

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE CIUTADELLA

9048 *Aprobación definitiva de la modificación de los artículos 6, 7, 8 y disposición transitoria primera de la Ordenanza municipal sobre la inspección técnica de edificios*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de día 9 de mayo de 2013, adoptó sobre la modificación de la Ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios, el siguiente acuerdo:

‘Primero.- Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por parte del Colegio Oficial de Arquitectos técnicos, Aparejadores e Ingenieros de edificación de Menorca, interpuestas en fecha 8 de febrero de 2013, RE n. 1.934, por los motivos antes mencionados y de conformidad con el informe de los servicios técnicos y jurídicos de fecha 7 de marzo de 2013.

Segundo. - Aprobar definitivamente la modificación de los artículos 6, 7, 8 y disposición transitoria primera de la Ordenanza municipal sobre la inspección técnica de edificios, quedando dichos preceptos redactados de la siguiente forma:

‘Artículo 6. Informe de inspección técnica de edificios. Forma y contenido.

Todo propietario de edificios y construcciones con una antigüedad superior a los 50 años debe disponer del correspondiente informe de inspección técnica de edificios.

En la inspección, el técnico encargado por la propiedad, verificará si se cumplen los requisitos básicos de seguridad constructiva que permitan que el edificio se utilice en condiciones de estabilidad y habitabilidad conforme al uso al que se destina y que versarán sobre los siguientes aspectos:

- Estado de la estructura y cimentación
- Estado de las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial, que puedan suponer peligro para la vía pública
- Estado de conservación de cubiertas

El informe o dictamen que recoja los términos de la inspección realizada, se cumplimentará en el modelo oficial de informe de inspección (según modelo anexo I), debidamente firmado por el técnico que realice la inspección.

Junto con el informe se acompañará, el plano de situación y fotografías interiores y exteriores del edificio.

Es obligatorio presentar este informe de inspección, junto con la documentación requerida, en el Ayuntamiento, de acuerdo con los plazos fijados en la presente ordenanza.

Artículo 7. Resultado de las inspecciones.

La inspección debe determinar la presencia o no de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro para las personas y los bienes.

El informe debe concluir claramente el resultado favorable o desfavorable de la inspección.

El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción cumpla las condiciones de seguridad constructiva enumeradas en el artículo 6 de la presente ordenanza (supuestos 1 y 2 del Anexo I).

El resultado será desfavorable, en el supuesto de incumplimiento de alguna de las condiciones de seguridad constructiva enumeradas en el artículo 6, que exigirá la necesidad de llevar a cabo obras de conservación y seguridad (supuestos, 3, 4 y 5 del Anexo I).

En caso de informe desfavorable, el informe deberá incluir el siguiente contenido:

- a. Descripción y localización de las deficiencias detectadas.
- b. Descripción de las posibles causas.
- c. En caso de ser necesarias, descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes.
- d. Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas en el

apartado a) y el plazo estimado de ejecución.

e. Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas por el cumplimiento de las medidas contenidas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

f. Informe técnico fotográfico, donde se reflejará el estado actual del edificio, así como cuantas deficiencias se detecten, ya sean en el interior o el exterior del inmueble.

En el supuesto de informe desfavorable, el propietario, ha de solicitar licencia para la ejecución de las obras de conservación y/o seguridad que haya dictaminado el inspector. Esta petición que irá acompañada del correspondiente proyecto técnico y la documentación precisa para la obtención de la licencia municipal, se solicitará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de entrada en el Ayuntamiento de la informe desfavorable de la inspección técnica del edificio. El promotor deberá ejecutar las obras, una vez hayan sido autorizadas, dentro del plazo que indique la licencia.

No obstante lo anterior, en los supuestos de edificaciones y construcciones que estén desocupadas y en estado de abandono, y el resultado de la inspección de las cuales, sea una ITE desfavorable, podrá optar por ejecutar unas actuaciones mínimas para garantizar la seguridad constructiva del edificio. En este supuesto, en el plazo de tres meses desde la presentación de la ITE desfavorable, se debe solicitar una licencia para ejecutar unas medidas provisionales de seguridad, bajo la dirección técnica competente, a fin de eliminar de forma preventiva la situación de riesgo, ya sea mediante apuntalamientos, desmontaje de elementos libres, cierre de entradas, colocación de vallas para impedir la entrada a la edificación, etc.

Si se opta por esta opción, una vez obtenida esta licencia y ejecutadas las actuaciones, el técnico debe certificar que se han ejecutado medidas provisionales y preventivas, y que con ellas desaparece el peligro que existía para las personas y los bienes, y el propietario debe presentar un compromiso firmado de asunción plena de responsabilidades, que se puedan derivar por la falta de mantenimiento en las condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de la potestad municipal de poder dictar órdenes de ejecución. En estos casos, una vez ejecutadas estas actuaciones preventivas, sólo se podrán autorizar obras que tengan por objeto, la rehabilitación del edificio para obtener la ITE favorable. No se pueden amparar en este procedimiento, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de edificaciones, construcciones o alteración de elementos protegidos.

En caso de incumplimiento en la solicitud de licencia de obras, se adoptarán las medidas sancionadoras y de ejecución forzosa previstas en la normativa de aplicación.

Si del informe técnico se deriva la necesidad de llevar a cabo obras y/o medidas de carácter urgente se pueden realizar al amparo de una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento tras informe urgente de los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de que la propiedad del inmueble afectado puede aportar en cualquier momento la documentación técnica necesaria para obtener la licencia de obras o instar una orden de ejecución para dichas obras.

El procedimiento para dictar la orden de ejecución correspondiente y las consecuencias de su incumplimiento se regularán por la normativa vigente en la materia en cada momento, con la aplicación de las medidas pertinentes, tales como sanciones y otras medidas cautelares, así como el ejecución subsidiaria de las obras a costa de los propietarios de los inmuebles afectados.

En el supuesto de informe desfavorable, una vez ejecutadas las obras, se emitirá el certificado final de obra y el informe favorable del estado en que queda el edificio, de acuerdo con el artículo 6 de la presente ordenanza.

Artículo 8. Procedimiento y plazo de presentación del informe de inspección.

La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el Registro General de este Ayuntamiento, u órganos admitidos, de una copia del informe correspondiente, dentro del año natural en que la edificación alcance la antigüedad de 50 años, sin perjuicio de los plazos que establece la disposición transitoria primera para la aplicación de la Ordenanza.

El procedimiento para exigir a todo propietario la acreditación del cumplimiento del deber de conservación y seguridad de los edificios y construcciones se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento del incumplimiento.

En el supuesto de exigencia de la presentación, el plazo máximo será de tres meses a partir de la fecha de notificación. Y tendrá que renovar periódicamente cada diez años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en que se emitió el informe favorable anterior.

En caso necesario, por parte del Ayuntamiento se realizarán cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados, que deberán ser contestados y subsanados, en los plazos otorgados, fijados de acuerdo con la normativa vigente.

Presentado el informe de inspección favorable, se procederá por parte de los Servicios Técnicos, a su anotación en el Registro de Edificios, y se archivarán las actuaciones practicadas.



A los solos efectos previstos en esta Ordenanza, a aquellos propietarios de edificios que, con independencia de su antigüedad, hayan sido objeto de una rehabilitación integral que cubra los elementos constructivos objeto del informe previsto en esta Ordenanza, se les tendrá por cumplido el deber de conservación. Estos extremos deberán ser acreditados convenientemente por un técnico competente, haciendo constar también las circunstancias descritas en el artículo 6, así como autorizaciones municipales concedidas, certificaciones de finalización, que garantice la seguridad ante terceros en los términos establecidos en esta Ordenanza. En este supuesto, la fecha del certificado final de obra de rehabilitación integral se tendrá como fecha de antigüedad del edificio, a los efectos de esta ordenanza, y se deberá presentar informe de inspección técnica, a los 50 años de aquella fecha.

Disposición transitoria primera.

A los efectos de facilitar la aplicación de la ordenanza de forma progresiva, se establecen los siguientes plazos para la presentación de los informes técnicos en función del año de su construcción, y sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público:

- Edificios anteriores a 1900 y/o catalogados a Hasta el 07/04/2013
- Edificios entre 1900 y 1930 a Hasta el 31/12/2013
- Edificios entre 1931 y 1955 a Hasta el 31/12/2014
- Edificios entre 1956 y 1965 a Hasta el 31/12/2015
- Edificios a partir de 1966 durante el año que cumplan los 50 años'

Tercero. - *Proceder a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva a los alegantes con indicación de la posibilidad de interponer el correspondiente recurso contencioso administrativo ante el órgano judicial correspondiente.*

Cuarto. - *Proceder, conforme al artículo 111 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, en la comunicación del acuerdo de aprobación definitiva en la Dirección insular de la Estado en Menorca, al Gobierno de las Islas Baleares y al Consejo Insular de Menorca, con indicación de la posibilidad de interponer el correspondiente requerimiento, en el plazo de quince días desde su recepción, de acuerdo con el artículo 113 de la misma ley. Todo esto sin perjuicio de la posibilidad de impugnar directamente la disposición general ante la jurisdicción contenciosa administrativa, en el plazo de dos meses, de acuerdo con el artículo 114.*

Quinto. - *Proceder a la publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de los artículos de la Ordenanza que han sido modificados, con señalamiento que su entrada en vigor se producirá, un vez publicada en el BOIB, pasados 15 días hábiles desde su notificación o comunicación a la Delegación del Gobierno, al Gobierno de las Islas Baleares y al Consejo Insular de Menorca sin que estas administraciones hayan hecho uso de la facultad de presentación del correspondiente requerimiento de anulación conforme al artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.'*

Este acuerdo es definitivo en vía administrativa, y contra este se podrá interponer, alternativamente, los recursos siguientes:

- Directamente, el recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado contencioso administrativo de las Islas Baleares, correspondiente a esta jurisdicción, que resulte competente, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la notificación de este acuerdo.
- El recurso de reposición potestativo, ante el Pleno del Ayuntamiento, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la notificación de este acuerdo. Contra la desestimación expresa del recurso de reposición podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la notificación de la desestimación del recurso de reposición. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo ello de conformidad con la Ley 2971998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Ciudadella de Menorca, 13 de mayo de 2013

El alcalde,
José M^a de Sintas Zaforteza

