



ANUNCI

Aprovada inicialment per l'Excm. Ajuntament Ple, en sessió extraordinària celebrada el dia divuit de desembre de dos mil set, l'Ordenança Municipal sobre conservació d'edificacions, urbanitzacions, terrenys, instal·lacions i altres béns immobles, queda exposada al públic per termini de trenta dies, de conformitat i als efectes previstos a l'art. 102 de la Llei 20/2006, municipal i de règim local de les Illes Balears.

Així mateix s'exposa el text íntegre de l'Ordenança als efectes previstos a l'art. 113 de la Llei 20/2006, municipal i de règim Local de les Illes Balears, considerant-se aprovada definitivament, en el cas que en l'indicat termini de trenta dies no es formulï cap reclamació:

“Ordenança de l'Ajuntament d'Eivissa sobre conservació d'edificacions, urbanitzacions, terrenys, instal·lacions i altres béns immobles.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'Ajuntament d'Eivissa, amb la seua voluntat de contribuir al benestar ciutadà, aprova aquesta present Ordenança, l'objecte de la qual és regular l'obligació dels propietaris de les edificacions, urbanitzacions, terrenys, instal·lacions i altres béns immobles, de conservar-los en estat de seguretat, salubritat i ornament públic. A més, raons d'ordre estètic i ambiental, aconsellen l'aprovació d'aquesta Ordenança.

No s'ha d'oblidar que, de conformitat amb el que disposa l'article 185.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, les persones propietàries dels edificis, a més de les obligacions que els atribueixen les normes aplicables, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques.

A aquestes matèries fa referència aquesta Ordenança.

TÍTOL PRELIMINAR: GENERALITATS

Art. 1. Objecte de l'Ordenança

1. És objecte d'aquesta Ordenança regular per al municipi d'Eivissa l'obligació dels propietaris de les edificacions, urbanitzacions, terrenys, instal·lacions i altres béns immobles, de conservar-los en estat de seguretat, salubritat i ornament públic, d'acord amb la legislació aplicable.
2. Les mateixes obligacions de conservació, respecte les urbanitzacions i terrenys, recauran a les Juntes de Compensació i les Entitats Urbanístiques de Col·laboració, a l'àmbit de la seua competència.
3. El contingut d'aquesta ordenança és d'aplicació a tot l'àmbit del Terme Municipal.

Art. 2. Del deure de conservació



Es consideren continguts en el deure de conservació:

- a) Les feines i obres que tinguin per objecte el manteniment dels terrenys, urbanitzacions, edificis, cartells i instal·lacions publicitàries i de tota mena a les condicions particulars que li siguin pròpies en ordre a la seua seguretat, salubritat i ornament públic.
- b) Les obres en edificis no declarats en runa que, sense excedir amb el seu cost d'execució del cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'immoble o plantes afectades, determinat d'acord als mòduls aprovats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, reposin les construccions a les seues condicions preexistents de seguretat, salubritat i ornament, reparant o consolidant els elements danyats que afectin la seua estabilitat o serveixin al manteniment de les seues condicions bàsiques d'ús, i igualment aquelles que tinguin per objecte dotar l'immoble de les condicions mínimes de seguretat, salubritat i ornament definides en aquesta Ordenança.

Art. 3. Condicions mínimes de seguretat, salubritat i ornament

S'entendran com a condicions mínimes de seguretat, salubritat i ornament:

a) A urbanitzacions:

El propietari de cada parcel·la és responsable del manteniment de les escomeses de xarxes de servei en correcte estat de funcionament.

A urbanitzacions no recepcionades o de propietat privada, correrà a compte dels seus propietaris la conservació de les calçades, voreres, xarxes de distribució i servei, de l'enllumenat i de la resta d'elements que configuren la urbanització.

b) A construccions:

1.- Condicions de seguretat: Les edificacions hauran de mantenir els seus tancaments i cobertes estanques al pas de l'aigua i mantenir el bon estat dels elements de protecció contra caigudes. L'estructura haurà de conservar-se de manera que garanteixi l'acompliment de la seua missió resistent, defenent-la dels efectes de la corrosió i agents agressors, així com les filtracions que puguin lesionar les cimentacions, hauran de conservar-se els materials de revestiment de façanes, cobertura i tancaments de manera que no ofereixin risc a les persones i als béns.

2.- Condicions de salubritat: Haurà de mantenir-se el bon estat de les instal·lacions d'aigua, gas i sanejament, instal·lacions sanitàries, condicions de ventilació i il·luminació de manera que es garanteixi la seua aptitud per a l'ús al qual estiguin destinades i el seu règim d'utilització. Mantindran tant l'edifici com els espais lliures amb un grau de neteja que impedeixi la presència d'insectes, paràsits, ratolins i animals que puguin ser causa d'infecció o perill per a les persones.

3.- Condicions d'ornament: Les façanes exteriors i interiors i mitjaneres visibles des de la via pública, tanques, instal·lacions publicitàries i tancaments de les construccions hauran de mantenir-se en bones condicions mitjançant neteja, pintura, reparació o reposició dels seus materials de revestiment, sense que es puguin instal·lar antenes, aires condicionats o altres instal·lacions publicitàries que resultin visibles des de la via pública.

Els terrats, terrasses i balcons hauran de mantenir-se en bones condicions, de la mateixa manera mitjançant neteja, pintura, reparació o reposició dels seus materials de revestiment, desguassos,



antenes i instal·lacions –aquestes últimes només en el cas dels terrats–, i queda prohibit que es realitzi en ells cap tipus de depòsit de materials.

Quan es tracti d'edificis en els quals es realitzin obres de construcció, reparació o manteniment que confrontin amb la via pública, haurà d'afegir-se l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar tot tipus de brutor a la via pública, fins i tot aquells que provenen d'operacions de càrrega, descàrrega, sortida o entrada de qualsevol vehicle a l'obra, així com la de netejar la part de l'obra i dels seus elements que s'haguessin vist afectats, atenent a la regulació que en cada moment s'hagi fixat pels serveis municipals de medi ambient.

c) En cartells, instal·lacions publicitàries o d'una altra índole.

Seran d'aplicació les condicions assenyalades per a les urbanitzacions i per a les construccions, d'acord amb la seua naturalesa.

d) En solars i parcel·les

Tot solar i parcel·la que sigui limítrof amb la via pública haurà d'estar tancat segons les ordenances municipals, i haurà de conservar-se permanentment net, desproveït de qualsevol tipus de vegetació espontània, restes orgàniques, inorgàniques o de construcció que puguin alimentar o albergar animals o plantes portadores o transmissores de malalties, o produir males olors.

Art. 4. La funció social de la propietat d'immobles.

La funció social de la propietat implica que la utilització del sòl i de les edificacions haurà de produir-se en la forma i amb les limitacions establertes en la llei i en el planejament urbanístic.

D'acord amb l'art. 9.1 de la Llei 8/2007 de 28 de maig, de sòl, s'haurà de tenir en compte, pel que fa al "Contingut del decret de propietat del sòl: deures i càrregues", el següent:

El decret de propietat del sòl comprèn, qualsevol que sigui la situació en la qual aquest es trobi, i sense perjudici del règim al qual estigui sotmès per raó de la seua classificació, els deures de dedicar-lo als usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística; conservar-lo en les condicions legals per servir de suport a l'esmentat ús i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles; així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arriba el deure legal de conservació.

En el sòl urbanitzat als efectes d'aquesta Llei que tingui atribuïda edificabilitat, el deure d'ús suposa el d'edificar en els terminis establerts en la normativa aplicable.

En el sòl que sigui rural als efectes d'aquesta Llei, o estigui vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa mantenir els terrenys i la seua massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, per a la seguretat o salut públiques, dany o perjudici a tercers o l'interès general, fins i tot l'ambiental; preveure la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, en el seu cas, recuperar-los d'elles; i mantenir l'establiment i el funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que es desenvolupin en el sòl.

Art. 5. Incompliment de la funció social de la propietat.



1. L'incompliment del deure de conservació de les edificacions, quan afecti a la seguretat i salubritat suposen un incompliment de la funció social de la propietat, i facultaran per tant a l'Ajuntament per al restabliment de la legalitat alterada, fins i tot mitjançant l'expropiació o de la venda forçosa de l'immoble.

2. Per a l'aplicació de l'expropiació o venda forçosa, haurà de declarar-se independentment, l'incompliment de la funció social de la propietat. Per a la resolució d'aquest expedient, es ponderaran les circumstàncies objectives de l'immoble; i en aquest sentit, es tindran en compte les característiques constructives, estat de conservació, estat de les seues instal·lacions, estat d'abandonament, grau d'utilització, existència d'usos legalment establerts, i totes la resta de circumstàncies que poguessin ser determinants.

TÍTOL I: DE LA CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS

Secció 1a.- Ordres d'execució

Art. 6. De les ordres d'execució

En cas d'incompliment dels deures de conservació als quals es refereix la present ordenança, l'Ajuntament, prèvia audiència a l'interessat, dictarà ordre d'execució en els termes establerts en aquesta Ordenança

Art. 7. Ordres d'execució per motius turístics, culturals o estètics

L'Ajuntament podrà dictar ordres d'execució d'obres de conservació o reforma de façanes, cobertes, terrats o parts visibles de les construccions o dels seus espais accessoris, per motius d'interès estètic, de conservació del patrimoni històric, artístic i arquitectònic encara que no estiguin incloses en cap pla d'ordenació

Les obres s'executaran pels propietaris de les edificacions afectades, i al seu càrrec si aquestes obres estiguessin contingudes en el límit del deure de conservació que els hi correspon.

Les obres seran executades a càrrec dels propietaris i a càrrec de l'Administració quan per raons d'interès general interessi la seua conservació.

Art. 8. Ordres que afectin al Patrimoni Històric.

Els expedients relatius a ordres d'execució d'obres que afectin a edificis als quals els és d'aplicació el disposat en la Llei 16/1985 del Patrimoni Històric Espanyol, la Llei 12/1998 de Patrimoni Històric de les Illes Balears, o la Llei 6/1994, de Competències dels Consells Insulars en matèria de Patrimoni, haurien de comptar, amb caràcter previ a la seua resolució, amb el preceptiu dictamen de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, llevat dels casos d'urgència i els previstos per Plans Especials de Protecció.

En aquest últim cas, és a dir, quan existeix pla especial de protecció definitivament aprovat, l'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les ordres d'execució que desenvolupin el planejament aprovat, excepte en els casos que la intervenció afecti a un monument històric, a una zona arqueològica o a una zona paleontològica, així com al seu entorn de protecció, cas en el qual s'haurà de contar amb l'autorització de la CIOTUPHA.



En tot cas, l'Ajuntament haurà de comunicar a la CIOTUPHA, en el termini de deu dies, les ordres d'execució dictades.

Art. 9. Iniciació

1. El procediment per exigir el compliment del deure de conservació, en qualsevol de les seues formes, podrà iniciar-se d'ofici o a instància de l'interessat.

2. Els expedients iniciats d'ofici ho seran:

a) Com a conseqüència de l'actuació d'algun servei municipal que permeti apreciar l'existència d'un incompliment dels deures de conservació.

b) Com a conseqüència d'informes evacuats pels serveis tècnics en les inspeccions programades que es realitzin

c) Per denúncia. Tota persona natural o jurídica podrà denunciar davant l'Ajuntament qualsevol infracció de la present Ordenança. De resultar temeràriament injustificada la denúncia, seran de càrrec del denunciant les despeses que origina la inspecció.

Art. 10. Dels informes

1. Iniciat l'expedient, els serveis tècnics municipals, prèvia inspecció del terreny, urbanització, edificació o instal·lacions, emetran un informe sobre el seu estat.

2. L'informe contindrà:

a) Situació de l'immoble o immobles afectats per l'actuació a realitzar.

b) Descripció dels danys o deficiències que presenta, indicant, si escau, les possibles causes.

c) Actuacions necessàries per determinar i/o resoldre els danys o deficiències detectades amb indicació de si la seua entitat exigeix projecte tècnic i/o direcció facultativa, d'acord amb el criteri que s'estableixi per a la sol·licitud de llicència d'obres, i si escau, les mesures de seguretat a adoptar.

d) Situació urbanística de l'immoble de conformitat amb el disposat en les Normes Urbanístiques del Planejament Municipal, determinant si l'immoble està subjecte a algun règim de protecció o si està en situació de fora d'ordenació.

e) Determinació del termini per al començament i execució de les actuacions.

f) Quan constés, el titular de la propietat i el seu domicili a l'efecte de notificacions.

Art. 11. Dels obligats

Les ordres d'execució es notificaran a la propietat de l'immoble. Per això, si fos necessari, es requerirà a qualsevol registre públic adequat, perquè informi sobre la titularitat del mateix.



En cas d'urgència en la necessitat de realització de les obres, raonada en el corresponent informe tècnic, i quan la localització de la propietat es faci dificultosa, bastarà amb la notificació a l'administrador de l'immoble, de conformitat amb el disposat en el articulat de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de les Illes Balears, quan sigui coneguda per l'administració municipal la seua relació professional amb la propietat, tot això sense perjudici del règim de notificacions dels actes de conformitat amb el disposar en els arts. 58 i 59 de la Llei 30/92.

Art. 12. Audiència a l'interessat

Emès l'informe al qual fa referència a l'article 10 d'aquesta ordenança, i amb caràcter previ a la proposta de resolució, es donarà tràmit d'audiència a l'interessat en el termini de deu dies, llevat que hagués perill de demora, cas en el qual s'actuarà immediatament.

Art. 13. Resolució

Complet aquest tràmit, previ informe, en el seu cas, sobre les al·legacions presentades, l'òrgan competent concedirà al propietari un termini acomodat a l'envergadura de les mesura a adoptar perquè procedeixi a l'acompliment de l'ordre, amb advertència de què el seu incompliment injustificat habilitarà a l'administració actuant per adoptar qualsevol de les següents mesures:

- a) execució subsidiària a càrrec de l'obligació
- b) aplicació del règim de venda o substitució forçosa
- c) expropiació per incompliment de la funció social de la propietat

L'Administració, atenent les circumstàncies concurrents en cada cas, procedirà a l'elecció de la mesura que estimi més convenient.

Art. 14. Acompliment de les ordres d'execució

1. Les ordres d'execució s'acompliran en els seus propis termes.

2. Així mateix, abans del començament de les obres haurà d'aportar-se, si es tracta d'obres que ho requereixin, fulla per encàrrec o document anàleg visat pel col·legi corresponent en el qual consti la localització de l'immoble, les obres a realitzar i la identitat de la direcció facultativa, que serà un tècnic competent, d'acord amb la vigent Llei d'Ordenació de l'Edificació i Jurisprudència referent a això. Si les reparacions tenen entitat per a això, també haurà d'aportar-se el corresponent projecte tècnic i estudi de seguretat signats per tècnic competent.

3. Quan s'hagués exigit projecte tècnic o direcció facultativa, no es consideraran concloses les obres en tant no s'hagi aportat certificat final de les mateixes visat pel col·legi professional corresponent. Si no s'hagués exigit, el compliment de l'ordre es comprovarà d'ofici, una vegada comunicada per la propietat la finalització de les obres

Art. 15.- Actuacions immediates

1. Si un servei municipal apreciés l'existència d'un perill greu i imminent, adoptarà les mesures que estimés oportunes per a evitar-lo sense necessitat d'acte administratiu previ.

2. Les esmentades mesures seran les que tècnicament es considerin imprescindibles per evitar el perill immediat, i podran consistir en desallotjaments provisionals, demolicions o altres anàlogues, havent-se d'observar en qualsevol cas, el principi d'intervenció mínima.

3. Les actuacions referides en els números precedents seran a càrrec de la propietat de l'immoble.



Art. 16. Ordres que impliquin la col·locació d'andamis

Si l'execució de les obres requereix la utilització d'andamis, plataformes elevadores, grues o altre mitjà auxiliar similar, la propietat aportarà, abans del seu inici, el full d'encàrrec o document similar de l'esmentada instal·lació visat pel col·legi oficial corresponent, en el qual consti la direcció facultativa. Igualment s'haurà de presentar documentació que contengui la delimitació de la superfície a ocupar així com el termini estimat de l'ocupació.

Art 17. Ordres que impliquin l'ocupació de la via pública

Si l'obra requereix l'ocupació de la via pública amb tanques, andamis i altres ocupacions de similar naturalesa, s'haurà de liquidar, prèviament al començament de les obres, la taxa per aprofitament de la via pública que estableix l'ordenança municipal a l'efecte.

Art. 18. De l'expedient sancionador

1. Constitueix infracció la vulneració de les normes contingudes en la present ordenança, així com l'incompliment de les ordres d'execució dictades d'acord al disposat a l'art. 10 i següents de la citada Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de les Illes Balears, en endavant L.D.U. i en la present ordenança.

2. El de l'ordre d'execució per inactivitat del titular, tant en els terminis d'inici com de finalització de les obres, i sense perjudici de l'execució subsidiària, se sancionarà de conformitat amb els criteris de la present ordenança.

3. L'incompliment de l'ordre d'execució per la realització d'actuacions contràries a la mateixa, se sancionarà d'acord amb la Llei de Disciplina Urbanística de les Illes Balears.

4. L'ajuntament, podrà inscriure en el Registre de la Propietat, nota marginal indicant la incoació de l'expedient d'infracció urbanística, per incompliment de l'ordre d'execució.

Secció 2a.- Execució subsidiària

Art. 19. De l'execució subsidiària.

1. La realització de les obres d'execució subsidiària requereix, amb caràcter previ, l'elaboració d'un pressupost estimat, sense perjudici del disposat al número 3 d'aquest article. El citat pressupost es comunicarà a la propietat de la finca als efectes que efectuï les al·legacions oportunes. En aquest comunicació se li advertirà igualment que si no realitzés les obres en el termini que se li concedeixi, que serà igual al fixat en l'ordre d'execució incompleta, es procedirà a l'execució subsidiària de l'obra.

2. Incomplert el termini atorgat en el número precedent, es dictarà decret d'execució subsidiària que contindrà l'import de la valoració de les obres i despeses a realitzar, que serà liquidada a compte, i requerit el pagament amb antelació, a reserva de la liquidació definitiva. Aquesta valoració es realitzarà aplicant els preus de la construcció de l'any en curs mitjançant els mòduls oficials dels Col·legis Professionals de les Illes Balears.



3. Quan s'adoptin mesures de seguretat per execució subsidiària i, per la complexitat de les mateixes, urgència, o desconeixement de l'abast real dels danys, no es pogués avançar un pressupost estimat del seu cost amb un mínim rigor tècnic, haurà de justificar-se en informe tècnic la causa d'aquesta impossibilitat. En aquests supòsits, donat el caràcter urgent de l'actuació, es podrà prescindir de la tramitació prevista en els paràgrafs precedents, i donar compte a la propietat de l'immoble de l'informe al·ludit.

Art. 20.- Diagnòstic

Les proves tècniques, tals com prospeccions, demolicions de recobriments d'elements estructurals, proves de càrrega o similars, que calgui realitzar per a obtenir un diagnòstic adequat dels danys existents en l'edifici que permeti elaborar un pressupost objectiu de les obres d'execució subsidiària, es valoraran i cobraran a la propietat una vegada realitzades amb independència de les obres que després s'escometin.

Art. 21. Costes addicionals

1. En el cas que en el transcurs de les obres en execució subsidiària, per motius tècnics degudament justificats, sigui necessari el desallotjament provisional dels ocupants d'alguna o de tots els habitatges de la finca en la qual s'estigui actuant, el propietari estarà obligat a allotjar als ocupants legítims de l'immoble, en un altre de característiques anàlogues i si pot ser en lloc pròxim. El cost d'aquest real·lotjament serà a càrrec de la propietat de la finca.

2. En el cas que per causes alienes al desenvolupament de les obres en execució subsidiària, imputables a la propietat o els ocupants de l'edifici, aquestes s'haguessin de paraitzar, l'augment del cost dels mitjans auxiliars o qualsevol altre que de la suspensió es derivés, serà a càrrec de la propietat de la finca o als ocupants respectivament.

Les despeses a les quals es refereixen els números precedents es liquidaran en capítol addicional al de l'execució material de les obres.

TÍTOL II: DE LA RUÏNA

Secció 1a. Dels supòsits de ruïna

Art. 22. Dels edificis ruïnosos

D'acord amb la legislació urbanística aplicable es declararà la ruïna a dels immobles en els següents casos:

1. Ruïna econòmica. Quan el cost de les obres de reparació necessàries per retornar l'edifici a les condicions de seguretat i salubritat sigui superior al cinquanta per cent del valor actual de l'edifici, llevat del valor del sòl.

2. Ruïna tècnica. Quan l'edifici presenti un esgotament generalitzat dels seus elements estructurals o fonamentals.

3. Ruïna urbanística. Quan, juntament amb la situació del deteriorament, existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellen la demolició de l'immoble.

Art. 23. Iniciació i procediment



1. El procediment per a la declaració de ruïna s'incoarà d'ofici o a instància de la part interessada, seguint-se a aquest efecte el procediment establert per la legislació urbanística que a cada moment li sigui d'aplicació.

Art. 24. Deficiències tècniques

1. A l'efecte d'avaluar el cost de les obres de reparació necessàries en una declaració de ruïna, les manques referents a les dimensions dels patis, ventilació d'habitacions i, en general, a la manca d'instal·lacions exigibles per la legislació específica vigent, no seran tingudes en compte per fer referència a l'habitabilitat de l'immoble i no afectar al seu estat ruïnós.

2. En cas d'existir diverses edificacions en una unitat predial, la situació de ruïna podrà afectar a totes o alguna d'elles, sempre que existeixi independència estructural i funcional entre les mateixes.

Secció 2a : Ruïna econòmica

Art. 25. Obres de reparació obligatòries

S'entén per obres de reparació, exclusivament, aquelles que refan l'edifici en condicions anàlogues a les preexistents, de seguretat i salubritat.

Art. 26. Determinació de la concurrència de les causes de ruïna econòmica

1. S'entén que les obres de reparació que hauran de tenir-se en compte per determinar si concorre el supòsit de ruïna econòmica, són aquelles que refan l'edifici en condicions anàlogues a les preexistents, de seguretat i salubritat, però en cap cas s'entendran com reparació les d'adaptació a legislació o ordenança alguna vigent, ni la introducció de condicions de salubritat que no estiguessin presents amb anterioritat en l'edifici.

En la valoració del cost de les obres de reparació (Cr) s'inclouran:

- El – El pressupost d'execució material (P.E.M.) de les obres de reparació
- El – El 13 % (sobre el P.E.M.) de Despeses Generals del Contractista
- El – El 6 % (sobre el P.E.M.) de Benefici Industrial del Contractista
- Els honoraris facultatius de projecte i direcció d'obra
- L'IVA.
- Les taxes municipals de llicència d'obra
- L'impost municipal sobre construccions.

2. Als efectes de determinar si el cost de les obres de reparació supera el 50 % del valor de la construcció, s'utilitzarà la següent fórmula:

Cr



$$Pr = \text{-----} \times 100$$

Va

On :

Pr és el percentatge sobre el □ valor de l'immoble

Cr és el cost de les obres de □ reparació

Va és el valor actual de □ l'edifici, que s'obté per aplicació de la següent fórmula:

$$Va = Vr \times Cc \times Ce.$$

Sent en aquesta fórmula:

Vr : □ És el valor de reposició a nou de la construcció; i en aquest valor s'inclourà:

El Pressupost d'Execució Material (P.I.M.) , que es calcularà amb els mòduls dels Col·legis Professionals de les Illes Balears, aplicant-se aquests a la construcció de nova planta d'un immoble d'anàlogues característiques a l'existent i igual superfície construïda.

El 13% (sobre el P.E.M.) de Despeses Generals del contractista.

El 6% (sobre el P.E.M.) de Benefici Industrial del contractista.

Els honoraris facultatius del projecte i direcció d'obres.

L'IVA.

Les taxes municipals de llicència d'obres.

L'impost municipal sobre les construccions.

Cc: és un coeficient de depreciació, en funció de l'estat de conservació de l'edifici en relació amb la seua qualitat constructiva. Depenent d'aquest estat , l'esmentat coeficient serà:

Estat de conservació bo Cc = 1

Estat de conservació regular Cc = 0,85

Estat de conservació dolent Cc = 0,7

Estat de conservació molt dolent Cc = 0,55

Ce: és un coeficient de depreciació en funció de l'edat de l'immoble. Vindrà donat per la següent taula des dels trenta (30) anys d'immoble.

Edat de l'edificació	Coeficient Cc
< 30	1
30	0,94



40	0,91
50	0,88
60	0,85
70	0,82
80	0,80
90	0,77
100	0,75
150	0,65
200	0,52
=> 250	0,50

Les edificacions subjectes de protecció (ja sigui per la Legislació del Patrimoni, per el PGOU o per Plans Especials) no es consideraran depreciats, per la qual cosa els coeficients Cc i Ce seran sempre 1.

3. En els immobles que hagin rebut ajudes oficials pera a la rehabilitació en els últims 10 anys, en la valoració de les obres de reparació necessàries (a l'efecte de la declaració en ruïna econòmica) no s'inclouran les partides d'obres que haguessin estat objecte de la subvenció municipal.

Secció 3a : Ruïna tècnica

Art. 27. Esgotament generalitzat dels elements estructurals

1. Es considera que un edifici presenta un esgotament generalitzat dels seus elements estructurals o fonamentals quan aquells no admetin consolidació o reforç, i sigui necessari substituir o reconstruir aquests elements en una extensió superior a un terç de la totalitat dels mateixos repartits per tot l'edifici.

Són elements estructurals els que tenen una missió important i resistent reconeguda com a tal en el càlcul estructural.

En tot cas s'entendran com a elements estructurals o fonamentals: :

- Cimentació de murs
- Cimentació de peu dret o suport
- Murs de càrrega i altres amb funció estructural – Suports o peus drets
- Jàsseres o bigues
- Forges de pis
- Escalera
- Coberta
- Tancaments exteriors



2. Per a l'obtenció del límit establert en el nombre anterior se seguirà el següent procediment:

- a) S'establirà una relació detallada dels elements, que es quantificarà en les unitats mètriques en cada cas indicades, calculant-se la seua proporcionalitat en relació amb el conjunt dels elements en forma de punts per centenars.
- b) Així mateix, en forma percentual es fixarà per a cadascun dels elements la proporció que ha de ser reconstruïda.
- c) Aquests percentatges, multiplicats pels obtinguts en l'apartat a) d'aquest número, i sumats, donaran la quantia dels danys respecte de la totalitat de l'immoble.

Secció 4a : Ruïna urbanística

Art. 28. Obres no autoritzables

La situació de fora d'ordenació d'un edifici no implica automàticament la declaració de ruïna del mateix, per a això l'edifici, a més, ha d'estar afectat per danys la reparació dels quals requereixi l'execució d'obres no autoritzables.

Són obres no autoritzables per trobar-se la construcció en situació de fora d'ordenació aquelles que no estiguessin permeses pel pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa, que regula la matèria en la norma 7.1.4 de l'instrument d'adaptació del PGOU a la Llei 6/1999 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries

Secció 5a : Ruïna d'edificis protegits

Art. 29. Béns catalogats

En els expedients de ruïna d'edificis als quals els és d'aplicació el disposat en la Llei 16/1985 del Patrimoni Històric Espanyol, o la Llei 12/1998 de Patrimoni Històric de les Illes Balears, o la Llei 6/1994, de Competència dels Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, aquest es verificarà, sempre que procedeixi, la intervenció de la CIOTUPHA, en els termes amatents en les referides lleis.

Art. 30. Pèrdua o destrucció d'edificis catalogats

Quan per qualsevol circumstància, resulti destruïda una construcció o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim de la catalogació. L'aprofitament subjectiu del seu propietari no excedirà del precís per a la fidel restitució, que podrà ser ordenada.

La destrucció d'un edifici catalogat, intervenint incompliment del deure conservació, podrà determinar l'expropiació o inclusió de l'immoble en el registre de solars i altres immobles d'edificació forçosa.

Secció 6a : Conseqüències de la declaració de ruïna



Art. 31. Resolució de l'expedient

- 1.- La resolució per la qual es declari la ruïna comportarà el dictat d'ordre de demolició de l'immoble, ja sigui total o parcial, si existís independència constructiva de la resta de l'immoble, fixant el termini que ha d'iniciar-se la demolició.
- 2.- La declaració de ruïna comportarà la inscripció d'ofici de la finca afectada en el Registre Municipal de Solars.
- 3.- Sense perjudici de les obres o mesures de seguretat en tant siguin necessàries, el deure de conservació cessa amb la declaració de ruïna.

Art. 32.- Demolició d'edificis ruïnosa

- 1.- La demolició de la construcció correspon al seu propietari. Tret que hagués ocupants afectats, la demolició haurà d'iniciar-se en el termini assenyalat en la resolució municipal de declaració de ruïna, prèvia presentació del corresponent projecte de demolició i identificació de la direcció facultativa. En cas d'incompliment pel propietari del termini concedit, l'Ajuntament procedirà a la seua execució subsidiària d'acord amb els termes de la present ordenança.
- 2.- Si l'immoble estigués ocupat, haurà en primer lloc de resoldre els contractes d'arrendament existents i a aquest efecte el propietari s'obliga a presentar en el termini màxim d'un mes des de la declaració de ruïna, la corresponent demanda de resolució de contracte davant els tribunals de justícia competents, o bé arribar als acords oportuns amb els inquilins i aportar còpia a l'Ajuntament per a la seua constància. El propietari estarà igualment obligat a comunicar a l'Ajuntament en el termini màxim d'un mes des que es produeixi, la sentència de desnonament dels llogaters o l'acord arribat amb aquests.
- 3.- La sol·licitud de llicència de demolició haurà d'anar acompanyada de la sol·licitud de llicència per a la construcció de la nova edificació, llevat en aquells supòsits que la demolició no comporti o pugui dur aparellada aquesta.

Art. 33. Visites d'inspecció.

Durant el temps que intervingui entre la declaració de la ruïna de l'immoble, i el desnonament dels ocupants, el propietari estarà obligat a la realització mitjançant tècnic competent, de visites d'inspecció periòdiques de l'immoble, i comunicar a l'Ajuntament qualsevol incidència que afectés a la seguretat de l'immoble. En cas de no realitzar-les, podrà fer-lo subsidiàriament l'Ajuntament, passant-li al propietari el càrrec dels honoraris professionals corresponents.

Art. 34. Ruïna d'edificis protegits.

En la declaració de ruïna d'edificis protegits, es farà constar expressament que parts de l'immoble poden ser objecte de demolició, i quines altres haurien de ser mantingudes, assenyalant-se els terminis en els quals s'haurà de procedir a la rehabilitació de l'immoble, i les mesures de seguretat que haurien de prendre's per mantenir les condicions de seguretat en la via pública i en els edificis limítrofs.

Art. 35. Conseqüències de la ruïna d'edificis protegits: actualització del catàleg.

1. La declaració en ruïna d'un edifici protegit, implicarà l'actualització automàtica del catàleg



d'edificis protegits, bé mantenint el grau de protecció existent, o bé assignant un nou grau, amb l'especificació dels elements que hagin de protegir-se.

2. L'informe tècnic que serveixi de base per a la declaració en ruïna, haurà de fer constar :

a) Grau de protecció que afecti a l'edificació amb succinta referència dels elements protegits segons la fitxa del catàleg.

b) Descripció general de l'estat de l'edificació, i dels danys que presenti..

c) Descripció dels danys existents que afectin els elements expressament protegits.

d) Un dictamen en el qual s'expressi :

- Possibilitat o no de manteniment dels elements protegits, d'acord amb el seu estat actual, del risc existent, i del risc de la intervenció.

- Possibilitat i conveniència de reconstrucció d'elements danyats irreversiblement o desapareguts des de la data de catalogació.

- Conveniència o oportunitat de realitzar demolicions parcials i la seua posterior reconstrucció, en relació amb el risc existent i el qual suposa la intervenció.

Com a conseqüència de tot l'anterior, es realitzarà una Proposta dels elements que hagin de conservar-se, els quals per la gravetat del seu estat, puguin enderrocar-se, i d'aquells altres que puguin enderrocar-se i han de tornar a construir-se, sense menysprear els seus valors arquitectònics o artístics.

Les conclusions, indicaran el nou grau de protecció de l'immoble, i la seua fitxa reguladora de les intervencions possibles sobre el mateix.

2. D'acord als informes tècnics emesos, la resolució declarant la ruïna de l'immoble, farà constar :

El nou grau de protecció de l'edifici, i la fitxa reguladora de la protecció de mateix.

Els elements o parts de l'immoble que puguin enderrocar-se, i els que hauran de mantenir-se.

Els elements o parts de l'immoble que puguin enderrocar-se, i s'hagin de reconstruir amb característiques anàlogues a les preexistents, indicant-se les noves característiques de disseny, materials, textures, etc.

Art. 36. Òrgan competent

Correspon a l'alcalde/alcaldessa o òrgan en qui delegui, la declaració de l'estat de ruïna de les edificacions, que s'executarà amb arranament al disposat en aquesta ordenança, en la Llei de Disciplina Urbanística i en la Legislació Urbanística aplicable.

Secció 7a : De la ruïna imminent

Art. 37. Supòsits de ruïna imminent

Una construcció es troba en situació de ruïna imminent quan concorren el·les les següents circumstàncies:

1. La gravetat, evolució, i extensió dels danys que li afectin són de caràcter irreversible.
2. L'execució de mesures de seguretat per al manteniment de la construcció resulta inútil i arriscada,

La demora en els treballs de demolició implica un perill real per a les persones.

Art. 38. Òrgan competent

Correspon la declaració de ruïna imminent a l'Alcalde o òrgan en qui delegui, previ informe tècnic municipal, i per motius de seguretat, disposarà de tot allò necessari pel que fa a l'habitabilitat de l'immoble, desallotjament dels seus ocupants i enderrocament del mateix o de les parts afectades, sense perjudici de l'assenyalat en l'art. 29 d'aquesta ordenança.

Art. 39. Objecte de la ruïna imminent

La declaració de ruïna imminent podrà afectar a la totalitat de la construcció o a part d'ella, acordant la seua demolició total o parcial. Si es tractés d'un edifici protegit, s'indicarà expressament que parts podran enderrocar-se-se, i quines no, i les mesures de seguretat que s'hauran de prendre per mantenir aquestes últimes.

Art. 40. Indicis de ruïna imminent

Quan apareguin indicis de l'existència d'una ruïna imminent que posi en perill la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat, l'alcalde/alcaldessa o òrgan en qui delegui podrà acordar l'apuntament i ordenar el desallotjament, o adoptar les mesures urgents necessàries per prevenir o evitar danys en els béns públics o a les persones.

Art. 41. Demolició i desallotjament dels immobles ruïnosos

- 1.- En els casos de ruïna imminent l'Ajuntament podrà ordenar, quan aquest fos imprescindible per impedir majors perjudicis, la demolició de l'immoble.
2. En el supòsit que la construcció es trobàs ocupada per persones, el mateix decret que declari la ruïna imminent ordenarà el seu immediat desallotjament, així com el dels immobles i béns quan això fos possible. El desallotjament serà efectuat per la policia local, auxiliada del Serveis Socials de l'Ajuntament i comunicaran a la propietat de l'immoble i el corresponent àrea municipal la data en què es va realitzar el mateix als efectes d'inici del còmput de termini per a la seua demolició.
3. En els casos de desallotjament citats en el número precedent es donarà trasllat als Serveis Socials de l'Ajuntament a l'objecte de facilitar, si s'escau, allotjament provisional als ocupants de la finca que ho necessitessin.
- 4.- Si l'immoble no estigués ocupat i la propietat de la finca no iniciés les obres de demolició de la mateixa en el termini ordenat, es procedirà a la seua demolició en execució subsidiària per part de l'Ajuntament i costa de la seua propietat.



TÍTOL III. RÈGIM SANCIONADOR

Article 42. Infraccions.

Constitueix infracció administrativa tota l'acció o omissió que vulneri les normes establertes en la present Ordenança, com també aquelles que estiguin tipificades en la legislació sectorial, de l'Estat, en el seu cas, o de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, reguladora de les matèries que s'inclouen, sense perjudici que preceptes d'aquesta ordenança puguin contribuir a una més correcta identificació de les conductes i a una determinació més precisa de les sancions, i introduir les corresponents especificacions i graduacions.

Article 43. Competències.

Les infraccions de les normes d'aquesta Ordenança seran sancionades per l'alcalde/alcaldessa, o bé per altres òrgans de l'administració municipal, l'exercici de les quals els hi hagi estat confiat per delegació.

Article 44. Restauració

A més de la imposició de la corresponent sanció, l'administració municipal ha d'adoptar les mesures pertinents per a la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic infringit, amb l'execució subsidiària, si procedeix, de les actuacions a càrrec de l'infractor.

Article 45. Tipificació general de les infraccions

Les infraccions es qualifiquen en lleus, greus i molt greus.

1.- Són infraccions lleus:

- a) L'incompliment del deure de conservació, sempre que l'alteració o el risc per a la seguretat, salubritat i ornament públic siguin d'escassa entitat.
- b) Aquelles altres que, en raó dels criteris emprats en el present article, mereixin la qualificació de lleus o que sigui procedent la seua qualificació com a infraccions greus o molt greus.

2.- Són infraccions greus:

- a) Les que rebin expressament aquesta qualificació en aquesta Ordenança o en la legislació sectorial aplicable.
- b) Les que siguin concurrents amb altres infraccions sanitàries, ambientals o urbanístiques lleus, o hagin servit per facilitar-les o encobrir-les.
- c) L'incompliment del deure legal de conservació, quan afecti de manera greu, immediata i directa a la seguretat, salubritat o ornament públic.
- d) La resistència a subministrar dades, facilitar informació o prestar col·laboració a l'Administració municipal o als seus agents, no facilitant els mitjans necessaris per verificar els danys presumibles a l'immoble.



- e) Subministrar informació o documentació falsa, inexacta, incompleta o que indueixi a error, implícita o explícitament.
- f) L'incompliment de les mesures cautelars o obres urgents ordenades per l'Ajuntament.
- g). La reincidència en la comissió d'infraccions lleus, en els últims tres mesos.
- h) En els suposats de ruïna, l'incompliment de l'ordre de demolició.
- i) En els casos en els quals els immobles en ruïna es trobin ocupats, l'incompliment per part del propietari de sol·licitar l'extensió dels seus contractes d'arrendament en el termini d'un mes.
- j) Aquelles altres que, en raó dels criteris emprats en el present article, mereixin la qualificació de greus o que no sigui procedent la seua qualificació com a infraccions lleus o molt greus.

3.- Són infraccions molt greus:

- a) Les que reben expressament aquesta qualificació en la present Ordenança sectorial aplicable.
- b) L'incompliment reiterat de les ordres d'execució o requeriments específics formulats per l'Ajuntament.
- c) La negativa absoluta a facilitar informació o prestar col·laboració als serveis de control i de inspecció.
- d) La resistència, coacció, amenaça, represàlia, desacatament o qualsevol altre pressió exercida sobre les autoritats o agents municipals.
- e) La reincidència en la comissió de faltes greus en els últims tres anys.
- f) L'incompliment de les normes de la present ordenança quan recaiguin sobre edificis subjectes a algun règim de protecció especial.
- g) Aquelles altres que, en raó dels criteris emprats en el present article, mereixin la qualificació de molt greus o que no sigui procedent la seua qualificació com a infraccions lleus o greus.

4. Les infraccions que per la seua naturalesa complexa estiguin regulades i tipificades en normativa de caràcter sectorial i que afectin a l'objecte de la present Ordenança seran considerades infraccions independents o autònomes i, amb aquest caràcter, seran sancionades de conformitat amb la seua normativa específica.

Article 46. Sancions

Sempre que no estigui previst en els articles següents o en la legislació sectorial, les infraccions d'aquesta Ordenança seran sancionades amb la multa prevista en la legislació general per a les infraccions d'Ordenances Municipals. La quantitat màxima de la multa serà l'autoritzada per la legislació vigent en matèria de règim local, i s'actualitzarà automàticament en funció dels criteris que es determinen legalment.

Infraccions lleus: multa de fins 750 euros.-



Infraccions greus: multa de 751 a 1.500 euros.-

Infraccions molt greus: multa de 1501 a 3000 euros.

Si durant la tramitació del corresponent procediment sancionador, els responsables de la infracció complissin els deures que imposa aquesta Ordenança, l'import de la sanció serà imposat en la seua quantia mínima.

Article 47. Sancions por danys

D'acord amb el previst en la legislació vigent general de Règim Local, les persones que per frau o negligència, causin danys en el domini públic local, o realitzin actes d'usurpació, seran sancionats amb multa, l'import de la qual s'establirà entre el valor i el doble del valor del perjudici causat, amb independència de la reparació del dany o la restitució de la usurpació.

Article 48. Graduació de les sancions

1.- Les sancions corresponents es graduen tenint en compte les circumstàncies següents:

- a. La gravetat de la infracció
- b. El benefici obtingut
- c. El perjudici causat als interessos generals
- d. La intencionalitat
- e. La reiteració
- f. La reincidència

2. A més es tindran en compte les següents circumstàncies específiques:

- a. El grau d'ocupació de l'edifici
- b. Que l'edifici presenti patologies que suposin risc per a la integritat física de les persones, ja siguin les persones que ocupen el propi edifici, les persones que ocupen edificis limítrofs o per a les persones que puguin transitar per la via pública.

3. En la fixació de les sancions es tindrà en compte, en tot cas, que la comissió de la infracció no resulti més beneficiosa per a l'infractor que l'acompliment de les normes infringides.

En cap cas la imposició de la sanció suposarà una substitució del deure de restitució de la realitat física alterada i del ordre jurídic infringit.

Article 49. Responsabilitat

1. Els propietaris seran els responsables de les sancions tipificades en aquesta Ordenança.



2. En els casos de finques constituïdes en règim de propietat horitzontal, la responsabilitat, en tot allò que afecta a elements comuns dels edificis, recaurà en la comunitat de propietaris de conformitat amb les normes establertes en la normativa reguladora.

Article 50. Procediment sancionador

El procediment sancionador serà el que estableix el Decret 14/1994 pel que s'aprova el Reglament de Procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en l'exercici de la Potestat Sancionadora.

Supletòriament, serà d'aplicació el Reglament estatal 1398/1993, del procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora.

La prescripció de les infraccions i sancions es regirà pel disposat a la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. La prescripció de les infraccions i/o sancions no afectarà a l'obligació de restaurar la realitat física alterada, ni d'indemnitzar pels danys i perjudicis causats.

Quan la proposta de resolució de l'expedient sancionador tramitat per l'administració de l'Ajuntament contingui una sanció que, per la quantia de la multa o pel seu caràcter, no sigui competència municipal, l'alcalde elevarà l'expedient a l'òrgan competent per imposar la sanció que es proposi, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

El procediment s'inicia d'ofici com a conseqüència de la iniciativa de l'òrgan competent, per ordre superior, per petició raonada d'altres òrgans a partir de les actes esteses pels serveis d'inspecció degudament habilitats o per part de la policia local, o per denúncia presentada per qualsevol persona.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Es faculta l'alcalde/alcaldeessa per ordenar, mitjançant Ban, que es dictarà amb ocasió de campanyes especials, el foment de l'endreçament, acord i realització de treballs relacionats amb l'ornament i manteniment de façanes, així como de terrats, de parts visibles de construccions des de la via pública i d'elements accessoris dels edificis. En aquestes ocasions podrà establir-se beneficis administratius, econòmics i fiscals.

Disposició addicional segona

No s'atorgaran noves llicències d'obres en les edificacions en les quals haguessin estat ordenades actuacions i l'incompliment de les quals fos constatat, fins l'acatament d'aquestes, llevat dels casos justificats d'obres qualificades com a urgents i necessàries per existir algun risc per a la seguretat de les persones i béns, segons el parer dels serveis tècnics municipals.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició Final Primera



No podran ser objecte d'ajudes per a la rehabilitació per part de l'Ajuntament o ens amb ell vinculats, aquelles edificacions en les quals no s'hagi donat acompliment a les obres de conservació o de reparació necessàries, assenyalades pels Serveis Tècnics Municipals i ordenades mitjançant una ordre d'execució.

Disposició Final Segona

Queden derogades totes aquelles normes i preceptes de qualsevol ordenança o reglament municipal que resultin contràries, contradictòries o oposades a la present Ordenança, a partir del moment de la seua entrada en vigor.

Disposició Final Tercera

En tot allò que no estigui previst a la present Ordenança s'atendrà al que disposa la normativa de règim local, administrativa i urbanística, i qualsevol altra disposició de caràcter general, estatal, autonòmic, insular i/o municipal que resultin d'aplicació.

Disposició Final Quarta

Aquesta ordenança entrarà en vigor una vegada s'hagi aprovat definitivament, i transcorreguts quinze dies des de la publicació íntegra del seu contingut en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, de conformitat amb el previst a l'article 103 de la Llei 20/2006 de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears."

Eivissa, 2 de gener de 2008

L'ALCALDESSA,

Sgt.: Lurdes Costa Torres