



Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

12697 *Aprobación inicial de la ordenanza municipal reguladora del informe de evaluación de los edificios*

El Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2015 acordó aprobar inicialmente la “Ordenanza municipal reguladora del informe de evaluación de los edificios”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 102.b) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, se somete el mencionado acuerdo a información pública por un plazo de treinta días hábiles a contar desde el día siguiente de la publicación de este anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, plazo durante el cual los ciudadanos y personas legítimamente interesadas pueden examinar el expediente y formular las reclamaciones, objeciones u observaciones que estimen pertinentes.

En aplicación de lo que dispone el apartado d) del mencionado artículo, la resolución de las reclamaciones, objeciones u observaciones será adoptada por el Pleno municipal. Si no las hay, se dará por definitivamente aprobado el acuerdo inicial, sin necesidad de un nuevo acuerdo expreso.

Calvià, 6 de julio de 2015.

El teniente de alcalde de urbanismo
(por delegación de 15 de junio de 2015)

ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

ÍNDICE

- Preámbulo
- 1. Objeto de la ordenanza
- 2. Participación ciudadana
- 3. Obligados
- 4. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación
- 5. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios
- 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación
- 7. Registro de edificios
- 8. Condiciones del edificio que debe evaluar el Informe de Evaluación
- 9. Contenido de los Informes de Evaluación
- 10. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación de los Edificios
- 11. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación
- 12. Resultado de los Informes de Evaluación
- 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación
- 14. Régimen sancionador por incumplimiento de las obras derivadas del Informe de Evaluación
- 15. De la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación
- 16. Coordinación administrativa
- Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios
- Disposición adicional segunda. Creación de Modelos-Formularios Complementarios
- Disposición transitoria. Calendario de realización de los Informes de Evaluación
- Disposición final. Entrada en vigor

ANEXO 1. Definiciones

ANEXO 2. Modelo de Informe de Evaluación de los Edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS





Preámbulo

La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; es por esto que a pesar de existir un amplio marco legal en este campo se hace necesaria su efectiva puesta en práctica.

Desde el punto de vista local, cabe destacar la defensa por la conservación del parque edificado existente por parte del Ajuntament de Calvià mediante diferentes acciones normativas, como es el Art. 6.03 del PGOU que obliga a los propietarios a mantener la edificación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Acciones dirigidas a incentivar las obras de conservación, como son los “Estatutos Consorci Mirall Calvià”, del 27 de noviembre de 1997, o la “Ordenanza para el fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios en el municipio de Calvià”, del 21 de junio de 2004.

El parque edificado de Calvià necesita intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación. Por otro lado, encontramos la necesidad de reconversión del parque edificado que conforman los tejidos turístico-residenciales del litoral. Numerosos destinos turísticos «maduros» del municipio se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico del municipio.

En este sentido, con la entrada en vigor, el 28 de junio de 2013, de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se crea y regula el Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Esta Ley sustituye a la anterior regulación sobre la Inspección Técnica de Edificios (ITE), y establece la obligatoriedad de realizar un único informe que incorpore, además de la evaluación del estado de conservación ITE, dos nuevos aspectos de la edificación: la Accesibilidad física de los Edificios y la Certificación Energética de los Edificios Existentes.

La Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares – LOUS - (BOIB núm. 43 de 29 de marzo de 2014), recoge dicha regulación y establece en su art. 118 la obligatoriedad de presentar un informe de evaluación del edificio, en el que se acredite la conservación del edificio, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación, así como la certificación de la eficiencia energética del edificio.

Es así como la presente Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), nace con el objeto de reglamentar, en el ámbito del municipio de Calvià, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, dotando al municipio de un instrumento que permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, mediante la inspección técnica.

Por un lado, es la mejor forma de asegurar el deber de conservación al que hace referencia la Ley estatal del suelo, en su art. 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Esta nueva Ordenanza pretende involucrar al ciudadano en el deber legal de la conservación de la edificación, facilitando el cumplimiento de la misma mediante la simplificación del trámite administrativo. Para ello, se han creado unos modelos de informe y unos compromisos de ejecución clarificadores, con el propósito de concienciar a los propietarios del mencionado deber de conservación de los inmuebles.

Por otro lado, se garantiza la aplicación del derecho a la accesibilidad universal en el parque edificado existente. Tras la aprobación del Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, mediante el Decreto 110/2010, se despliega la Ley 3/1993 de Mejora de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y la normativa básica estatal CTE-DB-SUA. Posteriormente, para edificaciones existentes, el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles en materia de accesibilidad se derivan de la Ley 26/2011 de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, con sus obras correspondientes. Contenidos que finalmente son recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Por último, el informe contiene un apartado de carácter orientativo sobre un aspecto clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, exigida por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética, y por la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, que la refunde y completa. El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, deroga el RD 47/2007, de 19 de enero, y amplía el ámbito de aplicación a todos los edificios, incluidos los existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, el certificado de eficiencia energética de los cuales es exigible a partir del 1 de



junio de 2013. La aplicación de un enfoque común en la certificación de eficiencia energética de edificios y la inspección de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado, a través de especialistas cualificados o acreditados, cuya independencia debe garantizarse basándose en criterios objetivos, permitirá armonizar los esfuerzos realizados por los Estados miembros en el terreno del ahorro energético en el sector de la edificación y aumentará la transparencia respecto a la eficiencia energética en el mercado inmobiliario de la Unión en beneficio de los futuros propietarios y ocupantes.

La presente Ordenanza toma como modelo la Ordenanza Tipo Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios impulsada desde la Federación Española de Municipios y Provincias.

Una vez que se presente el informe de evaluación de edificios, si éste es desfavorable, deberá ir acompañado de un compromiso de ejecución de las obras derivadas del informe presentado, con el fin de concienciar a los propietarios de inmuebles de que la obligación de conservar no se agota con la mera presentación del informe, sino con la efectiva realización de las obras derivadas del mismo, para lo cual se concederá un plazo de cumplimiento. Se trata de un plazo suficiente para así poder discernir las divergencias que puedan surgir en las comunidades de propietarios. En este caso, se entenderá cumplido el deber de conservación con la presentación de la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios favorable, una vez se hayan realizado las obras derivadas del informe inicial.

En el caso de que el informe de evaluación de edificios sea favorable, el efectivo cumplimiento del deber de conservación se entenderá cumplido con la presentación del mismo.

Con el objeto de facilitar la viabilidad de la ejecución de dichas obras, desde el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y la Renovación Urbanas, 2013-2016, Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se contemplan un conjunto de subvenciones para actuaciones que se enmarquen en los siguientes programas, siempre que se cumplan los requisitos exigidos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Los modelos incluidos en el Anexo 3, presentan el contenido necesario para que a partir del IEE se pueda optar a dichas ayudas.

En el BOIB nº 20 de 10 de febrero de 2015, se publicó la Orden del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio por la cual se establecen las bases reguladoras para conceder subvenciones para alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, para la implantación del informe de Evaluación de Edificios y rehabilitación de viviendas para mejorar la accesibilidad.

Esta Orden de bases, complementa el Real Decreto RD 233/2013, de 5 de abril, por el cual se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y la Renovación Urbanas, 2013-2016, en los aspectos organizativos y de procedimiento de las ayudas estatales que tiene que gestionar la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Respecto al procedimiento sancionador, el hecho de no presentar el informe IEE implica la apertura de un expediente sancionador por la comisión de una infracción urbanística. En el caso de que no se lleven a cabo las obras derivadas del informe, se iniciará un procedimiento de ejecución forzosa mediante la apertura de un expediente de multa coercitiva.

Por último, cabe destacar que la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares obliga a la creación del Registro de informes de evaluación de edificios, por lo que se remitirán los Informes de Evaluación de los Edificios a la consejería competente en materia de vivienda, cuando éstos se vayan presentando.

En definitiva, la presente Ordenanza pretende aumentar el cumplimiento del deber de conservar las edificaciones y mejorar el uso, imagen y seguridad de los edificios de Calvià.

La entrada en vigor de esta ordenanza se ha previsto el 2 de enero de 2016, ya que para poder realizar la tramitación administrativa de estos Informes de Evaluación de Edificios es preciso dotar económicamente a la administración para poder llevar a cabo dicho seguimiento y control. Dicha dotación económica deberá incluirse en el presupuesto correspondiente al ejercicio 2016.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza

Se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se





encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 2. Participación ciudadana

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos, siempre que se garantice lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2. La Administración Local, con el fin de promover el establecimiento del Informe de Evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios Profesionales que en cada caso corresponda.

Artículo 3. Obligados

1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios de los mismos.

2. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta Ordenanza.

3. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el Informe de Evaluación del Edificio, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

Artículo 4. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación

1. Están sujetos a primer Informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

2. Cada diez años, desde el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior informe.

3. En la presente ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de intervenciones que alteran la configuración arquitectónica del edificio, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

Artículo 5. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en la Comunidad Autónoma, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de





noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, podrá publicar anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación, pudiendo establecer en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

Este padrón podrá exponerse al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en los párrafos anteriores y se anunciará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes, en particular la página web municipal.

Artículo 7. Registro de Edificios

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con Informe de Evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

3. Este Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que deberá estar informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con el Informe de Evaluación emitido tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Informes de Evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.
- d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

4. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

Artículo 8. Condiciones del edificio que debe evaluar el Informe de Evaluación

1. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el Informe de Evaluación deberá comprobar, al menos, que se satisfacen las siguientes condiciones básicas de la edificación:

a) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:

- La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.
- El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.





- La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

2. El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

Artículo 9. Contenido de los Informes de Evaluación

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultados de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 8 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio.

b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en el caso de su venta o alquiler. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

d) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

e) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

Artículo 10. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable. Será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 8 de la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado será desfavorable.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a) Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.

d) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.

3. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 11. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación

1. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobados en esta Ordenanza y recogidos en el Anexo 3.



Dicho modelo se corresponde con el facilitado por el Ministerio de Fomento en su página web.

Se deberán presentar dos copias del Informe de Evaluación de Edificios en papel y además en archivo XML y en formato PDF, en soporte magnético (CD, DVD, USB)

2. Están sujetos a primer Informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

3. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

4. Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del periodo de diez años fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.

5. La eficacia de la inspección efectuada, requerirá la presentación del Informe de Evaluación en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento, así como en los demás registros previstos en la normativa en vigor.

6. Los obligados adjuntarán en el Libro del Edificio una copia del Informe de Evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

7. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días hábiles ni superior a quince, advirtiéndole, que en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará el informe como no presentado.

8. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

9. Una vez presentado el Informe de Evaluación, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios. Asimismo, serán remitidos a la conselleria competente en materia de Vivienda para que la información que contengan se incorpore al Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

10. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Artículo 12. Efecto de los Informes de Evaluación en función de su resultado

1. El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Edificios, podrá comunicar a la propiedad el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Informe de Evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.

b) Informe de Evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación. Así mismo, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento instará a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar licencia de las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del Informe de Evaluación realizado, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informes de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.





c) Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

Artículo 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación

A. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

1. Los Informes de Evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.
2. En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.
3. Asimismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

B. Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

- 1 Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación.
- 2 Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución forzosa.
- 3 Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 14. Régimen sancionador por incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación

1. La falta de presentación del Informe de Evaluación cuando esté obligado por la presente ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de conservación del inmueble, tipificado como una infracción urbanística leve, según el artículo 176 de la LOUS y dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.
2. La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios en la forma y plazo establecido en la presente ordenanza, será de 600 hasta 2.999 euros de acuerdo con el artículo 177 de la LOUS.

Artículo 15. De la realización subsidiaria del Informe de Evaluación

Ante el incumplimiento del obligado de presentar el correspondiente Informe de Evaluación, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días hábiles ni superior a quince, la realización subsidiaria del Informe de Evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del Informe de Evaluación.

Artículo 16. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación de los Edificios servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios

El titular competente en materia de conservación y rehabilitación de edificios creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, el Registro de Edificios previsto en la presente Ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición adicional segunda. Creación de Modelos-Formularios Complementarios





Se faculta a la Alcaldía para la elaboración de cuantos modelos-formularios se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido del Informe de Evaluación del Edificio o de los deberes resultantes de dicho Informe cuando éste sea desfavorable, así como a la modificación del modelo de Informe de Evaluación de los Edificios contenido en el Anexo 3 para adaptarlo a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como, en función de nuevas aplicaciones telemáticas que puedan implantarse, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

Disposición transitoria primera. Calendario de realización de los Informes de Evaluación

La fecha límite para la presentación del informe de Evaluación de edificios, queda fijada del modo que sigue:

1.- Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y hasta el 31 de diciembre de 2017 para los edificios construidos o rehabilitados íntegramente con una antigüedad anterior o igual a 31 de diciembre de 1954.

2.- Desde el 01 de enero de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2019 para los edificios construidos o rehabilitados íntegramente con una antigüedad anterior o igual a 31 de diciembre de 1964.

A partir del año 2020, la fecha límite para la presentación del informe de Evaluación de edificios será la dispuesta en el artículo 4 de la presente ordenanza.

Disposición final. Entrada en vigor

Esta Ordenanza, un vez publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, entrará en vigor el 1 de enero de 2016, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO 1. Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este anexo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

Accesibilidad: Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Alojamiento accesible: Habitación de hotel, de albergue, de residencia de estudiantes, apartamento turístico o alojamiento similar, que cumple todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y contará con un sistema de alarma que transmita señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.

Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Eficiencia energética: Relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose por tal la que tenga carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Intervenciones en los edificios: Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.





Mejora de la eficiencia energética: Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

Salubridad: Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificio de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y que se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas.

Seguridad: Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un edificio, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Uso residencial público: Edificio o *establecimiento* destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

Uso general: Utilización de las zonas o elementos que no sean de uso restringido.

Uso privado: Zonas o elementos que no sean de uso público, tales como: - en uso Administrativo las áreas de trabajo e instalaciones que no presten servicios directos al público, tales como los despachos profesionales de menos de 10 ocupantes ; - en uso Aparcamiento los aparcamientos privados; - en uso Comercial y uso Pública Concurrencia las zonas de no acceso al público como trastiendas, almacenes, camerinos, oficinas, etc.; - en uso Docente los despachos, etc.; - en uso Sanitario las zonas de no acceso al público como habitaciones, quirófanos, despachos, almacenes, cocinas, etc.; - en uso Residencial Público los alojamientos, oficinas, cocinas, etc.; - en uso Residencial Vivienda todas las zonas. El carácter del uso privado es independiente del tipo de titularidad, la cual puede ser tanto privada como pública.

Uso público: Zonas o elementos de circulación susceptibles de ser utilizados por el público en general, personas no familiarizadas con el edificio, tales como: - en uso Administrativo los espacios de atención al público; - en uso Aparcamiento los aparcamientos públicos o que sirvan a establecimientos públicos; - en uso Comercial los espacios de venta, los espacios comunes en centros comerciales, etc.; - en uso Docente las aulas, las zonas de circulación, el salón de actos, bibliotecas, etc.; documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad con comentarios 60 - en uso Sanitario, las consultas, las zonas de acceso al público, zonas de espera, etc.; - en uso Pública Concurrencia todas las zonas excepto las restringidas al público; - en uso Residencial Público, las zonas de circulación, las zonas comunes de acceso a usuarios como comedores, salones, etc. El carácter del uso público es independiente del tipo de titularidad, la cual puede ser tanto privada como pública.

Uso Residencial Vivienda: Edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc

Uso restringido: Utilización de las zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas y de los alojamientos (en uno o más niveles) de uso Residencial Público, pero excluidas las zonas comunes de los edificios de viviendas.

Uso Sanitario: Edificio o zona cuyo uso incluye hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, consultorios, centros de análisis clínicos, ambulatorios, etc.

Viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico: Los edificios de vivienda unifamiliar utilizados bajo un régimen turístico deben cumplir las condiciones que establece el DB SUA para el uso Residencial Público. A efectos del DB SI dichos edificios deben cumplir las condiciones del uso Residencial Vivienda. Conforme a lo anterior, la conversión de una vivienda unifamiliar en una vivienda de turismo rural supone, a efectos del DB SUA, un cambio de su uso característico, de Residencial Vivienda a Residencial Público, y por tanto la obligatoriedad de aplicar el DB en los términos que este establece para los cambios de uso. En cambio, a efectos del DB SI la citada conversión no se considera un cambio del uso característico, por lo que su aplicación puede hacerse como a una obra de reforma, en los términos que dicho DB establece para dichas obras.

ANEXO 2.

Modelo de Informe de Evaluación de los Edificios

La redacción del IEE se debe llevar a cabo a partir de la aplicación on-line que presenta la web del Ministerio de Fomento: <https://iee.fomento.gob.es/>

