



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**  
Concejalía de Urbanismo,  
Plaza Ayuntamiento, nº 5-3º  
Tel. 965149361

**SERVICIO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL  
CONSERVACIÓN DE INMUEBLES**

**Exp. Nº:** CIIN2023000047 **N/Refª.:** MRS/mz

**Asunto:** REMISIÓN INFORME

**DESTINATARIO:**  
ASOCIACION DE VECINOS PARQUE DEL MAR DE  
ALICANTE

**- ASUNTO:** QUEJA N.º 2202708 (FABRICA DE SACOS)

**- DESTINATARIO:** CONCEJALIA DE URBANISMO  
SERVICIO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL  
SINDIC DE GREUGES COMUNITAT VALENCIANA.  
D.LORENZO PÉREZ VERDU AA-VV "PARQUE DEL MAR"

**- FECHA:** 31/03/2023

Desde el Departamento de Conservación de inmuebles, se atienden las recomendaciones efectuadas desde el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana para el caso que nos ocupa y se comunica que se ha puesto en conocimiento de D. Lorenzo Pérez Verdú, Asociación de Vecinos "Parque del Mar" el informe sobre las actuaciones desarrolladas en exigencia del deber de conservación que afecta a los inmuebles situados en la zona del Plan Parcial "Fabrica de Sacos."

Los expedientes en exigencia del deber de conservación instruidos se detallan a continuación:

1º- Dos expedientes: CISO2022000195 para la calle DE LA CONSERVA N.º13, y CISO2022000197, para la calle LLOP MARI N.º6, para dos solares de la misma propiedad, para los que se emitió orden de ejecución del deber de conservación mediante decretos de fecha 21 de diciembre de 2022, según lo descrito en informes de inspección de fecha 8 de noviembre de 2022, en los que se expresa lo que sigue:

EXPEDIENTE CISO2022000195 - C/ DE LA CONSERVA N.º13:

**- ESTADO ACTUAL.-**Realizada visita de inspección el día 29 de Septiembre del 2022 se describe el estado de conservación actual:

**A) Limpieza:** En lo que se refiere a la limpieza, en el interior del inmueble se observa: Falta de mantenimiento, con abundantes matorrales.

**B) Vallado:** En lo que respecta al vallado del inmueble se observa que:

Sí está vallado y es correcto. El vallado es de muro de la antigua construcción. El solar, se accede por la puerta situada en la C/ Llop Mari, 6 y forman uno solo, siendo



del mismo propietario, según Catastro.

**- MEDIDAS A ADOPTAR.-**

Se propone requerir a la propiedad, para que en un plazo no superior a **1 MES** proceda a realizar obras de **limpieza** en las condiciones que a continuación se expresan:

**A) Limpieza:** El inmueble deberá estar permanentemente limpio, debiendo retirar todos los escombros, matorrales y desbroce del mismo, transportando los restos a vertedero autorizado, así como la protección o eliminación de todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

El presupuesto estimado de las obras de limpieza se detalla a continuación:

TOTAL LIMPIEZA: 714,00 €

**El presupuesto total estimado de las obras de limpieza, a efectos de ejecución forzosa, en caso de incumplimiento de ejecución de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 714,00 €, SETECIENTOS CATORCE EUROS."**

EXPEDIENTE: CISO2022000197 - C/ LLOP MARI N.º 6:

**"-ESTADO ACTUAL.-**

Realizada visita de inspección el día 29 de Septiembre del 2022 se describe el estado de conservación actual:

**A) Limpieza:** En lo que se refiere a la limpieza, en el interior del inmueble se observa:

Falta de mantenimiento con presencia de abundantes matorrales.

**B) Vallado:** En lo que respecta al vallado del inmueble se observa que:

Sí está vallado y es correcto. Está vallado con muro antiguo.

- Puerta de Acceso: Existe y es correcta.

**-MEDIDAS A ADOPTAR.-**

Se propone requerir a la propiedad, para que en un plazo no superior a **1 MES** proceda a realizar obras de **limpieza** en las condiciones que a continuación se expresan:

**A) Limpieza:** El inmueble deberá estar permanentemente limpio, debiendo retirar todos los escombros, matorrales y desbroce del mismo, transportando los restos a vertedero autorizado, así como la protección o eliminación de todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

El presupuesto estimado de las obras de limpieza se detalla a continuación:

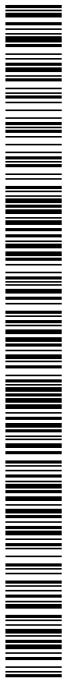
TOTAL LIMPIEZA: 1.339,80 €

**El presupuesto total estimado de las obras de limpieza y vallado, a efectos de ejecución forzosa, en caso de incumplimiento de ejecución de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 1.339,80 €, MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS ."**

Estos dos expedientes están archivados por cumplimiento, las órdenes de ejecución fueron atendidas por la propiedad afectada, archivando actuaciones mediante los correspondientes decretos de archivo por cumplimiento de fechas 23 de febrero de 2023 en cada uno ellos, tras comprobación del hecho, según lo detallado en informes de inspección de verificación de fechas 22 de febrero de 2023, como se transcribe a continuación:

**"-ESTADO ACTUAL.-**

Realizada visita de inspección el día 17 de Febrero del 2023 se describe el estado de



conservación actual:

**A) Limpieza:** En lo que se refiere a la limpieza, en el interior del inmueble se observa:  
Se han realizado trabajos de limpieza.

**B) Vallado:** En lo que respecta al vallado del inmueble se observa que:  
No se le exige.

**-MEDIDAS A ADOPTAR.-**

Se propone cerrar el expediente por el correcto estado del solar.”

2º- EXPEDIENTE: CIIN2023000047 de AVDA. DE ELCHE N 44, (antecedente CIIN2021000078):

En el que se ha puesto en conocimiento de la propiedad afectada, mediante decreto de fecha 2 de febrero de 2023, el objeto de exigencia del deber de conservación, según lo detallado en informe técnico de fecha 13 de octubre de 2022, como se transcribe a continuación:

INFORME TÉCNICO:

**“DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.-**

Se trata de un inmueble que , según catastro ocupa una superficie de 1450 m<sup>2</sup> y tiene unos 600 m<sup>2</sup> de superficie construida. Data de 1920 por lo que alguno de sus elementos tiene una edad aproximada de 102 años. Existen otras construcciones y cobertizos que contiene elementos constructivos con amianto. También existe en la parcela unas vallas de publicidad.

**ESTADO ACTUAL.-**

Realizamos visita de inspección el lunes, 10 de octubre de 2022 sobre las 10,00 horas. La inspección comprendió el exterior observado desde el nivel de la acera y el interior del mismo por algunos huecos del cerramiento. El inmueble se encuentra deshabitado, si bien se encuentra convenientemente cerrado por todo su perímetro..

Se aprecia una construcción principal, posiblemente la de 1920 , que presenta aleros en fachada muy deteriorados , con elementos ornamentales de madera podrida y carencia de tejas.

En otras construcciones existentes en la parcela se aprecia cubiertas y otros elementos estructurales deruidos o en precario estado de estabilidad. Existen zonas ocupadas por cobertizos de placas de fibrocemento. En la fachada que recae a la Avenida de Elche hay unas vayas del ayuntamiento acotando la zona de posible caída de elementos constructivos con desvió de áreas peatonales y del carril bici.

El edificio se encuentra deshabitado desde hace muchos años, aunque aparentemente se utiliza debidamente cerrado.

**MEDIDAS A ADOPTAR.-**

Dado que, existe un grave riesgo, por encontrarse el edificio en malísimas condiciones de estabilidad y seguridad.

Creemos necesario y conveniente **la declaración de AMENAZA DE RUINA INMINENTE Y PELIGROSA.**

Como consecuencia de todo ello, estimamos conveniente requerir a la propiedad del edificio para que bajo su responsabilidad proceda a:

A) Proceda ,de forma inmediata, al desalojo del inmueble; quedando prohibido el acceso al edificio salvo para las tareas de demolición del mismo .

B) En un plazo improrrogable de 30 días, bajo la dirección e inspección de técnico competente, y previa la redacción de la documentación técnica necesaria (Proyecto técnico de derribo, Estudio básico de seguridad y salud y Proyecto de gestión de



residuos,) y de las autorizaciones pertinentes, a la retirada y transporte de los materiales con amianto por empresa autorizada inscrita en el RERA, y a la demolición de forma controlada y segura de la edificación, limpieza y vallado del solar. Incluso retirada de vallas publicitarias y instalaciones de suministro eléctrico o desvío de las mismas. Las obras de demolición no podrán comenzar sin haber presentado en este Departamento escrito de la Dirección Facultativa de las mismas, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que manifieste expresamente que acepta el encargo y asume la dirección técnica de la demolición. Una vez finalizadas las obras de demolición deberán presentar el Certificado Final de la Dirección de las mismas.

El plazo para el cumplimiento de lo ordenado lo estimamos en un mes contado desde el inicio de las obras.

El presupuesto estimado a los efectos de ejecución forzosa de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 36.600,00 €, TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS EUROS.

Una vez finalizadas las obras deberán presentar el Certificado Final de la Dirección de las mismas debidamente visado

Transcurridos dichos plazos, estimamos necesario recurrir a la ejecución forzosa.”

3º- EXPEDIENTE: CIIN2017000073 de la AVDA. DE ELCHE N.º 49:

Notificando, a la propiedad que figura en la base de datos del Catastro Inmobiliario, el decreto de resolución de procedimiento de exigencia del deber de conservación de fecha 3 de octubre de 2022, que contiene la orden de ejecución emitida con el siguiente objeto según informe técnico de 25 de abril de 2018:

#### **“ESTADO ACTUAL**

Realizamos visita de inspección el lunes, martes 24 de abril de 2018 sobre las 12,30 horas.15 horas. La inspección comprendió el exterior observado desde el nivel de la acera.

Hemos observado los aleros de cubierta se encuentran parcialmente desaparecidos y presentan un estado envejecido y deteriorado. Las fachadas presentan envejecimiento de revestimiento y cuarteados. También se aprecia carpinterías envejecidas y un estado general de falta de mantenimiento.

#### **OCUPACION DE VÍA PÚBLICA.-**

Si la ocupación de vía pública recayera en calzadas y aceras, en caso de ser necesaria para la ejecución de las obras ordenadas, habrá de solicitarse directamente en el Departamento Económico Jurídico de Tráfico, Calle Arzobispo Loaces 13-2º planta, seis días hábiles antes de la fecha prevista para la ocupación, en el impreso emitido al efecto y cumplimentado en su totalidad.

Deberá abonarse la tasa establecida en la Ordenanza. La carta de pago correspondiente se entregará junto a la autorización solicitada.

Las señales de reserva del espacio se deberán colocar, como mínimo, con 48 horas de antelación a la ocupación y remitir a la Policía Local el FAX, cuyo modelo será facilitado.

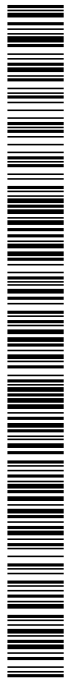
Se adjuntará a la solicitud copia del Decreto del Departamento de Conservación de inmuebles.

Si la ocupación de la vía pública recayera exclusivamente en acera, la facultad para ello se obtendrá mediante presentación de Declaración Responsable en la Concejalía de Urbanismo.

#### **MEDIDAS A ADOPTAR.-**

Como consecuencia de todo ello, estimamos conveniente requerir a la propiedad del edificio para que bajo su responsabilidad:

A) En un plazo no superior a 2 días proceda, bajo la dirección e inspección de técnico competente legalmente capacitado, al saneado de los elementos de fachada que



presentan riesgo de caída o peligro de desprendimiento a la vía pública y a la colocación de doble red protectora en los elementos de fachada que lo precisen hasta la ejecución de los trabajos de rehabilitación. Una vez realizado deberá comunicarlo a este Departamento.

El plazo para el cumplimiento de lo ordenado lo estimamos en dos días contados desde el inicio de las obras.

El presupuesto estimado a los efectos de incoación de expediente de multa coercitiva de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 3.800,00 €, TRESMIL OCHOCIENTOSEUROS.

Una vez finalizadas las obras deberán presentar el Certificado Final de la Dirección de las mismas firmado por técnico legalmente capacitado.

B) En un plazo no superior a seis meses, previa la redacción del correspondiente proyecto técnico, y bajo la dirección e inspección de técnico competente, proceda al inicio de las obras de rehabilitación de la parte y elementos del edificio dañados relacionados a continuación:

- Rehabilitación integral de cubiertas y fachadas.

Las obras de rehabilitación no podrán comenzarse sin el nombramiento de un director facultativo legalmente capacitado. El inicio de las obras de rehabilitación deberá acreditarse previamente ante este Departamento y ante la Policía Local si esta le exigiera la licencia de obras, con el escrito del técnico legalmente capacitado en el que exprese que acepta la Dirección Facultativa de las obras.

El plazo para el cumplimiento de lo ordenado lo estimamos en tres meses contados desde el inicio de las obras.

El presupuesto estimado a los efectos de ejecución forzosa de las obras ordenadas, asciende a la cantidad de 29.600,00 €, VEITINUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS.

Una vez finalizadas las obras deberán presentar el Certificado Final de la Dirección de las mismas firmado por técnico legalmente capacitado.

C) En un plazo no superior a seis meses presente el Informe de Evaluación del Edificio, a cargo de facultativo competente, para evaluar el estado de conservación del edificio, según lo descrito en el artículo 180 de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

El presupuesto estimado a los efectos de ejecución forzosa del Informe de Evaluación del Edificio ordenado, asciende a la cantidad de 2.800,00 €, DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS“

En los expedientes citados, que continúan abiertos, se prosigue con la exigencia del deber de conservación según lo previsto en el Título III, Capítulo I, Sección I y Sección II, **artículos 189, 191 y 192**, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que establece para la propiedad el deber de conservación de los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

En caso de incumplimiento injustificado de la orden de ejecución emitida en su día, se adoptará una de las medidas de ejecución forzosa previstas legalmente, según lo previsto en los artículos 139 a 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en los artículos 100 a 105 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Es cuanto tiene a bien informar, Alicante a 31 de marzo de 2023.

