ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE LA INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La legislació urbanística ha regulat des dels seus inicis el deure de mantenir en condicions de seguretat i salubritat les edificacions, instal·lacions i terrenys, com un interès jurídicament protegit per l'ordenació jurídica i per tal d'evitar riscs per a les persones i béns. Aquesta reglamentació no és actual, ja que el deure esmentat forma part del contingut del dret de propietat i la seva actualització o necessitat de compliment depenen 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 d'entendre immers el que podríem denominar "sistema normatiu de protecció urbanística", a la cúspide del qual es troba la legislació bàsica estatal, i en el desenvolupament de la qual intervenen les administracions autonòmiques i en què les administracions municipals, tancat el sistema, concreten i executen el disposat per les altres dues administracions.

L'Ajuntament de Palma, exercint la potestat reglamentària que deriva de la seva autonomia administrativa, i executant les competències que en matèria urbanística li confereixen la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, amb la seva modificació per la Llei 57/03, de mesures per a la modernització del govern local, el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, aprovat per Reial decret legislatiu 781/86, de 18 d'abril, la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, va aprovar l'Ordenança municipal sobre protecció d'edificis, que va entrar en vigor el 22 de desembre de 2004 i fou modificada pel Ple de l'Ajuntament en data 21 de desembre de 2006, quant al contingut de la seva disposició transitòria primera, prorrogant els terminis per a una aplicació progressiva de l'Ordenança.

L'entrada en vigor de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca, i la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, reforça la cobertura legal de l'Ordenança en establir que les ordenances municipals poden regular l'obligació d'acreditar periòdicament la seguretat de l'immoble i l'existència d'una pòlissa d'assegurança de l'edifici que sigui suficient per cobrir aquestes contingències.

Al mateix temps la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca, regula també les conseqüències de l'incompliment per part dels propietaris de les ordres d'execució que dicti l'Ajuntament a fi de mantenir els terrenys, les urbanitzacions i les edificacions en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic establint un sistema de multa coercitiva del deu al vint per cent del valor de les obres que sigui necessari realitzar per complir els requisits anteriorment esmentats, que serà notificada amb l'atorgament d'un últim termini amb advertiment de l'execució subsidiària a costa de la persona propietària, si no repara les deficiències dins aquest últim termini.

Per tot això, es fa necessari revisar l'Ordenança a fi d'adaptar-la al contingut normatiu de la Llei, previst als articles 83 i 84, de manera que se substitueixi el sistema sancionador previst a l'Ordenança per estar en consonància amb la Llei de capitalitat, que preveu un sistema de multa coercitiva però no un procediment sancionador amb tipificació d'infraccions per als casos d'incompliment de les ordres d'execució dictades per l'Ajuntament. Igualment, i fent ús de l'habilitació legal de l'esmentada Llei de capitalitat perquè les ordenances municipals estableixin l'obligatorietat de la presentació d'aquests informes d'inspecció de forma periòdica, com a pas previ per valorar la possibilitat de dictar tal volta una ordre d'execució, i a fi de garantir el compliment de l'esmentada obligació s'acudeix al mateix sistema de multes coercitives per aconseguir la presentació de l'informe.

Per assolir els esmentats objectius, i alhora aclarir l'objecte de l'Ordenança, sempre dins el marc jurídic de la protecció de l'edificació per evitar riscs per a persones i béns, es creu necessari regular en aquesta Ordenança únicament el deure de la propietat d'aportar uns informes tècnics de les seves edificacions amb la periodicitat que s'estableix a l'esmentada Ordenança, a fi d'aconseguir una prevenció necessària en la seguretat de determinats elements exteriors i d'estructura dels edificis.

La necessitat d'aquesta Ordenança s'accentua si tenim en compte la importància del patrimoni històric artístic existent al nucli antic de Palma, i també del desenvolupament urbanístic dels últims anys, especialment els anys seixanta, com a conseqüència del fenomen turístic. Efectivament, la nostra ciutat, com a municipi turístic, ha de vetllar pel compliment de l'obligació de mantenir en bon estat de conservació els béns immobles, destinats a habitatges, i també els establiments dedicats a la indústria hotelera i la seva oferta complementària, sense oblidar la defensa del nostre patrimoni.

Igualment es considera que, d'acord amb la normativa citada i el vigent text refós de la Llei del sòl, aprovat per RD Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, es poden recollir també altres conseqüències de la no presentació voluntària de l'informe d'inspecció d'aquells edificis dels quals es detecti un mal estat de conservació que suposi l'adopció de mesures correctores, en el cas que aquestes mesures siguin incomplides. En definitiva, que suposa l'incompliment del deure de rehabilitació, element integrant de la funció social de la propietat, i del qual es poden derivar, a més de les mesures esmentades, altres tals com l'expropiació de l'edificació o la seva venda o substitució forçosa en la forma prevista en la normativa d'aplicació.

D'altra banda, i havent finalitzat ja el primer termini atorgat per l'Ordenança en vigor per a la seva aplicació gradual, i aproximant-se al tancament del segon període amb un resultat més baix del desitjat, es proposa un nou escalonament en l'aplicació de l'Ordenança, fent-nos eco també de les peticions del col·lectiu tècnic afectat per poder assumir les peticions d'encàrrec que tenen assignades per tal de realitzar els informes d'inspecció. L'esmentat escalonament es fa en funció del nombre d'edificis obligats a la inspecció periòdica per any d'edificació, agrupant-lo de manera que sigui assumible per tots els interessats.

Per tot el que s'ha expressat es proposa el següent text:

ARTICLE 1. Objecte de l'Ordenança i obligats a la presentació de l'informe

L'objecte d'aquesta Ordenança és la regulació de l'obligació formal dels propietaris dels edificis i construccions d'una antiguitat superior a vint-i-cinc anys de presentar periòdicament un informe d'inspecció tècnica en el qual es faci constar l'estat de seguretat dels elements exteriors d'aquells, tals com façanes limítrofes a espais d'ús públic i cobertes, així com de les seves estructures. L'esmentat informe s'ha d'acompanyar d'una assegurança de l'edifici que cobreixi la responsabilitat civil per possibles danys a tercers causats pels elements citats i objecte d'inspecció. Tot això sense perjudici del deure general de conservació i manteniment de les edificacions i construccions per part dels seus propietaris a tothora per evitar situacions de perill per a persones i béns. L'Ajuntament es reserva la potestat de requerir en qualsevol moment a la propietat de qualsevol edificació o construcció la presentació d'un informe d'inspecció tècnica d'edificis ateses les raons de seguretat apreciades a un expedient administratiu tramitat a l'efecte.

En els casos de finques constituïdes en règim de propietat horitzontal el compliment de les obligacions contingudes en aquesta Ordenança, quan afecti elements comuns de l'edifici, correspon a la comunitat de propietaris, de conformitat amb la normativa reguladora de la matèria.

ARTICLE 2. Forma i contingut de l'informe

L'informe d'inspecció tècnica d'edificis, que ha de ser emès per un tècnic competent d'acord amb la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació, i altra normativa vigent en la matèria, consisteix en un informe basat en una inspecció visual sobre l'estat de seguretat dels elements exteriors dels edificis i construccions tals com façanes limítrofes a espais d'ús públic i cobertes, així com de les seves estructures, en el qual es faci constar la presència de signes externs que denotin l'existència de processos patològics que puguin significar un perill per a persones i béns.

L'informe s'ha d'ajustar al model el contingut mínim de referència del qual s'aporta com annex a la present Ordenança i s'ha d'acompanyar d'un plànol de situació i fotografies interiors i exteriors de l'edifici, que en tot cas ha de comprendre totes les lesions detectades. S'ha de presentar visat pel col·legi professional corresponent, per duplicat i acompanyat d'una altra còpia en CD en format PDF.

L'esmentat annex recull l'informe dividit en tres parts: apartat I: informatiu (edifici, propietat, incidències); apartat II: de diagnosi (dades del tècnic inspector col·legiat, anàlisi de l'estat de conservació de l'immoble, verificacions d'inspeccions exigibles per una altra normativa, conclusions sobre l'estat de conservació de l'edifici, plànols de situació, documentació fotogràfica, fitxes d'inspecció); i apartat III: d'obres realitzades derivades de l'informe (dades del tècnic col·legiat que ha intervingut en les obres de conservació si n'hi hagués, actuacions prèvies, resultat i justificació de les mesures de verificació adoptades, descripció de les obres i mesures de caràcter urgent realitzades, autoritzacions administratives, sol·licitud d'ajuda fiscal i observacions). L'apartat III pot presentar-se posteriorment si les obres derivades de l'informe encara no s'haguessin realitzat en el moment de la presentació de l'informe d'inspecció (apartats I i II). Aquest apartat III no cal presentar-lo si l'informe és favorable.

L'assegurança de l'edifici es presentarà juntament amb l'informe favorable. En cas d'informe desfavorable amb resultat d'obres es podrà aportar a la finalització de les mateixes per tal que es pugui donar per complimentat el deure de conservació.

ARTICLE 3. Conseqüències de la presentació de l'informe i de l'assegurança

Una vegada presentat a l'Ajuntament l'informe i l'acreditació de l'existència de pòlissa d'assegurança en les condicions assenyalades a l'article 1 d'aquesta Ordenança i, després de la comprovació del seu contingut formal i material, i els requeriments que s'hagin de fer per a la seva compleció, si s'escau, que es faran d'acord amb les normes que regulin el procediment administratiu aplicable en cada moment, es procedirà a dictar la corresponent resolució per a la seva inscripció formal en el Registre d'informes d'inspecció tècnica d'edificis.

Si l'informe esmentat no és favorable i se'n deriva la necessitat de dur a terme obres de conservació i/o seguretat compreses en els supòsits 4t i/o 5è, el propietari ha de sol·licitar llicència per a la seva execució en el termini màxim de sis mesos comptats des de la data d'entrada a l'Ajuntament de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici, les haurà d'executar en els terminis que s'indiqui a la llicència, i aportar seguidament l'apartat III de l'informe d'inspecció completat.

En el cas que en el moment de realitzar-se l'informe es conclogui la necessitat de realitzar mesures de verificació per determinar l'abast de les lesions dels elements constructius objecte d'inspecció (supòsit 3 de l'apartat II de l'annex), aquestes es poden realitzar des de la presentació a l'Ajuntament de l'apartat II esmentat, aportant en un termini màxim de dos mesos des de llavors la compleció de l'informe indicant el supòsit de l'annex en què hagi d'incardinar-se l'edifici, en consideració a la seguretat dels esmentats elements constructius. Mentre això no sigui així, no es tindrà per conclòs l'informe d'inspecció, i per tant estarà sotmès al règim que regula la seva no presentació, en els termes prevists a l'article 6.

Si de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis 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 multes i altres mesures cautelars, així com l'execució subsidiària de les obres a costa dels propietaris dels immobles afectats.

Una vegada executades les obres derivades de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis es poden sol·licitar i fer efectius els ajuts establerts a les corresponents ordenances fiscals, aportant per a això completat l'apartat III de l'informe d'inspecció.

Amb la notificació del decret d'inscripció de l'informe d'inspecció favorable de l'edifici en el Registre d'inspecció tècnica d'edificis (supòsits 1 i 2 de l'annex), s'acompanyarà una plantilla

en paper de la placa distintiva de la inscripció, segons el model que figura a l'annex de la present Ordenança, amb la data del decret d'inscripció, núm. de decret, núm. d'expedient, data de renovació i adreça de l'immoble. Aquesta placa tindrà les característiques previstes a l'annex i es col·locarà a la façana de l'edifici en un lloc visible des de la via pública.

Igualment, amb l'aportació de l'apartat III de l'informe, en el cas que l'informe conclogui amb la realització d'obres necessàries per garantir la seguretat dels elements constructius objecte d'inspecció, ja sigui mitjançant la concessió d'una llicència urbanística o mitjançant el compliment d'una ordre d'execució, s'acompanyarà l'esmentada plantilla als efectes prevists a l'apartat anterior.

ARTICLE 4. Termini de presentació de l'informe i de la seva renovació

Els propietaris han de presentar en l'Ajuntament l'informe tècnic objecte d'aquesta Ordenança, acompanyat de l'assegurança corresponent dins l'any natural en què l'edificació assoleixi l'antiguitat de vint-i-cinc anys, sense perjudici dels terminis que s'estableixen a la disposició transitòria primera per a l'aplicació escalonada de la present Ordenança.

L'informe esmentat s'ha de renovar cada deu anys des de la seva inscripció al Registre d'inspecció tècnica d'edificis.

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 complit el seu deure de conservació.

Aquests extrems han de ser acreditats convenientment per un tècnic competent, fent constar també les circumstàncies descrites a l'article 2, apartat 3r, relatives a autoritzacions municipals concedides, certificacions municipals d'acabament de les obres quan siguin requerides, i aportació de pòlissa d'assegurança de l'edifici, que en garanteixi la seguretat davant tercers en els termes establerts en aquesta Ordenança. En aquests supòsits la data del certificat municipal de final de l'obra de rehabilitació integral es tindrà com a data d'inici de l'antiguitat de l'edifici als efectes d'aquesta Ordenança i s'haurà de presentar informe d'inspecció tècnica d'edificis als vint-i-cinc anys des d'aquella data.

ARTICLE 5. Registre d'informes d'inspecció tècnica d'edificis

Als efectes prevists en aquesta Ordenança es constituirà un Registre públic d'informes d'inspecció tècnica d'edificis en el qual quedarà constància de la data d'inscripció de cada informe relatiu a cada edifici que es presenti d'acord amb el que estableix aquesta Ordenança.

ARTICLE 6. Conseqüències de l'incompliment dels deures de conservació dels immobles

La no presentació voluntària de l'informe i de l'assegurança objectes d'aquesta Ordenança per part de la propietat de l'edifici i responsable del compliment de les obligacions establertes en aquesta Ordenança, dins els terminis establerts per a això, pot donar lloc a la imposició d'una multa coercitiva de 600 € per cada part determinada que conformi l'edifici, independentment del seu ús, ja sigui habitatge, local o altres, sense que se superi el límit establert per la legislació vigent.

No poden concedir-se ajuts a la rehabilitació total o parcial dels edificis sense complir amb l'obligació de presentar l'informe de la inspecció tècnica d'edificis en els termes i terminis prevists en aquesta Ordenança.

Així mateix, l'incompliment del propietari en l'acreditació periòdica del bon estat de conservació del seu immoble, juntament amb la comprovació municipal del mal estat de la seva conservació i manteniment, pot donar lloc, a més, a les mesures cautelars i complementàries següents:

a. Suspensió total o parcial a l'exercici d'activitats comercials, industrials i professionals i de serveis, autoritzacions, permisos, concessions o qualsevol altre títol administratiu, així com la de l'habitabilitat de l'edifici, fins que no s'adoptin les mesures correctores proposades per l'Administració municipal, i en la forma prevista a la legislació vigent

b. L'incompliment de la propietat en l'adopció de les mesures correctores proposades per l'Administració municipal, a més d'altres mesures previstes a la normativa vigent, pot donar lloc als procediments d'execució forçosa prevists a la normativa en vigor, entre els quals es troben els d'execució subsidiària de les esmentades mesures correctores o les d'expropiació, venda o substitució forçosa per incompliment dels deures referents a la rehabilitació, incompliment de la funció social de la propietat, en la forma i condicions prevists a la legislació vigent sobre règim del terra i ordenació territorial i urbanística.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

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

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Terminis d'aplicació progressiva

Als efectes de facilitar l'aplicació de l'Ordenança de forma progressiva, s'estableixen els següents terminis per a la presentació dels informes tècnics d'edificis, 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 31/12/2009
Edificis entre 1900 i 1910.....fins el 31/12/2010

Edificis entre 1911 i 1930.....fins el 31/12/2011
Edificis entre 1931 i 1940.....fins el 31/12/2012
Edificis entre 1941 i 1950.....fins el 31/12/2013
Edificis entre 1951 i 1960.....fins el 31/12/2014
Edificis entre 1961 i 1965.....fins el 31/12/2015
Edificis entre 1966 i 1970.....fins el 31/12/2016
Edificis entre 1971 i 1980.....fins el 31/12/2017
Edificis entre 1981 i 1993.....fins el 31/12/2018

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada l'Ordenança municipal sobre protecció d'edificis, així com totes les normes municipals, de rang igual o inferior, que s'oposin a la present Ordenança

DISPOSICIONS FINALS

Primera. En tot el que no estigui previst a la present Ordenança hom s'ha d'ajustar al que disposa la normativa de règim local i qualssevol altres disposicions de caràcter general, autonòmic i/o municipal que resultin d'aplicació.

Segona. Entrada en vigor.

La present Ordenança entrarà en vigor una vegada publicada al BOIB.