



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE LA INSPECCIO TÈCNICA D'EDIFICIS

La legislació urbanística ha regulat des dels seus inicis el deure de mantenir en condicions de seguretat i salubritat les edificacions, les instal·lacions i els terrenys, com un interès jurídicament protegit per l'ordenament i amb el propòsit d'evitar riscos per a les persones i els béns. Aquesta reglamentació no és actual, ja que l'esmentat deure forma part del contingut del dret de propietat i la seva actualització o necessitat de compliment depèn de la transgressió del dit interès.

La configuració del deure de conservació ha seguit una evolució paral·lela a la del desenvolupament teòric de les potestats administratives i a la del sistema de distribució del poder territorial que des de l'aprovació de la Constitució Espanyola confereix capacitat legislativa a les comunitats autònomes i potestat reglamentària a les Corporacions Locals. És en aquest àmbit en què s'ha entès immers el que podríem denominar sistema normatiu de protecció urbanística, a la cúspide del qual es troba la legislació bàsica estatal, en el desenvolupament de la qual intervenen les administracions autonòmiques i en què les administracions municipals, tancat el sistema, concreten i executen el que disposen les altres dues administracions.

La potestat reglamentària municipal deriva de la seva autonomia administrativa i de les competències que en matèria urbanística confereixen la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, aprovat mitjançant el Reial Decret Legislatiu 781/86, de 18 d'abril, i la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Amb tot, la publicació del Reial Decret Llei 8/2011 d'1 de juliol de mesures de recolzament als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms concrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa, estableix en el seu article 21 l'obligatorietat de la inspecció tècnica als edificis amb una antiguitat superior als 50 anys, destinats preferentment a ús residencial i situats als municipis senyalats a la disposició addicional tercera. Es determina que aquests seran objecte, en funció de la seva antiguitat, d'una inspecció tècnica periòdica que assegurï el bon estat i correcta conservació, i que compleixi els següents requisits:

1. Avaluació l'adequació d'aquests immobles a les condicions legalment exigibles de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament i consolidació estructural.
2. Determinar les obres i treballs de conservació que siguin necessaris per mantenir els immobles en l'estat legalment exigent, d'acord amb el destí propi de cada construcció o edificació, dins el temps senyalat a l'efecte

La disposició addicional tercera de l'esmentat Reial Decret Llei determina que les disposicions contingudes en el mateix relatives a la inspecció tècnica dels edificis només serà aplicable als municipis amb població superior a vint-i-cinc mil habitants.

El propòsit que es persegueix, mitjançant l'elaboració d'aquest instrument normatiu, apart de complir amb la normativa esmentada, és controlar el compliment del deure de conservació, mitjançant l'exigència d'un informe d'inspecció tècnica d'edificis, amb el qual s'aconseguirà, amb caràcter preventiu, l'actualització gradual del deure de conservació, assegurant-se el bon estat i garantint el manteniment de les condicions de seguretat i salubritat de les edificacions.

La necessitat d'aquesta Ordenança, a més de ser una exigència legal, s'accentua si tenim en compte la importància del patrimoni Històric-Artístic existent al nucli antic de Ciutadella de Menorca, i la importància del turisme, en la nostra ciutat, que desemboca en garantir encara més el compliment de l'obligació de mantenir en bon estat de conservació els béns immobles, tal i com estableix el Reial Decret Llei 8/2011 d'1 de juliol.

Els propietaris dels edificis tenen el deure de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament, realitzant les obres precises per conservar-los o rehabilitar-los, prèvia sol·licitud dels permisos corresponents. L'obligació d'efectuar la inspecció tècnica d'edificis (ITE) correspon als propietaris. Es crearà el Registre d'Informes d'Inspecció Tècnica d'Edificis que, depenent del departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Ciutadella, coordinarà el compliment de l'esmentat deure de conservació i la subsegüent intervenció municipal, si és necessària.

Pels motius expressats i a l'empara de la legislació citada, l'Ajuntament de Ciutadella de Menorca, a fi de complir amb la normativa vigent per exigir el compliment del deure de conservació de les edificacions, ha d'aprovar una ordenança municipal que reguli les esmentades obligacions. En virtut de tot l'expressat amb anterioritat, es proposa el següent text.



Article 1. Objecte.

L'objecte d'aquesta Ordenança és regular en el municipi de Ciutadella de Menorca, la forma, condicions i terminis en què els propietaris de les edificacions i construccions han de realitzar una sèrie d'inspeccions tècniques periòdiques, per tal de garantir la seguretat constructiva, el bon estat i la correcta conservació dels mateixos.

Article 2. Edificis subjectes a inspecció

Queden subjectes a la realització de la primera inspecció tècnica tots els edificis i construccions, independentment de l'ús a què es destinin i de si s'utilitzen o no, la construcció o rehabilitació total dels quals tengui una antiguitat igual o superior a 50 anys, d'acord amb els terminis fixats a la disposició transitòria primera d'aquesta ordenança.

Les posteriors inspeccions, després de la primera, es realitzaran cada deu anys.

A efectes d'aquesta ordenança, s'entendrà com edat de l'edificació o construcció, el temps transcorregut des de la data de finalització total de les obres de construcció, que s'acreditarà mitjançant certificat final d'obra, llicència de primera ocupació o qualsevol altre mitjà de prova admissible en dret.

Quan es tracti d'obres de reestructuració i reforma integral que afectin a l'immoble en la seva totalitat, el termini de presentació del dictamen d'inspecció tècnica, així com de les successives renovacions, començarà a contar, a partir de la data de finalització de les esmentades obres.

Article 3. Obligats

Els propietaris dels edificis i construccions, estan obligats a encomanar a un tècnic facultatiu competent, la realització de la inspecció tècnica, amb independència del seu ús o destí.

Així mateix, són els propietaris dels esmentats edificis i construccions, els qui estan obligats a acreditar davant l'Ajuntament de Ciutadella, la realització de la inspecció tècnica, i en el seu cas, l'execució de les obres necessàries per mantenir-los en les condicions requerides conforme a l'establert amb la present ordenança.

No obstant, els arrendataris dels immobles quedaran facultats davant l'incompliment del propietari per a la presentació de la ITE davant l'Ajuntament de Ciutadella, sense perjudici de la relació jurídica privada derivada del contracte d'arrendament.

Les inspeccions realitzades per una comunitat de propietaris o agrupació de comunitats de propietaris, que es refereixin a la totalitat d'un edifici o complexe immobiliari, estendran la seva eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents.

Article 4. Capacitació per realitzar la inspecció tècnica d'edificis i construccions

Tot propietari d'edificis i construccions amb una antiguitat superior a 50 anys ha de disposar del corresponent informe d'inspecció tècnica d'edificis emès per un tècnic competent d'acord amb la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació i la resta de normativa vigent, per realitzar aquest tipus d'informes tècnics, en el qual s'acrediti l'estat de conservació i seguretat integral dels edificis, d'acord amb l'establert a la present ordenança.

Article 5. Registre d'Inspeccions Tècniques d'Edificis

Als efectes prevists en aquesta ordenança, es constituirà un Registre informatitzat d'inspecció periòdica d'edificis, adscrit al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Ciutadella, en el qual quedarà constància del contingut dels informes d'inspecció i la data de presentació, que s'hagin emès de cadascun dels edificis o unitats predials que es presentin.

En el Registre d'Inspecció Tècnica s'anotaran totes les actuacions que es realitzin en els edificis i construccions, ja siguin de caràcter formal com material, és a dir, tant el contingut dels informes que s'emeten, com la realització de les obres ordenades, recollint-se, com a mínim, les següents dades:

- a. Emplaçament i característiques de l'edifici
- b. Nivell de protecció o catalogació de la finca.
- c. Propietaris i altres titulars de drets o interessos legítims.
- d. Data de construcció, o en el seu defecte, any aproximat.
- e. Inspeccions tècniques realitzades, especificant el seu resultat i data.



f. Treballs i obres realitzades per complimentar les recomanacions contingudes en l'informe tècnic d'inspeccions anteriors. En cas d'haver estat desfavorable, s'han de detallar les obres realitzades, la llicència sol·licitada, la pressa de mesures de seguretat senyalades, així com quantes altres dades es considerin necessàries.

g. Fotografies de l'estat exterior i interior de l'edifici o construcció

h. Dades urbanístiques

Aquest registre és de caràcter intern i la seva finalitat és el control municipal del compliment de les obligacions establertes legalment en relació al deure de conservació i rehabilitació, havent-se de complir l'accés al mateix, d'acord amb l'establert a l'article 37 de la Llei 30/1992 de Règim Jurídic de les Administracions Locals i el Procediment Administratiu Comú, i en la Llei Orgànica 15/1999 de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

Article 6. Informe d'inspecció tècnica d'edificis. Forma i contingut.

Tot propietari d'edificis i construccions amb una antiguitat superior al 50 anys ha de disposar del corresponent informe d'inspecció tècnica d'edificis.

En la inspecció, el tècnic encarregat per la propietat, verificarà si es compleixen els requisits bàsics de seguretat constructiva que permetin que l'edifici s'utilitzi en condicions d'estabilitat i habitabilitat conforme a l'ús al que es destina i que han de versar sobre els aspectes següents:

- Estat de l'estructura i cimentació
- Estat de les façanes interiors, exteriors, mitgeres i altres paraments, especialment, que puguin suposar perill per la via pública.
- Estat de conservació de cobertes

L'informe o dictamen que reculli els termes de la inspecció realitzada, es complimentarà en el model oficial d'informe d'inspecció (segons model annex I), degudament signat per la propietat i el tècnic que realitzi la inspecció.

Juntament amb l'informe s'acompanyarà, el plànol de situació i fotografies interiors i exteriors de l'edifici.

Es obligatori presentar aquest informe d'inspecció, junt amb la documentació requerida, a l'Ajuntament, d'acord amb els terminis fixats en la present ordenança.

Article 7. Resultat de les Inspeccions

La inspecció ha de determinar la presència o no de signes externs que denotin l'existència de processos patològics que puguin significar un perill per a les persones i els béns.

L'informe ha de concloure clarament el resultat FAVORABLE o DESFAVORABLE de la Inspecció

El resultat de la inspecció serà favorable únicament quan l'edifici o construcció compleixi les condicions de seguretat constructiva enumerades en l'article 6 de la present ordenança (supòsits 1 i 2 de l'Annex I).

El resultat serà desfavorable, en el supòsit d'incompliment d'alguna de les condicions de seguretat constructiva enumerades a l'article 6, que exigirà la necessitat de dur a terme obres de conservació i seguretat (supòsits 3, 4 i 5 de l'Annex I).

En cas d'informe desfavorable, l'informe haurà d'incloure el següent contingut:

- a. Descripció i localització de les deficiències detectades.
- b. Descripció de les possibles causes.
- c. En cas de ser necessàries, descripció de les mesures immediates de seguretat adoptades per garantir la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns colindants i transeünts.
- d. Descripció de les obres i treballs que, de forma prioritzada, es consideren necessaris per subsanar les deficiències descrites a l'apartat a) i el termini estimat d'execució.
- e. Grau d'execució i efectivitat de les mesures adoptades i dels treballs i obres realitzades pel compliment de les mesures contingudes en les anteriors inspeccions tècniques de l'edifici.
- f. Informe tècnic fotogràfic, on es reflexarà l'estat actual de l'edifici, així com quantes deficiències es detectin, ja siguin a l'interior o a l'exterior de l'immoble.



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

En el supòsit d'informe desfavorable, el propietari, ha de sol·licitar llicència per a l'execució de les obres de conservació i/o seguretat que hagi dictaminat l'inspector. Aquesta petició que anirà acompanyada del corresponent projecte tècnic i la document precisa per l'obtenció de la llicència municipal, es sol·licitarà en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data d'entrada a l'Ajuntament de l'informe desfavorable de la inspecció tècnica de l'edifici. El promotor haurà d'executar les obres, un cop hagin estat autoritzades, dins el termini que indiqui la llicència.

En cas d'incompliment en la sol·licitud de llicència d'obres, s'adoptaran les mesures sancionadores i d'execució forçosa previstes en la normativa d'aplicació.

Si de l'informe tècnic es deriva la necessitat de dur a terme obres i/o mesures de caràcter urgent es poden realitzar a l'empara d'una ordre d'execució dictada per l'Ajuntament després d'informe urgent dels serveis tècnics municipals, sense perjudici que la propietat de l'immoble afectat pot aportar en qualsevol moment la documentació tècnica necessària per obtenir llicència d'obres o instar una ordre d'execució per a les esmentades obres.

El procediment per dictar l'ordre d'execució corresponent i les conseqüències del seu incompliment es regularan per la normativa vigent en la matèria en cada moment, amb l'aplicació de les mesures pertinents, tals com sancions i altres mesures cautelars, així com l'execució subsidiària de les obres a costa dels propietaris dels immobles afectats.

En el supòsit d'informe desfavorable, un cop executades les obres, s'emetrà el certificat final d'obra i l'informe favorable de l'estat en que queda l'edifici, d'acord amb l'article 6 de la present ordenança.

Article 8. Procediment i Termini de presentació de l'informe d'inspecció.

La eficàcia, a efectes administratius, de la inspecció tècnica efectuada requerirà la presentació en el Registre General d'aquest Ajuntament, o òrgans admesos, de dues còpies dels informes corresponents, que es complementaran amb la presentació d'una altra còpia del model en suport informàtic, dins l'any natural en que l'edificació assoleixi l'antiguitat de 50 anys, sense perjudici dels terminis que estableix la disposició transitòria primera per l'aplicació de l'Ordenança.

El procediment per exigir a tot propietari l'acreditació del compliment del deure de conservació i seguretat dels edificis i construccions es pot iniciar d'ofici o a instància de qualsevol persona que tingui coneixement de l'incompliment.

En el supòsit d'exigència de la presentació, el termini màxim serà de tres mesos a partir de la data de notificació. I s'haurà de renovar periòdicament cada deu anys, comptats des del dia següent al del venciment del termini en que es va emetre l'informe favorable anterior.

En cas necessari, per part de l'Ajuntament es realitzaran quants requeriments s'estimen convenients per completar, explicar i/o justificar el contingut dels documents presentats, que hauran de ser contestats i subsanats, en els terminis atorgats, fixats d'acord amb la normativa vigent.

Presentat l'informe d'inspecció favorable, es procedirà per part dels Serveis Tècnics, a la seva anotació en el Registre d'Edificis, i s'arxivaran les actuacions practicades.

Als sols efectes prevists, en aquesta Ordenança, a aquells propietaris d'edificis que, amb independència de la seva antiguitat, hagin estat objecte d'una rehabilitació integral que cobreixi els elements constructius objecte de l'informe previst en aquesta ordenança, se'ls tindrà per complert el deure de conservació. Aquests extrems hauran de ser acreditats convenientment per un tècnic competent, fent constar també les circumstàncies descrites a l'article 6, així com autoritzacions municipals concedides, certificacions d'acabament, que en garanteixi la seguretat davant tercers en els termes establerts en aquesta Ordenança. En aquest supòsit la data del certificat final d'obra de rehabilitació integral es tindrà com a data d'antiguitat de l'edifici, als efectes d'aquesta ordenança, i s'haurà de presentar informe d'inspecció tècnica, als 50 anys d'aquella data.

Article 9. Efectes del compliment en termini de l'obligació de presentar l'Informe Tècnic d'Inspecció

Les inspeccions tècniques hauran de complir-se dins els terminis fixats en la present ordenança.

Si l'informe entregat en termini hagués estat desfavorable i el propietari compleix amb la seva obligació de sol·licitud de llicència, segons els termes de l'informe, quedarà interromput el termini de presentació de l'informe d'inspecció des de la data de la sol·licitud fins la seva concessió i posterior execució de les obres dins dels terminis fixats.

En cas d'haver-se dictat ordre d'execució, la interrupció del termini vindrà explícita en la pròpia ordre d'execució.



Els propietaris podran sol·licitar que s'expedeixi certificació administrativa de l'anotació en el Registre d'Edificis als efectes d'acreditar el seu estat de conservació.

Article 10. Efectes de l'incompliment en termini de l'obligació de presentar l'informe tècnic d'inspecció d'edificis

Finalitzat el termini establert per realitzar la inspecció tècnica, sense haver-se acreditat la presentació de l'informe resultant de la primera o successives inspeccions, així com la presentació del mateix sense complir qualsevol dels requisits establerts en la present ordenança, es considerarà com incomplet el deure de realitzar la inspecció tècnica, i donarà lloc a:

- a. L'execució subsidiària per part de l'Ajuntament si s'incompleix el que preveuen els articles precedents.
- b. L'obertura d'un expedient sancionador d'acord amb el que preveuen els articles següents.
- c. Adopció de mesures cautelars, tals com:
 1. Suspensió total o parcial a l'exercici d'activitats comercials, industrials i professionals o de serveis, autoritzacions, permisos, concessions o qualsevol altre títol administratiu, així com de l'habitabilitat de l'edifici, mentre no s'adoptin les mesures correctores proposades per l'Administració municipal.
 2. Altres mesures que tinguin com a objecte aconseguir els objectius perseguits per aquesta Ordenança.

Així mateix, no es concediran llicències de cap tipus respecte d'edificis que no hagin aportat la ITE en el termini corresponent, excepte per realitzar obres de reparació de caràcter urgent, que el propietari haurà de posar en coneixement de l'Ajuntament mitjançant l'oportú informe tècnic.

Article 11. Infraccions.

1. Les accions o omissions que infringeixin el que preveu la present Ordenança i la normativa municipal que la desenvolupa generen responsabilitat de naturalesa administrativa, sense perjudici de l'exigible en la via penal, civil o d'un altre ordre en què puguin incórrer.

L'informe dels serveis tècnics municipals té valor probatori, sense perjudici de les proves que els administrats puguin assenyalar o aportar en defensa dels seus drets o interessos.

2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

Són infraccions lleus:

- L'incompliment de les disposicions de la present Ordenança que no es tipifiquen com a greus o molt greus.

Són infraccions greus:

- Les infraccions lleus quan hi hagi l'agreujant de reincidència.
- No presentar el propietari l'informe d'Inspecció Tècnica en els terminis fixats a la disposició addicional d'aquesta ordenança.
- No presentar el propietari en el termini de 3 mesos l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici requerit per l'Ajuntament, llevat de causa que en justifiqui la demora.
- No sol·licitar la llicència d'obres en el termini màxim de tres mesos des de la data de l'emissió de l'informe no favorable.
- No complir les instruccions o observacions de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici que afectin l'estructura, façanes a espais d'ús públic, interiors i mitgeres, patis, cobertes i terrats i elements annexos a l'immoble.
- Obstruir l'acció inspectora municipal no facilitant els mitjans necessaris per verificar els danys presumibles a l'immoble.
- Incomplir les mesures cautelars acordades per l'Administració municipal.

Són infraccions molt greus:

- Les infraccions greus quan hi hagi l'agreujant de reincidència.



- Incomplir el termini atorgat per l'Administració municipal per a l'execució completa de les mesures de seguretat de caràcter urgent ordenades.

3. Les infraccions que per la seva naturalesa complexa estiguin regulades i tipificades a normativa de caràcter sectorial i que afectin l'objecte de la present Ordenança es consideren infraccions independents o autònomes i, amb tal caràcter, s'han de sancionar conformement a la seva normativa específica.

Article 12. Sancions i la seva graduació.

Les infraccions tipificades a l'article anterior s'han de corregir aplicant les següents sancions:

Infraccions lleus, multa de 100 a 750 euros

Infraccions greus, multa de 751 a 1.500 euros

Infraccions molt greus, multa de 1.501 a 3.000 euros

Si durant la tramitació del corresponent procediment sancionador els responsables de la infracció compleixen els deures que imposa aquesta Ordenança l'import de la sanció es bonificarà en un 50%.

Article 13. Responsabilitat.

Són responsables de les infraccions expressades les persones físiques o jurídiques, així com les comunitats de béns i similars que, per acció o omissió, hagin participat en la comissió del fet infractor per qualsevol títol.

En els casos de finques constituïdes en règim de propietat horitzontal la responsabilitat, en tot el que afecta elements comuns dels edificis, recau en la comunitat de propietaris, conformement a les normes establertes a la normativa reguladora, i subsidiàriament als copropietaris en el percentatge de participació del seu element dins el total de l'edifici.

Les responsabilitats administratives que es deriven del procediment sancionador són compatibles amb l'exigència a l'infractor del compliment de les mesures imposades, l'obligació de restaurar el bé protegit, el desemborsament dels costos de les actuacions realitzades per l'Administració municipal i el rescabament dels danys i perjudicis que s'hagin pogut causar a l'Administració i/o a tercers.

Article 14. Competència i procediment.

La competència i el procediment sancionador per a l'exercici de la potestat sancionadora s'ha d'ajustar al que estableix la legislació reguladora del procediment administratiu comú, Llei 30/1992, el Decret 14/1994 del procediment sancionador de les Illes Balears i el Decret 1398/1993, que aprova el Reglament de procediment per l'exercici de la potestat sancionadora.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA.

En desenvolupament de la present Ordenança es poden subscriure convenis amb institucions, col·legis professionals, associacions empresarials, federacions i altres associacions que permetin conjugar els interessos públics i privats dins els límits del seu text.

DISPOSICIO TRANSITÒRIA PRIMERA

Als efectes de facilitar l'aplicació de la ordenança de forma progressiva, s'estableixen els següents terminis per a la presentació dels informes tècnics en funció de l'any de la seva construcció, i sense perjudici del deure legal permanent de mantenir els edificis en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic:

Edificis anteriors a 1900 i/o catalogats --> Fins el 31/12/2012

Edificis entre 1900 i 1930 --> Fins el 31/12/2013

Edificis entre 1931 i 1955 --> Fins el 31/12/2014

Edificis entre 1956 i 1965 --> Fins el 31/12/2015

Edificis a partir de 1966 durant l'any que compleixin els 50 anys.



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

DISPOSICIO FINAL PRIMERA

Per a tot el que no preveu la present Ordenança hom s'ha d'ajustar al que disposen la normativa de règim local i qualssevol altres disposicions de caràcter general, autonòmic i/o municipal que hi resultin d'aplicació.

La present Ordenança entrarà en vigor als quinze dies de la seva publicació íntegra al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) d'acord amb el que disposen els art. 65.2 i 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.