

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La legislación urbanística ha regulado desde sus inicios el deber de mantener en condiciones de seguridad y salubridad las edificaciones, instalaciones y terrenos, como un interés jurídicamente protegido para la ordenación jurídica y para evitar riesgos para las personas y bienes. Esta reglamentación no es actual, ya que el deber mencionado forma parte del contenido del derecho de propiedad y su actualización o necesidad de cumplimiento dependen de la transgresión de dicho interés.

La configuración del derecho de conservación ha seguido una evolución paralela a la del desarrollo teórico de las potestades administrativas y a la del sistema de distribución del poder territorial que, desde la aprobación de la Constitución Española, confiere capacidad legislativa a las comunidades autónomas y potestad reglamentaria a las corporaciones locales.

Es en este ámbito en el que se debe entender inmerso lo que podríamos llamar “sistema normativo de protección urbanística”, en la cúspide del cual se encuentra la legislación básica estatal, y en el desarrollo de la cual intervienen las administraciones autonómicas y en el que las administraciones municipales, cerrado el sistema, concretan y ejecutan lo dispuesto por las otras administraciones.

El Ayuntamiento de Palma, ejerciendo la potestad reglamentaria que deriva de su autonomía administrativa, y ejecutando las competencias que en materia urbanística le confieren la Ley 7/85 de 2 de Abril, reguladora de las bases de régimen local, con su modificación por la Ley 57/03 de medidas para la modernización del gobierno local, el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por Real Decreto legislativo 781/86, de 18 de Abril, la Ley 10/90 de 23 de Octubre de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobó la Ordenanza Municipal sobre protección de edificios, que entró en vigor el 22 de Diciembre de 2005 y que fue modificada por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 21 de Diciembre de 2006, en cuanto al contenido de su disposición transitoria primera, prorrogando los plazos para una aplicación progresiva de la Ordenanza.

La entrada en vigor de la Ley 23/2006 de 20 de Diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca, y la Ley 20/2006 de 15 de Diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, refuerza la cobertura legal de la Ordenanza al establecer que las Ordenanzas municipales pueden regular la obligación de acreditar periódicamente la seguridad del inmueble y la existencia de una póliza de seguro del edificio que sea suficiente para cubrir estas contingencias.

Al mismo tiempo la Ley 23/2006, de 20 de Diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca, regula también las consecuencias del incumplimiento por parte de los propietarios de las ordenes de ejecución que dicte el Ayuntamiento con el fin de mantener los terrenos, las urbanizaciones y las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público estableciendo un sistema de multa coercitiva del diez al veinte por ciento del valor de las obras que sea necesario realizar para cumplir los requisitos anteriormente citados, que será notificada con el otorgamiento de un último plazo con la advertencia de la ejecución subsidiaria a costa de la persona propietaria, si no repara las deficiencias dentro de este último plazo.

Por todo esto, se hace necesario revisar la Ordenanza con el fin de adaptarla al contenido normativo de la Ley, previsto por los artículos 83 y 84, de manera que se sustituya el sistema sancionador previsto en la Ordenanza para estar en consonancia con la Ley de capitalidad, que prevé un sistema de multa coercitiva pero no un procedimiento sancionador con tipificación de infracciones para los casos de incumplimiento de las ordenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento. Igualmente, y haciendo uso de la habilitación legal de la citada Ley de capitalidad para que las Ordenanzas municipales establezcan la obligatoriedad de la presentación de estos informes de inspección de forma periódica, como paso previo para valorar la posibilidad de dictar tal vez una orden de ejecución y, con el fin de garantizar el cumplimiento de la citada obligación se acude al mismo sistema de multas coercitivas para conseguir la presentación del informe.

Para alcanzar los mencionados objetivos y a la vez aclarar el objeto de la Ordenanza, siempre dentro del marco jurídico de la protección de la edificación para evitar riesgos para personas y bienes, se cree necesario regular en esta Ordenanza únicamente el deber de la propiedad de aportar unos informes técnicos de sus edificaciones con la periodicidad que se establece en la mencionada Ordenanza, con el fin de conseguir una prevención necesaria en la seguridad de determinados elementos exteriores y de estructura de los edificios.

La necesidad de esta Ordenanza se acentúa si tenemos en cuenta la importancia del patrimonio histórico artístico existente en el núcleo antiguo de Palma, y también el desarrollo urbanístico de los últimos años, especialmente en los años sesenta, como consecuencia del fenómeno turístico.

Efectivamente, nuestra ciudad, como municipio turístico, tiene que velar por el cumplimiento de la obligación de mantener en buen estado de conservación los bienes inmuebles, destinados a viviendas, y también los establecimientos dedicados a la industria hotelera y su oferta complementaria, sin olvidar la defensa de nuestro patrimonio.

Igualmente se considera que, de acuerdo con la normativa citada y el vigente texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RD Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, se pueden recoger también otras consecuencias de la no presentación voluntaria del informe de inspección de aquellos edificios en los que se detecte un mal estado de conservación que suponga la adopción de medidas correctoras, en el caso de que estas medidas sean incumplidas. En definitiva, que supone el incumplimiento del deber de rehabilitación, elemento integrante de la función social de la propiedad, y del cual se pueden derivar, además de las medidas mencionadas, otras tales como la expropiación de la edificación o su venta o sustitución forzosa en la forma prevista en la normativa de aplicación.

Por otro lado, y habiendo finalizado ya el primer plazo otorgado por la Ordenanza en vigor para su aplicación gradual, y aproximándose el cierre del segundo plazo con un resultado más bajo del deseado, se propone un nuevo escalonamiento en la aplicación de la Ordenanza, haciéndonos eco también de las peticiones del colectivo técnico afectado para poder asumir las peticiones de encargo que tienen asignadas para realizar los informes de inspección. El mencionado escalonamiento se hace en función del número de edificios obligados a la inspección periódica por año de edificación, agrupándolo de forma que sea asumible para todos los interesados.

Por todo lo que se ha expresado se propone el siguiente texto:

El objeto de esta Ordenanza es la regulación de la obligación formal de los propietarios de los edificios y construcciones de una antigüedad superior a veinticinco años de presentar periódicamente un informe de inspección técnica en el cual se haga constar el estado de seguridad de los elementos exteriores de aquellos, tales como fachadas limítrofes a espacios de uso público y cubiertas, así como de sus estructuras. El mencionado informe se tiene que acompañar de un seguro del edificio, que cubra la responsabilidad civil para posibles daños a terceros causados por los elementos citados y objeto de inspección. Todo esto sin perjuicio del deber general de conservación y mantenimiento de las edificaciones y construcciones por parte de sus propietarios con el fin de evitar situaciones de peligro para personas y bienes. El Ayuntamiento se reserva la potestad de requerir en cualquier momento a la propiedad de cualquier edificación o construcción la presentación de un informe de inspección técnica de edificios vistas las razones de seguridad apreciadas en un expediente administrativo tramitado al efecto.

En los casos de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta Ordenanza, cuando afecte a elementos comunes del edificio, corresponde a la Comunidad de Propietarios, de conformidad con la normativa reguladora de la materia.

ARTICULO 2. FORMA Y CONTENIDO DEL INFORME

El informe de Inspección Técnica de Edificios, que tiene que ser emitido por un técnico competente de acuerdo con la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación y otra normativa vigente en la materia, consiste en un informe basado en una inspección visual sobre el estado de seguridad de los elementos exteriores de los edificios y construcciones tales como fachadas limítrofes a espacios de uso público y cubiertas, así como de sus estructuras, en el cual se haga constar la presencia de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro para personas y bienes.

El informe se debe ajustar al modelo el contenido mínimo de referencia del cual se aporta como anexo a la presente Ordenanza y se tiene que acompañar de un plano de situación y fotografías interiores y exteriores del edificio, que en todo caso debe comprender todas las lesiones detectadas.

Se tiene que presentar visado por el Colegio Profesional correspondiente, por duplicado y acompañado de otra copia en CD en formato PDF.

El mencionado anexo recoge el informe dividido en tres partes:

- Apartado I: Informativo (edificio, propiedad, incidencias)
- Apartado II: De diagnóstico (datos del técnico inspector colegiado, análisis del estado de conservación del inmueble, verificaciones de inspecciones exigibles para otra normativa, conclusiones sobre el estado de conservación del edificio, planos de situación, documentación fotográfica, fichas de inspección)
- Apartado III: De obras realizadas derivadas del informe (datos del técnico colegiado que ha intervenido en las obras de conservación si hubiera, actuaciones previas, resultado y justificación de las medidas de verificación adoptadas, descripción de las obras y medidas de carácter urgente realizadas, autorizaciones administrativas, solicitud de ayuda fiscal y observaciones). El apartado III puede presentarse posteriormente si las obras derivadas del informe todavía no se hubieran realizado en el momento de la presentación del informe favorable.

El seguro del edificio se presentará junto con el informe favorable. En caso de informe desfavorable con resultado de obras se podrá aportar a la finalización de las mismas con el fin de que se pueda dar por cumplimentado el deber de conservación.

ARTICULO 3. CONSECUENCIAS DE LA PRESENTACION DEL INFORME I DEL SEGURO.

Una vez presentado en el Ayuntamiento el informe y la acreditación de la existencia de póliza de seguro en las condiciones señaladas en el artículo 1 de esta Ordenanza y después de la comprobación de su contenido formal y material, y los requerimientos que se tengan que hacer para su compleción, si fuera necesario, que se harán de acuerdo con las normas que regulen el procedimiento administrativo aplicable en cada momento, se procederá a dictar la correspondiente resolución para su inscripción formal en el Registro de Informe de Inspección Técnica de Edificios. Si el informe mencionado no es favorable y se deriva la necesidad de llevar a cabo obras de conservación y/o seguridad comprendidas en los supuestos 4º y/o 5º, el propietario tiene que solicitar licencia para su ejecución en el plazo máximo de seis meses contados desde la fecha de entrada en el Ayuntamiento del informe de inspección técnica del edificio, las tendrá que ejecutar en los plazos que se indique en la licencia y aportar seguidamente el apartado III del informe de inspección completo.

En el caso de que en el momento de realizarse el informe se concluya la necesidad de realizar medidas de verificación para determinar el alcance de las lesiones de los elementos constructivos objeto de la inspección (supuesto 3 del apartado II del anexo), éstas se pueden realizar desde la presentación al Ayuntamiento del apartado II mencionado, aportando en un plazo máximo de dos meses desde entonces la compleción del informe indicando el supuesto del anexo en que deba incardinarse el edificio, en consideración a la seguridad de los citados elementos constructivos.

Mientras esto no sea así, no se dará por concluido el informe de inspección y por lo tanto estará sometido al régimen que regula su no presentación, en los términos previstos en el artículo 6.

Si del informe de inspección técnica de edificios 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 después de 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 licencia de obras o instar una orden de ejecución para las citadas 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 multas y otras medidas cautelares, así como la ejecución subsidiaria de las obras derivadas del informe de inspección técnica de edificios se pueden solicitar y hacer efectivas las ayudas establecidas a las correspondientes ordenanzas fiscales, aportando para ello completo el apartado III del Informe de Inspección.

Con la notificación del decreto de inscripción del informe de inspección favorable del edificio en el Registro de Inspección Técnica de Edificios (supuestos 1 y 2 del anexo), se acompañará una plantilla en papel de la placa distintiva de la inscripción, según el modelo que figura en el anexo de la presente Ordenanza, con la fecha del decreto de inscripción, número de decreto, número de expediente, fecha de renovación y dirección del inmueble. Esta placa tendrá las características previstas en el anexo y se colocará en la fachada del edificio en un lugar visible desde la vía pública.

Igualmente, con la aportación del apartado III del informe, en el caso de que el informe concluya con la realización de obras necesarias para garantizar la seguridad de los elementos constructivos objeto de la inspección, ya sea mediante la concesión de una licencia urbanística o mediante el cumplimiento de una orden de ejecución, se acompañará la mencionada plantilla a los efectos previstos en el apartado anterior.

ARTICULO 4. PLAZO DE PRESENTACION DEL INFORME Y DE SU RENOVACION.

Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento el informe técnico objeto de esta Ordenanza, acompañado del seguro correspondiente dentro del año natural en que la edificación alcance la antigüedad de veinticinco años, sin perjuicio de los términos que se establecen en la disposición transitoria primera para la aplicación escalonada de la presente Ordenanza.

El informe mencionado se tiene que renovar cada diez años desde su inscripción en el Registro de Inspección Técnica de Edificios.

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 su deber de conservación.

Estos extremos han de ser acreditados convenientemente por un técnico competente, haciendo constar también las circunstancias descritas en el artículo 2, apartado 3º, relativas a autorizaciones municipales concedidas, certificaciones municipales de finalización de obras cuando sean requeridas y aportación de póliza de seguro del edificio, que garantice la seguridad ante terceros en los términos establecidos en esta Ordenanza. En estos supuestos la fecha del certificado municipal de final de la obra de rehabilitación integral se tendrá como fecha de inicio de la antigüedad del edificio a los efectos de esta Ordenanza y se tendrá que presentar informe de inspección técnica de edificios a los veinticinco años desde aquella fecha.

ARTICULO 5. REGISTRO DE INFORMES DE INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro público de informes de inspección técnica de edificios en el cual quedará constancia de la fecha de inscripción de cada informe relativo a cada edificio que se presente de acuerdo con lo que establece esta Ordenanza.

ARTICULO 6. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.

La no presentación voluntaria del informe y del seguro objetos de esta Ordenanza por parte de la propiedad del edificio y responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza, dentro de los plazos establecidos para esto, puede dar lugar a la imposición de una multa correctiva de 600 € para cada parte determinada que conforme el edificio, independientemente de su uso, ya sea vivienda, local u otros, sin que se supere el límite establecido para la legislación vigente.

No pueden concederse ayudas a la rehabilitación total o parcial de los edificios sin cumplir con la obligación de presentar el informe de la inspección técnica de edificios en los términos y plazos previstos en esta Ordenanza.

Asimismo, el incumplimiento del propietario en la acreditación periódica del buen estado de conservación de su inmueble, junto con la comprobación municipal del mal estado de su conservación y mantenimiento puede dar lugar, además, a las medidas cautelares y complementarias siguientes:

- A. Suspensión total o parcial del ejercicio de actividades comerciales, industriales y profesionales y de servicios, autorizaciones, permisos, concesiones o cualquier otro título administrativo, así como la de la habilitación del edificio, hasta que no se adopten las medidas correctoras propuestas por la Administración municipal y en la forma prevista en la legislación vigente.
- B. El incumplimiento de la propiedad en la adopción de las medidas correctoras propuestas por la Administración municipal, además de otras medidas previstas en la normativa vigente, puede dar lugar a los procedimientos de ejecución forzosa previstos en la normativa en vigor, entre los cuales se encuentran los de ejecución subsidiaria de las mencionadas medidas correctoras o las de expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de los deberes referentes a la rehabilitación, incumplimiento de la función social de la propiedad, en la forma y condiciones previstos en la legislación vigente sobre régimen del terreno y ordenación territorial y urbanística.

DISPOSICION ADICIONAL.

Plazos de aplicación progresiva.

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 de edificios, en función del año de su construcción y sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público:

Edificios anteriores a 1900 y/o catalogados.....	hasta el 31/12/2009
Edificios entre 1900 y 1910.....	hasta el 31/12/2010
Edificios entre 1911 y 1930.....	hasta el 31/12/2011
Edificios entre 1931 y 1940.....	hasta el 31/12/2012
Edificios entre 1941 y 1950.....	hasta el 31/12/2013
Edificios entre 1951 y 1960.....	hasta el 31/12/2014
Edificios entre 1961 y 1965.....	hasta el 31/12/2015
Edificios entre 1966 y 1970.....	hasta el 31/12/2016
Edificios entre 1971 y 1980.....	hasta el 31/12/2017
Edificios entre 1981 y 1993.....	hasta el 31/12/2018

DISPOSICION DEROGATORIA.

Queda derogada la Ordenanza municipal sobre protección de edificios, así como todas las normas municipales, de rango igual o inferior, que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera. En todo lo que no esté previsto en la presente Ordenanza se debe ajustar a lo que dispone la normativa de régimen local y cualesquiera otras disposiciones de carácter general, autonómico y/o municipal que resulten de aplicación.

Segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicada en el BOIB.

Tramitación: Servicio de Inspección Técnica de Edificios (Departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios).

Avda. Gabriel Alomar i Villalonga, 18. 2ª Planta (Edificio Avenidas) 07006 Palma.

Tel. 971 22 59 00 Ext. 8185-8190-8300. Fax 971 44 94 02 www.palmademallorca.es