



**Ajuntament  
d'Eivissa**

## **ANUNCIO**

Aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día dieciocho de diciembre de dos mil siete, la Ordenanza Municipal sobre conservación de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y otros bienes inmuebles, queda expuesta al público por plazo de treinta días, de conformidad y a los efectos previstos al art. 102 de la Ley 20/2006, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

Así mismo se expone el texto íntegro de la Ordenanza a los efectos previstos al art. 113 de la Ley 20/2006, municipal y de régimen Local de las Islas Baleares, considerándose aprobada definitivamente, en el supuesto de que en el indicado plazo de treinta días no se formule ninguna reclamación:

**“Ordenanza del Ayuntamiento de Eivissa sobre conservación de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y otros bienes inmuebles.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ayuntamiento de Eivissa, con su voluntad de contribuir al bienestar ciudadano, aprueba esta presente Ordenanza, el objeto de la cual es regular la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y otros bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornamento público. Además, razones de orden estético y ambiental, aconsejan la aprobación de esta Ordenanza.

No se debe olvidar que, en conformidad con lo que dispone el artículo 185.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, las personas propietarias de los edificios, además de las obligaciones que les atribuyen las normas aplicables, tienen que mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas.

A estas materias hace referencia esta Ordenanza.

### **TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

#### **Art. 1. Objeto de la Ordenanza**

1. Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Eivissa la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y otros bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornamento público, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. Las mismas obligaciones de conservación, respecto las urbanizaciones y terrenos, recaerán a las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, al



**Ajuntament  
d'Eivissa**

ámbito de su competencia.

3. El contenido de esta ordenanza es de aplicación a todo el ámbito del Término Municipal.

**Art. 2.** Del deber de conservación

Se consideran contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones publicitarias y de todo tipo a las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornamento público.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder con su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, determinado según los módulos aprobados por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, repongan las construcciones a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornamento, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar el inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornamento definidas en esta Ordenanza.

**Art. 3.** Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornamento

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornamento:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas o de propiedad privada, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y del resto de elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

1.- Condiciones de seguridad: Las edificaciones tendrán que mantener sus cierres y cubiertas estancas al paso del agua y mantener el buen estado de los elementos de protección contra caídas. La estructura tendrá que conservarse de forma que garantice el desempeño de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones, tendrán que conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cierres de forma que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2.- Condiciones de salubridad: Tendrá que mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de forma que se garantice su aptitud para el uso al cual estén destinadas y su régimen de utilización.



**Ajuntament  
d'Eivissa**

Mantendrán tanto el edificio como los espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, ratones y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

3.- Condiciones de ornamento: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cierres de las construcciones tendrán que mantenerse en buenas condiciones mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, sin que se puedan instalar antenas, aires acondicionados u otras instalaciones publicitarias que resulten visibles desde la vía pública.

Las azoteas, terrazas y balcones tendrán que mantenerse en buenas condiciones, del mismo modo mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, desagües antenas e instalaciones –estas últimas sólo en el caso de las azoteas–, y queda prohibido que se realice en ellos ningún tipo de depósito de materiales.

Cuando se trate de edificios en los cuales se realicen obras de construcción, reparación o mantenimiento que confronten con la vía pública, tendrá que añadirse la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar todo tipo de suciedad a la vía pública, incluso aquellos que provienen de operaciones de carga, descarga, salida o entrada de cualquier vehículo a la obra, así como la de limpiar la parte de la obra y de sus elementos que se hubieran visto afectados, atendiendo a la regulación que en cada momento se haya fijado por los servicios municipales de medio ambiente.

c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole.

Serán de aplicación las condiciones señaladas para las urbanizaciones y para las construcciones, de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares y parcelas

Todo solar y parcela que sea limítrofe con la vía pública tendrá que estar cerrado según las ordenanzas municipales, y tendrá que conservarse permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, restos orgánicos, inorgánicos o de construcción que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

**Art. 4.** La función social de la propiedad de inmuebles.

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones tendrá que producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con el art. 9.1 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo, se tendrá que tener en cuenta, en cuanto al “ Contenido del decreto de propiedad del suelo: deberes y cargas”, lo siguiente:

El decreto de propiedad del suelo comprende, cualquier que sea la situación en la cual este se encuentre, y sin perjuicio del régimen al cual esté sometido por razón de su clasificación,



**Ajuntament  
d'Eivissa**

los deberes de dedicarlo a los usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de apoyo al mencionado uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornamento legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llega el deber legal de conservación.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su demasiado vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o el interés general, incluso el ambiental; prever la contaminación del suelo, el agua o el aire y las emisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y el funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

#### **Art. 5.** Incumplimiento de la función social de la propiedad

1. El incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, cuando afecte a la seguridad y salubridad suponen un incumplimiento de la función social de la propiedad, y facultarán por lo tanto al Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad alterada, incluso mediante la expropiación o de la venta forzosa del inmueble.

2. Para la aplicación de la expropiación o venta forzosa, tendrá que declararse independientemente, el incumplimiento de la función social de la propiedad. Para la resolución de este expediente, se ponderarán las circunstancias objetivas del inmueble; y en este sentido, se tendrán en cuenta las características constructivas, estado de conservación, estado de sus instalaciones, estado de abandono, grado de utilización, existencia de usos legalmente establecidos, y todas el resto de circunstancias que pudieran ser determinantes.

### **TÍTULO I: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

#### **Sección 1.<sup>a</sup>- Órdenes de ejecución**

##### **Art. 6.** De las órdenes de ejecución

En caso de incumplimiento de los deberes de conservación a los cuales se refiere la presente ordenanza, el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado, dictará orden de ejecución en los términos establecidos en esta Ordenanza

##### **Arte. 7.** Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación o reforma de



**Ajuntament  
d'Eivissa**

fachadas, cubiertas, azoteas o partes visibles de las construcciones o de sus espacios accesorios, por motivos de interés estético, de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico aunque no estén incluidas en ningún plan de ordenación

Las obras se ejecutarán por los propietarios de las edificaciones afectadas, y a su cargo si estas obras estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que se les corresponde.

Las obras serán ejecutadas a cargo de los propietarios y a cargo de la Administración cuando por razones de interés general interese su conservación.

#### **Art. 8.** Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten en edificios a los cuales les es de aplicación el dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, la Ley 12/1998 de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, o la Ley 6/1994, de Competencias de los Consejos Insulares en materia de Patrimonio, tendrán que contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) del Consell Insular de Eivissa, salvo los casos de urgencia y los previstos por Planes Especiales de Protección.

En este último caso, es decir, cuando existe plan especial de protección definitivamente aprobado, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las órdenes de ejecución que desarrollen el planeamiento aprobado, excepto en los casos que la intervención afecte a un monumento histórico, a una zona arqueológica o en una zona paleontológica, así como al suyo entorno a protección, caso en el cual se tendrá que contar con la autorización de la CIOTUPHA.

En todo caso, el Ayuntamiento tendrá que comunicar a la CIOTUPHA, en el plazo de diez días, las órdenes de ejecución dictadas.

#### **Art. 9.** Iniciación

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquier de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita apreciar la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen

c) Por denuncia. Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento cualquier



**Ajuntament  
d'Eivissa**

infracción de la presente Ordenanza. De resultar temerariamente injustificada la denuncia, serán de cargo del denunciante los gastos que origine la inspección.

**Art. 10.** De los informes

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa inspección del terreno, urbanización, edificación o instalaciones, emitirán un informe sobre su estado.

2. El informe contendrá:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, si procede, las posibles causas.

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o resolver los daños o deficiencias detectadas con indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencia de obras, y si procede, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Situación urbanística del inmueble en conformidad con el dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

f) Cuando constara, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

**Art. 11.** De los obligados

Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Por eso, si fuera necesario, se requerirá a cualquier registro público adecuado, porque informe sobre la titularidad del mismo.

En caso de urgencia en la necesidad de realización de las obras, razonada en el correspondiente informe técnico, y cuando la localización de la propiedad se haga dificultosa, bastará con la notificación al administrador del inmueble, en conformidad con el dispuesto en el articulado de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares, cuando sea conocida por la administración municipal su relación profesional con la propiedad, todo esto sin perjuicio del régimen de notificaciones de los actos en conformidad con el disponer en los arts. 58 y 59 de la Ley 30/92.

**Art. 12.** Audiencia al interesado

Emitido el informe al cual hace referencia al artículo 10 de esta ordenanza, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado en el plazo de diez días, salvo que hubiera peligro de demora, caso en el cual se actuará



**Ajuntament  
d'Eivissa**

inmediatamente.

#### **Art. 13. Resolución**

Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente concederá al propietario un plazo acomodado a la envergadura de las medida a adoptar para que proceda al cumplimiento de la orden, con advertencia de que su incumplimiento

injustificado habilitará a la administración actuando para adoptar cualquier de las siguientes medidas:

- a) ejecución subsidiaria a cargo de la obligación
- b) aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa
- c) expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad

La Administración, atendiendo las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

#### **Art. 14. Desempeño de las órdenes de ejecución**

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2. Asimismo, antes del comienzo de las obras tendrá que aportarse, si se trata de obras que lo requieran, hoja por encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el cual conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa, que será un técnico competente, de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación y Jurisprudencia en lo referente a esto. Si las reparaciones tienen entidad para ello, también tendrá que aportarse el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.

3. Cuando se hubiera exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el colegio profesional correspondiente. Si no se hubiera exigido, el cumplimiento de la orden se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

#### **Art. 15.- Actuaciones inmediatas**

1. Si un servicio municipal apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimara oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.

2. Las mencionadas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, demoliciones u otras análogas, teniéndose que observar en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del



**Ajuntament  
d'Eivissa**

inmueble.

**Art. 16.** Órdenes que impliquen la colocación de andamios

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro mediano auxiliar similar, la propiedad aportará, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de la mencionada instalación visado por el colegio oficial correspondiente, en el cual conste la dirección facultativa. Igualmente se tendrá que presentar documentación que contienda la delimitación de la superficie a ocupar así como el plazo estimado de la ocupación.

**Art 17.** Órdenes que impliquen la ocupación de la vía pública

Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios y otras ocupaciones de similar naturaleza, se tendrá que liquidar, previamente a comienzos de las obras, la tasa por aprovechamiento de la vía pública que establece la Ordenanza municipal en el efecto.

**Art. 18.** Del expediente sancionador

1. Constituye infracción la vulneración de las normas contenidas en la presente ordenanza, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas según el dispuesto al arte. 10 y siguientes de la citada Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares, en adelante L.D.U. y en la presente ordenanza.

2. El de la orden de ejecución por inactividad del titular, tanto en los plazos de inicio como de fin de las obras, y sin perjuicio de la ejecución subsidiaria, se sancionará en conformidad con los criterios de la presente ordenanza.

3. El incumplimiento de la orden de ejecución por la realización de actuaciones contrarias a la misma, se sancionará de acuerdo con la Ley de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares.

4. El ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, nota marginal indicando la incoación del expediente de infracción urbanística, por incumplimiento de la orden de ejecución.

**Sección 2.<sup>a</sup>- Ejecución subsidiaria**

**Art. 19.** De la ejecución subsidiaria.

1. La realización de las obras de ejecución subsidiaria requiere, con carácter previo, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio del dispuesto al número 3 de este artículo. El citado presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos que efectúe las alegaciones oportunas. En esta comunicación se le advertirá igualmente que si no realizara las obras en el plazo que se le conceda, que será igual al fijado en la orden de



**Ajuntament  
d'Eivissa**

ejecución incompleta, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

2. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras y gastos a realizar, que será liquidada por anticipado, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. Esta valoración se realizará aplicando los precios de la construcción del año en curso mediante los módulos oficiales de los Colegios Profesionales de las Islas Baleares.

3. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia, o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, tendrá que justificarse en informe técnico la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, y dar cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

#### **Art. 20.- Diagnóstico**

Las pruebas técnicas, tales como prospecciones, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que haya que realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán a la propiedad una vez realizadas con independencia de las obras que después se acometan.

#### **Art. 21. Costes adicionales**

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca en la cual se esté actuando, el propietario estará obligado a alojar a los ocupantes legítimos del inmueble, en otro de características análogas y si puede ser en lugar próximo. El coste de este realojo será a cargo de la propiedad de la finca.

2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, estas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivara, será a cargo de la propiedad de la finca o a los ocupantes respectivamente.

Los gastos a las cuales se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

## **TÍTULO II: DE LA RUINA**

### **Sección 1.ª De los supuestos de ruina**

#### **Arte. 22. De los edificios ruinosos**

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la ruina a de los inmuebles



**Ajuntament  
d'Eivissa**

en los siguientes casos:

1. Ruina económica. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver el edificio a las condiciones de seguridad y salubridad sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio, salvo el valor del suelo.
2. Ruina técnica. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
3. Ruina urbanística. Cuando, junto con la situación del deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición del inmueble.

**Art. 23. Iniciación y procedimiento**

1. El procedimiento para la declaración de ruina se incoará de oficio o a instancia de la parte interesada, siguiéndose con este fin el procedimiento establecido por la legislación urbanística que en cada momento le sea de aplicación.

**Art. 24. Deficiencias técnicas**

1. A efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta para hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar en su estado ruinoso.
2. En caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ellas, siempre que exista independencia estructural y funcional entre las mismas.

**Sección 2a : Ruina económica**

**Art. 25. Obras de reparación obligatorias**

Se entiende por obras de reparación, exclusivamente, aquellas que rehacen el edificio en condiciones análogas a las preexistentes, de seguridad y salubridad.

**Art. 26. Determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica**

1. Se entiende que las obras de reparación que tendrán que tenerse en cuenta para determinar si concurre el supuesto de ruina económica, son aquellas que rehacen el edificio en condiciones análogas a las preexistentes, de seguridad y salubridad, pero en ningún caso se entenderán como reparación las de adaptación a legislación u ordenanza alguna vigente, ni la introducción de condiciones de salubridad que no estuvieran presentes con anterioridad en el edificio.



**Ajuntament  
d'Eivissa**

En la valoración del coste de las obras de reparación (Cr) se incluirán:

- El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación
- El 13% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista
- El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista
- Los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra
- El IVA.
- Las tasas municipales de licencia de obra
- El impuesto municipal sobre construcciones.

2. A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 % del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Pr} = \frac{\text{Cr}}{\text{Va}} \times 100$$

Donde :

Pr es el porcentaje sobre el valor del inmueble

Cr es el coste de las obras de reparación

Va es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Va} = \text{Vr} \times \text{Cc} \times \text{Ce}.$$

Siendo en esta fórmula:

Vr: Es el valor de reposición a nuevo de la construcción; y en este valor se incluirá:

El Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.), que se calculará con los módulos de los Colegios Profesionales de las Islas Baleares, aplicándose estos a la construcción de nueva planta de un inmueble de análogas características al existente e igual superficie construida.

El 13% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del contratista.

El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del contratista.

Los honorarios facultativos del proyecto y dirección de obras.

El IVA.

Las tasas municipales de licencia de obras.

El impuesto municipal sobre las construcciones.

Cc: es un coeficiente de depreciación, en función del estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Dependiente de este estado, el mencionado coeficiente será:

Estado de conservación bueno ..... Cc = 1



**Ajuntament  
d'Eivissa**

Estado de conservación regular ..... Cc = 0,85  
Estado de conservación doliendo ..... Cc = 0,7  
Estado de conservación mucho doliendo ..... Cc = 0,55

Ce: es un coeficiente de depreciación en función de la edad del inmueble. Vendrá dado por la siguiente mesa desde los treinta (30) años de inmueble.

Edad de la edificación	Coeficiente Cc
< 30	1
30	0,94
40	0,91
50	0,88
60	0,85
70	0,82
80	0,8
90	0,77
100	0,75
150	0,65
200	0,52
=> 250	0,5

Las edificaciones sujetas de protección (ya sea por la Legislación del Patrimonio, por el PGOU o por Planes Especiales) no se considerarán depreciados, por lo cual los coeficientes Cc y Ce serán siempre 1.

3. En los inmuebles que hayan recibido ayudas oficiales para la rehabilitación en los últimos 10 años, en la valoración de las obras de reparación necesarias (a efectos de la declaración en ruina económica) no se incluirán las partidas de obras que hubieran sido objeto de la subvención municipal.

### **Sección 3a : Ruina técnica**

#### **Art. 27. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales**

1. Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquellos no admitan consolidación o refuerzo, y sea necesario sustituir o reconstruir estos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

Son elementos estructurales los que tienen una misión importante y resistente reconocida



**Ajuntament  
d'Eivissa**

como tal en el cálculo estructural.

En todo caso se entenderán como elementos estructurales o fundamentales:

- Cimentación de muros
- Cimentación de pie derecho o apoyo
- Muros de carga y otras con función estructural – Apoyos o pies derechos
- Jácnas o vigas
- Forjas de piso
- Escalera
- Cubierta
- Cierres exteriores

2. Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación detallada de los elementos, que se cuantificará en las unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose su proporcionalidad en relación con el conjunto de los elementos en forma de puntos por centenares.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que tiene que ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) de este número, y sumados, darán la cuantía de los daños respecto de la totalidad del inmueble.

#### **Sección 4a : Ruina urbanística**

##### **Art. 28. Obras no autorizables**

La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para lo cual el edificio, además, tiene que estar afectado por daños la reparación de los cuales requiera la ejecución de obras no autorizables.

Son obras no autorizables para encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieran permitidas por el plan General de Ordenación Urbana de Eivissa, que regula la materia en la norma 7.1.4 del instrumento de adaptación del PGOU a la Ley 6/1999 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

#### **Sección 5a : Ruina de edificios protegidos**

##### **Art. 29. Bienes catalogados**

En los expedientes de ruina de edificios a los cuales los es de aplicación el dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o la Ley 12/1998 de Patrimonio Histórico de



**Ajuntament  
d'Eivissa**

las Islas Baleares, o la Ley 6/1994, de Competencia de los Consejos Insulares en materia de Patrimonio Histórico, este se verificará, siempre que proceda, la intervención de la CIOTUPHA, en los términos atentos en las referidas leyes.

#### **Art. 30. Pérdida o destrucción de edificios catalogados**

Cuando por cualquier circunstancia, resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá del preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

La destrucción de un edificio catalogado, interviniendo incumplimiento del deber de conservación, podrá determinar la expropiación o inclusión del inmueble en el registro de solares y otros inmuebles de edificación forzosa.

#### **Sección 6a : Consecuencias de la declaración de ruina**

##### **Art. 31. Resolución del expediente**

1.- La resolución por la cual se declare la ruina comportará el dictado de orden de demolición del inmueble, ya sea total o parcial, si existiera independencia constructiva del resto del inmueble, fijando el plazo que tiene que iniciarse la demolición.

2.- La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro Municipal de Solares.

3.- Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración de ruina.

##### **Art. 32.- Demolición de edificios ruinosos**

1.- La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiera ocupantes afectados, la demolición tendrá que iniciarse en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, previa presentación del correspondiente proyecto de demolición e identificación de la dirección facultativa. En caso de incumplimiento por el propietario del plazo concedido, el Ayuntamiento procederá a su ejecución subsidiaria de acuerdo con los términos de la presente ordenanza.

2.- Si el inmueble estuviera ocupado, habrá en primer lugar de resolver los contratos de arrendamiento existentes y con este fin el propietario se obliga a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato ante los tribunales de justicia competentes, o bien llegar a los acuerdos oportunos con los inquilinos y aportar copia al Ayuntamiento para su constancia.



**Ajuntament  
d'Eivissa**

El propietario estará igualmente obligado a comunicar en el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los locatarios o el acuerdo llegado con estos.

3.- La solicitud de licencia de demolición tendrá que ir acompañada de la solicitud de licencia

para la construcción de la nueva edificación, quitado en aquellos supuestos que la demolición no comporte o pueda llevar emparejada esta.

**Art. 33.** Visitas de inspección.

Durante el tiempo que intervenga entre la declaración de la ruina del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, el propietario estará obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar en el Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

**Art. 34.** Ruina de edificios protegidos.

En la declaración de ruina de edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de demolición, y qué otras tendrían que ser mantenidas, señalándose los plazos en los cuales se tendrá que proceder a la rehabilitación del inmueble, y las medidas de seguridad que tendrían que tomarse para mantener las condiciones de seguridad en la vía pública y en los edificios limítrofes.

**Art. 35.** Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.

1. La declaración en ruina de un edificio protegido, implicará la actualización automática del catálogo de edificios protegidos, bien manteniendo el grado de protección existente, o bien asignando un nuevo grado, con la especificación de los elementos que tengan que protegerse.

2. El informe técnico que sirva de base para la declaración en ruina, tendrá que hacer constar:

- a) Grado de protección que afecte a la edificación con sucinta referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.
- b) Descripción general del estado de la edificación, y de los daños que presente.
- c) Descripción de los daños existentes que afecten los elementos expresamente protegidos.
- d) Un dictamen en el cual se exprese:

- Posibilidad o no de mantenimiento de los elementos protegidos, de acuerdo con su estado actual, del riesgo existente, y del riesgo de la intervención.

- Posibilidad y conveniencia de reconstrucción de elementos dañados irreversiblemente o



**Ajuntament  
d'Eivissa**

desaparecidos desde la fecha de catalogación.

- Conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el cual supone la intervención.

Como consecuencia de todo el anterior, se realizará una Propuesta de los elementos que tengan que conservarse, los cuales por la gravedad de su estado, puedan derrocarse, y de aquellos otros que puedan derrocarse y tienen que volver a construirse, sin despreciar sus valores arquitectónicos o artísticos.

Las conclusiones, indicarán el nuevo grado de protección del inmueble, y su ficha reguladora de las intervenciones posibles sobre el mismo.

2. De acuerdo con los informes técnicos emitidos, la resolución declarando la ruina del inmueble, hará constar:

El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección de mismo.

Los elementos o partes del inmueble que puedan derrocarse, y los que tendrán que mantenerse.

Los elementos o partes del inmueble que puedan derrocarse, y se tengan que reconstruir con características análogas a las preexistentes, indicándose las nuevas características de diseño, materiales, texturas, etc.

#### **Art. 36. Órgano competente**

Corresponde al alcalde/alcaldesa o órgano en quien delegue, la declaración del estado de ruina de las edificaciones, que se ejecutará con arreglo al dispuesto en esta ordenanza, en la Ley de Disciplina Urbanística y en la Legislación Urbanística aplicable.

#### **Sección 7a : De la ruina inminente**

##### **Art. 37. Supuestos de ruina inminente**

Una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren en ellas las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución, y extensión de los daños que le afecten son de carácter irreversible.

2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada,

La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

##### **Art. 38. Órgano competente**



**Ajuntament  
d'Eivissa**

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde o órgano en quien delegue, previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá de todo aquello necesario en cuanto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes y derribo del mismo o de las partes afectadas, sin perjuicio del señalado en el arte. 29 de esta ordenanza.

**Art. 39.** Objeto de la ruina inminente

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o aparte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán derrocar-se, y qué no, y las medidas de seguridad que se tendrán que tomar para mantener estas últimas.

**Art. 40.** Indicios de ruina inminente

Cuando aparezcan indicios de la existencia de una ruina inminente que ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el alcalde/alcaldesa o órgano en quien delegue podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo, o adoptar las medidas urgentes necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

**Art. 41.** Demolición y desalojo de los inmuebles ruinosos

1.- En los casos de ruina inminente el Ayuntamiento podrá ordenar, cuando este fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios, la demolición del inmueble.

2. En el supuesto que la construcción se encontrara ocupada por personas, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como lo de los inmuebles y bienes cuando esto fuera posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada del Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y el correspondiente área municipal la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

3. En los casos de desalojo citados en el número precedente se dará traslado a los Servicios Sociales del Ayuntamiento al objeto de facilitar, si se tercia, alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaran.

4.- Si el inmueble no estuviera ocupado y la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá a su demolición en ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento y costa de su propiedad.

### **TÍTULO III. RÉGIMEN SANCIONADOR**

#### **Artículo 42.** Infracciones.

Constituye infracción administrativa toda la acción u omisión que vulnere las normas establecidas en la presente Ordenanza, como también aquellas que estén tipificadas en la legislación sectorial, del Estado, en su caso, o de la Comunitat Autònoma de las Islas Baleares, reguladora de las materias que se incluyen, sin perjuicio que preceptos de esta ordenanza puedan contribuir a una más correcta identificación de las conductas y a una determinación más precisa de las sanciones, e introducir las correspondientes especificaciones y graduaciones.

#### **Artículo 43.** Competencias.

Las infracciones de las normas de esta Ordenanza serán sancionadas por el alcalde/alcaldesa, o bien por otros órganos de la administración municipal, el ejercicio de las cuales se los haya sido confiado por delegación.

#### **Artículo 44.** Restauración

Además de la imposición de la correspondiente sanción, la administración municipal tiene que adoptar las medidas pertinentes para la restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico infringido, con la ejecución subsidiaria, si procede, de las actuaciones a cargo del infractor.

#### **Artículo 45.** Tipificación general de las infracciones

Las infracciones se califican en leves, graves y muy graves.

##### 1.- Son infracciones leves:

- a) El incumplimiento del deber de conservación, siempre que la alteración o el riesgo para la seguridad, salubridad y ornamento público sean de escasa entidad.
- b) Aquellas otras que, en razón de los criterios empleados en el presente artículo, merezcan la calificación de leves o que sea procedente su calificación como infracciones graves o muy graves.

##### 2.- Son infracciones graves:

- a) Las que reciban expresamente esta calificación en esta Ordenanza o en la legislación sectorial aplicable.
- b) Las que sean concurrentes con otras infracciones sanitarias, ambientales o urbanísticas leves, o hayan servido para facilitarlas o encubrir las.
- c) El incumplimiento del deber de legal de conservación, cuando afecte de manera grave, inmediata y directa a la seguridad, salubridad u ornamento público.

d) La resistencia a suministrar datos, facilitar información o prestar colaboración a la Administración municipal o a sus agentes, no facilitando los medios necesarios para verificar los daños presumibles al inmueble.

e) Suministrar información o documentación falsa, inexacta, incompleta o que induzca a error, implícita o explícitamente.

f) El incumplimiento de las medidas cautelares u obras urgentes ordenadas por el Ayuntamiento.

g). La reincidencia en la comisión de infracciones leves, en los últimos tres meses.

h) En los supuestos de ruina, el incumplimiento de la orden de demolición.

y) En los casos en los cuales los inmuebles en ruina se encuentren ocupados, el incumplimiento por parte del propietario de solicitar la extensión de sus contratos de arrendamiento en el plazo de un mes.

j) Aquellas otras que, en razón de los criterios empleados en el presente artículo, merezcan la calificación de graves o que no sea procedente su calificación como infracciones leves o muy graves.

3.- Son infracciones muy graves:

a) Las que reciben expresamente esta calificación en la presente Ordenanza sectorial aplicable.

b) El incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución o requerimientos específicos formulados por el Ayuntamiento.

c) La negativa absoluta a facilitar información o prestar colaboración a los servicios de control y de inspección.

d) La resistencia, coacción, amenaza, represalia, desacato o cualquiera otra presión ejercida sobre las autoridades o agentes municipales.

e) La reincidencia en la comisión de faltas graves en los últimos tres años.

f) El incumplimiento de las normas de la presente ordenanza cuando recaigan sobre edificios sujetos a algún régimen de protección especial.

g) Aquellas otras que, en razón de los criterios empleados en el presente artículo, merezcan la calificación de muy graves o que no sea procedente su calificación como infracciones leves o graves.

4. 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 este carácter, serán sancionadas en conformidad con su normativa específica.

#### **Artículo 46. Sanciones**

Siempre que no esté previsto en los artículos siguientes o en la legislación sectorial, las infracciones de esta Ordenanza serán sancionadas con la multa prevista en la legislación general para las infracciones de Ordenanzas Municipales. La cantidad máxima de la multa será la autorizada por la legislación vigente en materia de régimen local, y se actualizará automáticamente en función de los criterios que se determinan legalmente.

Infracciones leves: multa de hasta 750 euros.-

Infracciones graves: multa de 751 a 1.500 euros.-

Infracciones muy graves: multa de 1501 a 3000 euros.

Si durante la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, los responsables de la infracción cumplieran los deberes que impone esta Ordenanza, el importe de la sanción será impuesto en su cuantía mínima.

#### **Artículo 47. Sanciones por daños**

De acuerdo con el previsto en la legislación vigente general de Régimen Local, las personas que por fraude o negligencia, causen daños en el dominio público local, o realicen actos de usurpación, serán sancionados con multa, el importe de la cual se establecerá entre el valor y el doble del valor del perjuicio causado, con independencia de la reparación del daño o la restitución de la usurpación.

#### **Artículo 48. Graduación de las sanciones**

1.- Las sanciones correspondientes se gradúan teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- a. La gravedad de la infracción
- b. El beneficio obtenido
- c. El perjuicio causado a los intereses generales
- d. La intencionalidad
- e. La reiteración
- f. La reincidencia

2. Además se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias específicas:

- a. El grado de ocupación del edificio
- b. Que el edificio presente patologías que supongan riesgo para la integridad física de las personas, ya sean las personas que ocupan el propio edificio, las personas que ocupan

edificios limítrofes o para las personas que puedan transitar por la vía pública.

3. En la fijación de las sanciones se tendrá en cuenta, en todo caso, que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa para el infractor que el desempeño de las normas infringidas.

En ningún caso la imposición de la sanción supondrá una sustitución del deber de restitución de la realidad física alterada y del orden jurídico infringido.

#### **Artículo 49. Responsabilidad**

1. Los propietarios serán los responsables de las sanciones tipificadas en esta Ordenanza.

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

#### **Artículo 50. Procedimiento sancionador**

El procedimiento sancionador será el que establece el Decreto 14/1994 por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento a seguir por la Administración de la Comunitat Autònoma de las Islas Baleares en el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Supletoriamente, será de aplicación el Reglamento estatal 1398/1993, del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

La prescripción de las infracciones y sanciones se regirá por el dispuesto a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. 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.

Cuando la propuesta de resolución del expediente sancionador tramitado por la administración del Ayuntamiento contenga una sanción que, por la cuantía de la multa o por su carácter, no sea competencia municipal, el alcalde elevará el expediente al órgano competente para imponer la sanción que se proponga, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

El procedimiento se inicia de oficio como consecuencia de la iniciativa del órgano competente, por orden superior, por petición razonada otros órganos a partir de las actas extendidas por los servicios de inspección debidamente habilitados o por parte de la policía local, o por denuncia presentada por cualquier persona.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **Disposición adicional primera**

Se faculta el alcalde/alcaldesa para ordenar, mediante Bando, que se dictará con ocasión de campañas especiales, el fomento del arreglo, acuerdo y realización de trabajos relacionados con el ornamento y mantenimiento de fachadas, así como de azoteas, de partes visibles de construcciones desde la vía pública y de elementos accesorios de los edificios. En estas ocasiones podrá establecerse beneficios administrativos, económicos y fiscales.

#### **Disposición adicional segunda**

No se otorgarán nuevas licencias de obras en las edificaciones en las cuales hubieran sido ordenadas actuaciones y el incumplimiento de las cuales fuera constatado, hasta el cumplimiento de estas, salvo los casos justificados de obras cualificadas como urgentes y necesarias para existir algún riesgo para la seguridad de las personas y bienes, según el parecer de los servicios técnicos municipales.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

##### **Disposición Final Primera**

No podrán ser objeto de ayudas para la rehabilitación por parte del Ayuntamiento o ente con él vinculados, aquellas edificaciones en las cuales no se haya dado desempeño a las obras de conservación o de reparación necesarias, señaladas por los Servicios Técnicos Municipales y ordenadas mediante una orden de ejecución.

##### **Disposición Final Segunda**

Quedan derogadas todas aquellas normas y preceptos de cualquier ordenanza o reglamento municipal que resulten contrarias, contradictorias u opuestas a la presente Ordenanza, a partir del momento de su entrada en vigor.

##### **Disposición Final Tercera**

En todo aquello que no esté previsto a la presente Ordenanza se atenderá al que dispone la normativa de régimen local, administrativa y urbanística, y cualquier otra disposición de carácter general, estatal, autonómico, insular y/o municipal que resulten de aplicación.

##### **Disposición Final Cuarta**

Esta ordenanza entrará en vigor una vez se haya aprobado definitivamente, y transcurridos quince días desde la publicación íntegra de su contenido en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, en conformidad con el previsto al artículo 103 de la Ley 20/2006 de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.”

Eivissa, 2 de enero de 2008  
La ALCALDESA,  
Fdo.: Lurdes Costa Torres

--

<b>Registro de publicaciones</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Fecha Pleno</b>	<b>Fecha BOIB</b>	<b>Núm. BOIB</b>	
Texto inicial	16/12/07	12/01/08	6	156
<b>Nota Legal</b>				
El texto consolidado presenta, en un único redactado, la ordenanza con sus posteriores modificaciones y correcciones para facilitar la lectura y comprensión. Debido a que las modificaciones, o correcciones, más recientes pueden tardar un tiempo en incorporarse al texto consolidado, advertimos que el único texto oficial es el publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears y que se puede consultar en la web <a href="http://www.caib.es/boib/index.do">http://www.caib.es/boib/index.do</a>				