

empleando las funciones propias de los programas. El tiempo máximo para realizarlas será determinado por el tribunal.

Este ejercicio será calificado de 0 a 10 puntos, siendo necesario obtener un mínimo de 5 puntos para superar el ejercicio.

**CUARTO EJERCICIO.**- De carácter obligatorio para todos los aspirantes. Consistirá en la resolución de un supuesto práctico que requerirá la aplicación de nociones básicas de contabilidad general. El tiempo para realizar esta prueba será de 45 minutos.

Este ejercicio será calificado de 0 a 15 puntos, siendo necesario obtener un mínimo de 7,5 puntos para superar la prueba.

**QUINTO EJERCICIO.**- De carácter voluntario. Consistirá en la traducción directa, sin ayuda de diccionario, de un texto elegido por el Tribunal, de uno de los siguientes idiomas: inglés, francés o alemán. El tiempo máximo para realizar esta prueba será determinado por el tribunal.

Los aspirantes deberán señalar en la instancia si desean realizar este ejercicio, e indicaran, en este caso, el idioma elegido.

Este ejercicio será calificado de 0 a 3 puntos, siendo necesario obtener un mínimo de 1,5 puntos para que se valore la prueba.

**SEXTO EJERCICIO: ENTREVISTA.**- El Tribunal decidirá el número de candidatos para entrevistar de los que hayan obtenido mejor puntuación y les podrá formular preguntas relacionadas con el currículum, los conocimientos específicos, la trayectoria profesional, y las aptitudes del candidato para desarrollar las tareas propias de los lugares de trabajo correspondientes a la plaza. En estas entrevistas el tribunal podrá puntuar sobre 10 puntos.

**PERIODO DE PRUEBA.**- La persona que haya obtenido la plaza deberá superar un periodo de prueba de tres meses en el Patronato Municipal de la Vivienda, realizando los trabajos propios del cargo que le indique el gerent del Patronato Municipal de la Vivienda, percibiendo el salario que corresponda a la plaza.

Palma a 4 de Junio de 2004.  
LA ALCALDESA  
Fdo. Catalina Cirer Adrover

— o —

Num. 11234

Gerència d'Urbanisme

Edicte: Aprobació definitiva de l'Ordenança municipal sobre protecció d'edificis.

L'Ajuntament Ple en sessió ordinària de 27 de maig de 2004 va resoldre les al·legacions presentades al text inicial de l'Ordenança municipal sobre protecció d'edificis publicada en el BOIB núm. 177 de 25.12.03, i va aprovar definitivament la modificació de l'esmentat text amb un cop incorporades les al·legacions estimades.

En compliment del que disposen els articles 65.2 i 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local, es publica íntegrament el text de l'Ordenança per a general coneixement i entrada en vigor als sis mesos de la seva publicació.

Palma, 14 de juny de 2004  
La Batlessa  
Catalina Cirer Adrover

#### ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE PROTECCIÓ 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, 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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.

Per tot això, 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 7/1985, 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, pretén l'aprovació d'una ordenança que reguli un conjunt de potestats administratives que garanteixin el manteniment de les condicions de seguretat i salubritat de les edificacions.

El propòsit fonamental és l'elaboració d'un instrument normatiu que respectant el marc legislatiu existent es basi en dos elements essencials: d'una part, l'exigència d'un informe d'inspecció tècnica d'edificis, mitjançant el qual s'aconseguirà, amb caràcter preventiu, l'actualització gradual del deure de conservació, i de l'altra, en el concepte d'ordre d'execució, entès com a acte administratiu de gravamen, mitjançant el qual es dotarà d'autèntica eficàcia el sistema de protecció i s'obligarà l'administrat a la realització d'obres o a l'adopció de les mesures adequades per prevenir qualsevol tipus de perill. Aquest mecanisme es completa amb un sistema punitiu que permetrà resoldre els casos d'incompliment no evitats en fases anteriors.

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 desenrotllament urbanístic dels darrers anys, especialment els seixanta, com a conseqüència del fenomen turístic. Efectivament, la nostra ciutat com a municipi turístic ha de vetlar 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.

Per tal que aquesta nova tasca pugui ser assumida per l'organització administrativa actualment existent i no incrementi de forma innecessària el Pressupost municipal, es parteix d'organitzacions institucionals ja existents, com són els col·legis professionals, capaços de realitzar aquesta inspecció de forma eficaç. L'únic servei de nova creació és el del Registre d'Informes d'Inspecció Tècnica d'Edificis que, depenent de la Gerència d'Urbanisme, coordinarà el compliment de l'esmentat deure de conservació i la subsegüent intervenció municipal, si és necessària. La implantació del Registre esmentat requereix, abans de res, la realització de diversos i importants treballs previs tals com desenrotllament d'aplicacions informàtiques, adquisició dels equips necessaris, dotació de personal, espai on ubicar-se, etc.

Pels motius expressats i a l'empara de la legislació citada consideram necessari que l'Ajuntament de Palma, a fi de vetlar pel compliment del deure de conservació de les edificacions, aprovi una ordenança municipal que reguli les esmentades obligacions.

En virtut de tot l'anteriorment expressat es proposa el següent text.

#### Article 1. Objecte.

L'objecte d'aquesta Ordenança és regular l'obligació formal dels propietaris dels edificis i construccions de complir el deure de la seva conservació en condicions de seguretat, d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la comunitat autònoma de les Illes Balears, independentment de l'ús a què es destinin i de si s'utilitzen o no, a fi d'evitar un perill o un risc de caràcter públic per a les persones i els béns.

Article 2. Informe d'inspecció tècnica d'edificis. Forma, contingut, termini de presentació de l'informe.

Tot propietari d'edificis i construccions amb una antiguitat superior a 25 anys ha de disposar del corresponent informe d'inspecció tècnica d'edificis emès per tècnic competent d'acord amb la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació i la resta de normativa vigent o entitat col·laboradora amb capacitat jurídica i tèc-

nica per realitzar aquest tipus d'informes tècnics en el qual s'acrediti l'estat de conservació i seguretat dels elements exteriors dels edificis i l'estat de conservació de l'estructura.

L'informe d'inspecció tècnica d'edificis ha de versar sobre les condicions exigibles de conservació i seguretat, especialment pel que fa a elements de façanes confrontants amb espais d'ús públic i cobertes, així com de l'estat de conservació de les estructures. La inspecció de caràcter visual 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.

El dit informe s'ha d'ajustar al model el contingut mínim de referència del qual s'aporta com a annex a la present Ordenança i s'ha d'acompanyar amb un plànol de situació i fotografies interiors i exteriors de l'edifici.

L'informe esmentat s'ha de renovar cada deu anys a partir del termini establert a la disposició transitòria primera.

En tot moment l'Ajuntament pot exigir l'exhibició de l'esmentat informe, en els casos en què es tingui constància, a través dels serveis tècnics o administratius corresponents.

L'incompliment per part del propietari de l'obligació establerta en aquest article faculta l'Administració municipal per requerir la presentació de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis en el termini de dos mesos.

#### Article 3. Registre d'Informes d'Inspecció Tècnica d'Edificis.

Als efectes prevists en aquesta Ordenança s'ha de constituir un Registre d'Informes d'Inspecció Tècnica d'Edificis a la Gerència d'Urbanisme –Unitat Administrativa de Protecció de l'Edificació– que ha de ser públic, en el qual ha de quedar constància de la data de presentació i de cadascun dels informes d'inspecció tècnica de cada edifici o unitat predial que es presentin.

#### Article 4. Procediment per exigir el compliment del deure de conservació.

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

A aquest efecte, un cop iniciat el procediment s'ha de requerir al propietari la presentació de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici a què al·ludeix l'article segon i que s'ha de presentar en el termini de dos mesos, llevat que s'apreciïn circumstàncies de perillositat que justifiquin una intervenció de caràcter urgent.

Si el dit informe és favorable s'han d'arxivar les actuacions practicades.

Si l'informe esmentat no és favorable i se'n deriva la necessitat de dur a terme obres de conservació i seguretat, el propietari, després de l'oportuna sol·licitud de llicència 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, ha d'executar les obres contingudes als supòsits 4t i 5è de l'apartat VI de l'annex i en els terminis que s'indiquin a la llicència.

Si de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis es deriva la necessitat de dur a terme obres i/o mesures de caràcter urgent aquestes es poden realitzar a l'empara d'una ordre d'execució, dictada per l'Ajuntament després de l'informe urgent dels serveis tècnics municipals. En cas d'incompliment de l'esmentada ordre d'execució l'Ajuntament procedirà a l'execució subsidiària de les dites obres d'acord amb el que estableixen la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística i la Llei 30/92, de 26 de novembre, sobre règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Un cop executades les obres derivades de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis es poden sol·licitar i fer efectives les ajudes corresponents per al compliment del deure de conservació que, un cop aprovada aquesta Ordenança, s'estableixin en un pla d'ajudes a la conservació dels edificis, tot això dins les previsions pressupostàries establertes per l'Ajuntament i d'acord amb les normes de concessió d'aquestes, fixades per la mateixa Administració municipal.

Si no es presenta l'informe d'inspecció tècnica d'edificis en els terminis assenyalats els serveis tècnics municipals poden practicar la inspecció de l'edifici i emetre l'informe corresponent. En aquests supòsits s'ha de liquidar la taxa que tingui establerta l'Ajuntament.

En cas que de l'informe assenyalat al paràgraf anterior resulti la necessitat de realitzar obres de conservació i/o seguretat, s'ha d'actuar d'acord amb el que preveuen els apartats precedents per als informes no favorables.

L'acreditació del compliment del deure de conservació i seguretat, en tots els casos, es justifica també mitjançant l'aportació del certificat final d'obres emès pel seu tècnic director.

#### Article 5. Conseqüències de l'incompliment del deure de conservació.

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

#### Pot donar lloc a:

- L'execució subsidiària per part de l'Administració municipal si s'incompleix el que preveuen els articles precedents.
- L'obertura d'expedient sancionador d'acord amb el que preveuen els articles següents.

#### Article 6. Infraccions.

1. Les accions o omissions que infringeixen el que preveuen 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, segons criteri establert al Reglament del règim jurídic del procediment general sancionador municipal.
- No presentar el propietari en el termini de 2 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 sis 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 segons criteri establert al Reglament de règim jurídic del procediment general sancionador municipal.
- 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 7. Sancions i la seva graduació.

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

- Infraccions lleus, multa de 150 a 300 euros
- Infraccions greus, multa de 300,01 a 900 euros
- Infraccions molt greus, multa de 900,01 a 1.800 euros

Per graduar les sancions hom s'ha d'ajustar al que disposa al Reglament

del règim jurídic del procediment general sancionador municipal.

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 bonifica en un 90%.

#### Article 8. Responsabilitat.

Són responsables de les infraccions expressades a l'article sisè 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.

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 9. Competència i procediment.

La competència i el procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora s'ha d'ajustar al que estableix el Reglament del règim jurídic del procediment general sancionador municipal.

La prescripció de les infraccions i les sancions es regeix pel que disposa la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

#### Article 10. Mesures cautelars i d'execució subsidiària.

Sense perjudici de les facultats sancionadores a què es refereix l'article setè l'Administració municipal ha d'adoptar les mesures cautelars i complementàries necessàries per corregir les anomalies detectades per tal de garantir les adequades condicions mínimes de seguretat de les persones i els béns.

Constitueixen mesures cautelars i complementàries a aquests efectes:

- La suspensió total o parcial en l'exercici d'activitats comercials, industrials, professionals i de servei, 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.
- El cessament o clausura de l'activitat en el supòsit que no es tingui títol administratiu que habiliti per al seu exercici.
- Altres mesures que tinguin com a objecte aconseguir els objectius perseguits per aquesta Ordenança.

Si un cop transcorregut el termini concedit per a l'execució de les mesures correctores no s'han realitzat degudament, l'Ajuntament pot procedir a l'execució subsidiària, a costa del responsable.

La prescripció de les infraccions i/o les sancions no afecta l'obligació de restaurar la realitat física alterada ni la d'indemnitzar pels danys i els perjudicis causats.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

ÚNICA. En desenrotllament 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.

#### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. El compliment de l'obligació de proveir-se de l'informe d'inspecció tècnica dels edificis inclosos en el supòsit previst a l'article 2 de la present Ordenança està sotmès als següents terminis, comptats a partir de l'entrada en vigor de la present Ordenança:

Edificis de més de 100 anys i/o catalogats	dos anys
Edificis de més de 50 i 100 anys	tres anys
Edificis de més de 25 anys i fins a 50 anys	quatre anys

En cap cas la present disposició transitòria pot justificar l'incompliment de l'obligació permanent de conservació i manteniment de la seguretat dels edificis a què es refereix l'article 2 de la present Ordenança.

Segona. Els edificis que ja hagin rebut un requeriment municipal per dur a terme obres de conservació i manteniment de la seguretat i en consti l'incompliment poden ser requerits perquè presentin l'informe d'inspecció tècnica d'edificis de forma immediata, sense que els siguin d'aplicació els terminis disposats a la disposició transitòria primera i sense perjudici, si s'escau, de l'inici de l'expedient d'execució subsidiària de les obres ordenades i no duites a terme.

Tercera. Els edificis existents que, independentment de la seva antiguitat, hagin estat sotmesos a obres de rehabilitació que incloguin els elements objecte de la present Ordenança, per a les quals han d'haver sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal, poden justificar el compliment dels seus deures de conservació amb el certificat final d'obres expedid per tècnic competent que faci constar que les obres han estat realitzades correctament en els supòsits de llicències d'obra menor. El còmput del termini per complir les disposicions d'aquesta Ordenança comença a partir de la data d'emissió de l'esmentat certificat final d'obres.

#### DISPOSICIONS FINALS

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.

Segona. Queden derogades totes les normes municipals de rang igual o inferior que s'oposin a la present Ordenança.

Tercera. La present Ordenança entrarà en vigor als sis mesos del dia de la seva publicació íntegra al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) en haver-se complert 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.

#### ANNEX

#### INFORME D'INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

##### I. DADES DE L'EDIFICI

Ús dominant:	Residencial	Industrial	Terciari	Altres
Emplaçament:	carrer o plaça referència cadastral			

Data de construcció o rehabilitació integral:

##### II. DADES DE LA PROPIETAT

Títular:	Títular únic	Comunitat de propietari	Societat
Altres			
Representant:	En qualitat de:		
	NIF:		
	Domicili:		
	Població:		

##### III. DADES DEL TÈCNIC INSPECTOR

Tècnic:	
Titulació:	
Col·legi professional:	Núm. de col·legiat:

##### IV. ANÀLISI DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE

(\*) Supòsits d'inspecció tècnica d'edificis

1r	2n	3r	4t	5è
----	----	----	----	----

##### 1. Estructura

- 1.1. Murs
- 1.2. Pilars
- 1.3. Bigues
- 1.4. Forjat
- 1.5. Ares/voltes
- 1.6. Escales
- 1.7. Soleres

1.8. Altres  
2. Façanes a espais d'ús públic i patis

2.1. Estr.volades  
2.2. Fàbriques  
2.3. Cornises  
2.4. Esquerdeja  
2.5. Aplacats  
2.6. Pintures  
2.7. Canal  
2.8. Fusteria  
2.9. Serralleria  
2.10. Altres

3. Cobertes

3.1. Terrats  
3.2. Teulada  
3.3. Altres

4. Elements annexos a l'immoble

4.1. Tendals  
4.2. Antenes  
4.3. Xemeneies  
4.4. Màquines  
4.5. Rétols  
4.6. Màstils  
4.7. Altres

(\*) Supòsits explicats al punt VI.

#### V. VERIFICACIÓ D'INSPECCIONS EXIGIBLES PER D'ALTRA NORMATIVA REGLAMENTÀRIA

	Acredita inspecció favorable	No acredita inspecció favorable	No acredita inspecció
Electricitat			
Gas			
Altres infraestructures comunes			

#### VI. CONCLUSIONS SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI

Supòsit 1r:  
No es detecten lesions

Supòsit 2n:  
Es detecten lesions que no afecten la seguretat constructiva  
- Lesions i patologies detectades:

Supòsit 3r:  
Es registren símptomes que podrien correspondre a la seguretat constructiva. (No s'han facilitat tots els mitjans necessaris per verificar les lesions presumibles.)  
- Lesions i patologies detectades:

Supòsit 4t:  
Es detecten lesions que afecten la seguretat constructiva però no requereixen una reparació urgent.  
- Lesions i patologies detectades:

Supòsit 5è:  
Es detecten lesions que afecten la seguretat constructiva i que requereixen una reparació urgent.  
- Lesions i patologies detectades:

#### VII. CONCLUSIONS DE L'INFORME D'INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

Favorable  
No favorable

Se'n deriva la necessitat de dur a terme mesures complementàries de verificació.

Se'n deriva la necessitat de dur a terme obres de caràcter no urgent.  
Se'n deriva la necessitat de dur a terme obres i/o mesures de caràcter urgent  
- descripció de les obres i mesures de caràcter urgent

Observacions complementàries

Palma,

Els tècnics inspectors

-----  
Gerencia de Urbanismo

Edicto: Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal sobre protección de edificios.

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 27 de mayo de 2004 resolvió las alegaciones presentadas al texto inicial de la Ordenanza municipal sobre protección de edificios publicada en el BOIB núm. 177 de 25.12.03, y aprobó definitivamente la modificación del mencionado texto una vez incorporadas las alegaciones estimadas.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, se publica íntegramente el texto de la Ordenanza para general conocimiento y entrada en vigor a los seis meses de su publicación.

Palma, 14 de junio de 2004  
La Alcaldesa  
Catalina Cirer Adorver

#### ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE PROTECCIÓN 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 por el ordenamiento y con el propósito de evitar riesgos para las personas y bienes. Esta reglamentación no es actual, pues el citado debe formar parte del contenido del derecho de propiedad y su actualización o necesidad de cumplimiento dependen de la trasgresión de dicho interés.

La configuración del deber 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 ha entender inmerso lo que podríamos denominar "sistema normativo de protección urbanística", en cuya cúspide se encuentra la legislación básica estatal, en cuyo desarrollo intervienen las administraciones autonómicas, y en el que las administraciones municipales, cerrado el sistema, concretan y ejecutan lo dispuesto por las otras dos administraciones.

Por todo ello, 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 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen 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 y la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la comunidad autónoma de las Illes Balears, pretende la aprobación de una ordenanza que regule un conjunto de potestades administrativas que garanticen el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones.

El propósito fundamental es la elaboración de un instrumento normativo que respetando el marco legislativo existente se base en dos elementos esenciales: de una parte, la exigencia de un informe de inspección técnica de edificios, mediante el cual se conseguirá, con carácter preventivo, la actualización paulatina del deber de conservación, y de la otra, en el concepto de orden de ejecución, entendido como acto administrativo de gravamen, mediante el que se dotará de auténtica eficacia al sistema de protección, obligando al administrado a la realización de obras o a la adopción de las medidas adecuadas para prevenir cualquier tipo de peligro. Este mecanismo se completa con un sistema punitivo que permitirá resolver los casos de incumplimiento no evitados en fases anteriores.

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

Al objeto de que esta nueva tarea pueda ser asumida por la organización administrativa actualmente existente, no incrementando de forma innecesaria el presupuesto municipal, se parte de organizaciones institucionales ya existentes, como son los colegios profesionales, capaces de realizar esta inspección de forma eficaz. El único servicio de nueva creación es el del Registro de Informes de Inspección Técnica de edificios que, dependiendo de la Gerencia de Urbanismo, coordinará el cumplimiento de dicho deber de conservación y la subsiguiente intervención municipal, si fuere necesaria. La implantación del mencionado Registro requiere, ante todo, la realización de diversos e importantes trabajos previos tales como desarrollo de aplicaciones informáticas, adquisición de los equipos necesarios, dotación de personal, espacio donde ubicarse, etc.

Por los motivos expresados y al amparo de la legislación citada consideramos necesario que el Ayuntamiento de Palma, con el fin de velar por el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, apruebe una Ordenanza municipal que regule dichas obligaciones.

En virtud de todo lo anteriormente expresado se propone el siguiente texto.

#### Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta Ordenanza es la regulación de la obligación formal de los propietarios de los edificios y construcciones del cumplimiento del deber su conservación en condiciones de seguridad, de acuerdo con lo establecido en el artículo diez de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la comunidad autónoma de las Illes Balears, independientemente del uso al que se destinen y de si se utilizan o no, con el fin de evitar un peligro o un riesgo de carácter público para las personas y bienes.

Artículo 2. Informe de inspección técnica de edificios. Forma, contenido y plazo de presentación del informe.

Todo propietario de edificios y construcciones con una antigüedad superior a 25 años deberá disponer del correspondiente informe de inspección técnica de edificios emitido por técnico competente de acuerdo a la Ley 38/1999 de ordenación de la edificación y demás normativa vigente o entidad colaboradora con capacidad jurídica y técnica para realizar este tipo de informes técnicos en el que se acredite el estado de conservación y seguridad de los elementos exteriores de los edificios y del estado de conservación de la estructura.

El informe de inspección técnica de edificios versará sobre las condiciones exigibles de conservación y seguridad, de los elementos de fachada colindantes a espacios de uso público y cubiertas así como del estado de conservación de las estructuras. La inspección de carácter visual determinará la presencia o no de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro para las personas y bienes.

Dicho informe se ajustará al modelo cuyo contenido mínimo de referencia se aporta como anexo a la presente Ordenanza y se acompañará de un plano de situación y fotografías interiores y exteriores del edificio.

El mencionado informe se renovará cada diez años a partir del plazo establecido en la disposición transitoria primera.

En todo momento, el Ayuntamiento podrá exigir la exhibición del mencionado informe, en los casos que se tenga constancia del mismo, a través de los servicios técnicos o administrativos correspondientes.

El incumplimiento por parte del propietario de la obligación establecida en este artículo, facultará a la administración municipal para requerir la presentación del informe de inspección técnica de edificios en el término de dos meses.

#### Artículo 3. Registro de Informes de Inspección Técnica de Edificios.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Informes de Inspección Técnica de Edificios en la Gerencia de Urbanismo –Unidad Administrativa de Protección de la Edificación– que será público, en el que quedará constancia de la fecha de presentación y de cada uno de los informes de inspección técnica de edificios de cada edificio o unidad predial que se presenten.

Artículo 4. Procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación.

El procedimiento para exigir a todo propietario la acreditación del cumplimiento del deber de conservación y seguridad de los elementos exteriores de los edificios y del estado de conservación de la estructura, se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento del incumplimiento.

A tal efecto, iniciado el procedimiento se requerirá al propietario la presentación del informe de inspección técnica del edificio a que alude el artículo segundo y que deberá presentarse en el plazo de dos meses, salvo que se aprecien circunstancias de peligrosidad que justifiquen una intervención de carácter urgente.

Si dicho informe es favorable se procederá al archivo de las actuaciones practicadas.

Si el mencionado informe no es favorable y se deriva la necesidad de llevar a cabo obras de conservación y/o seguridad, el propietario previa la oportuna solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de entrada en el Ayuntamiento del informe de inspección técnica del edificio, deberá ejecutar las obras contenidas en el supuestos 4º y 5º del apartado VI del anexo y en los plazos que en la licencia se indiquen.

Si del informe de inspección técnica de edificios se deriva la necesidad de llevar a cabo obras y/o medidas de carácter urgente se podrán realizar las mismas al amparo de una orden de ejecución, dictada por el Ayuntamiento previo informe urgente de los servicios técnicos municipales. En caso de incumplimiento de la mencionada orden de ejecución se procederá por parte del Ayuntamiento a la ejecución subsidiaria de dichas obras de acuerdo con lo establecido por la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística y la Ley 30/92, de 26 de noviembre, sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Una vez ejecutadas las obras derivadas del informe de inspección técnica de edificios, se podrán solicitar y hacer efectivas las ayudas correspondientes para el cumplimiento del deber de conservación que, una vez aprobada esta Ordenanza, se establezca en un plan de ayudas a la conservación de los edificios. Todo ello dentro de las previsiones presupuestarias establecidas por el Ayuntamiento y de acuerdo con las normas de concesión de las mismas, fijadas por la propia Administración municipal.

Si no se presenta el informe de inspección técnica de edificios en los plazos señalados los servicios técnicos municipales podrán proceder a practicar la inspección del edificio y a emitir el informe correspondiente. En estos supuestos se procederá a practicar la liquidación de la tasa que tenga establecida el Ayuntamiento.

En caso que del informe señalado en el párrafo anterior resulte la necesidad de realizar obras de conservación y/o seguridad, se actuará de acuerdo con lo previsto en los apartados precedentes para los informes no favorables.

La acreditación del cumplimiento del deber de conservación y seguridad, en todos los casos, se justificará también mediante la aportación del certificado final de obras emitido por el técnico director de las mismas.

#### Artículo 5. Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación.

No podrán 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 con carácter obligatorio.

Podrá dar lugar a:

- La ejecución subsidiaria por parte de la Administración municipal en caso de incumplimiento de lo previsto en los artículos precedentes.
- A la apertura de expediente sancionador de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes.

#### Artículo 6. Infracciones.

1. Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente Ordenanza y en la normativa municipal que la desarrolla generan responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en la vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir.

El informe de los servicios técnicos municipales tendrá valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos o intereses puedan señalar o aportar los administrados.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Son infracciones leves:

- El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza que no se tipifican como graves o muy graves.

Son infracciones graves:

- Las infracciones leves cuando concurra la agravante de reincidencia, según criterio establecido en el Reglamento del régimen jurídico del procedimiento general sancionador municipal.

- No presentar por parte del propietario en el plazo de 2 meses el informe de la inspección técnica del edificio requerido por el Ayuntamiento, salvo causa que justifique su demora.

- No solicitar la licencia de obras en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la emisión del informe no favorable.

- No cumplir las instrucciones u observaciones del informe de la inspección técnica del edificio que afecten a la estructura, fachadas a espacios de uso público, interiores y medianeras, patios, cubiertas y azoteas y elementos anejos al inmueble.

- Obstruir la acción inspectora municipal no facilitando los medios necesarios para verificar los daños presumibles en el inmueble.

- El incumplimiento de las medidas cautelares acordadas por la Administración municipal.

Son infracciones muy graves:

- Las infracciones graves cuando concurra la agravante de reincidencia según criterio establecido en el Reglamento de régimen jurídico del procedimiento general sancionador municipal.

- El incumplimiento del plazo otorgado por la Administración municipal para la completa ejecución de las medidas de seguridad de carácter urgente ordenadas.

3. Las infracciones que por su naturaleza compleja estén reguladas y tipificadas en normativa de carácter sectorial y que afecten al objeto de la presente Ordenanza serán consideradas infracciones independientes o autónomas y, con tal carácter, serán sancionadas de conformidad con su normativa específica.

#### Artículo 7. Sanciones y su graduación.

Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán corregidas mediante la aplicación de las siguientes sanciones:

Infracciones leves, multa de 150 a 300 euros

Infracciones graves, multa de 300,01 a 900 euros

Infracciones muy graves, multa de 900,01 a 1.800 euros

Para la graduación de las sanciones se estará a lo dispuesto en el Reglamento del régimen jurídico del procedimiento general sancionador municipal.

Si durante la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, los responsables de la infracción cumplieren los deberes que imponen esta Ordenanza el importe de la sanción se bonificará en un 90%.

#### Artículo 8. Responsabilidad.

Son responsables de las infracciones expresadas en el artículo sexto las personas físicas o jurídicas así como las comunidades de bienes y similares que, por acción u omisión, hubiesen participado en la comisión del hecho infractor por cualquier título.

En los casos de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal la responsabilidad, en todo lo que afecta a elementos comunes de los edificios, recaerá en la comunidad de propietarios de conformidad con las normas establecidas en la normativa reguladora.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor del cumplimiento de las medidas impuestas, obligación de restauración del bien protegido, desembolso de los costes de las actuaciones realizadas por la Administración municipal y el resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieran podido causar a la Administración y/o a terceros.

#### Artículo 9. Competencia y procedimiento.

La competencia y procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora se ajustará a lo establecido en el Reglamento del régimen jurídico del procedimiento general sancionador municipal.

La prescripción de las infracciones y sanciones se regirá por lo dispuesto en la Ley 30/92 de 26 noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

#### Artículo 10. Medidas cautelares y de ejecución subsidiaria.

Sin perjuicio de las facultades sancionadoras a que se refiere el artículo séptimo la Administración municipal adoptará las medidas cautelares y complementarias precisas para la corrección de las anomalías detectadas en orden a garantizar las adecuadas condiciones, de seguridad de las personas y bienes.

Constituyen medidas cautelares y complementarias a tales efectos:

- La suspensión total o parcial en el ejercicio de actividades comerciales, industriales, profesionales y de servicio, autorizaciones, permisos, concesiones o cualquier otro título administrativo, así como de la habitabilidad del edificio, en tanto no se adopten las medidas correctoras propuestas por la Administración municipal.

- El cese o clausura de la actividad en el supuesto de carecer de título administrativo habilitante para su ejercicio.

- Aquellas otras medidas que tengan por objeto conseguir los objetivos perseguidos por esta Ordenanza.

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de las medidas correctoras, sin que se hayan realizado debidamente, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, a costa del responsable.

La prescripción de las infracciones y/o sanciones no afectará a la obligación de restaurar la realidad física alterada, ni de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

#### DISPOSICION ADICIONAL

Única. En desarrollo de la presente Ordenanza se podrán celebrar convenios con instituciones, colegios profesionales, asociaciones empresariales, federaciones y otras asociaciones, que permitan la conjugación de los intereses públicos y privados dentro de los límites de su texto.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El cumplimiento de la obligación de proveerse del informe de inspección técnica de edificios, incluidos en el supuesto contemplado en el artículo segundo de la presente Ordenanza, está sometido a los siguientes plazos, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza:

Edificios de más de 100 años y/o catalogados	dos años
Edificios de más de 50 y 100 años	tres años
Edificios de más de 25 años y hasta 50 años	cuatro años

En ningún caso la presente disposición transitoria podrá justificar el incumplimiento de la obligación permanente de conservación y mantenimiento de la seguridad de los edificios a los que se refiere el artículo segundo de la presente Ordenanza.

Segunda. Los edificios que ya hubieran recibido un requerimiento municipal para llevar a cabo obras de conservación y mantenimiento de la seguridad y conste su incumplimiento, podrán ser requeridos para presentar el informe de inspección técnica de edificios de forma inmediata sin que les sean de aplicación los plazos dispuestos en la disposición transitoria primera, sin perjuicio en su caso, del inicio del expediente de ejecución subsidiaria de las obras ordenadas y no cumplimentadas.

Tercera. Los edificios existentes que, con independencia de su antigüedad, hayan sido sometidos a obras de rehabilitación que incluyan los elementos objeto de la presente Ordenanza, para las que deberán haber solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, podrán justificar el cumplimiento de sus deberes de conservación con el certificado final de obras expedido por técnico competente que haga constar que las obras han sido realizadas correctamente en los supuestos de licencias de obra menor. El cómputo del término para cumplir con las disposiciones de esta Ordenanza comenzará a partir de la fecha de emisión del citado certificado final de obras.

#### DISPOSICIONES FINALES

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

Segunda. Quedan derogadas cuantas normas municipales de igual o inferior rango se opongan a la presente Ordenanza.

Tercera. La presente Ordenanza entrara en vigor a los seis meses del día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB), al haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en el art 65.2 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

## ANEXO

### INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

#### I.- DATOS DEL EDIFICIO

Uso dominante: Residencial Industrial Terciario Otros

Emplazamiento: Calle o Plaza  
Referencia catastral

Fecha de construcción o rehabilitación integral:

#### II.- DATOS DE LA PROPIEDAD

Titular: Titular unico Comunidad de propietarios Sociedad  
Otros

Representante: En calidad de:

NIF:  
Dirección:  
Población:

#### III.- DATOS DEL TÉCNICO INSPECTOR

<taula

Técnico:

Titulación:

Colegio profesional: N° colegiado:

#### IV.- ANALISIS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

(\*)Supuestos de la inspección técnica de edificios  
1° 2° 3° 4° 5°

1. Estructura
  - 1.1. Muros
  - 1.2. Pilares
  - 1.3. Vigas
  - 1.4. Forjados
  - 1.5. Arcos/bovedas
  - 1.6. Escaleras
  - 1.7. Soleras
  - 1.8. Otros

#### 2. Fachadas a espacios de uso público y patios

- 2.1. Estr. vuelos
- 2.2. Fábricas
- 2.3. Cornisas
- 2.4. Enfoscados
- 2.5. Aplacados
- 2.6. Pinturas
- 2.7. Canalón
- 2.8. Carpintería
- 2.9. Cerrajería
- 2.10. Otros

#### 3. Cubiertas

- 3.1. Azoteas
- 3.2. Tejado
- 3.3. Otros

#### 4. Elementos anejos al inmueble

- 4.1. Toldos
- 4.2. Antenas
- 4.3. Chimeneas
- 4.4. Máquinas
- 4.5. Rótulos
- 4.6. Mástiles
- 4.7. Otros

(\*) Supuestos explicados en el punto VI

#### V.- VERIFICACIÓN DE INSPECCIONES EXIGIBLES POR OTRA NORMATIVA REGLAMENTARIA

	Acredita inspección favorable	No acredita inspección favorable	No acredita inspección
Electricidad			
Gas			
Otras infraestructuras comunes			

#### VI.- CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

Supuesto 1°:  
No se detectan lesiones

Supuesto 2°:  
Se detectan lesiones que no afectan a la seguridad constructiva  
-Lesiones y patologías detectadas

Supuesto 3°:  
Se registran síntomas que pudieran corresponder a la seguridad constructiva. (No se han facilitado todos los medios necesarios para verificar las lesiones presumibles)  
- Lesiones y patologías detectadas

Supuesto 4°:  
Se detectan lesiones que afectan a la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.  
- Lesiones y patologías detectadas

Supuesto 5°:  
Se detectan lesiones que afectan a la seguridad constructiva que requieren una reparación urgente.  
- Lesiones y patologías detectadas.

#### VII.- CONCLUSIONES DEL INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Favorable  
No favorable

Se deriva la necesidad de llevar a cabo medidas complementarias de verificación.

Se deriva la necesidad de llevar a cabo obras de carácter no urgente.

Se deriva la necesidad de llevar a cabo obras y/o medidas de carácter urgente.  
- descripción de las obras y medidas de carácter urgente

Observaciones complementarias

Palma, a  
Los técnicos inspectores

— 0 —

Num. 11269

SERVICIO DE CONSUMO

No habiéndose podido realizar la preceptiva notificación en el domicilio que consta en la relación de expedientes, por el presente edicto se comunica:

Que mediante provisiones de diferentes fechas, se ordenó la INICIACIÓN de los expedientes sancionadores, que a continuación se relacionan, con las correspondientes sanciones propuestas, conforme a la tramitación prevista en el Reglamento Municipal del Régimen Jurídico del Procedimiento Sancionador, de 10 de enero de 1995, BOCAIB núm. 9 de 21 de enero y se nombró instructora al Técnico de la Administración General del Servicio de Comercio y Consumo. Se le notifica para dar cumplimiento del artículo 10 del mencionado Reglamento, y se le hace saber que tiene derechos, de acuerdo con el artículo 9 d) del mismo texto reglamentario, de promover por los motivos señalados en el artículo 28 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, recusación en cualquier momento de la tramitación:

Titular	Dni/Cif	Expediente	Sancion
Rosa Pascual Mayol	42982523-P	30/04 De 150,25 Hasta 300,51 Euros	