

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2466 *Aprovació definitiva de l'Ordenança municipal reguladora de l'informe d'avaluació d'edificis*

Havent quedat aprovada definitivament, de conformitat amb el que disposa l'article 102.d) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local, l'Ordenança municipal reguladora de l'informe d'avaluació d'edificis pel transcurs del termini de 30 dies d'exposició al públic, que es va donar mitjançant publicació d'anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears número 146 de data 19 de novembre de 2016, sense que durant aquest període s'hagi presentat al·legació alguna, per la present es procedeix a la publicació del text complet de l'Ordenança als efectes establerts en l'article 70.2 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de las bases de Règim Local i 103 de la citada Llei 20/2006 de 15 de desembre.

Contra el present Acord, s'interposarà recurs contenciós-administratiu, davant la Sala de lo Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la publicació del present anunci, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, 10 de març de 2017

L'alcaldeessa accidental
Ana Maria Costa Guasch

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS

ÍNDEX

- 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. Condicions de l'edifici que ha d'avaluar l'Informe d'Avaluació
- Article 7. Contingut dels Informes d'Avaluació Registre d'edificis
- Article 8. Avaluació i resultat de l'Informe d'Avaluació dels Edificis
- Article 9. Forma i termini de presentació de l'Informe d'Avaluació
- Article 10. Relació anual d'edificis obligats a efectuar l'Informe d'Avaluació
- Article 11. Registre d'Edificis
- Article 12. Inscripció
- Article 13. Resultat dels Informes d'Avaluació
- Article 14. Del compliment de l'obligació d'efectuar l'Informe d'Avaluació
- Article 15. De l'execució subsidiària de l'Informe d'Avaluació
- Article 16. Règim sancionador
- Article 17. Criteri de graduació
- Article 18. Subjectes responsables
- Article 19. Coordinació administrativa
- Disposició addicional primera. Creació del Registre d'Edificis
- Disposició addicional segona. Creació de Models-Formularis Complementaris
- Disposició transitòria primera. Calendari de realització dels Informes d'Avaluació
- Disposició transitòria segona.
- Disposició final. Entrada en vigor



ANNEX 1

Definicions

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis tenen el deure de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, realitzant els treballs i obres necessàries per conservar-los o rehabilitar-los, a fi de mantenir en tot moment les condicions requerides per l'habitabilitat o l'ús efectiu. Tals obligacions es configuren com un límit del dret de propietat privada reconegut en l'article 33 de la Constitució Espanyola, que precisament persegueix l'efectivitat del dret constitucional a un habitatge digne i adequat.

El límit social, per tant, que grava el dret de propietat immobiliària apareix en l'article 47 de la Constitució Espanyola que proclama el dret a un habitatge digne i adequat i indicant que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació.

En compliment d'aquest principi s'ha anat elaborant un conjunt normatiu dins el qual el contingut del deure de conservació ha anat evolucionant en consonància a la línia jurisprudencial establerta, considerant-lo com deure primari i substancial dels propietaris, que inclou també el deure accessori de demostrar el seu compliment.

Entre aquests mecanismes, adquireix singular importància l'Informe d'Avaluació dels edificis que contempnen l'article 29 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRUR) i l'article 118 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, com a instrument d'inspecció periòdica dels ajuntaments sobre els immobles del seu terme municipal, en un context en el que la conjuntura econòmica i immobiliària actual aconsella prioritzar la rehabilitació i la renovació davant de l'expansió urbana sobre sòls no transformats.

L'esmentat informe, no només ha de contemplar l'estat de conservació de l'immoble, sinó que també ha d'avaluar les condicions funcionals d'aquest respecte a l'exigència bàsica sobre accessibilitat del Codi tècnic de l'edificació, així com el deure d'informar sobre el grau de eficiència energètica de l'edifici de tipologia residencial col·lectiva.

Per tant, i en conseqüència, el dret a gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible, concebuda d'acord amb el principi de disseny per a tothom, implica que els ajustos raonables en matèria d'accessibilitat siguin obligatoris, també, per als propietaris dels edificis.

Per la seua banda, en línia amb l'article 45 de la nostra norma fonamental, el desenvolupament sostenible del territori ha de contemplar, també, els desenvolupaments urbans des de la dimensió mediambiental perquè, efectivament, avui dia és impossible dissenyar i construir ciutats sostenibles, ciutats habitables per a les noves generacions sense tenir en compte l'enfocament ambiental.

L'urbanisme atén, en definitiva, com a fenomen connectat a l'ordenació del territori, a la realitat ambiental, i així, el Consell Europeu de març de 2007 va posar en relleu la necessitat d'augmentar l'eficiència energètica a la Unió per assolir l'objectiu de reduir el seu consum energètic en un 20% per al 2020, i ha advocat per una aplicació ràpida i completa de les prioritats establertes pel Pla d'Acció de la Comissió per a l'eficiència energètica, contemplant el considerable potencial d'estalvi energètic rendible que posseeix el sector dels edificis.

La normativa estatal efectua un reenviament exprés a la legislació de cada comunitat autònoma, admetent que aquestes puguin aprovar una regulació més exigent sens perjudici del que disposen les ordenances municipals; davant aquestes exigències, l'Administració competent pot imposar, en qualsevol moment, la realització de les obres necessàries per al compliment del deure legal de conservació i accessibilitat de conformitat amb el que disposa la legislació estatal i autonòmica aplicables, a costa de la incoació del corresponent expedient sancionador. I, igualment, s'haurà d'informar els edificis de tipologia residencial col·lectiva en matèria d'eficiència energètica. En aquest context, els articles 176 i 177 de la LOUS estableixen una multa de 600 a 2.999 euros als propietaris que no efectuïn la inspecció periòdica de les construccions, la qual cosa exigeix establir un sistema de graduació de sancions per incompliment d'aquesta obligació legal.

La present ordenança desenvolupa el model de la normativa estatal i de la Comunitat de les Illes Balears en matèria d'inspecció de les edificacions, davant l'exigència legal que els ajuntaments garanteixin la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, i troba el seu fonament en l'autonomia municipal garantida per la Constitució i per la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim Local, que en els seus articles 4.1 a) i 22.2 d), reconeix als municipis la potestat d'autoorganitzar-se i al Ple la competència per aprovar normes que han de regir la seua organització i funcionament, dins dels límits establerts en aquesta llei i en les lleis dictades per la Comunitat Autònoma.

En definitiva, es pretén continuar involucrant el ciutadà en el deure legal de l'edificació, facilitant-ne el compliment mitjançant la simplificació del tràmit administratiu. A tal fi es creen uns models d'informe que es presentaran pels propietaris dels immobles i s'han d'anotar en el Registre d'Edificis d'aquest Ajuntament. L'Ajuntament, per la seva banda, assentarà l'informe directament al Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears, que es troba sota la dependència de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, i adscrit a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.



ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS DEL MUNICIPI DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Article 1. Objecte de l'ordenança

1. La present ordenança té per objecte regular l'obligació formal que correspon, en general, als propietaris d'immobles, construccions i edificis, de mantenir l'estat de conservació de l'edifici en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornament i les altres que exigeixin les lleis per servir de suport als usos a què es destinen i de determinar, si escau, les obres de conservació i rehabilitació necessàries per mantenir aquestes construccions i edificis en les condicions exigides per la normativa d'aplicació.

2. S'estableix l'obligació de realitzar un Informe d'Avaluació dels Edificis, de caràcter periòdic, amb l'objecte 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, els edificis d'ús turístic i industrial i en general tots aquells usos afectes a lliure concurrència que no siguin habitatge unifamiliar, sobre el seu grau d'eficiència energètica, determinant, si escau, les deficiències en l'estat de conservació que han de ser esmenades o la susceptibilitat de realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat, en compliment del que disposa l'article 15 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Article 2. Participació ciutadana

1. Els òrgans responsables de la tramitació dels expedients a què es refereix aquesta ordenança facilitaran la participació dels veïns a través de les seues 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 seua zona d'influència, a què es refereix aquesta ordenança des de la seua presentació en dits procediments, sempre que es garanteixi el que estableix la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

2. L'administració local, per tal de promoure l'establiment de l'Informe d'Avaluació, així com el seu desenvolupament i aplicació, podrà sol·licitar la col·laboració d'aquestes associacions en aquells supòsits en què la problemàtica social ho faci aconsellable, així com dels col·legis professionals que en cada cas correspongui.

Article 3. Obligats

1. Estan obligats a efectuar l'Informe d'Avaluació d'Edificis, en relació amb els immobles de la seua titularitat:

- a) els propietaris singulars
- b) les comunitats de propietaris legalment constituïdes
- c) les administracions públiques competents, pel que fa als edificis radicats en el terme municipal.

2. Les obres necessàries per esmenar les deficiències en l'estat de conservació o realitzar els ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat seran 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 establert en la present ordenança.

3. No obstant l'anterior, els arrendataris dels immobles quedaran facultats per, davant l'incompliment del propietari, sol·licitar de l'Administració realitzar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, així com a demanar els ajuts que es puguin haver previst, sempre que aquests vagin dirigits a suportar el deure forçós de conservació, i tot això sens perjudici de la relació jurídica privada que derivada del contracte d'arrendament pogués haver-hi entre arrendador i arrendatari.

Article 4. Terminis i edificis subjectes a Informe d'Avaluació

1. Estan subjectes a primer Informe d'Avaluació tots els edificis d'antiguitat igual o superior a cinquanta anys, el qual es durà a terme en el termini màxim de cinc anys des de la data en què assoleixin l'esmentada antiguitat o de la data d'acabament 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 fos requerit a tal afecte 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 podrà requerir al seu propietari de manera anticipada perquè realitzi l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

2. Cada deu anys, des del primer Informe d'Avaluació, s'haurà de renovar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici d'acord amb els models oficialment aprovats, i es computarà la data des de la data del venciment de cada obligació, amb independència de la data de presentació de



l'anterior informe.

3. En la present ordenança s'entén com edat de l'edificació el temps transcorregut des de la data d'acabament total de les obres de construcció, que s'ha d'acreditar mitjançant certificat de final d'obra, llicència de primera ocupació o qualsevol altre mitjà de prova admissible en dret. En el cas de no existir aquesta documentació, l'Ajuntament estimarà l'edat basant-se en qualsevol dada que ho justifiqui. Això no obstant, 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 d'acabament de les referides obres. Per al còmput de l'edat de l'edificació, en aquells casos en què no sigui possible determinar la data exacta d'acabament de les obres, n'hi haurà prou amb tenir en compte l'any aproximat.

Article 5. Capacitació per a l'Informe d'Avaluació dels Edificis

1. L'Informe de l'Avaluació dels Edificis podrà ser subscrit tant pels tècnics facultatius competents com, si és el cas, per les entitats d'inspecció registrades que hi puguin haver en les comunitats autònomes, sempre que comptin amb aquests tècnics.

A aquests efectes es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre d'ordenació de l'edificació, o que acreditin la qualificació necessària d'acord amb el que estableix la disposició final primera del Reial decret 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

2. Quan es tracti d'edificis pertanyents 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, podran subscriure els Informes d'Avaluació, si escau, els responsables dels corresponents serveis tècnics que, per la seua 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 de l'estat de conservació de l'edifici, amb les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici o amb la certificació de l'eficiència energètica del edifici, es justificaran en l'Informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que el subscriu.

4. El tècnic elaborarà l'informe mitjançant l'aplicació informàtica <https://iee.fomento.gob.es> del Ministeri de Foment o la que la substitueixi, ajustant-se al model d'informe, i la subscriurà amb signatura electrònica.

5. El tècnic competent ha de lliurar l'informe a la persona propietària única o la comunitat de persones propietàries de l'edifici, mitjançant un fitxer de l'informe signat en format PDF i un altre en format d'exportació digital que genera l'aplicació informàtica del Ministeri de Foment.

Article 6. Condicions de l'edifici que ha d'avaluar l'Informe d'Avaluació

1. A efectes 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, examinant que no es produeixen a l'edifici, o a parts d'aquest, danys que tinguin el seu origen o afectin a 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 des d'ara sota el terme salubritat considerant, almenys, els següents aspectes:

- La protecció enfront de la humitat, atenent que es limiti 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.
- La evacuació d'aigües, examinant que els edificis disposin de mitjans adequats per a extreure les aigües residuals que s'hi generin de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb els vessaments.

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

2. L'Informe d'Avaluació avaluarà 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, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per satisfer-les.

3. En el cas d'edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, l'Informe d'Avaluació incorporarà 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 seua venda o lloguer, en tot o en part.



Article 7. Contingut dels informes d'avaluació

1. Els informes d'avaluació que s'emetin a resultes de les inspeccions han de contenir tota la informació relativa a les condicions de l'edifici que estableix l'article 6 de la present ordenança, fent referència necessàriament als apartats següents:

- a) Identificació del bé immoble, amb expressió d'adreça i referència cadastral.
- b) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, descrivint els desperfectes apreciats a l'immoble, les possibles causes i mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantenir-ne o rehabilitar-ne les dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la seua destinació pròpia.
En aquesta descripció s'inclourà estructura i fonamentació; façanes interiors, exteriors, mitgeres i altres elements, especialment els que puguin suposar un perill per a les persones, com ara cornises, sortints, vols o elements ornamentals, entre d'altres; cobertes i terrats; instal·lacions comunes de subministrament d'aigua, sanejament i electricitat de l'edifici.
- c) 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, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.
- d) Certificació d'eficiència energètica, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a aquesta per la normativa vigent i que servirà com a certificat d'eficiència energètica de cada un dels habitatges que integren l'edifici en el cas de la seva venda o lloguer. A més, aquesta informació també podrà 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.
- e) 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.
- f) Fotografies de l'exterior i zones comunes de l'interior de l'edifici, expressives del contingut de l'informe, en què s'apreciïn, si escau, les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'hagi actuat.

Article 8. Avaluació i resultat de l'Informe d'Avaluació dels Edificis.

1. L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici es realitzarà en els termes de favorable o desfavorable.
2. És favorable respecte a l'estat de conservació únicament quan l'edifici compleixi els requisits bàsics de l'edificació en els termes que estableix l'apartat 1 de l'article 6 de la present ordenança.
3. L'informe serà desfavorable quan l'immoble presenti deficiències qualificades com a molt greus, greus o lleus, d'acord amb els següents criteris:

- Es qualificarà com a molt greu quan es constati l'existència generalitzada de deficiències que per la seua importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. En aquest cas, el tècnic haurà d'indicar expressament si és possible o no la rehabilitació de l'immoble o si, per contra, ha d'instar-se'n la demolició.
- Es qualificarà com a greu quan es constati l'existència de deficiències que per la seua importància s'han esmenar
- Es qualificarà com a lleu quan es constatin deficiències d'escassa entitat produïdes per la falta de conservació.

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

- a) Descripció i localització de les deficiències que hagin de ser reparades, proposant un calendari d'obres de conservació i/o rehabilitació i uns terminis d'execució, atenent les seues característiques, entitat, complexitat i al que estableix la normativa sectorial aplicable. En tot cas, s'haurà d'especificar si les intervencions a realitzar en l'immoble tenen o no la consideració d'urgents.
- b) Descripció de les mesures de seguretat a mitjà o curt termini que s'hagin adoptat o que sigui necessari adoptar per garantir la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, confrontants i transeünts, en cas de ser necessàries. En el cas que els desperfectes detectats suposessin un risc imminent per a la seguretat de les persones, el tècnic donarà part de forma immediata als propietaris i a l'Ajuntament perquè s'adoptin les mesures urgents necessàries, a l'empara de la normativa vigent, justificant que no admeten demora per motiu d'imminent perill per als ocupants de l'edifici o dels seus voltants.
- c) Assenyalament d'aquelles patologies que requereixin la realització de proves, assajos o peritatges que sobrepassen l'abast de la inspecció, sens perjudici de l'obligació del tècnic redactor de donar compte d'això als propietaris.
- d) Grau d'execució i efectivitat de les mesures adoptades i de les obres realitzades per a l'esmena de deficiències descrites en anteriors inspeccions tècniques de l'edifici o Informes d'Avaluació.

5. Conclòs l'informe, aquest s'ha de lliurar a la propietat de l'immoble o a la persona representant de la comunitat de propietaris. La propietat, seguidament, haurà d'aportar a l'Ajuntament.

La persona propietària única o la comunitat de persones propietàries de l'edifici presentarà a l'Ajuntament la sol·licitud d'inscripció i l'informe





en format digital en PDF i un altre en format d'exportació digital que genera l'aplicació informàtica del Ministeri de Foment, en el termini d'un mes des de la data d'emissió de l'informe.

6. L'Informe d'Avaluació realitzat per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que facin referència a la totalitat de l'edifici o complex immobiliari, mentre no es reflecteixi el contrari en l'informe, estendrà la seua eficàcia a tots i cada un dels locals i habitatges existents.

7. 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 realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat

Article 9. Forma i termini de presentació de l'Informe d'Avaluació

1. El model d'Informe d'Avaluació dels Edificis serà el que figura en l'Annex II del Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació d'edificis i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, o norma que el modifiqui o substitueixi.

El tècnic o tècnica competent ha d'elaborar l'informe mitjançant l'aplicació informàtica de la pàgina web <https://iee.fomento.gob.es/> del Ministeri de Foment o la que la substitueixi, ajustant-se al model d'informe que figura en aquesta i el lliurà en format digital a la persona propietària única o a la comunitat de persones propietàries de l'edifici mitjançant el lliurament d'un arxiu de l'informe signat en format PDF i un altre en format d'exportació digital que genera l'aplicació informàtica del Ministeri de Foment, que ha de presentar a l'Ajuntament amb la sol·licitud d'inscripció.

2. Els obligats hauran de presentar dues còpies de l'informe d'Avaluació si el resultat és desfavorable en les seues parts referides a la conservació, i una còpia si és favorable, dins el termini màxim de cinc anys a comptar des d'aquell en què compleixin cinquanta anys els béns immobles subjectes. Els successius informes d'avaluació hauran de presentar-se en l'any del compliment del 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.

3. L'eficàcia de la inspecció efectuada requerirà la presentació de l'Informe d'Avaluació en qualsevol de les oficines de registre de l'Ajuntament així com la seua inscripció en el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears en els termes que estableix el Decret 17 / 2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears.

4. Els obligats adjuntaran en el Llibre de l'Edifici una còpia de l'Informe d'Avaluació presentat o, si no, en la documentació tècnica existent, i seran responsables de la seua custòdia.

5. En el supòsit que l'Informe d'Avaluació es presenti sense els requisits formals essencials o sense ajustar-se al contingut establert en la present ordenança, es requerirà a l'interessat que esmeni els defectes observats en la documentació, i es concedirà a tal efecte un termini no inferior a deu dies hàbils ni superior a quinze, advertint-li, en cas de no aportar la documentació requerida, que es considerarà l'informe com a no presentat.

6. 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 s'han de posar de forma immediata en coneixement dels serveis municipals competents en la matèria, perquè actuïn de la forma que sigui procedent segons el que estableix la present ordenança.

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

Article 10. Relació anual d'edificis obligats a efectuar l'Informe d'Avaluació

L'Ajuntament, a través de l'òrgan municipal competent, podrà publicar anualment la relació d'edificis que, d'acord amb la normativa en vigor i la present ordenança, estiguin obligats a efectuar l'Informe d'Avaluació, establint-hi el termini per al compliment efectiu d'aquesta obligació.

Aquest Padró s'exposarà al públic durant un termini de trenta dies dins l'any anterior a l'inici del termini per al compliment de l'obligació i s'anunciarà mitjançant la publicació d'edictes en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la pàgina web municipal, sens perjudici de la seua difusió per altres mitjans que es puguin estimar convenients.

Article 11. Registre d'Edificis

1. L'Ajuntament crearà un Registre Municipal d'Edificis obligats a realitzar l'Informe d'Avaluació, que serà renovat anualment amb la inclusió dels nous edificis que per la seua antiguitat quedin subjectes a aquesta obligació.





2. En el Registre Municipal d'Edificis s'anotaran totes les actuacions que es realitzin als edificis amb un Informe d'Avaluació favorable o desfavorable, així com les obres realitzades per a esmenar les deficiències detectades en l'estat de conservació dels edificis amb Informe d'Avaluació desfavorable, les obres realitzades per dur a terme els ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, així com qualsevol altra informació relacionada amb el deure de conservació.

3. El Registre Municipal d'Edificis obligats a realitzar l'Informe d'Avaluació, que estarà informatitzat, ha de recollir de forma centralitzada les dades referents a aquests, amb indicació de, almenys, les següents dades:

- Emplaçament, característiques, nivell de protecció de l'edifici i pertinença, si escau, al centre històric o a cases històriques.
- Data de construcció o, si no se sap, any aproximat.
- Informes d'Avaluació realitzats prèviament, especificant el seu resultat i en el cas que hagués estat desfavorable, la naturalesa de les deficiències, si es van realitzar les obres o es van prendre les mesures assenyalades, el grau d'efectivitat d'aquestes, així com totes les altres dades complementàries que es considerin necessàries, i obres de manteniment i conservació executades.
- 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 seua finalitat 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 consten al Registre seran públics només als efectes estadístics.

5. Les seues funcions inclouen el registre i control dels terminis assenyalats en aquesta ordenança.

Article 12. Inscripció

1. Una vegada presentat l'Informe d'Avaluació, l'òrgan municipal competent ha de procedir a la seua anotació en el Registre d'Edificis, i l'assenotarà directament al Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears, mitjançant la plataforma digital de la Conselleria de territori, Energia i Mobilitat, en el termini d'un mes des que li presentin la sol·licitud d'inscripció i l'informe.

2. La titular de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge dictarà resolució expressa sobre la sol·licitud d'inscripció de l'informe i l'ha de notificar a la persona interessada, en el termini màxim de tres mesos des de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i l'informe a l'Ajuntament.

Article 13. Efecte dels Informes d'Avaluació en funció del seu resultat

1. L'Ajuntament, després de l'anotació de l'Informe d'Avaluació en el Registre Municipal d'Edificis, ha de comunicar a la propietat el resultat final de l'Avaluació, i es poden donar els casos següents:

- Informe d'Avaluació favorable quant a l'estat de conservació. Es traslladarà l'obligació de realitzar el pròxim informe en un termini de deu anys.
- Informe d'Avaluació desfavorable. Si el resultat de l'informe és desfavorable quant a l'estat de conservació, haurà de detallar les deficiències a esmenar proposant la manera de realització de les obres i un termini apropiat per a la seua esmena, atenent les seues característiques, entitat i dificultat i al que s'estableixi en la normativa específica que sigui aplicable. Així mateix, ha de comprendre les mesures immediates de seguretat en el cas que siguin procedents, 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 instarà a la propietat perquè en el termini de dos mesos sol·liciti llicència de les obres per a esmenar les deficiències detectades a la part de conservació de l'Informe d'Avaluació realitzat, amb la advertència que en el cas d'incompliment, s'adoptaran les mesures sancionadores i substitutòries previstes en la normativa d'aplicació. La manca d'execució, total o parcial, de les obres i treballs ordenats per a l'esmena dels desperfectes i deficiències detectades en els edificis legítimarà que l'òrgan municipal competent pugui ordenar la seua execució subsidiària sobre la base dels Informes d'Avaluació resultants de la inspecció dels edificis i, si escau, de les visites d'inspecció que es considerin necessàries.

- A més, si l'edifici és susceptible de realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, aquests s'hauran de realitzar dins el termini establert per la normativa vigent, i ha de comunicar-ne a l'Ajuntament la realització.

Article 14. Del compliment i incompliment de l'obligació d'efectuar l'Informe d'Avaluació

A. Compliment de l'obligació de realitzar l'Informe d'Avaluació d'Edificis.

- Els informes d'avaluació s'han de fer complint els terminis establerts en la present ordenança.
- En el cas que s'estableixin ajudes municipals, els propietaris d'edificis que hagin complert en termini l'obligació de realitzar l'Informe d'Avaluació podran sol·licitar aquestes subvencions.
- Així mateix, els propietaris podran sol·licitar una còpia de l'anotació en el Registre Municipal d'Edificis a l'efecte d'acreditar el seu estat de conservació.



B. Incompliment de l'obligació de realitzar l'Informe d'Avaluació d'Edificis.

1. Finalitzat el termini establert per a realitzar l'Informe d'Avaluació sense haver-se acreditat amb la presentació de l'informe resultant de la primera o successives avaluacions, així com la presentació d'aquest sense complir qualsevol dels requisits establerts en la present ordenança, es considerarà com a incompliment del deure de realitzar l'Informe d'Avaluació.
2. Davant la persistència en l'incompliment, l'administració municipal podrà incoar el corresponent procediment sancionador, sens perjudici dels mecanismes d'execució forçosa.
3. Incomplerta l'obligació de presentar l'Informe d'Avaluació en els terminis previstos en aquesta ordenança, els propietaris d'edificis no podran sol·licitar els ajuts o subvencions municipals que es puguin establir per a la realització de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació.

Article 15. De la realització subsidiària de l'Informe d'Avaluació

Davant l'incompliment de l'obligat de presentar el corresponent Informe d'Avaluació, l'òrgan competent mitjançant resolució motivada d'ordenar, previ tràmit 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, i s'haurà d'encomanar a tècnic competent o entitats d'inspecció autoritzades i registrades d'acord amb el que disposa la normativa autonòmica i estatal aplicable.

En la notificació de la resolució haurà d'assenyalar la data en què la inspecció es vagi a iniciar, la identitat del tècnic facultatiu competent o entitat d'inspecció contractada per a la seua realització, 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 d'aquesta, a reserva de la liquidació definitiva.

Si hi ha 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. Règim sancionador per incompliment de l'obligació de realitzar l'Informe d'Avaluació

1. L'incompliment de l'obligació de sotmetre l'edifici a l'avaluació d'edificis que preveu l'article 118 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl quan estigui obligat per la normativa vigent, es considerarà com a incompliment del deure de conservació de l'immoble tipificat com a infracció urbanística lleu, segons l'article 176.2 b) de l'esmentada Llei i donarà lloc a la incoació del corresponent expedient sancionador.

2. S'estableix una multa econòmica de 600 a 2.999 euros als propietaris que incompleixin les previsions d'aquesta ordenança en relació amb els seus immobles.

3. En aquests casos, si en el termini de 30 dies naturals des de la data de la comunicació d'obertura del procediment sancionador la propietat aporta l'informe, s'arxivaran les actuacions sense imposició de cap sanció. Si aquesta presentació es verifica entre el mes segon i tercer des de la comunicació d'obertura, es procedirà a reduir l'import de la multa en un 95%. En tots dos casos, aquestes mesures de gràcia no són aplicables en els supòsits de deficiències molt greus o que hagin requerit una intervenció urgent o haguessin atemptat de manera immediata contra la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, confrontants i transeünts.

La sanció que pogués imposar-se serà independent i addicional de les multes coercitives i del pagament de l'execució de les obres realitzades subsidiàriament per l'Ajuntament.

4. Sempre que no hi hagi previsió expressa de règim sancionador en la normativa estatal o autonòmica, les infraccions d'aquesta ordenança seran sancionades, d'acord amb la legislació del règim local, de la següent manera:

- a) Lleus, amb multa de fins al 10% de la quantia màxima legal.
- b) Greus, amb multa de fins al 50% de la quantia màxima legal.
- c) Molt greus, amb multa de fins al 100% de la quantia màxima legal.

5. Es consideren infraccions molt greus:

- a) Qualsevol incompliment actiu o d'omissió de les previsions d'aquesta ordenança que afectin immobles amb deficiències molt greus, que requereixin una intervenció urgent o que atemptin de manera immediata contra la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, confrontants i transeünts.
- b) El falsejament intencionat, per acció o omissió, dels informes IEE o dels certificats posteriors.
- c) La manca de presentació en termini sense causa justificada dels informes IEE o dels certificats posteriors, després del requeriment exprés municipal, respecte a immobles amb deficiències molt greus.

6. Es consideraran infraccions greus:





- a) Qualsevol incompliment actiu o d'omissió de les previsions d'aquesta ordenança que afectin immobles amb deficiències greus, que requereixin una intervenció no urgent a mig termini o que pugués comprometre en un futur la seguretat dels ocupants de l'edifici, veïns, confrontants i transeünts.
- b) La manca de presentació en termini sense causa justificada dels informes IEE o dels certificats posteriors, després del requeriment exprés municipal, respecte a immobles amb deficiències greus o lleus.

7. Es consideraran infraccions lleus:

- a) Qualsevol incompliment actiu o d'omissió de les previsions d'aquesta ordenança que afectin immobles amb deficiències lleus o que requereixin una intervenció a llarg termini.
- b) Qualsevol altre incompliment no tipificat com a molt greu o greu en la present ordenança.

Art 17. Criteris de graduació de les sancions

Les sancions s'imposaran tenint en compte, per a la seua graduació, la gravetat de la infracció, el perjudici causat als interessos generals, el benefici obtingut, la intencionalitat, la reiteració, la reincidència i la capacitat econòmica de l'infractor.

En la fixació de les multes es tindrà en compte que la comissió de la infracció no resulti més beneficiosa a l'infractor que el compliment de les normes infringides.

Art 18. Els subjectes responsables

1. Seran subjectes responsables de les infraccions de l'article anterior les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que tinguin la titularitat dels immobles.
2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, és subjecte responsable la comunitat de propietaris o, si escau, el propietari que impedeixi que es dugui a terme l'informe IEE o la realització de les obres subsegüents a aquesta.
3. També es consideren responsables els tècnics competents que intencionadament falsegin o ometin dades en els seus informes IEE o certificats posteriors.

Article 19. Coordinació administrativa

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

Disposició adicional primera. Creació del Registre d'Edificis

El titular competent en matèria de conservació i rehabilitació crearà, en el termini màxim de vint mesos des de la publicació de l'ordenança en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, el Registre Municipal d'Edificis, i en regularà l'organització i el funcionament.

Disposició adicional segona. Creació de Models-Formularis Complementaris

Mitjançant Decret d'Alcaldia es podrà aprovar l'elaboració de 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 dels deures resultants de l'esmentat informe quan aquest sigui desfavorable, així com a la modificació del model d'Informe d'Avaluació dels Edificis que figura en l'annex II del Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació d'edificis i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, BOE de 10 d'abril de 2013 per adaptar-lo a la nova normativa que pugui entrar en vigor amb posterioritat a l'aprovació de la present ordenança així com, en funció de noves aplicacions telemàtiques que puguin implantar-se, sense necessitat de modificar la present ordenança.

Disposició transitòria primera. Calendari de realització dels Informes d'Avaluació

Mitjançant Decret d'Alcaldia o de regidor/a d'àrea en qui es delegui aquesta facultat, l'Ajuntament establirà el calendari que s'adapti millor a les necessitats del parc edificat del municipi.

Disposició transitòria segona

Transitoriament, fins que no es publiqui la plataforma digital de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, l'Ajuntament remetrà a la Conselleria l'informe presentat en format digital.

Disposició final. Entrada en vigor



Aquesta Ordenança entrarà en vigor als trenta dies de la seua publicació íntegra en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i romandrà en vigor fins a la seua modificació o derogació expressa.

ANNEX 1

Definicions

A efectes del que disposa aquesta ordenança, sempre que de la legislació específicament aplicable no resulti una altra definició més detallada, els conceptes inclosos en aquest annex seran interpretats i aplicats amb el significat i l'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.

Edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu: el compost per més d'un habitatge, sens 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.

Intervencions en els edificis: Es consideren intervencions en els edificis existents, les següents:

- Ampliació: Aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- Reforma: Qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es dugui a terme per l'exclusiu manteniment de l'edifici.
- Canvi d'ús.

Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici: s'entén per tal la que tinguin 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 tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici; així com les obres que tinguin 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 aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o parts objecte de protecció.

Manteniment: conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi realitzin amb l'objecte de mantenir-lo en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, compleixi amb 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 de manera que no atempti contra la higiene i la salut pública, de manera que no es produeixin filtracions d'aigua a través de la façana, coberta o del terreny i que es mantinguin en bon estat de funcionament les xarxes generals de fontaneria i sanejament de manera que se'n garanteixi l'aptitud per a l'ús a què estiguin destinades.

Seguretat: Condicions mínimes de seguretat estructural que ha de complir un edifici, de tal manera que no es produeixin en l'edifici, o parts d'aquest, danys que tinguin el seu 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.

Tècnic facultatiu competent: en aplicació del que estableix l'article 30 del Text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o hagi acreditat la qualificació necessària per a la realització de l'informe, segons el que estableix la disposició final primera del Text refós de la Llei del sòl i renovació urbana, Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

Usos dels edificis: Regirà la definició de les diferents tipologies d'usos recollides pels instruments de planejament urbanístic vigents al municipi.

