

Per acord del Ple de dia 30 d'abril de 2015 fou aprovada definitivament l'Ordenança reguladora de l'informe d'avaluació dels edificis de Palma de Mallorca, publicada en el BOIB núm. 73 de 16.05.15, entrà en vigor l'endemà de la seva publicació.

Text consolidat de caràcter informatiu. Inclou les seves posteriors modificacions i correccions per a facilitar la seva lectura. El text oficial publicat en el BOIB pot consultar-se en aquesta mateixa pàgina web.

ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS DE PALMA DE MALLORCA

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

Article 2. Immobles obligats i no obligats a presentar l'informe

Article 3. Persones obligades

Article 4. Termini de presentació de l'informe

CAPÍTOL II. Contingut i tramitació de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 5. Contingut de l'informe d'avaluació

Article 6. Parts de l'informe d'avaluació

CAPÍTOL III. Eficàcia de l'informe

Article 7. Resultat de l'informe

Article 8. Compliment de l'acreditació del deure de conservació

Article 9. Deure general de conservació

CAPÍTOL IV. Capacitació i models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 10. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

Article 11. Models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

CAPÍTOL V. Registre d'informes d'avaluació

Article 12. Registre d'informes d'avaluació d'edificis

CAPÍTOL VI. Règim sancionador i d'execució forçosa

Article 13. Règim sancionador

Article 14. Expedient sancionador

Article 15. Efectes de l'incompliment de la realització d'obres previst a l'informe d'avaluació d'edificis

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

RELACIÓ D'ANNEXOS INCLOSOS A L'ORDENANÇA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La inspecció tècnica es configura com un poderós instrument de foment de la conservació de les edificacions. És la millor forma d'assegurar el deure de conservació a què fa referència la Llei estatal del sòl, al seu art. 9.1 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

El 22 de desembre de 2008 el Ple de l'Ajuntament de Palma va aprovar amb caràcter definitiu la modificació de l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica dels edificis (publicada al BOIB núm. 185, ext., de 31 de desembre de 2008), l'objecte de la qual era la regulació de l'obligació formal dels propietaris dels edificis de realitzar un informe i constatar l'estat de conservació i seguretat de l'immoble.

Posteriorment ha anat sorgint diferent normativa comunitària i estatal, com el Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbana 2013-2016. Es tracta d'un programa de suport a la implantació de l'informe d'avaluació dels edificis, que té com a objecte l'impuls de la implantació i la generalització d'un informe d'avaluació dels edificis que inclogui l'anàlisi de les seves condicions d'accessibilitat, la seva eficiència energètica i el seu estat de conservació.

La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes ha anat més enllà i estableix l'obligatorietat de realitzar un informe d'avaluació dels edificis en substitució de l'informe d'inspecció tècnica dels edificis. Es tracta d'un informe que no només ha de recollir l'estat de conservació de l'immoble, sinó que també n'ha d'avaluar les condicions funcionals respecte de l'exigència bàsica sobre accessibilitat del Codi tècnic de l'edificació, així com informar sobre el seu grau d'eficiència energètica.

El Consell Europeu de març de 2007 va posar en relleu la necessitat d'augmentar l'eficiència energètica a la Unió per a assolir l'objectiu de reduir el seu consum energètic en un 20% per a 2020, i va advocar per una aplicació ràpida i completa de les prioritats establertes per la Comissió Pla d'acció per a l'eficiència energètica, preveient el considerable potencial d'estalvi energètic rendible que té el sector dels edificis. El 40% del consum total d'energia a la Unió correspon als edificis. Per això, la reducció del consum d'energia i l'ús d'energia procedent de fonts renovables al sector de l'edificació constitueixen una part important de les mesures necessàries per a reduir la dependència energètica de la Unió i les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

Mitjançant el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, es transposa parcialment la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, pel que fa a la certificació d'eficiència energètica d'edificis, refonent el Reial decret 47/2007, de 19 de gener, amb la incorporació del Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis existents.

L'aplicació d'un enfocament comú en la certificació d'eficiència energètica d'edificis i la inspecció de les instal·lacions de calefacció i aire condicionat, a través d'especialistes qualificats o acreditats, la independència dels quals s'ha de garantir basant-se en criteris objectius, permetrà harmonitzar els esforços realitzats pels estats membres en el terreny de l'estalvi energètic al sector de l'edificació i augmentarà la transparència respecte de l'eficiència energètica al mercat immobiliari de la Unió en benefici dels futurs propietaris i ocupadors.

I finalment, ja entrant en la legislació de la nostra comunitat autònoma, la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS) (BOIB núm. 43, de 29 de març de 2014), estableix al seu art. 118 l'obligatorietat de presentar un informe d'avaluació de l'edifici, en el qual s'acredita la conservació de l'edifici, l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació, així com el certificat de l'eficiència energètica de l'edifici.

Amb el pas del temps, el concepte de deure de conservació ha anat evolucionant en la normativa i fins i tot el Tribunal Suprem s'ha pronunciat en el sentit de considerar el deure de conservació com un dels deures bàsics del propietari, primari i substancial, que inclou també el deure accessori de demostrar-ne el compliment, ja que es tracta d'un deure de "resultat", de manera que el deure accessori és inherent al deure de conservació.

Per tot això es fa necessari adaptar l'Ordenança al nou marc legislatiu i a l'experiència acumulada des de la posada en pràctica de la primera Ordenança.

Aquesta nova Ordenança pretén continuar involucrant el ciutadà en el deure legal de la conservació de l'edificació, facilitant-ne el compliment mitjançant la simplificació del tràmit administratiu. Per a això s'han creat uns models d'informe per tal de conscienciar els propietaris pel que fa al dit deure de conservació dels immobles.

A més, aquesta Ordenança aprofundeix en la definició dels conceptes bàsics d'aplicació i desglossa detalladament la documentació que s'ha de presentar per a contribuir més, si és possible, a proporcionar als propietaris i tècnics redactors competents els instruments necessaris per a complir l'obligació de realitzar l'informe d'avaluació d'edificis en els termes establerts a la normativa existent.

Si l'informe d'avaluació d'edificis és favorable el compliment efectiu del deure de conservació s'entén complert presentant-lo.

Si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable s'entén complert el deure de conservació presentant la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis favorable, una vegada que s'hagin realitzat les obres derivades de l'informe inicial.

El procediment sancionador també canvia substancialment. No presentar l'informe d'avaluació d'edificis implica l'obertura d'un expedient sancionador per la comissió d'una infracció urbanística.

Si no es duen a terme les obres derivades de l'informe s'inicia un procediment d'execució forçosa mitjançant l'obertura d'un expedient de multa coercitiva.

Finalment, es pot destacar que la Llei d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears preveu la creació del Registre d'informes d'avaluació d'edificis, per la qual cosa s'enviaran els informes d'avaluació dels edificis a la conselleria competent en matèria d'habitatge quan aquests es vagin presentant.

En definitiva, amb l'experiència que ja tenim i aquesta Ordenança es pretén continuar augmentant el compliment del deure de conservar les edificacions i millorar així la imatge i la seguretat dels edificis de Palma de Mallorca.

ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS DE PALMA DE MALLORCA

CAPÍTOL I
Disposicions generals

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquesta Ordenança és regular l'obligació formal dels propietaris de construccions i edificacions de presentar de forma periòdica un informe d'avaluació de l'edifici, en el qual s'ha d'acreditar:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar-hi ajustaments raonables per a satisfer-les.
- c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.

Article 2. Immobles obligats i no obligats a presentar l'informe

1. Estan subjectes a un primer informe d'avaluació tots els edificis amb una antiguitat igual o superior a 50 anys, independentment del seu ús, amb les excepcions previstes en aquest mateix article.

2. A l'efecte de presentar el preceptiu informe d'avaluació s'entén per "edifici" (vegeu "Definicions" a l'annex 1) un cos constructiu únic, amb independència de la seva situació registral, cadastral o la seva adreça postal, incloent-hi les seves construccions auxiliars, i en tot cas:

- les unitats constructives lligades per elements estructurals
- les unitats constructives lligades per elements o espais funcionals indivisibles que en condicionin l'ús
- les unitats constructives lligades per xarxes d'instal·lacions

3. En el cas d'un edifici amb diferents unitats constructives, que compten amb diferents anys de construcció, preval l'antiguitat de la construcció principal (vegeu "Definicions" a l'annex 1).

4. Es poden exceptuar de presentar l'informe d'avaluació a instàncies de l'interessat i amb la comprovació municipal prèvia:

- edificis i construccions sotmesos a normativa sectorial específica, tals com estacions transformadores
- places d'aparcament individualment considerades. (vegeu "Definicions" a l'annex 1)
- edificacions d'escassa entitat (vegeu "Definicions" a l'annex 1)

5. Edificis amb règim diferenciat

Els immobles sense ús, perquè estan pendents de rehabilitació o demolició, s'han d'inspeccionar i si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable no es considerar obligatòria la seva reparació, però sí el compliment del deure general de conservació de l'immoble en condicions de decor i seguretat.

6. Edificis de tipologia diferent de la residencial

En el cas de les edificacions que no són de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, l'informe d'avaluació d'edificis només ha de recollir l'estat de conservació de l'immoble.

Article 3. Persones obligades

1. L'obligació de sotmetre les construccions a inspecció i elaboració de l'informe d'avaluació d'edificis correspon als propietaris.
2. L'obligació de presentar aquest informe és de les persones físiques i/o jurídiques que tenen la propietat de l'immoble, o, si s'escau, de la comunitat de propietaris, que ho poden fer per si mateixes o a través del representant que designin. A aquest efecte i si el representant no està degudament acreditat s'entén per representant la persona que subscriu l'informe.
3. Si l'immoble està arrendat el llogater, de forma subsidiària, pot presentar l'informe d'avaluació d'edificis si acredita que el propietari ha incomplert el seu deure de presentació.
4. Els propietaris han de disposar d'una assegurança de l'edifici que cobreixi la responsabilitat civil. No cal presentar-lo davant l'Ajuntament però aquest pot exigir que se n'acrediti l'existència en qualsevol moment.

Article 4. Terminis de presentació de l'informe

1. Estan subjectes a un primer informe d'avaluació els immobles d'antiguitat igual o superior a 50 anys que no hagin presentat informe d'ITE d'acord amb l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis.
2. Per a determinar l'edat de l'edificació s'ha d'atendre l'antiguitat segons la informació cadastral, si bé es pot acreditar documentalment que l'edat és una altra mitjançant els següents documents: llicència d'ocupació, certificat final d'obres i, a falta dels anteriors i de qualsevol mitjà de prova admissible en dret, per estimació tècnica en funció de la seva tipologia i les seves característiques constructives, sense perjudici de l'obligació de la propietat de comunicar a la Gerència Regional del Cadastre l'existència d'errors esmenables.
3. S'ha de presentar informe d'avaluació amb una periodicitat de deu anys comptats des de la data d'obligació d'inspecció tècnica, d'acord amb l'Ordenança anterior, o d'avaluació d'acord amb la present Ordenança.
4. Suspensió del termini per a presentar l'informe: en el cas de l'existència d'un immoble en obres o en previsió d'iniciar-les la propietat pot sol·licitar la suspensió del termini de presentació de l'informe d'avaluació si s'aporta la llicència d'obres o qualsevol document acceptat en el dret vigent.

En qualsevol cas, la suspensió és per un termini determinat en funció del que estableix la llicència per a executar les obres o, si s'escau, demolir l'immoble.

5. Els edificis que han estat objecte d'una rehabilitació integral estan obligats a realitzar inspecció i presentar informe d'avaluació d'edificis als 50 anys des de l'acabament de les obres (vegeu "Definicions" a l'annex 1).
6. Sense perjudici de l'anterior, els propietaris dels edificis poden presentar l'informe d'avaluació dels edificis abans de la data en la qual estan obligats a presentar-lo d'acord amb aquesta Ordenança.

CAPÍTOL II
Contingut i tramitació de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 5. Contingut de l'informe d'avaluació

1. Els informes d'avaluació que s'emeten de resultes de les inspeccions han de contenir tota la informació relativa a les condicions de l'edifici establertes a l'article 1 d'aquesta Ordenança i fer referència als següents apartats:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici: inspecció visual que inclogui estructura i fonamentació; façanes interiors, exteriors, parets mitgeres i altres elements, en especial els que puguin suposar un perill per a les persones, tals com cornises, sortints, vols o elements ornamentals, entre d'altres; cobertes i terrats; instal·lacions comunes de subministrament d'aigua, sanejament i electricitat de l'edifici.

b) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, establint si a l'edifici s'hi poden realitzar o no ajustaments raonables per a satisfer-les.

c) Certificat d'eficiència energètica, amb el contingut i mitjançant el procediment que la normativa vigent estableix per a aquest i que serveix com a certificat d'eficiència energètica de cada un dels habitatges que integren l'edifici si es ven o o lloga. A més, aquesta informació també pot servir per a establir mesures de millora de l'eficiència energètica de les edificacions i no pot tenir en cap cas efectes per al resultat, favorable o desfavorable, de la inspecció.

d) Plànol de situació: plànol parcel·lari de l'emplaçament, a escala mínima 1:1000 i en format DIN A4, on es defineixin gràficament tant els límits de la parcel·la com les edificacions i les construccions inspeccionades.

e) En cas d'informe favorable, fotografies de color en què s'identifiqui l'edifici.

Si l'informe és desfavorable, a part de les fotografies de color en què identifiqui l'edifici, també fotografies de les lesions detallades a l'informe.

2. L'informe realitzat s'ha de referir a tot l'immoble, identificar el bé amb expressió de les referències cadastrals que l'integren i estendre la seva eficàcia a tots i cada un dels locals i habitatges que el configuren.

3. En el cas d'informes presentats per comunitats de propietaris la instància de presentació de l'informe ha de detallar les referències cadastrals de totes les parts que comprèn l'immoble, indicant les que han estat inspeccionades i les que no.

En el cas que per causes excepcionals no s'hagi inspeccionat tot l'immoble el tècnic que el realitza ha d'indicar si amb la part de l'edifici inspeccionat es pot emetre un informe favorable o, al contrari, resulta imprescindible inspeccionar les parts no inspeccionades per a entendre que l'immoble compleix el deure de conservació.

Això no obstant, és imprescindible que la inspecció inclogui la façana, les plantes baixes, els soterranis, les construccions sota coberta i cobertes, així com la resta d'elements comuns.

4. Quan les dades obtingudes de la inspecció visual no són suficients per a qualificar les deficiències detectades l'inspector ha de traslladar a la propietat de l'immoble la necessitat d'obrir cales per a verificar l'estat de l'element o elements constructius ocults, així com les proves que considera necessàries, i no emetre l'informe fins que no s'hagin completat les comprovacions necessàries.

5. Queda exclosa d'aquesta norma la verificació de les instal·lacions o els elements de l'edifici la revisió o inspecció tècnica dels quals està sotmesa a normativa sectorial específica, tals com ascensors i instal·lacions de gas, elèctriques, de telecomunicació, de calefacció o de producció d'aigua calenta sanitària. S'ha d'informar exclusivament sobre la seva existència i composició, així com sobre la possessió de documentació obligatòria, tant administrativa com tècnica, relativa a aquestes.

Article 6. Parts de l'informe d'avaluació dels edificis

L'informe d'avaluació d'edificis consta de tres parts:

- Primera part: avalua l'estat de conservació de l'edifici, el resultat del qual és favorable o desfavorable, descrivint les deficiències detectades en fonamentació, estructura, façanes i parets mitgeres, cobertes i terrats, i instal·lacions generals de l'edifici
- Segona part: avalua les condicions bàsiques d'accessibilitat. A l'informe s'ha d'indicar si a l'immoble es poden realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.
- Tercera part: certificat d'eficiència energètica de l'edifici, que s'ha d'aportar només en els casos d'informe d'edifici de tipologia residencial col·lectiva.

(Vegeu model del web habilitat pel Ministeri de Foment.)

CAPÍTOL III Eficàcia de l'informe

Article 7. Resultat de l'informe d'avaluació d'edificis

El resultat de l'informe d'avaluació ha de comprendre el de les parts que l'integren:

1. El resultat de la primera part, de l'estat de conservació de l'edifici, pot ser:
 - a) Favorable: si s'ha inspeccionat tot l'immoble o la part que el tècnic considera suficient per a valorar si l'immoble compleix el deure de conservació i no cal, per tant, realitzar-hi cap tipus d'intervenció.
 - b) Desfavorable: si l'immoble no compleix les condicions de seguretat, salubritat i/o ornament públic, d'acord amb la valoracions realitzades a l'informe tècnic segons el model adoptat (model d'informe d'avaluació d'edificis facilitat pel Ministeri de Foment al seu web).
2. El resultat de la segona part conclou amb la consideració del tècnic sobre la susceptibilitat de realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.
3. El resultat de la tercera part és el que figura al certificat d'eficiència energètica de l'edifici.

Si el resultat de l'avaluació de l'estat de conservació és desfavorable, s'ha d'especificar en quin dels supòsits següents s'emmarca:

A). Obligatorietat de dur a terme les obres

En aquest cas els propietaris estan obligats a reparar les lesions descrites a l'informe d'avaluació, sense necessitat que l'administració els requereixi expressament que duguin a terme les obres de reparació.

S'estableix un termini màxim de sis mesos per a iniciar el tràmit de sol·licitud de llicència o comunicació prèvia, que finalitza el mes de juny de l'any següent al de l'obligació de presentar l'informe segons l'any de construcció de l'immoble. En cas d'incompliment d'aquesta obligació es pot iniciar un procediment d'execució forçosa d'acord amb l'article 15 d'aquesta Ordenança.

Una vegada realitzades les obres assenyalades i per tal de finalitzar l'expedient i considerar complerta l'obligació de conservació recollida en aquesta Ordenança, s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (d'acord amb el model recollit a l'annex 3), en què el tècnic esmenti expressament que les obres ja han estat executades d'acord amb la llicència d'obres obtinguda o la comunicació prèvia presentada, segons el cas que correspongui.

B). Existència de perill imminent, perquè hi ha algun risc per a les persones i/o béns, i en conseqüència, cal dur a terme mesures cautelars i immediates de seguretat, imprescindibles i urgents, que eliminin el risc imminent fins que es realitzi la resta d'obres, amb llicència o comunicació prèvies. Pot donar lloc a dues situacions:

B.1) Es presenta full d'assumpció del tècnic director de l'obra i nomenament d'empresa constructora, si s'escau.

S'assumeix dur a terme les mesures de seguretat necessàries de forma immediata. Una vegada realitzades el tècnic ho ha de manifestar aportant l'annex 4, d'acabament de les mesures immediates de seguretat, sense perjudici de l'obligació que té el titular de realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, d'acord amb l'apartat 2.1 del present article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

B.2) No es presenta full d'assumpció del tècnic director de l'obra

Dóna lloc a la tramitació d'un ordre d'execució d'acord amb la legislació vigent quant a les mesures immediates de seguretat per a evitar el perill, sense perjudici de l'obligació que té el titular de realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, d'acord amb l'apartat 2.1 del present article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

Article 8. Compliment de l'acreditació del deure de conservació

1. Si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable, una vegada realitzades les obres en el termini concedit s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (IAE), amb indicació de l'expedient de llicències amb què s'han fet les obres i obtingut el certificat final d'obra o la comunicació prèvia, segons el cas (annex 3).

2. No presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (IEE) en els terminis prevists suposa l'incompliment de l'obligació de conservar i pot donar lloc a l'execució forçosa d'acord amb l'article 15 d'aquesta Ordenança.

Article 9. Deure general de conservació

La presentació de l'informe d'avaluació d'edificis va dirigida al compliment del deure de conservació, sense perjudici del règim jurídic d'altres sistemes previstos a la legislació urbanística vigent i de la facultat inspectora de l'Administració.

CAPÍTOL IV

Capacitació i models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 10. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

1. L'informe de l'avaluació dels edificis pot ser subscrit pels tècnics facultatius competents. A aquest efecte considera tècnic facultatiu competent el qui té qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o la direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació segons la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació o que acreditin la qualificació necessària, d'acord amb la disposició final divuitena de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Quan es tracta d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades a l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, poden subscriure els informes d'avaluació, si s'escau, els responsables dels corresponents serveis tècnics que, per la seva capacitació professional, poden assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

Article 11. Models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

1. El model d'informe d'avaluació d'edificis és el facilitat pel Ministeri de Foment al seu web.

A fi de donar compliment a aquesta Ordenança s'ha de presentar una còpia de l'informe d'avaluació d'edificis en paper i a més en arxiu XML i en format PDF, en suport magnètic (CD, DVD, memòria USB).

En els supòsits de disparitat de les dades aportades en els diversos formats prevalen les dades presentades en l'arxiu XML.

2. Altres models obligatoris, si s'escau, són:

- relació d'habitatges i locals (annex 2)
- conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (annex 3)

Cal presentar-los quan l'informe inicial és desfavorable i imprescindible per a acreditar el compliment del deure de conservació previst en aquesta Ordenança.

Han d'indicar l'expedient de comunicació prèvia o llicències d'obres amb el qual s'han duit a terme les obres i obtingut el certificat final d'obra, d'acord amb l'informe d'avaluació d'edificis inicialment presentat.

- Model de final de mesures immediates de seguretat, si se'n duen a terme de forma immediata. L'ha de presentar el tècnic director de l'obra una vegada finalitzades (annex 4).

CAPÍTOL V
Registre d'informes d'avaluació

Article 12. Registre d'informes d'avaluació d'edificis

1. Una vegada rebuts per l'Ajuntament els informes d'avaluació dels edificis, aquests es trameten a la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè la informació que contenen s'incorpori al Registre d'informes d'avaluació d'edificis.
2. El mateix és d'aplicació en relació amb l'informe que acredita la realització de les obres corresponents que hagin derivat de la necessitat de reparar les deficiències observades a l'immoble.

CAPÍTOL VI
Règim sancionador i d'execució forçosa

Article 13. Règim sancionador

1. Una vegada finalitzat el termini establert per a presentar l'informe d'avaluació d'edificis, d'acord amb l'any de construcció de l'immoble, la falta de presentació del dit informe o de les successives inspeccions es considerarà incompliment del deure de conservació de l'immoble, tipificat com una infracció urbanística lleu segons l'art. 176 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS); i dóna lloc a la incoació del corresponent expedient sancionador.
2. La sanció per l'incompliment de l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis referent a immobles no protegits, en la forma i el termini establerts en aquesta Ordenança, és de 600 a 1.500 euros, llevat que l'incompliment es repari voluntàriament presentant l'informe, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció. En aquest cas la quantia de la sanció és de 150 euros.
3. Als edificis protegits en qualsevol de les seves categories (BIC, R i r, catalogats...) per als quals no es presenti l'informe d'avaluació d'edificis la sanció és de fins a 2.999 euros, tret que es repari l'incompliment presentant l'informe, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció. En aquest cas la quantia de la sanció és de 150 euros.
4. A aquest efecte, l'incompliment de l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis s'entén com una infracció continuada mentre no es presenta el dit informe amb tota la documentació adjunta que aquesta Ordenança preveu.
5. La sanció s'imposa a cada càrrec d'una mateixa referència cadastral.

Article 14. Expedient sancionador

El procediment sancionador per incompliment de la presentació de l'informe d'avaluació d'edificis s'ha de dur a terme amb subjecció a les normes contingudes a l'RD 1398/1993, de 4 d'agost, del Reglament del procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora, i la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, així com a la resta de normativa vigent.

Article 15. Efectes de l'incompliment de la realització d'obres previst a l'informe d'avaluació d'edificis

Si una vegada complerta l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis aquest és desfavorable quant a la part de l'estat de conservació i no s'acredita amb l'informe de conclusió final favorable que s'han dut a terme les obres necessàries previstes a l'informe, l'Ajuntament concedeix un darrer termini de tres mesos per a presentar-lo.

Si una vegada transcorregut el nou termini de tres mesos assenyalat l'incompliment persisteix, l'òrgan competent mitjançant resolució pot imposar, com a mitjà d'execució forçosa, fins a tres multes coercitives per un import de 1.000, 2.000 i 3.000 euros successivament, atorgant, en cada cas, un nou termini de tres mesos per a realitzar les obres previstes a l'informe d'avaluació d'edificis presentat per la propietat de l'immoble, tot això sense perjudici de la resta de mesures d'execució forçosa previstes a la llei.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Els models d'informe i annexos continguts en aquesta Ordenança es poden completar i adaptar a la nova normativa que pugui entrar en vigor després que s'aprovi aquesta Ordenança, així com en funció de les noves aplicacions telemàtiques, mitjançant el corresponent acord de l'òrgan competent per a això, sense haver de modificar aquesta Ordenança.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

En aplicació dels terminis fixats en aquesta Ordenança s'estableix el següent calendari:

CALENDARI PER A PRESENTAR L'INFORME D'AVAUACIÓ D'EDIFICIS (IAE)	
Any presentació	Grup d'edificis obligats a presentar l'IAE
2015	Edificis construïts fins EL 1965 (inclòs) i que no varen presentar l'ITE
2016	Edificis construïts el 1966
2017	Edificis construïts el 1967
2018	Edificis construïts el 1968
2019	Edificis construïts el 1969 + construïts abans de 1900 i/o catalogats
2020	Edificis construïts el 1970 + construïts entre 1900 i 1910
2021	Edificis construïts el 1971 + construïts entre 1911 i 1930
2022	Edificis construïts el 1972 + construïts entre 1931 i 1940
2023	Edificis construïts el 1973 + construïts entre 1941 i 1950
2024	Edificis construïts el 1974 + construïts entre 1951 i 1960
2025	Edificis construïts el 1975 + construïts entre 1961 i 1965
2026	Edificis construïts el 1976 + construïts el 1966 (2n informe)

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Per als immobles construïts fins a l'any 1965, els informes d'inspecció tècnica d'edificis elaborats d'acord amb la normativa anterior que es presentin a l'Ajuntament en els tres primers mesos de vigència d'aquesta Ordenança seran admesos i es donarà per complerta l'obligació de presentar l'informe de conservació.

Els edificis construïts després de l'any 1965, de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, que hagin presentat informe d'ITE, han de presentar els informes relatius a accessibilitat universal i eficiència energètica quan els correspongui segons el calendari establert per a presentar l'informe d'avaluació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

No estan subjectes a la presentació de l'informe d'avaluació d'edificis als 50 anys els immobles que ja havien presentat amb l'anterior Ordenança l'informe d'inspecció tècnica d'edificis amb resultat favorable, ja sigui perquè era favorable en la data de la seva presentació o per haver realitzat les obres a les quals estaven obligats. En aquest cas s'exigirà l'informe d'avaluació d'edificis quan correspongui la seva primera revisió d'acord amb aquesta Ordenança.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis (BOIB núm. 185, de 31 de desembre de 2008).

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Ordenança entrarà en vigor l'endemà que es publiqui al BOIB.

RELACIÓ D'ANNEXOS INCLOSOS EN AQUESTA ORDENANÇA

ANNEX 1. DEFINICIONS

ANNEX 2. RELACIÓ D'HABITATGES I LOCALS

ANNEX 3. CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME DE AVALUACIÓ D'EDIFICIS

ANNEX 4. MODEL DE FINAL DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT.

ANNEX 1 Definicions

A l'efecte del que disposa aquesta Ordenança, si que de la legislació específicament aplicable no resulta cap altra definició més detallada, els conceptes inclosos en aquest annex s'han d'interpretar i aplicar amb el significat i l'abast següents:

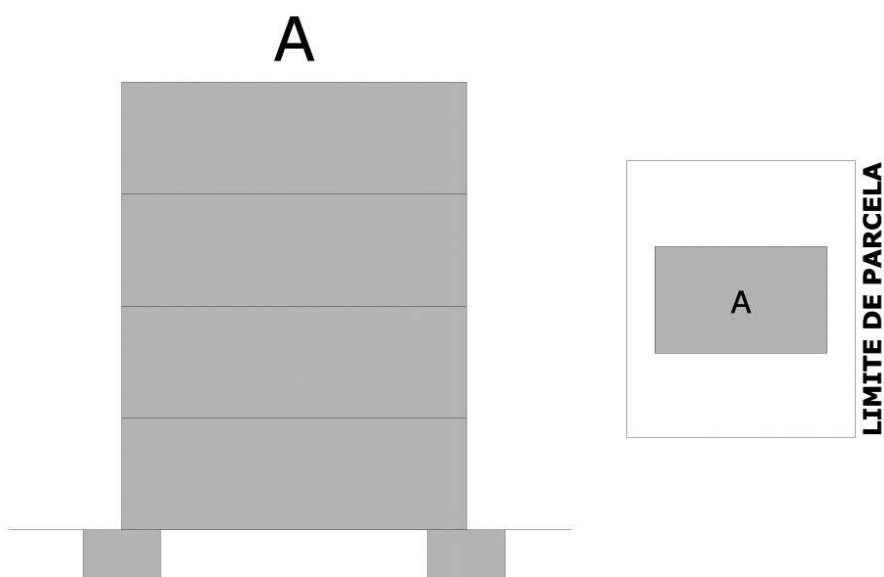
1. Accessibilitat: condicions mínimes que han de complir els edificis perquè siguin utilitzables i practicables per a totes les persones en condicions de seguretat i comoditat i de la forma més autònoma i natural possible.

2. Ajusts raonables: les mesures d'adequació d'un edifici per a facilitar l'accessibilitat universal de forma eficaç, segura i pràctica, i sense que suposin una càrrega desproporcionada. Per a determinar si una càrrega és o no proporcionada s'han de tenir en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no adopció podria representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que hagi de posar-la en pràctica i la possibilitat que tinguin d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda. S'entén que la càrrega és desproporcionada, als edificis constituïts en règim de propietat horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant-ne les ajudes públiques a les quals es pugui tenir dret, excedeixi de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

3. Construcció principal: quan l'edifici, o cos constructiu, està compost per diverses subunitats (p. ex.: complexos hotelers amb edificis independents per a recepció, menjador, habitacions, etc. o habitatges rurals amb naus per a bestiar o magatzems) s'ha de determinar quin és l'edifici principal a l'efecte d'antiguitat i de seguretat.

4. Cos constructiu: a l'efecte de la presentació dels informes d'avaluació es pot considerar la següent casuística:

CAS 1 (GENERAL): COS CONSTRUCTIU ÚNIC



Cossos constructius o edificis: un.

Subunitats: una.

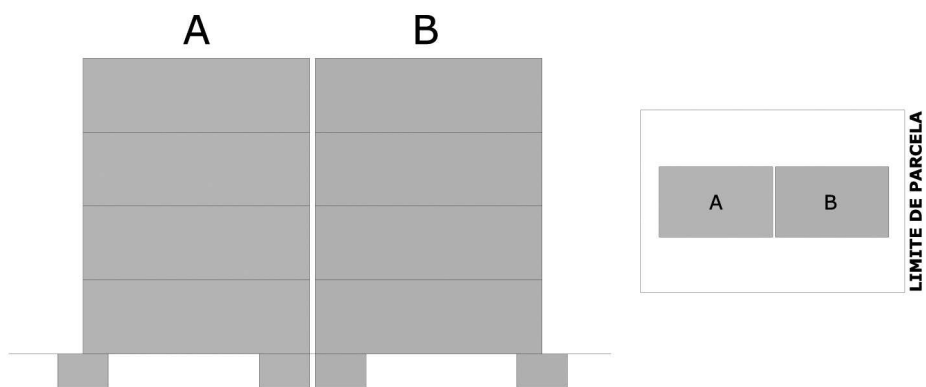
Referència cadastral: única.

Emplaçament: l'adreça postal única o la predominant.

Es tracta d'un edifici constituït per una única unitat constructiva sense elements estructurals, constructius, funcionals ni instal·lacions que el lliguin amb altres edificis (fonaments, estructura, cobertes, mitgeres, locals, sanejament, llanterneria, gas, etc.), o edificis aïllats sobre la mateixa parcel·la.

S'ha de presentar un únic IAE.

CAS 2: COSSOS CONSTRUCTIUS A LA MATEIXA PARCEL·LA CADASTRAL



Nombre de cossos constructius o edificis: alguns (A i B a l'exemple)

Nombre de subunitats: algunes (A i B a l'exemple)

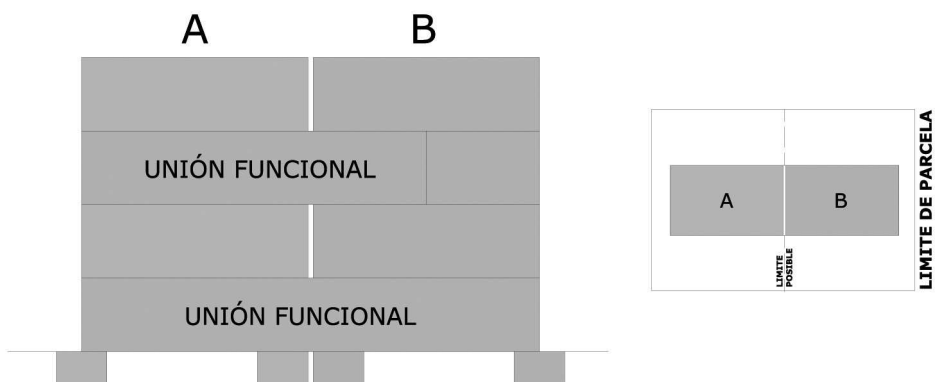
Referència cadastral: única

Es tracta de diversos cossos constructius únics ubicats a la mateixa parcel·la o finca registral. Hi ha una única adreça postal o algunes amb una de predominant sobre la resta.

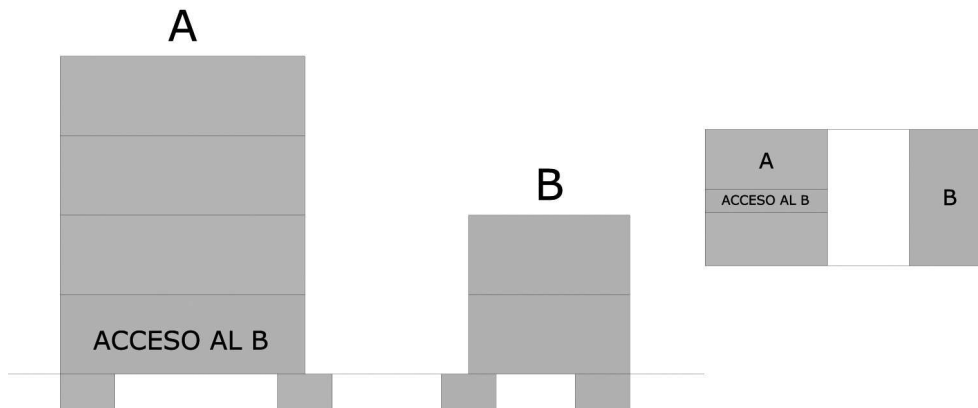
Es pot presentar un únic IAE del conjunt o un per cada cos constructiu.

CAS 3: COSSOS CONSTRUCTIUS VINCULATS

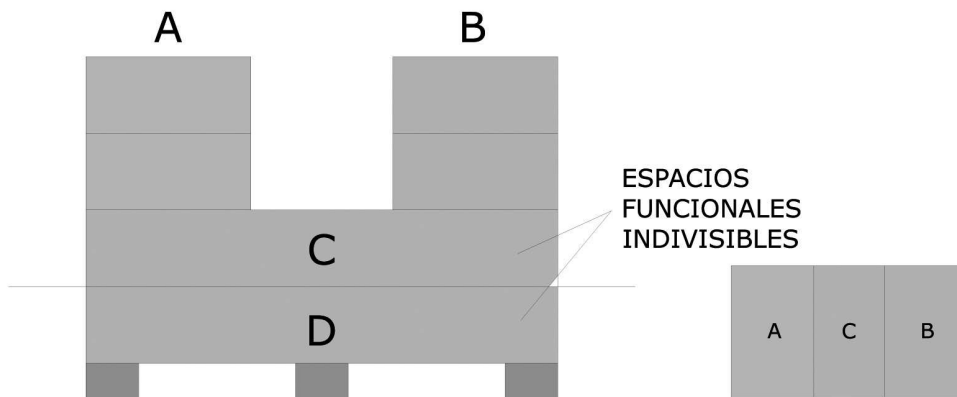
a) Funcionalment després de la seva construcció



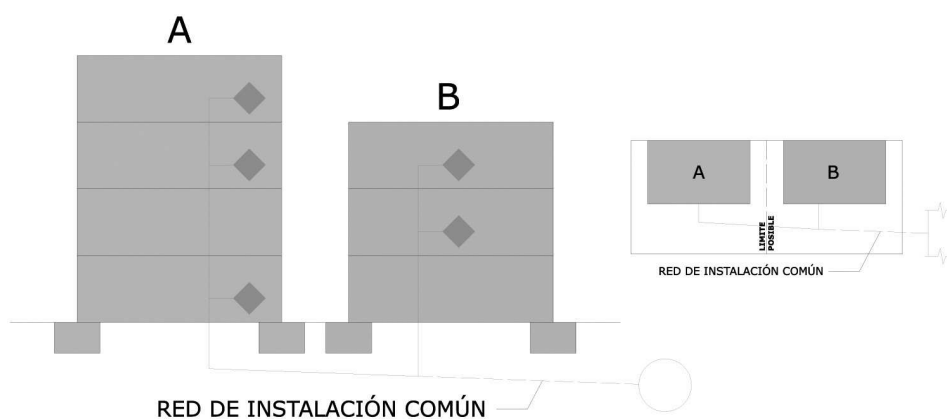
b) Per compartir accés o un altre element funcional



c) Per espais funcionals indivisibles



d) Per xarxes d'instal·lacions



Nombre de cossos constructius o edificis: un o alguns

Nombre de subunitats: algunes

Referència cadastral: una o algunes

Aquest cas es dóna quan dos o més cossos constructius únics o edificis estan vinculats, i pot afectar la totalitat de les plantes o produir-se de forma puntual en algun dels locals, habitatges o oficines.

Cada subunitat pot tenir diferent propietari i adreça postal.

Es pot presentar un únic IAE del conjunt o un per cada edifici que l'integra.

Opció A (recomanada):

Presentar un únic IAE que inclogui tots els cossos constructius únics.

Referència cadastral: s'han d'indicar totes aquelles en què se situï el conjunt d'edificis.

Emplaçament: les adreces postals de cada edifici que integra el conjunt.

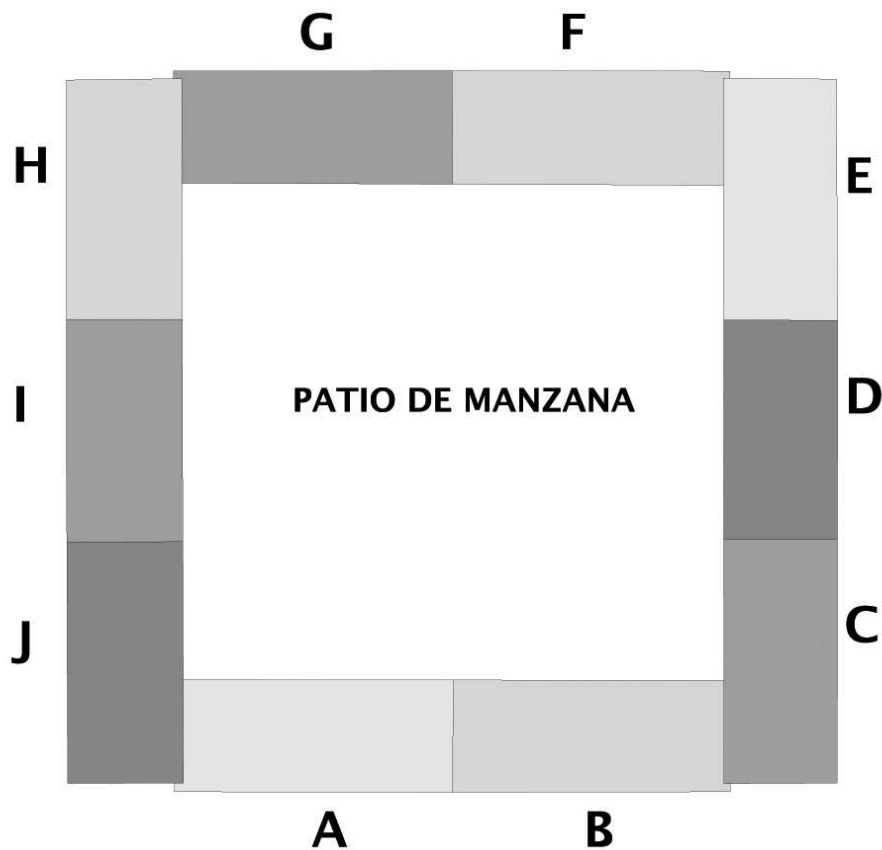
Opció B:

Presentar un IAE per cada cos constructiu únic que inclogui a més tots els elements vinculats funcionalment amb la resta del conjunt.

Referència cadastral: la de l'edifici inspeccionat així com les dels edificis amb què comparteixen elements.

Emplaçament: l'adreça postal del cos constructiu únic inspeccionat, indicant les adreces postals dels edificis que integren el conjunt.

CAS 4: SUBUNITATS PERTANYENTS A PROJECTES UNITARIS DE GRANS CONJUNTS RESIDENCIALS



Nombre de cossos constructius o edificis: un.

Nombre de subunitats: algunes (10 a l'exemple).

Referència cadastral: una o algunes.

Es produeix quan un cos constructiu únic o edifici està integrat per diverses subunitats constructives lligades per la fonamentació i l'estructura.

Es pot presentar un únic IAE de l'edifici o un per cada subunitat que l'integra.

Opció A (recomanada):

Presentar un IAE de l'edifici que inclogui totes les subunitats.

Referència cadastral: s'han d'indicar totes aquelles en què se situï el cos constructiu.

Emplaçament: les adreces postals de cada subunitat que integra l'edifici.

Opció B:

Presentar un IAE per cada una de les subunitats.

Referència cadastral: la de la subunitat inspeccionada, indicant les de la resta.

Emplaçament: l'adreça postal de la subunitat inspeccionada, indicant les de les altres subunitats que integren l'edifici.

Els propietaris de les subunitats han de ser diferents.

5. Edifici: cos constructiu únic, amb independència de la seva situació registral, cadastral o la seva adreça postal, funcionalment i estructuralment independent, incloent les seves construccions auxiliars, i en tot cas:

- les unitats constructives lligades per elements estructurals
- les unitats constructives lligades per elements o espais funcionals indivisibles que en condicionen l'ús
- les unitats constructives lligades per xarxes d'instal·lacions

6. Edifici (a l'efecte del certificat d'eficiència energètica): construcció ensostrada amb parets en la qual s'empra energia per a condicionar l'ambient interior. Es pot referir a un edifici en el seu conjunt o a parts d'aquest que hagin estat dissenyades o modificades per a ser utilitzades separatament.

7. Edifici de poca entitat: construccions provisionals com porxos, petits magatzems d'eines, cotxeres, safareigs, galliners, etc. de dimensions reduïdes i que no estan lligats a una construcció principal segons la definició anterior.

8. Edifici de tipologia residencial col·lectiva: el compost per més d'un habitatge, sense perjudici que pugui contenir, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. Amb caràcter assimilat s'entén inclòs en aquesta tipologia l'edifici destinat a ser ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir nucli familiar, comparteixen serveis i se sotmeten a un règim comú, tals com hotels o residències.

9. Eficiència energètica: relació entre la producció d'un rendiment, servei, bé o energia, i la despesa d'energia.

10. Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici: s'entén com a tal la que té caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural, o tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici, així com les obres que tenen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i les altres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.

11. Intervencions als edificis: es consideren intervencions als edificis existents les següents:

- a) Obres de manteniment i reparació
- b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es dugui a terme exclusivament per al manteniment de l'edifici.
- c) Ampliació: aquelles en les quals s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- d) Canvi d'ús.

12. Manteniment: conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per a prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi duen a terme, amb l'objecte de mantenir-lo en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, compleixi els requisits bàsics de l'edificació establerts.

13. Mesures immediates de seguretat: en cas d'existència de perill imminent (1.4 de l'informe d'avaluació de l'edifici) les mesures a adoptar han de ser les de seguretat que el tècnic consideri adequat adoptar amb urgència per a evitar possibles danys, prèviament a la reparació dels elements que presenten patologies, la qual cosa s'ha de fer amb llicència o comunicació prèvia.

Es consideren com a tals les mesures cautelars per a evitar danys per desprendiment d'elements solts (retirada dels materials solts, xarxes, marquesines...), deformacions o col·lapse d'elements estructurals (apuntaments...) i no estructurals (tancaments, particions...).

14. Millora de l'eficiència energètica: augment de l'eficiència energètica com a resultat de canvis tecnològics, de comportament i/o econòmics.

15. Part d'un edifici: unitat, planta, habitatge o apartament en un edifici o locals destinats a ús independent o de titularitat jurídica diferent, dissenyats o modificats per a la seva utilització independent.

16. Plaça d'aparcament individualment considerada: les places d'aparcament agrupades en una planta destinada a aparcament no es poden tractar individualment, ja que la inspecció per a avaluació de l'edifici s'ha de realitzar a tota la planta i mai parcialment o de places d'aparcament considerades individualment.

17. Rehabilitació integral d'un edifici: conjunt d'actuacions i obres que es duen a terme a totes les seves unitats constructives per a adequar-les a les condicions exigibles per la normativa urbanística, d'edificació i sectorial vigent en el moment de la seva execució, de manera que pugui equiparar-se l'edifici subjecte a les dites intervencions a un edifici de nova planta.

Es consideren obres de rehabilitació integral d'un edifici les que s'ajusten a l'estipulat com a tal al planejament o la normativa municipal vigent i, si no n'hi ha, aquelles amb un cost econòmic (pressupost d'execució material) que superi el 75% del que suposaria realitzar aquesta mateixa obra, de nova planta, en el moment en el qual es va sol·licitar la llicència (segons preus i mòduls acceptats pels col·legis professionals), i permeten considerar, per les característiques constructives i d'ús de l'edifici, que s'ha assolit una situació equivalent al seu primer estat de vida.

18. Salubritat: condicions mínimes que ha de complir un edifici perquè no atempti contra la higiene i la salut pública, que no es produeixin filtracions d'aigua a través de la façana, coberta o del terreny i que es mantinguin en bon estat de funcionament les xarxes generals de llanterneria i sanejament de manera que se'n garanteixi l'aptitud per a l'ús al qual estan destinades.

19. Seguretat: aquesta Ordenança inclou tots els elements que configuren l'edifici, susceptibles d'afectar la seguretat dels seus habitants així com de terceres persones i béns. A la seguretat estructural s'hi afegixen la seguretat funcional i d'ús, i s'han de preveure no només les patologies que representin risc de danys que tinguin el seu origen en la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, o els afectin, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici, sinó també qualsevol altra patologia que pugui afectar la seguretat d'habitants i tercers, tals com acabats de façanes, baranes, elements accessoris, elements de tancament, elements de cobriment, etc.

ANNEX 3
Conclusió final favorable de l'informe d'avaluació de l'edifici

SITUACIÓ DE L'EDIFICI:	
NÚM. D'EXPEDIENT ADMINISTRATIU:	

Dades generals de l'edifici

IDENTIFICACIÓ			
Tipus de via:		Via:	
Núm.:		CP:	
Població:		Província:	
Referència cadastral:			

Altres ref. Cadastrals Observacions: ¹	
---	--

L'edifici objecte del present informe és:	<input type="checkbox"/> Un sol edifici <input type="checkbox"/> Una part (bloc, portal...) d'un edifici, sempre que sigui funcionalment independent de la resta <input type="checkbox"/> Un altre cas:
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües?	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí. Indicaus-los:

¹ Especificau si l'edifici compta amb més d'una referència cadastral, o d'altres casos com complexos immobiliaris, diversos edificis en una mateixa parcel·la cadastral, etc.

Dades del tècnic redactor d'aquest informe de conclusió de l'IAE

DADES DEL TÈCNIC QUE SUBSCRIU L'INFORME			
Tècnic:		NIF/CIF:	
Titulació:			
Col·legi oficial:		Núm. de col·legiat:	
Adreça:		CP:	
Població:		Província:	
Telèfon fix:		Telèfon mòbil:	
Adreça electrònica:			

Dades dels tècnics que han intervingut en la correcció de les deficiències de l'IAE

DADES DEL TÈCNIC AUTOR DEL PROJECTE D'OBRES (si s'escau)			
Tècnic:		NIF/CIF:	
Titulació:			
Col·legi oficial:		Núm. de col·legiat:	
Adreça:		CP:	
Població:		Província:	
Telèfon fix:		Telèfon mòbil:	
Adreça electrònica:			
DADES DEL TÈCNIC DIRECTOR DE LES OBRES (si s'escau)			
Tècnic:		NIF/CIF:	
Titulació:			
Col·legi oficial:		Núm. de col·legiat:	
Adreça:		CP:	
Població:		Província:	
Telèfon fix:		Telèfon mòbil:	
Adreça electrònica:			

SÍNTESI DE LES OBRES DE CONSERVACIÓ REALITZADES:

(S'ha d'omplir si la valoració de l'estat de conservació de l'edifici segons l'IAE fou desfavorable i les obres per a corregir-ne les deficiències ja s'han realitzat)

AUTORITZACIONS ADMINISTRATIVES AMB QUÈ S'HAN REALITZAT LES OBRES:

Expedient de llicència o comunicació prèvia d'obres:
Altres:

CONCLUSIÓ:

La valoració de l'estat de conservació de l'edifici es considera FAVORABLE.

Palma de Mallorca, d de

Signat. El tècnic competent:

SÍNTESI DELS AJUSTAMENTS EN MATÈRIA D'ACCESSIBILITAT UNIVERSAL REALITZATS:

(S'ha d'omplir si a l'IAE es considerava que l'edifici era susceptible que s'hi realitzassin obres de millora de l'accessibilitat universal i si aquestes s'han duit a terme)

ANNEX 4

Final de mesures immediates de seguretat

En relació amb les mesures immediates de seguretat segons l'informe d'avaluació de l'edifici situat en _____, núm. _____, amb núm. d'expedient IEE _____ / _____, _____, de professió _____, amb núm. col·legiat _____, pertanyent al Col·legi Oficial de _____, com a tècnic director de les mesures immediates de seguretat.

CERTIFIC:

Per la qual cosa una vegada adoptades les mesures immediates de seguretat no hi ha perill per a usuaris, terceres persones i béns fins a l'execució de les obres de reparació en el termini establert per a això (màxim d'1 any).

Palma, de _____ de _____

El tècnic

AUTORITZACIÓ ADMINISTRATIVA AMB QUÈ S'HAN REALITZAT LES OBRES:
Expedient de llicència o comunicació prèvia d'obres:

CONCLUSIÓ (Marcau amb "X" el que correspongui):

- L'edifici, un cop que s'hi han realitzat les intervencions anteriors, satisfà completament les condicions bàsiques d'accessibilitat.

- L'edifici, un cop que s'hi han realitzat les intervencions anteriors, NO és susceptible que s'hi realitzin altres ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.

- L'edifici continua essent susceptible que s'hi realitzin ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat; aquests no s'hi han executat.

Palma de Mallorca, d _____ de _____

Signat. El tècnic competent: