



Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE CALVIÀ

12697 *Aprovació inicial de l'ordenança municipal reguladora de l'informe d'avaluació dels edificis*

El Ple Municipal en sessió ordinària celebrada el dia 29 d'abril de 2015 va acordar aprovar inicialment la "Ordenança municipal reguladora de l'informe d'avaluació dels edificis".

En compliment del que es disposa en l'article 102.b) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, se sotmet l'esmentat acord a informació pública per un termini de trenta dies hàbils a contar des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, termini durant el qual els ciutadans i persones legítimament interessades poden examinar l'expedient i formular les reclamacions, objeccions o observacions que estimin pertinents.

En aplicació del que disposa l'apartat d) de l'esmentat article, la resolució de les reclamacions, objeccions o observacions serà adoptada pel Ple municipal. Si no n'hi ha, es donarà per definitivament aprovat l'acord inicial, sense necessitat d'un nou acord exprés.

Calvià, 6 de juliol de 2015

El tinent de batle d'urbanisme
(per delegació de 15 de juny de 2015)

ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS

ÍNDEX

Preàmbul

Article 1. Objecte de l'ordenança

Article 2. Participació ciutadana

Article 3. Obligats

Article 4. Terminis i edificis subjectes a informe d'avaluació

Article 5. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

Article 6. Relació anual d'edificis obligats a efectuar l'informe d'avaluació

Article 7. Registre d'edificis

Article 8. Condicions de l'edifici que ha d'avaluar l'informe d'avaluació

Article 9. Contingut dels informes d'avaluació

Article 10. Avaluació i resultat de l'informe d'avaluació dels edificis

Article 11. Forma i termini de presentació de l'informe d'avaluació

Article 12. Resultat dels informes d'avaluació

Article 13. Del compliment de l'obligació d'efectuar l'informe d'avaluació

Article 14. Règim sancionador per incompliment de les obres derivades de l'informe d'avaluació

Article 15. De l'execució subsidiària de l'informe d'avaluació

Article 16. Coordinació administrativa

Disposició addicional primera. Creació del Registre d'Edificis

Disposició addicional segona. Creació de models-formularis complementaris

Disposició transitòria. Calendari de realització dels informes d'avaluació

Disposició final. Entrada en vigor

ANNEX 1. Definicions

ANNEX 2. Model d'informe d'avaluació dels edificis

INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS



PREÀMBUL

La tradició urbanística espanyola, com ja va reconèixer el legislador estatal en la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, s'ha bolcat fonamentalment en la producció de nova ciutat i ha descompensat el necessari equilibri entre aquestes actuacions i les que, orientades cap als teixits urbans existents, permeten intervenir de manera intel·ligent en les ciutats, tractant de generar benestar econòmic i social i garantint la qualitat de vida als seus habitants. Aquestes altres intervencions són molt més complexes, tant des del punt de vista social com econòmic; és per això que malgrat existir un ampli marc legal en aquest camp se'n fa necessària l'efectiva posada en pràctica.

Des del punt de vista local, cal destacar la defensa per la conservació del parc edificat existent per part de l'Ajuntament de Calvià mitjançant diferents accions normatives, com és l'art. 6.03 del PGOU que obliga els propietaris a mantenir l'edificació en bones condicions de seguretat, salubritat i ornament. Accions adreçades a incentivar les obres de conservació, com són els Estatuts Consorci Mirall Calvià, del 27 de novembre de 1997, o l'Ordenança per al foment de la rehabilitació d'habitatges i edificis en el municipi de Calvià, del 21 de juny de 2004.

El parc edificat de Calvià necessita intervencions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes que permetin fer efectiu per a tothom el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, així com l'exigència del deure dels seus propietaris de mantenir els immobles en adequades condicions de conservació. D'altra banda, trobam la necessitat de reconversió del parc edificat que conformen els teixits turísticore residencials del litoral. Nombroses destinacions turístiques «madures» del municipi s'enfronten a un problema sistèmic en el qual té molt a veure la deterioració física de les seves dotacions i respecte de les quals l'aplicació d'estratègies de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes podria generar impactes positius que, al seu torn, serviren de palanca imprescindible per al desenvolupament econòmic del municipi.

En aquest sentit, amb l'entrada en vigor, el 28 de juny de 2013, de la Llei 8/2013, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, es crea i regula l'informe d'avaluació dels edificis (IEE). Aquesta Llei substitueix l'anterior regulació sobre la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE), i estableix l'obligatorietat de fer un únic informe que incorpori, a més de l'avaluació de l'estat de conservació ITE, dos nous aspectes de l'edificació: l'accessibilitat física dels edificis i la certificació energètica dels edificis existents.

La Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears —LOUS— (BOIB núm. 43 de 29 de març de 2014), recull aquesta regulació i estableix en l'art. 118 l'obligatorietat de presentar un informe d'avaluació de l'edifici, en el qual s'acrediti la conservació de l'edifici, l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació, així com la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.

És així com aquesta Ordenança reguladora de l'informe d'avaluació dels edificis (IEE) neix amb la finalitat de reglamentar, en l'àmbit del municipi de Calvià, la Llei 8/2013, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, i dotar el municipi d'un instrument que permeti disposar de la informació precisa per avaluar el compliment de les condicions bàsiques legalment exigibles mitjançant la inspecció tècnica.

D'una banda, és la millor forma d'assegurar el deure de conservació a què fa referència la Llei estatal del sòl en el seu art. 9.1 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny. Aquesta nova Ordenança pretén involucrar el ciutadà en el deure legal de la conservació de l'edificació, facilitant-ne el compliment mitjançant la simplificació del tràmit administratiu. Per fer-ho, s'han creat uns models d'informe i uns compromisos d'execució clarificadors, amb el propòsit de conscienciar els propietaris de l'esmentat deure de conservació dels immobles.

Per altra banda, es garanteix l'aplicació del dret a l'accessibilitat universal al parc edificat existent. Després de l'aprovació del Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, mitjançant el Decret 110/2010 es desplega la Llei 3/1993, de millora de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i la normativa bàsica estatal CTE-DB-SUA. Posteriorment, per a edificacions existents, el compliment de les condicions bàsiques legalment exigibles en matèria d'accessibilitat es deriven de la Llei 26/2011, d'adaptació normativa a la Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat, que exigeix la realització dels ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat universal, amb les seves obres corresponents. Continguts que finalment són recollits en el Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.

Finalment, l'informe conté un apartat de caràcter orientatiu sobre un aspecte clau per millorar la qualitat de vida dels ciutadans, l'eficiència energètica i el compliment dels compromisos d'Espanya amb Europa en l'horitzó 2020: la Certificació de l'Eficiència Energètica dels Edificis, exigida per la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre, relativa a l'eficiència energètica, i per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, que la refon i completa. 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, deroga el RD 47/2007, de 19 de gener, i amplia l'àmbit d'aplicació a tots els edificis, inclosos els existents que es vinguin o lloguin a un nou arrendatari, el certificat d'eficiència energètica dels quals és exigible a partir de l'1 de juny de 2013. 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 ha de garantir-se basant-se en criteris objectius, permetrà harmonitzar els esforços fets pels Estats membres en el terreny de l'estalvi energètic en el sector de l'edificació i augmentarà la transparència respecte a l'eficiència energètica en el mercat immobiliari de la Unió en benefici dels futurs propietaris i ocupants.

Aquesta Ordenança pren com a model l'Ordenança tipus reguladora de l'informe d'avaluació dels edificis impulsada des de la Federació



Espanyola de Municipis i Províncies.

Una vegada que es presenti l'informe d'avaluació dels edificis, si aquest és desfavorable, haurà d'anar acompanyat d'un compromís d'execució de les obres derivades de l'informe presentat, amb la finalitat de conscienciar els propietaris d'immobles que l'obligació de conservar no s'esgota amb la mera presentació de l'informe, sinó amb l'efectiva realització de les obres que se'n derivin, per a les quals es concedirà un termini de compliment. Es tracta d'un termini suficient per poder discernir les divergències que puguin sorgir en les comunitats de propietaris. En aquest cas, s'ha d'entendre complert el deure de conservació amb la presentació de la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació dels edificis favorable, una vegada s'hagin fet les obres derivades de l'informe inicial.

En el cas que l'informe d'avaluació dels edificis sigui favorable, el compliment efectiu del deure de conservació s'entendrà acomplert amb la presentació de dit informe.

A fi de facilitar la viabilitat de l'execució d'aquestes obres, des del Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i la renovació urbanes, 2013-2016, Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, es contemplen un conjunt de subvencions per a actuacions que s'emmarquin en els següents programes, sempre que es compleixin els requisits exigits i dins de les disponibilitats pressupostàries existents:

1. Programa de subsidiació de préstecs convinguts
2. Programa d'ajut al lloguer d'habitatge
3. Programa de foment del parc públic d'habitatge en lloguer
4. Programa de foment de la rehabilitació edificatòria
5. Programa de foment de la regeneració i renovació urbanes
6. Programa de suport a la implantació de l'informe d'avaluació dels edificis
7. Programa per al foment de ciutats sostenibles i competitives
8. Programa de suport a la implantació i gestió del Pla

Els models inclosos en l'Annex 3 presenten el contingut necessari perquè a partir de l'IEE es pugui optar a aquests ajuts.

En el BOIB núm. 20 de 10 de febrer de 2015 es va publicar l'Ordre del conseller d'Agricultura, Medi ambient i Territori per la qual s'estableixen les bases reguladores per concedir subvencions per a lloguer d'habitatges, rehabilitació edificatòria, regeneració i renovació urbanes, per a la implantació de l'informe d'avaluació dels edificis i rehabilitació d'habitatges per millorar l'accessibilitat.

Aquesta Ordre de bases complementa 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 la Renovació Urbanes, 2013-2016, en els aspectes organitzatius i de procediment dels ajuts estatals que ha de gestionar la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Respecte del procediment sancionador, el fet de no presentar l'informe IEE implica l'obertura d'un expedient sancionador per la comissió d'una infracció urbanística. En el cas que no es duguin a terme les obres derivades de l'informe, s'iniciarà un procediment d'execució forçosa mitjançant l'obertura d'un expedient de multa coercitiva.

Finalment, cal destacar que la Llei d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears obliga a crear el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis, per la qual cosa s'han de remetre els informes d'avaluació dels edificis a la conselleria competent en matèria d'habitatge conforme aquests es vagin presentant.

En definitiva, aquesta Ordenança pretén augmentar el compliment del deure de conservar les edificacions i millorar l'ús, la imatge i la seguretat dels edificis de Calvià.

L'entrada en vigor d'aquesta ordenança s'ha previst per al 2 de gener de 2016, ja que per poder fer la tramitació administrativa d'aquests informes d'avaluació d'edificis cal dotar econòmicament l'Administració per poder dur a terme aquest seguiment i control. Aquesta dotació econòmica s'haurà d'incloure en el pressupost corresponent a l'exercici 2016.





Article 1

Objecte de l'ordenança

S'estableix l'obligació de fer un informe d'avaluació periòdic dels edificis a fi d'acreditar la situació en què es troben, almenys en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i amb el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, així com, en els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, sobre el grau d'eficiència energètica d'aquests, determinant, si n'és el cas, les deficiències en l'estat de conservació que han de ser esmenades o la susceptibilitat de fer ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, en compliment del que disposa l'article 4 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Article 2

Participació ciutadana

1. Els òrgans responsables de la tramitació dels expedients a què es refereix aquesta Ordenança han de facilitar la participació dels veïns a través de les seves entitats representatives. A aquest efecte, les associacions veïnals que estiguin degudament inscrites en el registre municipal corresponent tenen la consideració d'interessats en qualsevol dels procediments, en la seva zona d'influència, a què es refereix aquesta Ordenança des del moment en què s'hi presentin, sempre que es garanteixi l'establert en la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

2. L'Administració local, amb la finalitat de promoure l'establiment de l'informe d'avaluació, així com el seu desenvolupament i aplicació, pot sol·licitar la col·laboració d'aquestes associacions en els supòsits en què la problemàtica social ho faci aconsellable, així com la dels col·legis professionals que en cada cas correspongui.

Article 3

Obligats

1. Són obligats a efectuar l'informe d'avaluació dels edificis els qui en siguin propietaris.
2. Les obres necessàries per esmenar-ne les deficiències en l'estat de conservació o fer-hi els ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat són obligatòries per als propietaris dels edificis, i el seu incompliment, en el termini que en cada cas es determini o segons la normativa vigent, suposarà l'aplicació del règim sancionador que forma part d'aquesta Ordenança.
3. Això no obstant, els arrendataris dels immobles queden facultats per, davant l'incompliment del propietari, sol·licitar que l'Administració faci l'informe d'avaluació de l'edifici, així com sol·licitar els oportuns ajuts que es puguin haver previst, sempre que aquests vagin dirigits a suportar el deure forçós de conservació, i tot això sense perjudici de la relació jurídicoprivada que, derivada del contracte d'arrendament, hi pugui haver entre arrendador i arrendatari.

Article 4

Terminis i edificis subjectes a informe d'avaluació

1. Són subjectes a primer informe d'avaluació tots els edificis d'antiguitat igual o superior a cinquanta anys, el qual s'ha de dur a terme en el termini màxim de cinc anys des de la data en què assoleixin aquesta antiguitat o de la data de finalització total d'una intervenció que hagi alterat la configuració arquitectònica de l'edifici, o dins el termini específic que es concedeixi al propietari de l'edifici quan sigui requerit a fer-ho de forma expressa per l'Ajuntament.

En qualsevol cas, quan els Serveis Tècnics Municipals detectin deficiències en l'estat general d'un edifici, l'Ajuntament pot requerir-ne el propietari de forma anticipada perquè faci l'informe d'avaluació de l'edifici.

2. Cada deu anys, des del primer informe d'avaluació, s'ha de renovar l'informe d'avaluació de l'edifici conforme als models oficialment aprovats, i se n'ha de computar la data des de la data del venciment de cada obligació, amb independència de la data de presentació de l'anterior informe.

3. En aquesta ordenança s'entén per edat de l'edificació el temps transcorregut des de la data de finalització total de les obres de construcció, que s'ha d'acreditar mitjançant certificat final d'obra, llicència de primera ocupació o qualsevol altre mitjà de prova admissible en dret. En el cas que no existeixi aquesta documentació, l'Ajuntament n'ha d'estimar l'edat basant-se en qualsevol dada que la justifiqui. No obstant això, quan es tracti d'intervencions que alteren la configuració arquitectònica de l'edifici, el termini de presentació de l'informe d'avaluació, així



com el de les successives renovacions, començarà a comptar a partir de la data de finalització de les referides obres. Per al còmput de l'edat de l'edificació, en els casos en què no sigui possible determinar la data exacta de finalització de les obres, n'hi haurà prou que se'n tenguin en compte l'any aproximat.

Article 5

Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

1. L'informe de l'avaluació dels edificis pot ser subscrit tant pels tècnics facultatius competents com, si n'és el cas, per les entitats d'inspecció registrades que puguin existir a la Comunitat Autònoma, sempre que comptin amb dits tècnics. A aquests efectes es considera tècnic facultatiu competent el que compleixi l'establert en l'article 6 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Quan es tracti d'edificis que pertanyen a les administracions públiques enumerades en 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 n'és el cas, els responsables dels corresponents serveis tècnics que, per la seva capacitació professional, puguin assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

3. Les deficiències que s'observin en relació amb l'avaluació del que disposa l'article 4.2 s'han de justificar en l'Informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que el subscriu.

Article 6

Relació anual d'edificis obligats a efectuar l'informe d'avaluació

1. L'Ajuntament, a través de l'òrgan municipal competent, pot publicar anualment la relació d'edificis que, d'acord amb la normativa en vigor i aquesta Ordenança, estiguin obligats a efectuar l'informe d'avaluació, i pot establir-hi el termini per complir de manera efectiva aquesta obligació.

2. Aquest padró pot exposar-se al públic durant un termini de trenta dies dins l'any anterior a l'inici del termini establert en els paràgrafs anteriors i s'ha d'anunciar mitjançant la publicació d'edictes en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, sense perjudici de fer-ne difusió per altres mitjans que es considerin convenients, en particular en el web municipal.

Article 7

Registre d'Edificis

1. Per facilitar el compliment del deure de fer l'informe d'avaluació exigint, l'Ajuntament ha d'elaborar un registre d'edificis obligats a fer l'informe d'avaluació, que ha de ser renovat anualment amb la inclusió dels nous edificis que per la seva antiguitat quedin subjectes a aquesta obligació.

2. En el Registre d'Edificis s'han d'anotar totes les actuacions que es facin en els edificis amb un informe d'avaluació favorable o desfavorable, així com les obres fetes per esmenar les deficiències detectades en l'estat de conservació dels edificis amb informe d'avaluació desfavorable, les obres fetes per dur a terme els ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, així com qualsevol altra informació relacionada amb el deure de conservació.

3. Aquest registre d'edificis obligats a fer l'informe d'avaluació, que ha d'estar informatitzat, ha d'aplegar de forma centralitzada les dades que hi facin referència, el contingut de les quals ha d'estar en relació amb l'informe d'avaluació emès després de la inspecció realitzada, amb indicació, almenys, de les següents dades:

- a) Emplaçament, característiques, nivell de protecció de l'edifici i pertinença, si n'és el cas, al centre històric o nuclis antics.
- b) Data de construcció o, si no n'hi ha, any aproximat.
- c) Informes d'avaluació fets prèviament, especificant-ne el resultat i, en el cas dels desfavorables, la naturalesa de les deficiències, si s'hi varen fer les obres o s'hi varen prendre les mesures senyalades, el grau d'efectivitat d'aquestes, així com totes les dades complementàries que es considerin necessaris, i obres de manteniment i conservació executades.
- d) Descripció de la llicència sol·licitada o ordre d'execució dictada arran d'un informe d'avaluació desfavorable.

4. Aquest registre és de caràcter intern i la finalitat n'és el control municipal del compliment de les obligacions establertes pel que fa al deure de conservació i la resta de la normativa exigida legalment. Les dades que hi hagi en el Registre han de ser públiques únicament amb efectes estadístics.

5. Les seves funcions inclouen el registre i control dels terminis senyalats en aquesta Ordenança.



Article 8

Condicions de l'edifici que ha d'avaluar l'informe d'avaluació

1. A fi d'avaluar l'estat de conservació dels edificis, l'informe d'avaluació ha de comprovar, almenys, que se satisfan les següents condicions bàsiques de l'edificació:

a) La seguretat estructural, tot examinant que no es produeixen a l'edifici, o parts d'aquest, danys que tinguin el seu origen o n'afectin la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

b) La higiene, salut i protecció del medi ambient, tractada d'ara endavant sota el terme salubritat, considerant, almenys, els següents aspectes:

- La protecció contra la humitat, limitant el risc previsible de presència inadequada d'aigua o humitat a l'interior dels edificis i en els seus tancaments.
- El subministrament d'aigua, comprovant que els edificis disposin de mitjans adequats per subministrar a l'equipament higiènic previst aigua apta per al consum de forma sostenible.
- L'evacuació d'aigües, examinant que els edificis disposin de mitjans adequats per extreure les aigües residuals que s'hi generin de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb les escorrenties.

c) La seguretat en les instal·lacions comunes d'electricitat de l'edifici.

2. L'informe d'avaluació ha d'avaluar les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, tot establint si l'edifici és susceptible o no de fer ajustaments raonables per satisfer-les.

3. En el cas d'edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, l'informe d'avaluació ha d'incorporar també la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a aquesta per la normativa vigent i amb independència de la venda o lloguer de l'edifici, en tot o en part.

Article 9

Contingut dels informes d'avaluació

1. Els informes d'avaluació que s'emeten a resultes de les inspeccions han de contenir tota la informació relativa a les condicions de l'edifici establertes en l'article 8 d'aquesta Ordenança, fent referència necessàriament als següents apartats:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, incloent-hi estructura i fonamentació; façanes interiors, exteriors, parets mitgeres i altres elements, especialment els que puguin suposar un perill per a les persones, com ara cornises, sortints, volades 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 utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, tot establint si l'edifici és susceptible o no de fer ajustaments raonables per satisfer-les.

c) Certificació d'eficiència energètica, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a aquesta per la normativa vigent i que ha de servir com a certificat d'eficiència energètica de cadascun dels habitatges que integren l'edifici en el cas que es vinguin o es lloguin. A més, aquesta informació també pot servir per a l'establiment de mesures de millora de l'eficiència energètica de les edificacions, sense que en cap cas pugui tenir 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 construccions inspeccionades.

e) Fotografies de l'exterior i zones comunes de l'interior de l'edifici, expressives del contingut de l'informe, en les quals s'apreciïn, si n'és el cas, les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'hagi actuat.

Article 10

Avaluació i resultat de l'informe d'avaluació dels edificis

1. L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici s'ha de fer en els termes de favorable o desfavorable. Serà favorable respecte a l'estat de conservació únicament quan l'edifici compleixi els requisits bàsics de l'edificació en els termes establerts en l'apartat 1 de l'article 8 d'aquesta Ordenança. En cas d'incompliment d'alguna d'aquestes condicions, el resultat serà desfavorable.



2. En el cas que el resultat de la inspecció sigui desfavorable, en les parts referides a la conservació, s'ha de reflectir, a més, el següent contingut:

- a) Descripció i localització de les deficiències que hagin de ser esmenades.
- b) Descripció de les possibles causes de les deficiències.
- c) Descripció de les mesures immediates de seguretat que s'hagin adoptat o que calgui adoptar per garantir la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, confrontants i transeünts, en cas de ser necessàries.
- d) Grau d'execució i efectivitat de les mesures adoptades i de les obres fetes per esmenar deficiències descrites en anteriors inspeccions tècniques de l'edifici o informes d'avaluació.

3. L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, ha d'establir si l'edifici és susceptible o no de fer-hi ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.

Article 11

Forma i termini de presentació de l'informe d'avaluació

1. L'informe d'avaluació s'ha de formalitzar mitjançant els models oficials d'informe aprovats en aquesta Ordenança i que figuren en l'Annex 3.

Aquest model es correspon amb el facilitat pel Ministeri de Foment en el seu web.

S'han de presentar dues còpies de l'informe d'avaluació dels edificis en paper i, a més, en arxiu XML i en format PDF, en suport magnètic (CD, DVD, USB).

2. Són subjectes a primer informe d'avaluació tots els edificis d'antiguitat igual o superior a cinquanta anys, el qual s'ha de dur a terme en el termini màxim de cinc anys des de la data en què assoleixin aquesta antiguitat o des de la data de finalització total d'una intervenció que hagi alterat la configuració arquitectònica de l'edifici, o dins el termini específic que es concedeixi al propietari de l'edifici quan li sigui requerit l'informe d'avaluació de forma expressa per part de l'Ajuntament.

3. En qualsevol cas, quan els Serveis Tècnics Municipals detectin deficiències en l'estat general d'un edifici, l'Ajuntament pot requerir-ne el propietari de forma anticipada perquè faci l'informe d'avaluació de l'edifici.

4. Els successius informes d'avaluació han de presentar-se l'any en què es compleix el període de deu anys fixat a aquest efecte, comptat des de la data del venciment de cada obligació, amb independència de la data de presentació de l'anterior informe d'avaluació.

5. L'eficàcia de la inspecció efectuada requereix la presentació de l'informe d'avaluació en qualsevol de les oficines de registre de l'Ajuntament, així com en els altres registres previstos en la normativa en vigor.

6. Els obligats han d'adjuntar al Llibre de l'Edifici una còpia de l'informe d'avaluació presentat o, si aquest manca, a la documentació tècnica existent, i són responsables de custodiar-la.

7. En el cas que l'informe d'avaluació es presenti sense els requisits formals essencials o sense ajustar-se al contingut establert en aquesta Ordenança, s'ha de requerir l'interessat perquè esmeni els defectes observats en la documentació, i concedir-li a aquest efecte un termini no inferior a deu dies hàbils ni superior a quinze, advertint-lo que, en cas que no aporti la documentació requerida, es considerarà l'informe com no presentat.

8. Sense perjudici de l'anterior, si de la documentació presentada es dedueix l'existència de danys que puguin implicar un incompliment del deure de conservació, aquests es posaran de forma immediata en coneixement dels serveis municipals competents en la matèria, perquè actuïn de la forma que escaigui segons l'establert en aquesta Ordenança.

9. Una vegada presentat l'informe d'avaluació, l'òrgan municipal competent ha d'annotar-lo en el Registre d'Edificis. Així mateix, ha de ser remès a la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè la informació que contengui s'incorpori al Registre d'Informes d'Avaluació dels Edificis.

10. En cas que es consideri necessari, l'Ajuntament pot fer tots els requeriments que s'estimin convenients per completar, explicar i/o justificar el contingut dels documents presentats.





Article 12

Efecte dels informes d'avaluació en funció del seu resultat

1. L'Ajuntament, després de l'anotació en el Registre d'Edificis, pot comunicar a la propietat el resultat final de l'avaluació, el qual pot donar lloc als següents casos:

- a) Informe d'avaluació favorable quant a l'estat de conservació. S'ha de comunicar l'obligació de fer el proper Informe en un termini de deu anys.
- b) Informe d'avaluació desfavorable. Si el resultat de l'Informe és desfavorable quant a l'estat de conservació, ha de detallar les deficiències a esmenar proposant la manera de fer les obres i un termini apropiat per a l'esmena, atenent a les seves característiques, entitat i dificultat i al que s'estableixi en la normativa específica que hi sigui aplicable. Així mateix, ha de comprendre les mesures immediates de seguretat en el cas que hi escaigui, justificant que no admeten demora per motiu d'imminent perill per als ocupants de l'edifici o dels seus voltants.

En aquest cas, a la vista de l'informe desfavorable, l'Ajuntament podrà instar a la propietat que en el termini de dos mesos sol·liciti llicència de les obres per esmenar les deficiències detectades en la part de conservació de l'informe d'avaluació realitzat, amb l'avertiment que, en el cas d'incompliment, s'adoptaran les mesures sancionadores i substitutòries previstes en la normativa d'aplicació.

La falta d'execució, total o parcial, de les obres i treballs ordenats per esmenar els desperfectes i deficiències que s'hagin detectat en els edificis legitima l'òrgan municipal competent per ordenar-ne l'execució subsidiària sobre la base dels informes d'avaluació resultants de la inspecció dels edificis i, si n'és el cas, de les visites d'inspecció que es considerin necessàries.

c) A més, si l'edifici fos susceptible de fer-hi ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, aquests han de fer-se dins el termini establert per la normativa vigent i se n'ha de comunicar la realització a l'Ajuntament.

Article 13

Del compliment de l'obligació d'efectuar l'informe d'avaluació

A. Compliment de l'obligació de fer l'informe d'avaluació dels edificis.

1. Els informes d'avaluació han de fer-se complint els terminis establerts en aquesta Ordenança.
2. En el cas que s'estableixin ajuts municipals, els propietaris d'edificis que hagin complert en termini l'obligació de fer l'informe d'avaluació poden sol·licitar aquestes subvencions.
3. Així mateix, els propietaris poden sol·licitar una còpia de l'anotació en el Registre d'Edificis a fi d'acreditar-ne l'estat de conservació.

B. Incompliment de l'obligació de fer l'informe d'avaluació dels edificis.

1. Un cop finalitzat el termini establert per fer l'informe d'avaluació, sense que s'hagi acreditat amb la presentació de l'informe resultant de la primera o successives avaluacions, o bé que s'hagi presentat sense complir qualsevol dels requisits establerts en aquesta Ordenança, es considerarà com a incompliment del deure de fer l'informe d'avaluació.
2. Davant la persistència en l'incompliment, l'Administració municipal pot incoar el corresponent procediment sancionador, sense perjudici dels mecanismes d'execució forçosa.
3. Si s'incompleix l'obligació de presentar l'informe d'avaluació en els terminis prevists en aquesta Ordenança, els propietaris d'edificis no poden sol·licitar els ajuts o subvencions municipals que es puguin establir per fer les obres necessàries per al compliment del deure de conservació.

Article 14

Règim sancionador per incompliment de l'obligació de fer l'informe d'avaluació

1. La falta de presentació de l'informe d'avaluació quan aquest sigui obligat per aquesta Ordenança es considera com a incompliment del deure de conservació de l'immoble, tipificat com una infracció urbanística lleu segons l'article 176 de la LOUS, i donarà lloc a la incoació del corresponent expedient sancionador.
2. La sanció per incomplir l'obligació de presentar l'informe d'avaluació dels edificis en la forma i termini establerts en aquesta Ordenança és

de 600 fins a 2.999 euros, d'acord amb l'article 177 de la LOUS.

Article 15

De la realització subsidiària de l'informe d'avaluació

Davant l'incompliment de l'obligació de presentar el corresponent informe d'avaluació, l'òrgan competent mitjançant resolució motivada ha d'ordenar, amb tràmit previ d'audiència per termini no inferior a deu dies hàbils ni superior a quinze, la realització subsidiària de l'informe d'avaluació a costa de l'obligat, que s'ha d'encomanar a tècnic competent o a entitats d'inspecció autoritzades i registrades d'acord amb el que disposa la normativa autonòmica i estatal aplicable.

En la notificació de la resolució s'ha de senyalar la data en la qual la inspecció s'hagi d'iniciar, la identitat del tècnic facultatiu competent o entitat d'inspecció contractada per fer-la, la referència del contracte subscrit amb el municipi i l'import dels honoraris a percebre per aquest concepte, que serà liquidat a compte i amb antelació a la realització de la inspecció, a reserva de la liquidació definitiva.

Si hi hagués oposició, dels propietaris o habitants, a la pràctica de la inspecció, se sol·licitarà el corresponent manament judicial per a l'entrada i realització de l'informe d'avaluació.

Article 16

Coordinació administrativa

Per assegurar els principis d'informació, coordinació i eficàcia en l'actuació de les administracions públiques, i facilitar-ne el coneixement als ciutadans, en relació amb la sostenibilitat i qualitat del medi urbà i el parc edificat, els informes d'avaluació dels edificis han de servir per nodrir els censos de construccions, edificis, habitatges i locals necessitats de rehabilitació a què es refereix la legislació vigent.

Disposició addicional primera

Creació del Registre d'Edificis

El titular competent en matèria de conservació i rehabilitació d'edificis crearà, en el termini màxim de vint-i-quatre mesos des de la publicació de l'Ordenança en el Butlletí Oficial de la Província, el Registre d'Edificis previst en aquesta Ordenança, i regular-ne l'organització i funcionament.

Disposició addicional segona

Creació de models-formularis complementaris

Es faculta la Batlia per elaborar tots els models-formularis que s'estimin convenients per completar, explicar i/o justificar el contingut de l'informe d'avaluació de l'edifici o els deures resultants d'aquest Informe quan aquest sigui desfavorable, així com per modificar el model d'informe d'avaluació dels edificis contingut en l'Annex 3 per adaptar-lo a la nova normativa que pugui entrar en vigor amb posterioritat a l'aprovació d'aquesta Ordenança, i, en funció de noves aplicacions telemàtiques que puguin implantar-se, sense necessitat de modificar-la.

Disposició transitòria primera

Calendari de realització dels informes d'avaluació

La data límit per presentar l'informe d'avaluació dels edificis queda fixada de la manera següent:

1. Des de la data d'entrada en vigor d'aquesta Ordenança i fins al 31 de desembre de 2017 per als edificis construïts o rehabilitats íntegrament amb una antiguitat anterior o igual a 31 de desembre de 1954.
2. Des de l'1 de gener de 2017 i fins al 31 de desembre de 2019 per als edificis construïts o rehabilitats íntegrament amb una antiguitat anterior o igual a 31 de desembre de 1964.

A partir de l'any 2020, la data límit per presentar l'informe d'avaluació dels edificis serà la disposada en l'article 4 d'aquesta Ordenança.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquesta Ordenança, un vegada publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, entrarà en vigor l'1 de gener de 2016, i hi romandrà fins

que sigui modificada o derogada expressament.

ANNEX 1

Definicions

Als efectes del que disposa aquesta Ordenança, sempre que de la legislació específicament aplicable no en resulti una altra definició més detallada, els conceptes inclosos en aquest Annex han de ser interpretats i aplicats amb el significat i abast següents:

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

Allotjament accessible: habitació d'hotel, d'alberg, de residència d'estudiants, apartament turístic o allotjament similar, que compleix totes les característiques que li siguin aplicables de les exigibles als habitatges accessibles per a usuaris de cadira de rodes i persones amb discapacitat auditiva, i que ha de comptar amb un sistema d'alarma que transmeti senyals visuals visibles des de tots els punts interiors, inclòs el lavabo.

Edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu: 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 inclosa en aquesta tipologia l'edifici destinat a ser ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir nucli familiar, comparteixin serveis i se sotmetin a un règim comú, com ara hotels o residències.

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

Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici: dins aquest concepte s'hi ha d'entendre la que tenguí caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tenguin per finalitat canviar els usos característics de l'edifici, així com les obres que tenguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin 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 afectin els elements o parts objecte de protecció.

Intervencions en els edificis: es consideren intervencions en els edificis existents les següents:

- Ampliació: les que incrementin la superfície o el volum construïts.
- Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es duguí a terme per a l'exclusiu manteniment de l'edifici.
- Canvi d'ús.

Manteniment: conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per prevenir la deterioració d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi facin a fi de mantenir-lo en bon estat per tal que, amb una fiabilitat adequada, compleixi els requisits bàsics de l'edificació establerts.

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

Salubritat: condicions mínimes que ha de complir un edifici perquè no atempti contra la higiene i la salut pública, de manera que no s'hi produeixin filtracions d'aigua a través de la façana, la coberta o el terreny i que s'hi mantenguin en bon estat de funcionament les xarxes generals de fontaneria i sanejament per tal de garantir que són aptes per a l'ús al qual estan destinades.

Seguretat: condicions mínimes de seguretat estructural que ha de complir un edifici, de manera que no es produeixin a l'edifici, o parts d'aquest, danys que tenguin l'origen o afectin la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

Ús residencial públic: edifici o establiment destinat a proporcionar allotjament temporal, regentat per un titular de l'activitat diferent del conjunt dels ocupants i que pot disposar de serveis comuns, com ara neteja, menjador, bugaderia, locals per a reunions i espectacles, esports, etc. Inclou els hotels, hostals, residències, pensions, apartaments turístics, etc.

Ús general: utilització de zones o elements que no siguin d'ús restringit.

Ús privat: zones o elements que no siguin d'ús públic, com ara: en ús administratiu, les àrees de treball i instal·lacions que no prestin serveis directes al públic, com ara els despatxos professionals de menys de 10 ocupants; en ús d'aparcament, els aparcaments privats; en ús comercial i ús de pública concurrència, les zones de no accés al públic com ara rebotigues, magatzems, camerinos, oficines, etc.; en ús docent, els despatxos, etc.; en ús sanitari, les zones de no accés al públic com ara habitacions, quiròfans, despatxos, magatzems, cuines, etc.;



en ús residencial públic, els allotjaments, oficines, cuines, etc.; en ús residencial d'habitatge, totes les zones. El caràcter d'ús privat és independent del tipus de titularitat, la qual pot ser tant privada com pública.

Ús públic: zones o elements de circulació susceptibles de ser utilitzats pel públic en general, persones no familiaritzades amb l'edifici, com ara: en ús administratiu, els espais d'atenció al públic; en ús d'aparcament, els aparcaments públics o que serveixin a establiments públics; en ús comercial, els espais de venda, els espais comuns en centres comercials, etc.; en ús docent, les aules, les zones de circulació, el saló d'actes, les biblioteques, etc.; document bàsic SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat amb comentaris 60; en ús sanitari, les consultes, les zones d'accés al públic, les zones d'espera, etc.; en ús de pública concurrència, totes les zones excepte les restringides al públic; en ús residencial públic, les zones de circulació, les zones comunes d'accés a usuaris com ara menjadors, salons, etc. El caràcter d'ús públic és independent del tipus de titularitat, la qual pot ser tant privada com pública.

Ús residencial habitatge: edifici o zona destinada a allotjament permanent, qualsevol que en sigui el tipus d'edifici: habitatge unifamiliar, edifici de pisos o d'apartaments, etc.

Ús restringit: utilització de les zones o elements de circulació limitats a un màxim de 10 persones que tenen el caràcter d'usuaris habituals, inclòs l'interior dels habitatges i dels allotjaments (en un o més nivells) d'ús residencial públic, però excloses les zones comunes dels edificis d'habitatges.

Ús sanitari: edifici o zona l'ús de la qual inclou hospitals, centres de salut, residències geriàtriques, consultoris, centres d'anàlisis clíniques, ambulatoris, etc.

Habitatges unifamiliars utilitzats sota un règim turístic: els edificis d'habitatge unifamiliar utilitzats sota un règim turístic han de complir les condicions que estableix el DB SUA per a l'ús residencial públic. Als efectes del DB SI, aquests edificis han de complir les condicions de l'ús residencial habitatge. D'acord amb l'anterior, la conversió d'un habitatge unifamiliar en un habitatge de turisme rural suposa, als efectes del DB SUA, un canvi del seu ús característic, de residencial habitatge a residencial públic, i per tant l'obligatorietat d'aplicar el DB en els termes que aquest estableix per als canvis d'ús. En canvi, als efectes del DB SI, la citada conversió no es considera un canvi de l'ús característic, per la qual cosa la seva aplicació pot fer-se com a obra de reforma, en els termes que aquest DB estableix per a aquestes obres.

ANNEX 2

Model d'informe d'avaluació dels edificis

La redacció de l'IEE s'ha de dur a terme a partir de l'aplicació en línia que presenta el web del Ministeri de Foment:
<https://iee.fomento.gob.es/>

