de Santa Pola por registro de entrada junto al Acepto de la Dirección de las medidas de seguridad a adoptar.
2. Ejecución inmediata de las medidas cautelares mínimas que dictamine el arquitecto contratado al efecto, entre las que puede establecerse:
 - Apuntalamiento preventivo del forjado de cubierta y zonas con riesgo de colapso interior.
 - Colocación de redes o mallas de protección en la fachada recayente a [REDACTED] para evitar caída de fragmentos.
 - Desescombros controlado y seguro del interior de la vivienda.
 - Cierre y señalización adecuada del acceso a la vivienda siniestrada.
 - Prohibición temporal de acceso a las viviendas de la última planta y a la cubierta del edificio, hasta que el arquitecto contratado por la propiedad determine su seguridad estructural mediante informe técnico expreso.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN Y COSTE ESTIMADO

Se establece un plazo máximo de **3 días** a contar desde la notificación del presente informe para la adopción de las medidas cautelares señaladas.

El coste estimado de estas medidas preventivas (técnico, apuntalamiento, malla, desescombros y cerramiento) se estima en **6.000 €**, sin perjuicio de la cuantificación precisa por parte del técnico designado por la propiedad.

7. CONCLUSIONES

El estado de la vivienda afectada por el incendio en [REDACTED] requiere la intervención urgente del propietario mediante la adopción de medidas cautelares orientadas a garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, viandantes y bienes.

La no adopción de estas medidas en el plazo fijado podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, con repercusión de los costes al propietario, en virtud de lo previsto en la

DECRETO
Número: 2025-1729 Fecha: 18/07/2025

legislación urbanística y de régimen local.

8. NOTIFICACIÓN

El presente informe deberá ser notificado al propietario de la vivienda siniestrada y a la Comunidad de Propietarios del edificio, a los efectos legales oportunos y para el cumplimiento de lo requerido.

Hasta la presentación del informe de estabilidad estructural y medidas cautelares firmado por el técnico contratado por la propiedad, en el que se asegure que no existe peligro para que los usuarios accedan al interior de la vivienda siniestrada o a la cubierta del edificio, NO PODRÁ ACCEDERSE A LAS ZONAS AFECTADAS y se deberá clausurar la entrada y acordonar la acera para evitar el paso de personas ante el peligro de caída de cascotes.”

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,

VENGO EN RESOLVER

PRIMERO.- Ordenar a DON [REDACTED] responsable de la vivienda de la [REDACTED] de esta localidad, para que en el PLAZO MAXIMO DE 3 DIAS a contar desde la notificación del presente proceda a:

" PROPUESTA DE ACTUACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

Dado el estado actual de la vivienda y la posible afección estructural, se considera que el inmueble presenta riesgo para las personas y bienes, siendo necesario que el propietario adopte medidas cautelares inmediatas, entre ellas:

1. Contratación de técnico competente (arquitecto) que:
 - Realice una inspección estructural exhaustiva de la vivienda y del forjado de cubierta.
 - Evalúe la necesidad de apuntalamientos, desescombro interior, estabilización de tabiquería, etc.
 - Redacte informe técnico con dictamen del estado del inmueble, medidas de seguridad y propuesta de rehabilitación. Dicho informe se presentará en el Ayuntamiento de Santa Pola por registro de entrada junto al Acepto de la Dirección de las medidas de seguridad a adoptar.
2. Ejecución inmediata de las medidas cautelares mínimas que dictamine el arquitecto contratado al efecto, entre las que puede establecerse:
 - Apuntalamiento preventivo del forjado de cubierta y zonas con riesgo de colapso interior.
 - Colocación de redes o mallas de protección en la fachada recayente a c/ Madrid para evitar caída de fragmentos.
 - Desescombro controlado y seguro del interior de la vivienda.
 - Cierre y señalización adecuada del acceso a la vivienda siniestrada.
 - Prohibición temporal de acceso a las viviendas de la última planta y a la cubierta del edificio, hasta que el arquitecto contratado por la propiedad determine su seguridad estructural mediante informe técnico expreso.

... El estado de la vivienda afectada por el incendio en [REDACTED] requiere la intervención urgente del propietario mediante la adopción de medidas cautelares orientadas a garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, viandantes y bienes.

La no adopción de estas medidas en el plazo fijado podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, con repercusión de los costes al propietario, en virtud de lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local.

... El presente informe deberá ser notificado al propietario de la vivienda siniestrada y a la Comunidad de Propietarios del edificio, a los efectos legales oportunos y para el cumplimiento de lo requerido.

Hasta la presentación del informe de estabilidad estructural y medidas cautelares firmado por el técnico contratado por la propiedad, en el que se asegure que no existe peligro para que los usuarios accedan al interior de la vivienda siniestrada o a la cubierta del edificio, NO PODRÁ ACCEDERSE A LAS ZONAS AFECTADAS y se deberá clausurar la entrada y acordonar la acera para evitar el paso de personas ante el peligro de caída de cascotes."

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 **6000 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

DECRETO
Número: 2025-1729 Fecha: 18/07/2025

Cód. Validación: <http://santapola.sedelectronica.es>
Verificación: <http://santapola.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

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: 2025-1729 Fecha: 18/07/2025