

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE CIUTADELLA

9048***Aprovació definitiva de la modificació dels articles 6, 7, 8 i disposició transitòria primera de l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis***

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de dia 9 de maig de 2013, va adoptar sobre la modificació de l'Ordenança municipal d'Inspecció Tècnica d'Edificis, el següent acord:

'Primer.- Desestimar íntegrament les al·legacions presentades per part del Col·legi Oficial d'Arquitectes tècnics, Aparelladors i Enginyers d'edificació de Menorca, interposades en data 8 de febrer de 2013, RE núm. 1.934, pels motius abans esmentats i de conformitat amb l'informe dels serveis tècnics i jurídics de data 7 de març de 2013.

'Segon.- Aprovar definitivament la modificació dels articles 6, 7, 8 i disposició transitòria primera de l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis, quedant els esmentats preceptes redactats de la següent forma:

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

Tot propietari d'edificis i construccions amb una antiguitat superior als 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 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 pel tècnic que realitzi la inspecció.

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

És 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:

- Descripció i localització de les deficiències detectades.
- Descripció de les possibles causes.
- 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.
- 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.

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 documentació precisa per a 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.

No obstant l'anterior, en els supòsits d'edificacions i construccions que estiguin desocupades i en estat d'abandonament, i el resultat de la inspecció de les quals, sigui una ITE desfavorable, podrà optar per executar unes actuacions mínimes per garantir la seguretat constructiva de l'edifici. En aquest supòsit, en el termini de tres mesos des de la presentació de la ITE desfavorable, s'ha de sol·licitar una llicència per executar unes mesures provisionals de seguretat, sota la direcció tècnica competent, per tal d'eliminar de forma preventiva la situació de risc, ja sigui mitjançant estintolaments, desmuntatge d'elements lliures, tancament d'entrades, col·locació de valles per impedir l'entrada a l'edificació, etc.

Si s'opta per aquesta opció, un cop obtinguda aquesta llicència i executades les actuacions, el tècnic ha de certificar que s'han executat mesures provisionals i preventives, i que amb elles desapareix el perill que existia per a les persones i els béns, i el propietari ha de presentar un compromís signat d'assumpció plena de responsabilitats, que es puguin derivar per la falta de manteniment en les condicions de seguretat de l'edifici, sense perjudici de la potestat municipal de poder dictar ordres d'execució. En aquests casos, un cop executades aquestes actuacions preventives, només es podran autoritzar obres que tenguin per objecte, la rehabilitació de l'edifici per obtenir la ITE favorable. No es poden emparar en aquest procediment, mesures o treballs que suposin demolició total o parcial d'edificacions, construccions o alteració d'elements protegits.

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 la 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.

L'eficàcia, a efectes administratius, de la inspecció tècnica efectuada requerirà la presentació en el Registre General d'aquest Ajuntament, o òrgans admesos, d'una còpia de l'informe corresponent, 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 a 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 tenguí 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.

Disposició transitòria primera.

Als efectes de facilitar l'aplicació de l'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 07/04/2013
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'

Tercer.- Procedir a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva als al·legants amb indicació de la possibilitat d'interposar el corresponent recurs contenciós administratiu davant l'òrgan judicial corresponent.

Quart.- Procedir, conforme l'article 111 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, a la comunicació de l'acord d'aprovació definitiva a la Direcció insular de l'Estat a Menorca, al Govern de les Illes Balears i al Consell Insular de Menorca, amb indicació de la possibilitat d'interposar el corresponent requeriment, en el termini de quinze dies des de la seva recepció, d'acord amb l'article 113 de la mateixa llei. Tot açò sens perjudici de la possibilitat d'impugnar directament la disposició general davant la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos, d'acord amb l'article 114.

Cinquè.- Procedir a la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de l'acord d'aprovació definitiva i del text íntegra dels articles de l'Ordenança que han sigut modificats, amb assenyalament que la seva entrada en vigor es produirà, un cop publicada al BOIB, passats 15 dies hàbils des de la seva notificació o comunicació a la Delegació del Govern, al Govern de les Illes Balears i al Consell Insular de Menorca sense que aquestes administracions hagin fet ús de la facultat de presentació del corresponent requeriment d'anul·lació conforme l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.'

Aquest acord es definitiu en via administrativa, i contra aquest podeu interposar, alternativament, els recursos següents:

- Directament, el recurs contenciós administratiu, davant el Jutjat contenciós administratiu de les Illes Balears, corresponent a aquesta jurisdicció, que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació d'aquest acord.
- El recurs de reposició potestatiu, davant el Ple de l'Ajuntament, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació d'aquest acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació de la desestimació del recurs de reposició. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si escau, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot açò de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Ciutadella de Menorca, 13 de maig de 2013

L'alcalde,

José M^a de Sintas Zaforteza

