

ANNEX 2: DEFINICIIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

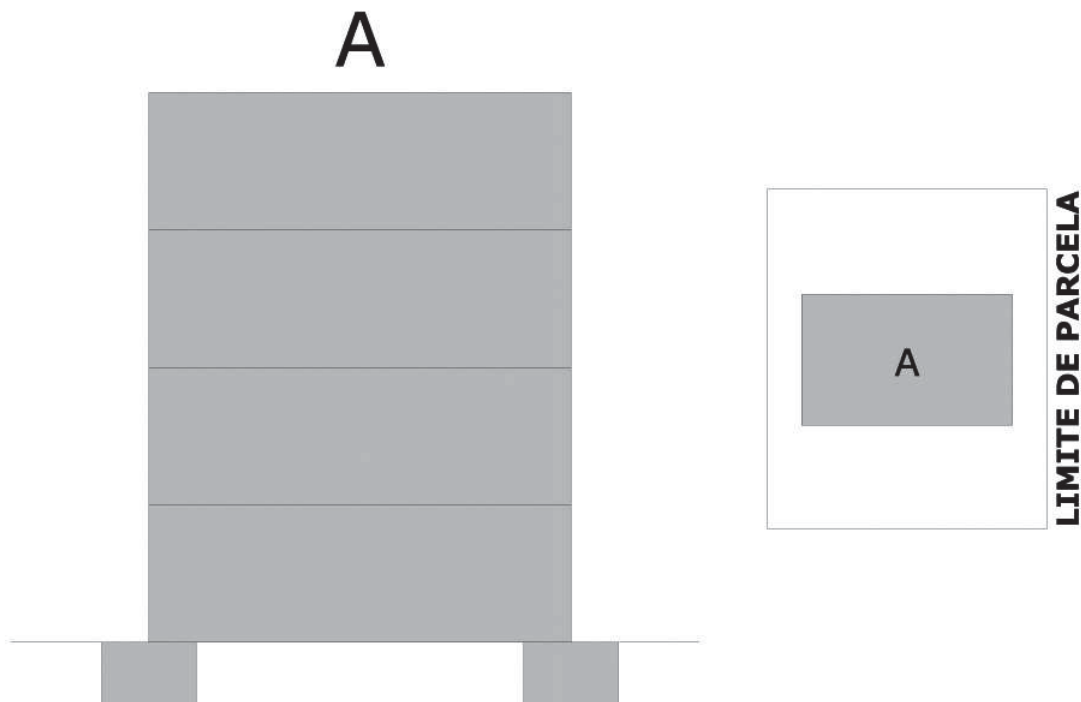
11. Edifici (a l'efecte del certificat d'eficiència energètica): construcció ensostrada amb parets en la qual s'empra energia per a condicionar l'ambient interior. Es pot referir a un edifici en el seu conjunt o a parts d'aquest que hagin estat dissenyades o modificades per a ser utilitzades separatament.

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

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

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

CAS 1 (GENERAL): COS CONSTRUCTIU ÚNIC



Cossos constructius o edificis: un.

Subunitats: una.

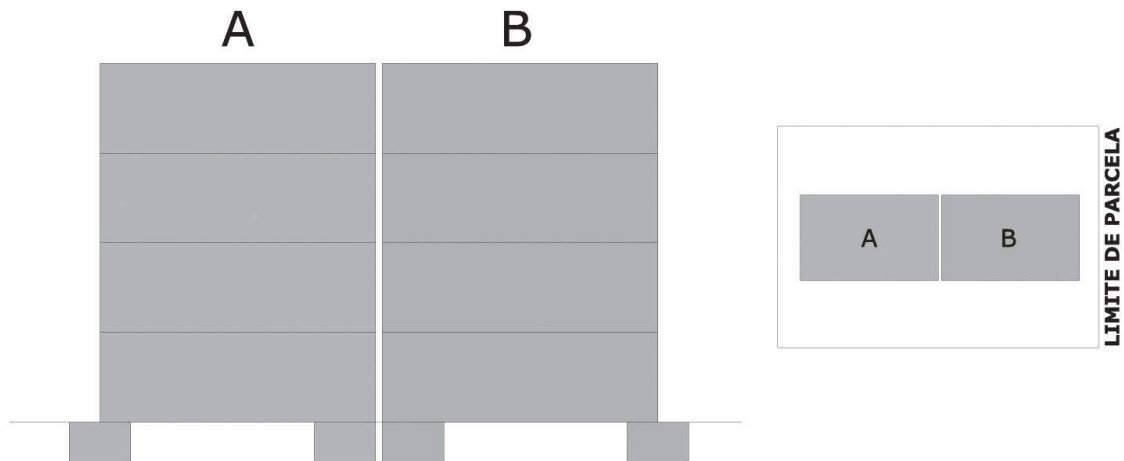
Referència cadastral: única.

Emplaçament: l'adreça postal única o la predominant.

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

S'ha de presentar un únic IAE.

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



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

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

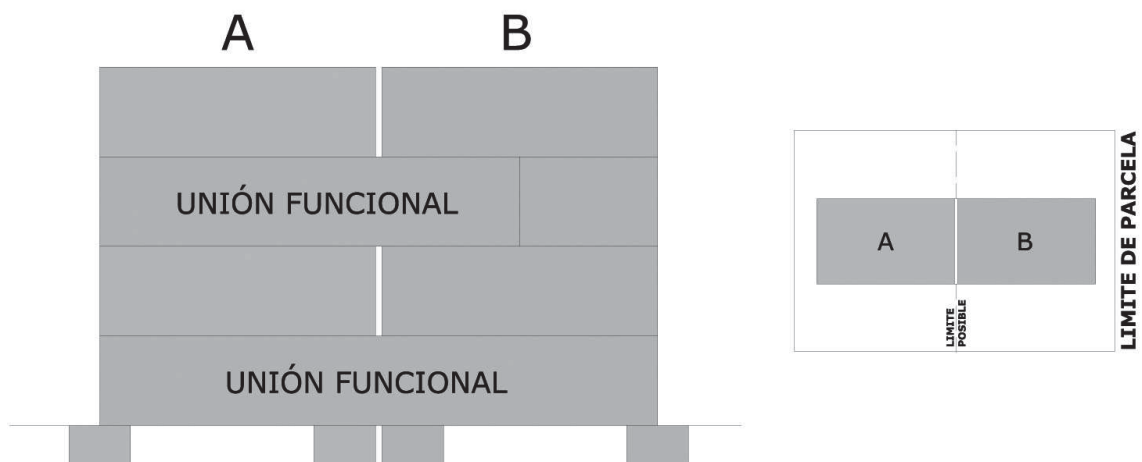
Referència cadastral: única

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

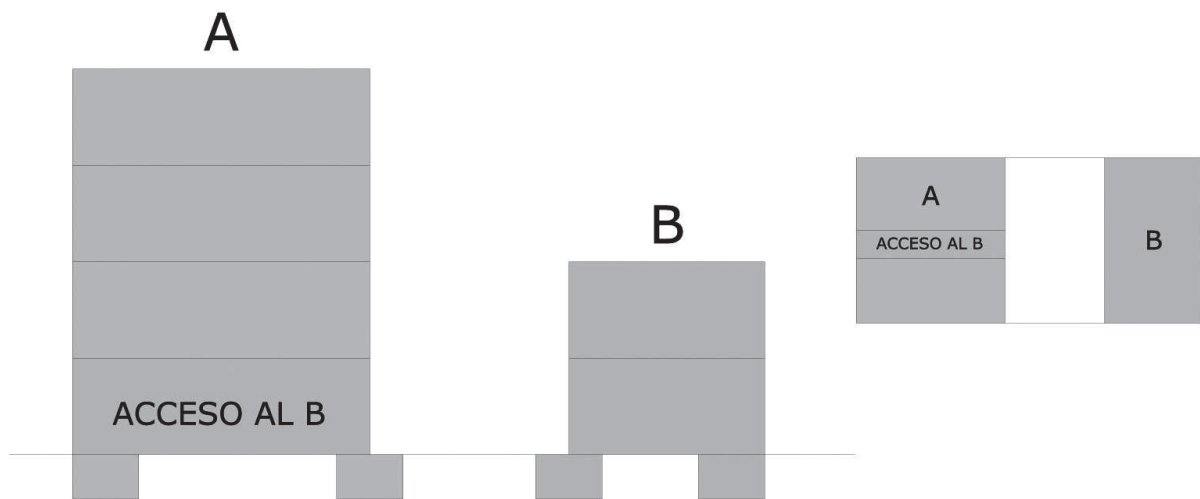
Es pot presentar un únic IAE del conjunt o un per cada cos constructiu.

CAS 3: COSSOS CONSTRUCTIUS VINCULATS

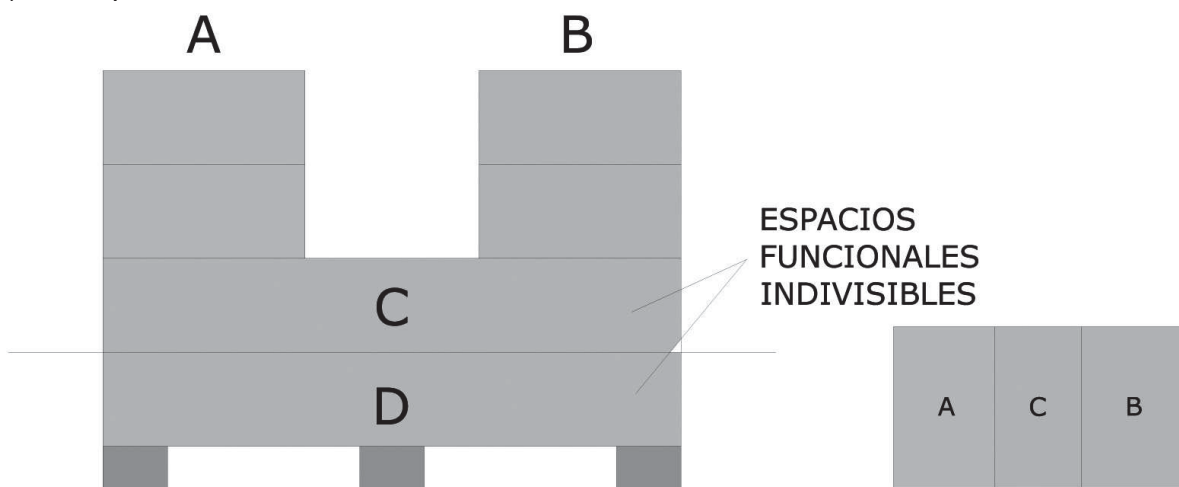
a) Funcionalment després de la seva construcció



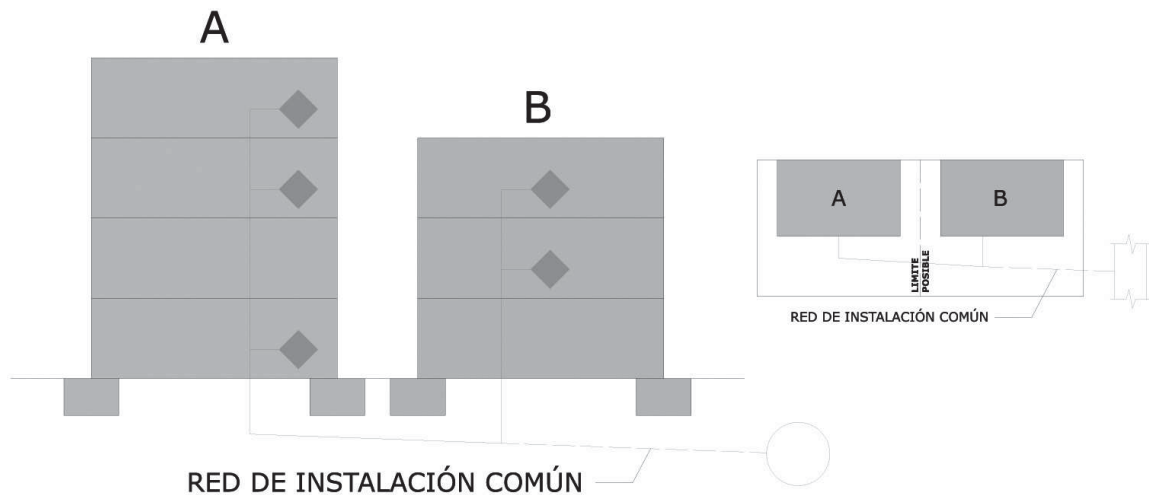
b) Per compartir accés o un altre element funcional



c) Per espais funcionals indivisibles



d) Per xarxes d'instal·lacions



Nombre de cossos constructius o edificis: un o alguns

Nombre de subunitats: algunes

Referència cadastral: una o algunes

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

Cada subunitat pot tenir diferent propietari i adreça postal.

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

Opció A (recomanada):

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

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

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

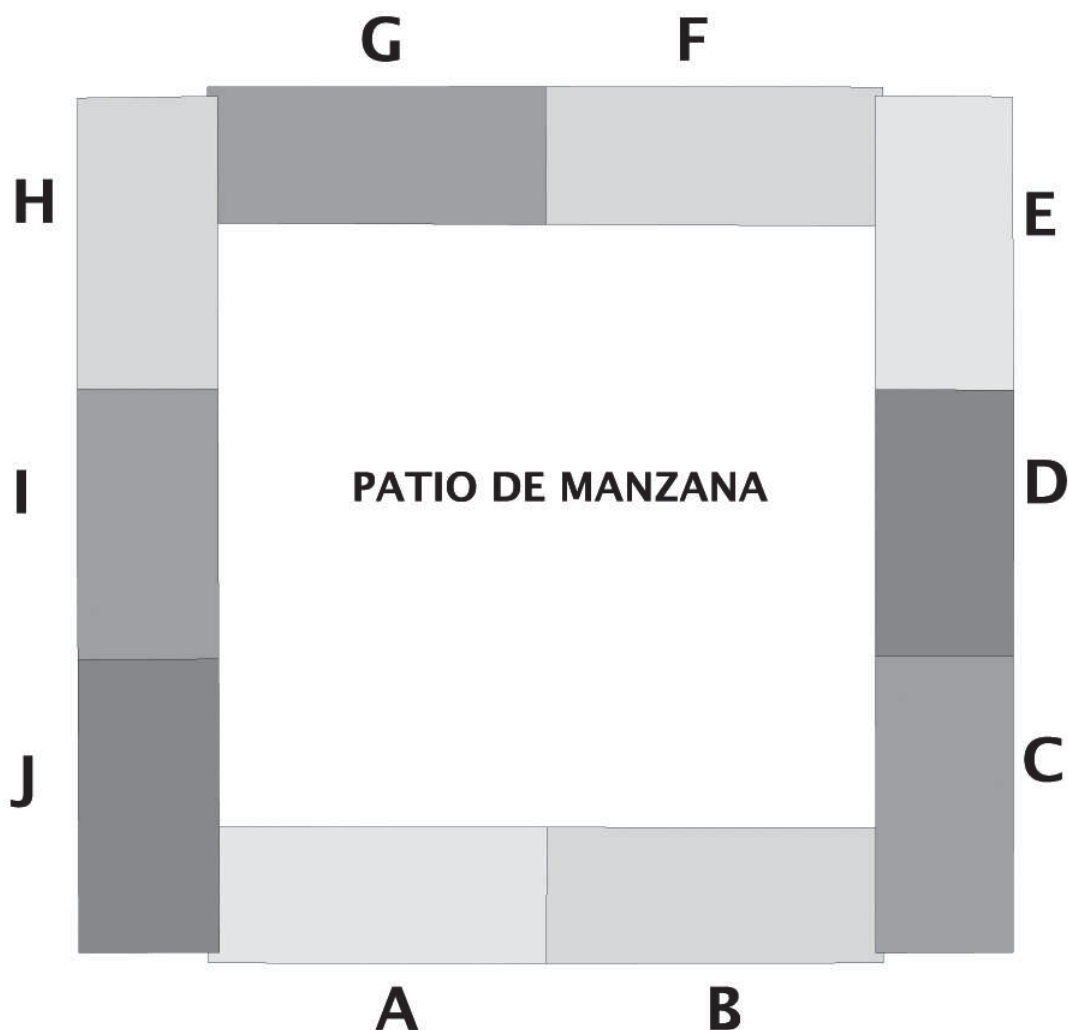
Opció B:

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

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

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

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



Nombre de cossos constructius o edificis: un.

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

Referència cadastral: una o algunes.

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

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

Opció A (recomanada):

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

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

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

Opció B:

Presentar un IAE per cada una de les subunitats.

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

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

Els propietaris de les subunitats han de ser diferents.

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

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

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

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

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

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

ANNEX 3. PRESENTACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI (IAE)

TITULAR					
LLINATGES I NOM O RAÓ SOCIAL:			DNI/NIF:		
ADREÇA (C., PL., AV...):			NÚM. o km:	BLOC:	ESC:
CP:	MUNICIPI:		PROVÍNCIA:		
TEL.:	FAX:		ADREÇA ELECTRÒNICA:		

REPRESENTANT IMPRESCINDIBLE (president de la comunitat o representant que el substitueixi a l'efecte de notificacions)					
LLINATGES I NOM O RAÓ SOCIAL:			DNI/NIF:		
ADREÇA (C., PL., AV...):			NÚM. o km:	BLOC:	ESC:
CP:	MUNICIPI:		PROVÍNCIA:		
TEL.:	FAX:		ADREÇA ELECTRÒNICA:		
Com a			L'Ajuntament de Palma es reserva el dret d'exigir l'acreditació de la representació en el moment procedimental que consideri oportú.		

Les dades de caràcter personal que conté l'imprès poden ser incloses en un fitxer per a ser tractades per aquest òrgan administratiu, com a titular responsable del fitxer, fent ús de les funcions pròpies que té atribuïdes i en l'àmbit de les seves competències, i s'informarà, així mateix, de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, la rectificació, la cancel·lació i l'oposició, tot això d'acord amb l'article 5 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal (BOE núm. 298, de 14 de desembre).

DADES DE L'EDIFICI					
ADREÇA (C., PL., AV...):			NÚM. o km:	BLOC:	ESC.:
REFERÈNCIA CADASTRAL:			Emplenau totes les caselles amb tots els números i totes les lletres que apareixen al rebut de l'IBI.		
CP:	MUNICIPI:		PROVÍNCIA:		
DATA DE CONSTRUCCIÓ :			DATA DE REFORMA:		

DOCUMENTACIÓ QUE ES PRESENTA
☐ ANNEX 1: INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI FIRMAT PEL TITULAR O EL SEU REPRESENTANT (2 CÒPIES) ☐ ANNEX 4: COMPROMÍS D'EXECUCIÓ D'OBRES OBLIGATÒRIES ☐ ANNEX 4: COMPROMÍS D'EXECUCIÓ DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT ☐ ANNEX 5: MODEL DE CAPACITACIÓ TÈCNICA ☐ ANNEX 6: CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI ☐ ANNEX 7: FINAL DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT ☐ ALTRES:

D'acord amb la documentació presentada, SOL·LICIT que es tingui per presentada la documentació a l'efecte de justificar el compliment de l'Ordenança d'avaluació d'edificis i de la inscripció al Registre d'informes IAE.

Palma, de de

D'acord amb la Instrucció de Batlia del 22 de juliol de 2011, exercisc el dret d'opció lingüística i sol·licit rebre les futures notificacions d'aquest procediment, si se'n dicten, en:

El titular o el representant

- ☐ Català
☐ Castellà

DADES DE L'EDIFICI			
ADREÇA (C., PL., AV...):		NÚM. o km:	BLOC:
Tipologia edificatòria:		☐ residencial ☐ una altra:	
L'edifici objecte d'aquest informe és:		☐ un únic edifici ☐ una part (bloc, portal...) d'un edifici si és funcionalment independent de la resta. ☐ un altre cas:	
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües:		☐ No ☐ Sí. Indicau quins:	

[illegible]

VALORACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ (Marcau el/s que pertoqui/n)	☐ FAVORABLE ☐ DESFAVORABLE ☐ EXISTÈNCIA DE PERILL IMMINENT
VALORACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT (Només per a tipologia edificatòria residencial. Marcau el que pertoqui)	☐ NO ÉS SUSCEPTIBLE DE REALITZAR-HI AJUSTS RAONABLES ☐ ÉS SUSCEPTIBLE DE REALITZAR-HI AJUSTS RAONABLES
CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA DE L'EDIFICI (Només per a tipologia edificatòria residencial. Indica la lletra que pertoqui)	

ANNEX 4. COMPROMÍS D'EXECUCIÓ D'OBRES

Quan el resultat de la valoració de l'estat de conservació de l'edifici és DESFAVORABLE AMB OBRES OBLIGATÒRIES s'ha de presentar aquest document.

OBRES OBLIGATÒRIES A EXECUTAR DESPRÉS DE SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA O COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES, i EN TOT CAS SOTA SUPERVISIÓ TÈCNICA

_____, amb
DNI _____, com a _____ de l'edifici de
referència, declar que conec i accept tota la informació continguda en aquest informe d'avaluació de
l'Edifici i em compromet a sol·licitar llicència d'obres o a tramitar la comunicació prèvia d'obres
(segons correspongui) en el termini de 6 mesos, a executar les obres indicades en el termini d'execució
assenyalat i, una vegada executades, a acreditar-ne la finalització mitjançant model normalitzat
(conclusió de l'informe d'avaluació) redactat per tècnic competent.

Palma de Mallorca,

(Firma de la propietat)

ANNEX 4. COMPROMÍS D'EXECUCIÓ DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT

Quan a l'informe d'avaluació de l'edifici (IAE) és DESFAVORABLE i s'ha detectat l'EXISTÈNCIA DE PERILL IMMINENT s'ha de presentar aquest document. Les dades del constructor/empresa constructora són de caràcter opcional i s'han d'emplenar només si ja ha estat nomenat.

MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT A EXECUTAR SENSE PRÈVIA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA o COMUNICACIÓ PRÈVIA

PROPIETARI O REPRESENTANT

amb DNI _____, com a _____ de l'edifici de referència, declar que he estat informat pel tècnic redactor de l'informe d'avaluació de l'edifici de la necessitat de realitzar mesures immediates de seguretat (apartat 1.4 "Existència de perill imminent" de l'informe) i em compromet a executar-les de forma immediata i sota la direcció de tècnic competent,

Palma de Mallorca,

(Firma de la propietat)

TÈCNIC DIRECTOR DE LES MESURES

_____, de professió _____, núm. col·legiat _____, pertanyent al Col·legi Oficial de _____, declar que assumeix l'encàrrec de dirigir les mesures de seguretat indicades en aquest informe d'avaluació de l'edifici (apartat 1.4 "Existència de perill imminent" de l'informe).

Palma de Mallorca, a

(Firma del tècnic)

CONSTRUCTOR / EMPRESA CONSTRUCTORA

_____, amb NIF/CIF _____, com a constructor / empresa constructora, declar que ha rebut i acceptat l'encàrrec de l'execució de les mesures de seguretat indicades en aquest informe d'avaluació de l'edifici (apartat 1.4 "Existència de perill imminent" de l'informe).

Palma de Mallorca, a

(Firma del constructor)

ANNEX 5. MODEL DE CAPACITACIÓ TÈCNICA

S'ha d'emplenar si el tècnic redactor no està col·legiat en un dels col·legis oficials de les titulacions habilitadores per a la redacció d'informes d'avaluació d'edificis (IAE).

amb DNI _____, amb la titulació d _____,
amb domicili professional en _____
núm. _____, codi postal _____, localitat _____,
telèfon _____ i adreça electrònica _____.

Com a representant legal de l'entitat _____
amb CIF _____, amb domicili social a _____
núm. _____, codi postal _____, localitat _____
telèfon _____ i adreça electrònica _____.

DECLAR que tenc el títol habilitador per a elaborar els informes d'avaluació d'edificis (IAE) requerits en aplicació de la Llei d'ordenació de l'edificació i la Llei 8/2013, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Palma, de de

El tècnic redactor

ANNEX 6

CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI

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

Dades generals de l'edifici

IDENTIFICACIÓ			
Tipus de via:		Via:	
Núm.:		CP:	
Població:		Província:	
Referència cadastral:			
Altres ref. Cadastrals Observacions: ¹			
L'edifici objecte del present informe és:	☐ Un sol edifici ☐ Una part (bloc, portal...) d'un edifici, sempre que sigui funcionalment independent de la resta ☐ Un altre cas:		
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües?	☐ No ☐ Sí. Indica-los:		

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

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

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

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

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

Col·legi oficial:			Núm. de col·legiat:	
Adreça:			CP:	
Població:			Província:	
Telèfon fix:		Telèfon mòbil:		
Adreça electrònica:				

SÍNTESI DE LES OBRES DE CONSERVACIÓ REALITZADES:

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

AUTORITZACIONS ADMINISTRATIVES AMB QUÈ S'HAN REALITZAT LES OBRES:

Expedient de llicència o comunicació prèvia d'obres:

Altres:

CONCLUSIÓ:

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

Palma de Mallorca, d de

Signat. El tècnic competent:

SÍNTESI DELS AJUSTAMENTS EN MATÈRIA D'ACCESSIBILITAT UNIVERSAL REALITZATS:

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

AUTORITZACIÓ ADMINISTRATIVA AMB QUÈ S'HAN REALITZAT LES OBRES:

Expedient de llicència o comunicació prèvia d'obres:

CONCLUSIÓ:

- ☐ L'edifici, un cop que s'hi han realitzat les intervencions anteriors, satisfà completament les condicions bàsiques d'accessibilitat.
- ☐ L'edifici, un cop que s'hi han realitzat les intervencions anteriors, NO és susceptible que s'hi realitzin altres ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.
- ☐ L'edifici continua essent susceptible que s'hi realitzin ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat; aquests no s'hi han executat.

Palma de Mallorca, d de

Signat. El tècnic competent:

ANNEX 7. FINAL DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT

En relació amb les mesures immediates de seguretat segons l'informe d'avaluació de l'edifici situat en _____, núm. _____, amb núm. d'expedient IEE _____ / _____,

_____, de professió _____, amb núm. col·legiat _____, pertanyent al Col·legi Oficial de _____, com a tècnic director de les mesures immediates de seguretat.

CERTIFIC:

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

Palma, de de

El tècnic