

Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

458***Aprovació inicial Ordenança Informe Avaluació Edificis***

L'Ajuntament Ple, en sessió ordinària de 18 de desembre de 2014, va aprovar inicialment l'ordenança municipal reguladora de l'informe d'avaluació dels edificis de Palma de Mallorca amb els seus annexes.

En conseqüència es publica el present anunci, als efectes que els interessats puguin presentar les reclamacions i suggeriments que estimin oportuns, durant el termini de 30 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la seva publicació en el BOIB, conformement a l'article 49 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

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

El 22 de desembre de 2008 el Ple de l'Ajuntament de Palma va aprovar amb caràcter definitiu la modificació de l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica dels edificis (publicada al BOIB núm. 185 ext., de 31.12.08), l'objecte de la qual era la regulació de l'obligació formal dels propietaris dels edificis de realitzar un informe i constatar l'estat de conservació i seguretat de l'immoble.

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

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

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

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

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

I finalment, ja entrant en la legislació de la nostra comunitat autònoma, la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears – LOUS – (BOIB núm. 43, de 29 de març de 2014), estableix al seu art. 118 l'obligatorietat de presentar un informe d'avaluació de l'edifici en el qual





s'acrediti la conservació de l'edifici, l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació, així com la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.

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

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

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

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

Per això, una vegada que es presenti l'informe d'avaluació d'edificis aquest s'haurà d'acompanyar amb un compromís d'execució de les obres derivades de l'informe presentat, a fi de conscienciar els propietaris d'immobles que l'obligació de conservar no s'esgota amb la mera presentació de l'informe, sinó amb l'efectiva realització de les obres que se'n deriven, per a la qual cosa es concedirà un termini de compliment. Es tracta d'un termini ampli, per a així poder discernir les divergències que puguin sorgir a les comunitats de propietaris.

Si l'informe d'avaluació d'edificis és favorable, l'efectiu compliment del deure de conservació s'entendrà complert amb la presentació del dit informe.

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

El procediment sancionador també canvia substancialment. El fet de no presentar l'informe IAE implica l'obertura d'un expedient sancionador per la comissió d'una infracció urbanística.

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

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

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

Per tot el que s'ha expressat, es proposa el següent text:

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. OBJECTE

L'objecte d'aquesta Ordenança és regular l'obligació formal dels propietaris de construccions i edificacions de presentar de forma periòdica un INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI, en el qual s'ha d'acreditar:

- a. L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b. L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés a l'edifici i la seva utilització.
- c. La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.



**Art. 2. IMMOBLES OBLIGATS I NO OBLIGATS A PRESENTAR L'INFORME**

1. Estan subjectes a un primer informe d'avaluació tots els edificis amb una antiguitat superior a 50 anys, independentment del seu ús, amb les excepcions previstes en aquest mateix precepte.
2. A l'efecte de presentar el preceptiu informe d'avaluació, s'entén per "edifici" (vegeu "definicions" a l'annex 2) un cos constructiu únic, amb independència de la seva situació registral, cadastral o la seva adreça postal, incloent-hi les seves construccions auxiliars, i en tot cas:
 - les unitats constructives lligades per elements estructurals
 - les unitats constructives lligades per elements o espais funcionals indivisibles que condicionin el seu ús.
 - les unitats constructives lligades per xarxes d'instal·lacions.
3. En el cas d'un edifici amb diferents unitats constructives, que tinguin diferents anys de construcció, preval l'antiguitat de la construcció principal (vegeu "definicions" a l'annex 2).
4. Estan exempts de presentar l'informe:
 - estacions transformadores i altres edificis i instal·lacions sotmesos a normativa sectorial específica.
 - places d'aparcament individualment considerades (vegeu "definicions" a l'annex 2)
 - edificacions d'escassa entitat (vegeu "definicions" a l'annex 2)
 - edificis sencers de propietat municipal que no siguin residencials
 - edificacions unifamiliars aïllades sense façana a via pública o espai d'ús públic

5. Edificis amb règim diferenciat

Els immobles sense ús, perquè estan pendents de rehabilitació o demolició, han de ser inspeccionats i si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable no se'n considera obligatòria la reparació, però sí el compliment del deure general de conservació de l'immoble en condicions d'ornament i seguretat, i no és, per tant, exigible en aquests casos la presentació del compromís d'obres.

6. Edificis de tipologia diferent de la residencial

En aquests casos l'informe d'avaluació d'edificis només està obligat a recollir l'estat de conservació de l'immoble.

Quant a l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés a l'edifici i la seva utilització, així com a la certificació de l'eficiència energètica de l'immoble, hom s'ha d'ajustar al que disposi la normativa sectorial i/o la llicència d'activitat.

ART. 3. PERSONES OBLIGADES

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

Art. 4. TERMINIS DE PRESENTACIÓ DE L'INFORME

1. Estan subjectes a primer informe d'avaluació els immobles d'una antiguitat de 50 anys, amb l'excepció del règim previst a la disposició transitòria d'aquesta Ordenança.
2. Per a determinar l'edat de l'edificació es té en compte l'antiguitat segons la informació cadastral, si bé es pot acreditar documentalment que l'edat és una altra mitjançant els següents documents: llicència d'ocupació, certificat final d'obres i, si manquen els anteriors i qualsevol mitjà de prova admissible en dret, per estimació tècnica en funció de la seva tipologia i les seves característiques constructives, sense perjudici de l'obligació de la propietat de comunicar a la Gerència del Cadastre Regional l'existència d'errors esmenables.



3. Els successius informes d'avaluació s'han de presentar en l'any del compliment del període de deu anys fixat a aquest efecte, comptat des de la data del venciment de cada obligació, per a la qual es té en compte la data d'acabament de l'obra o en la qual l'immoble ha estat rehabilitat íntegrament.

Per tant, per a presentar els successius informes s'ha de tenir en compte únicament l'any de construcció de l'immoble.

4. Suspensió del termini per a presentar l'informe: en el cas de l'existència d'un immoble en obres o en previsió d'iniciar-les, la propietat pot sol·licitar la suspensió del termini de presentació de l'informe d'avaluació si s'aporta la llicència d'obres o qualsevol document acceptat en el dret vigent.

En qualsevol cas, la suspensió és per a un termini determinat en funció de l'establert a la llicència per a l'execució de les obres o, si s'escau, la demolició de l'immoble.

5. Els edificis que han estat objecte d'una REHABILITACIÓN INTEGRAL estan obligats a la realització d'inspecció i a la presentació d'un informe d'avaluació d'edificis als 50 anys des de l'acabament de les obres (vegeu "definicions" a l'annex 2).

6. Sense perjudici del disposat anteriorment, els propietaris dels edificis poden presentar, voluntàriament, l'informe d'avaluació dels edificis abans de la data en la qual estan obligats a presentar-lo d'acord amb aquesta Ordenança.

CAPÍTOL II

CONTINGUT I TRAMITACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

Art. 5. CONTINGUT DE L'INFORME D'AVALUACIÓ

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

- a. Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici: inspecció visual que inclogui estructura i fonamentació; façanes interiors, exteriors, parets mitgeres i altres elements, en especial els que puguin suposar un perill per a les persones, tals com cornises, sortints, vols o elements ornamentals, entre d'altres; cobertes i terrats; instal·lacions comunes de subministrament d'aigua, sanejament i electricitat de l'edifici.
- b. Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés a les edificacions i la seva utilització, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar-hi ajusts raonables a per satisfer-les.
- c. Certificat d'eficiència energètica, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a aquest per la normativa vigent i que serveix com a certificat d'eficiència energètica de cada un dels habitatges que integren l'edifici si es ven o lloga. A més, aquesta informació també pot servir per a establir mesures de millora de l'eficiència energètica de les edificacions, sense que en cap cas pugui tenir efectes per al resultat, favorable o desfavorable, de la inspecció.
- d. Plànol de situació: plànol parcel·lari de l'emplaçament, a escala mínima 1:1000 i en format DIN-A4, on es defineixin gràficament tant els límits de la parcel·la com les edificacions i construccions inspeccionades.
- e. En cas d'informe favorable, fotografies en color en les quals s'identifiqui l'edifici.

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

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

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

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

De tota manera, és imprescindible que la inspecció inclogui necessàriament la façana, plantes baixes, soterranis i les construccions sota coberta i cobertes, així com resta d'elements comuns.

4. Quan les dades obtingudes de la inspecció visual no siguin suficients per a qualificar les deficiències detectades, l'inspector ha de traslladar



a la propietat de l'immoble la necessitat de realitzar l'obertura de sondatges per a verificar l'estat de l'element o elements constructius ocults, així com les proves que consideri necessàries, i no ha d'emetre l'informe fins que no s'hagin completat les comprovacions necessàries.

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

Art. 6. PARTS DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS

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

- Primera part: avalua l'estat de conservació de l'edifici, el resultat del qual és favorable o desfavorable, amb l'obligació de la propietat de dur a terme les obres necessàries per a acreditar l'estat de conservació. Per a això s'han de presentar el compromís d'execució i la conclusió final favorable de l'informe. Si no es duen a terme les obres que se'n deriven es pot iniciar el procediment d'execució forçosa previst a l'art. 15 d'aquesta Ordenança.
- Segona part: avalua les condicions bàsiques d'accessibilitat. A l'informe s'ha d'indicar si l'immoble és susceptible de realitzar-hi ajusts raonables en matèria d'accessibilitat.
- Tercera part: certificat d'eficiència energètica de l'edifici, que s'ha d'aportar només en els casos d'informe d'edifici de tipologia residencial col·lectiva.

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

CAPÍTOL III EFICÀCIA DE L'INFORME

Art. 7. RESULTAT DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

1. El resultat de l'informe d'avaluació és el de la valoració final de l'estat de conservació de l'edifici (primera part de l'informe), que pot ser:

- a. Favorable: si s'ha inspeccionat tot l'immoble o la part que el tècnic considera suficient per a determinar que l'immoble compleix amb el deure de conservació i, no és per tant necessari realitzar cap tipus d'intervenció.
- b. Desfavorable: quan l'immoble no compleix les condicions de seguretat, salubritat i/o adorn públic definides a la normativa vigent.

2. Si és desfavorable s'ha d'especificar en quin supòsit dels següents s'emmarca:

2.1. Necessitat de dur a terme obres obligatòries

En aquest cas és imprescindible aportar (juntament amb l'informe IAE) el compromís d'execució exprés del propietari (annex 4) d'iniciar i executar els treballs, les mesures o les obres necessàries, segons l'informe presentat. Es tracta d'un compromís que en el termini de 6 mesos, com a màxim s'aportarà una sol·licitud de llicència o una comunicació prèvia per a dur a terme les obres/mesures derivades de l'informe d'avaluació.

Una vegada realitzades les obres assenyalades, i a l'efecte de finalitzar l'expedient i considerar complerta l'obligació de conservació recollida en aquesta Ordenança, s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (d'acord amb el model recollit a l'annex 6), a la qual el tècnic esmenti expressament que les obres ja han estat executades d'acord amb la llicència d'obres obtinguda o la comunicació prèvia presentada, segons el cas que correspongui.

Si l'informe presentat és desfavorable i el propietari ha presentat el compromís d'execució, l'Administració no el requereix que realitzi les obres que s'hi preveuen ja que el propietari ja s'ha compromès a realitzar-les, i és absoluta responsabilitat seva dur-les a terme i complir així el seu deure de conservació derivat de l'informe d'avaluació d'edificis (IAE), sense perjudici que s'iniciï un procediment d'execució forçosa si no acredita l'esmena de les deficiències observades al seu informe en el termini concedit, d'acord amb l'art. 15 d'aquesta Ordenança.

2.2. Existència de perill imminent perquè hi ha algun risc per a les persones i/o béns, i, en conseqüència, necessitat de dur a terme mesures cautelars i immediates de seguretat, imprescindibles i urgents, que eliminin el risc imminent fins que es dugui a terme la resta d'obres a realitzar, amb llicència o comunicació prèvies.

En aquest cas és imprescindible presentar el compromís d'execució (d'acord amb l'annex 4) juntament amb l'informe IAE i pot donar lloc a dues situacions:



- a. La propietat presenta compromís d'execució amb full d'assumpció del tècnic director de l'obra, i nomenament d'empresa constructora (si s'escau)

S'assumeix dur a terme les mesures de seguretat necessàries de forma immediata. Una vegada realitzades, el tècnic ho ha de manifestar aportant l'annex 7, d'acabament de les mesures immediates de seguretat, sense perjudici de l'obligació que té el titular de realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, d'acord amb l'apartat 2.1 d'aquest article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

- b. La propietat presenta compromís d'execució però sense full d'assumpció del tècnic director de l'obra

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

Art. 8. COMPLIMENT DE COMPROMISOS

1. Si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable és imprescindible presentar juntament amb l'informe IAE el compromís d'execució de les obres obligatòries o de les mesures immediates de seguretat que cal adoptar (annex 4).

En aquest document la propietat es compromet a dur a terme les obres derivades de l'informe elaborat pel tècnic que ha contractat.

2. Si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable, una vegada realitzades les obres en el termini concedit s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (IAE), amb indicació de l'expedient de llicències amb què s'han fet les obres i obtingut el certificat final d'obra o la comunicació prèvia (segons el cas) (annex 6).

3. No presentar el compromís d'execució de les obres o la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (IAE) en els terminis prevists suposa l'incompliment de l'obligació de conservar i pot donar lloc a l'execució forçosa d'acord amb el precepte 15 d'aquesta Ordenança.

Art. 9. DEURE GENERAL DE CONSERVACIÓ

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

CAPÍTOL IV

CAPACITACIÓ I MODELS DE PRESENTACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

Art. 10. CAPACITACIÓ PER A L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS

1. L'informe de l'avaluació dels edificis pot ser subscrit pels tècnics facultatius competents. A aquest efecte es considera tècnic facultatiu competent el qui posseeix qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o la direcció d'obres i la direcció de l'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació o normativa específica.
2. Quan es tracta d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades a l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú poden subscriure els informes d'avaluació, si s'escau, els responsables dels corresponents serveis tècnics que per la seva capacitació professional puguin assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

Art. 11. MODELS DE PRESENTACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

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

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

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

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



- Sol·licitud de presentació amb relació d'habitatges i locals (annex 3).
- Compromís d'execució (annex 4). L'ha d'emplenar la propietat si s'ha presentat un informe desfavorable i cal dur a terme obres obligatòries o mesures immediates de seguretat.
- Model de capacitat tècnica (annex 5).
- Conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (annex 6). S'ha de presentar quan l'informe inicial és desfavorable i imprescindible per a acreditar el compliment del deure de conservació previst en aquesta Ordenança. Ha d'indicar l'expedient de comunicació prèvia o llicències d'obres amb el qual s'han dut a terme les obres i obtingut el certificat final d'obra, d'acord amb l'informe d'avaluació d'edificis inicialment presentat.
- Model de final de mesures immediates de seguretat, en cas de dur a terme mesures de seguretat de forma immediata. L'ha de presentar el tècnic director de l'obra una vegada finalitzades. (ANNEX 7).

CAPÍTOL V REGISTRE D'INFORMES D'AVALUACIÓ

Art. 12. REGISTRE D'INFORMES D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS.

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

CAPÍTOL VI RÈGIM SANCIONADOR I D'EXECUCIÓ FORÇOSA

Art. 13. RÈGIM SANCIONADOR

1. Una vegada finalitzat el termini establert per a presentar l'informe d'avaluació d'edificis, d'acord amb l'any de construcció de l'immoble, la falta de presentació del dit informe o de les successives inspeccions es considera incompliment del deure de conservació de l'immoble, tipificat com una infracció urbanística lleu segon l'art. 176 de la LOUS i dona lloc a la incoació del corresponent expedient sancionador.
2. La sanció per l'incompliment de l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis referent a immobles no protegits, en la forma i el termini establert en aquesta Ordenança, és de 600 a 1.500 euros, llevat que l'incompliment s'esmeni voluntàriament presentant l'informe –després del requeriment i en el termini de tres mesos atorgat a aquest efecte– i en aquest cas la quantia de la sanció són 150 euros.
3. Als edificis protegits en qualsevol de les seves categories (BIC, R i r, catalogats....) dels quals no es presenti l'informe d'avaluació d'edificis la sanció és de fins a 2.999 euros, llevat que s'esmeni l'incompliment presentant l'informe –després del requeriment i en el termini de tres mesos atorgat a aquest efecte– i en aquest cas la quantia de la sanció són 150 euros.
4. A aquest efecte incomplir l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis es considera una infracció continuada mentre no es presenti el dit informe amb tota la documentació adjunta que aquesta Ordenança estableix.
5. La sanció s'imposa a cada càrrec d'una mateixa referència cadastral.

ART. 14. EXPEDIENT SANCIONADOR

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

Art. 15. EFECTES DE L'INCOMPLIMENT DE REALITZACIÓ D'OBRES PREVIST A L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS I/O AL COMPROMÍS D'EXECUCIÓ

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



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

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

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

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

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

- a. Edificis construïts o rehabilitats íntegrament entre 1961-1962, ambdós inclosos, el 30 de desembre de 2015.
- b. Edificis construïts o rehabilitats íntegrament entre 1963-1964, ambdós inclosos, el 30 de desembre de 2016.
- c. Edificis construïts o rehabilitats íntegrament entre 1965-1966, ambdós inclosos, el 30 de desembre de 2017.
- d. Edificis construïts o rehabilitats íntegrament entre 1967-1968, ambdós inclosos, el 30 de desembre de 2018.

A partir de l'any 2019 s'ha de presentar l'informe d'avaluació d'edificis l'any que l'immoble tingui 50 anys d'antiguitat.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Per als immobles construïts abans de l'any 1961, els informes d'inspecció tècnica d'edificis elaborats d'acord amb la normativa anterior que es presentin a l'Ajuntament en els tres primers mesos de vigència d'aquesta Ordenança seran admesos i es donarà per complerta l'obligació de presentar l'informe de conservació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

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

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

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

DISPOSICIÓ FINAL

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

RELACIÓ D'ANNEXOS INCLOSOS EN AQUESTA ORDENANÇA

ANNEX 2. DEFINICIONS

ANNEX 3. SOL·LICITUD DE PRESENTACIÓ I RELACIÓ D'HABITATGES I LOCALS

ANNEX 4. COMPROMÍS D'EXECUCIÓ

ANNEX 5. MODEL DE CAPACITACIÓ TÈCNICA

ANNEX 6. CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

ANNEX 7. MODEL DE FINAL DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT

Palma, 14 de gener de 2015

La cap del Departament de Disciplina i Seguretat dels Edificis, per delegació

(Decret de Batlia núm 10434 de 08/06/2012 publicat al BOIB 85 de 14/06/12)

Elvira Salvá Armengod



ANNEX 2: DEFINICIONS

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

1. 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 desprendiment 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:

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

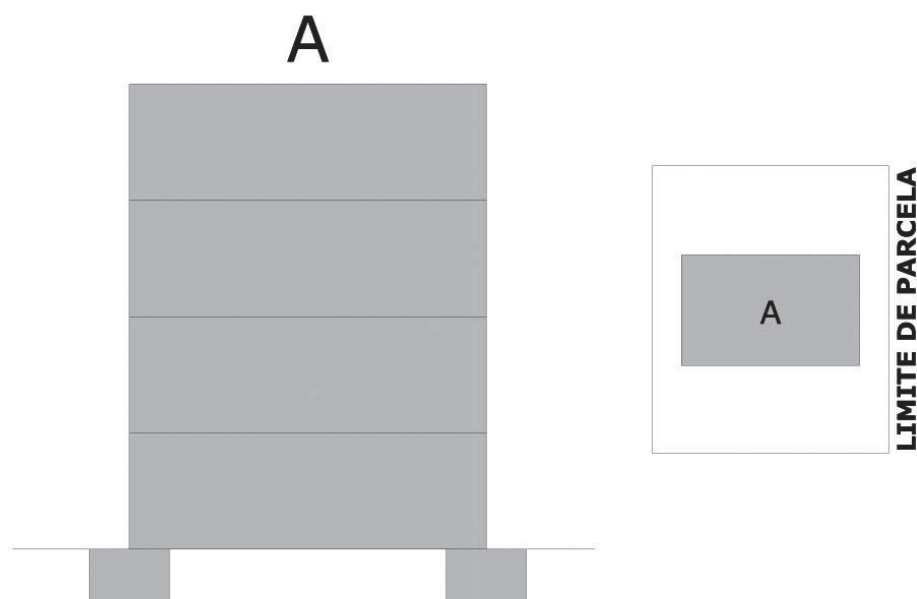
11. Edifici (a l'efecte del certificat d'eficiència energètica): construcció ensostrada amb parets en la qual s'empra energia per a condicionar l'ambient interior. Es pot referir a un edifici en el seu conjunt o a parts d'aquest que hagin estat dissenyades o modificades per a ser utilitzades separatament.

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 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.

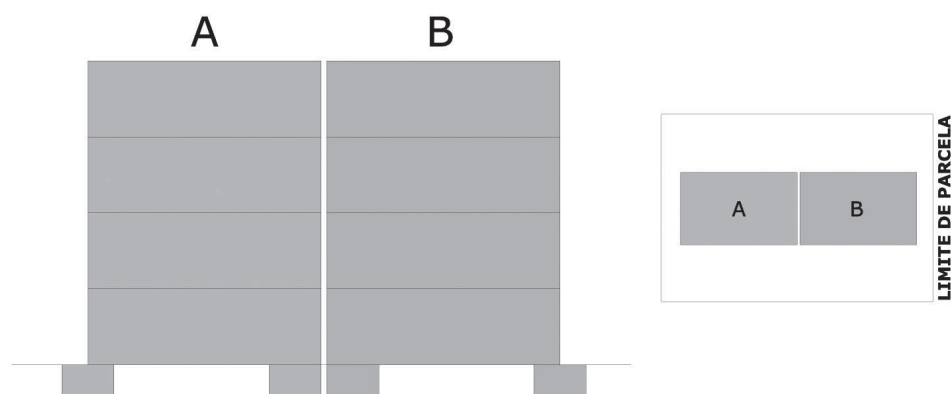


Emplaçament: l'adreça postal única o la predominant.

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

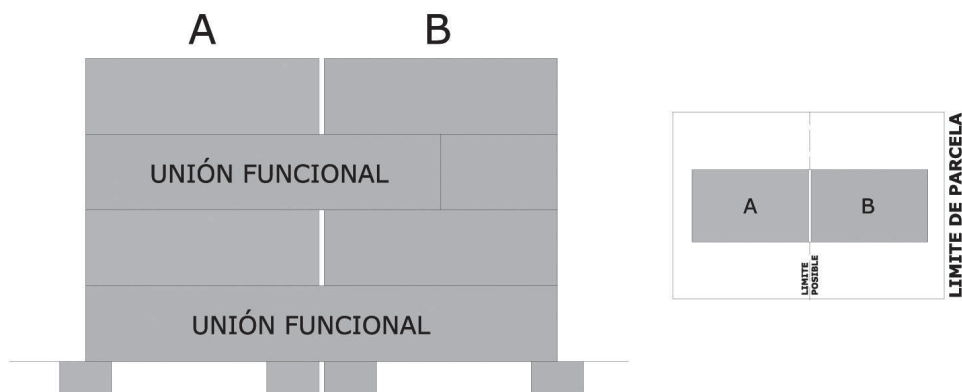
Es tracta de diversos cossos constructius únics ubicats a la mateixa parcel·la o finca registral.

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.

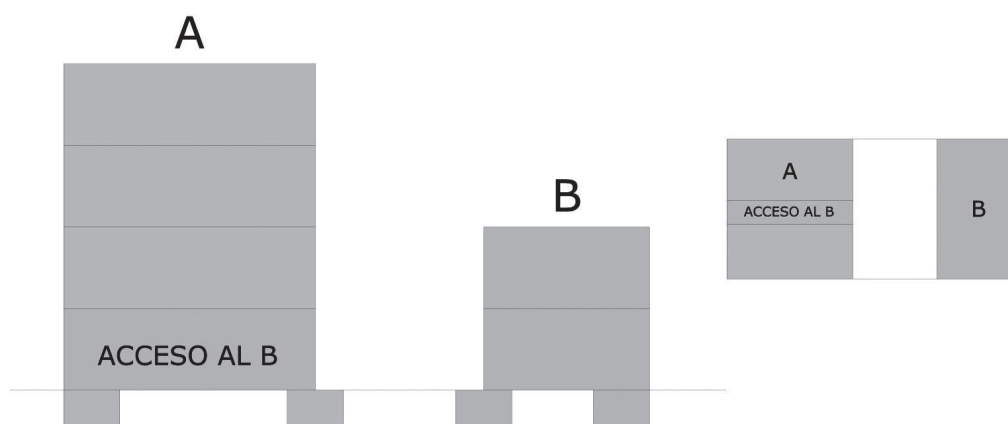
CAS 3: COSSOS CONSTRUCTIUS VINCULATS

a) Funcionalment després de la seva construcció

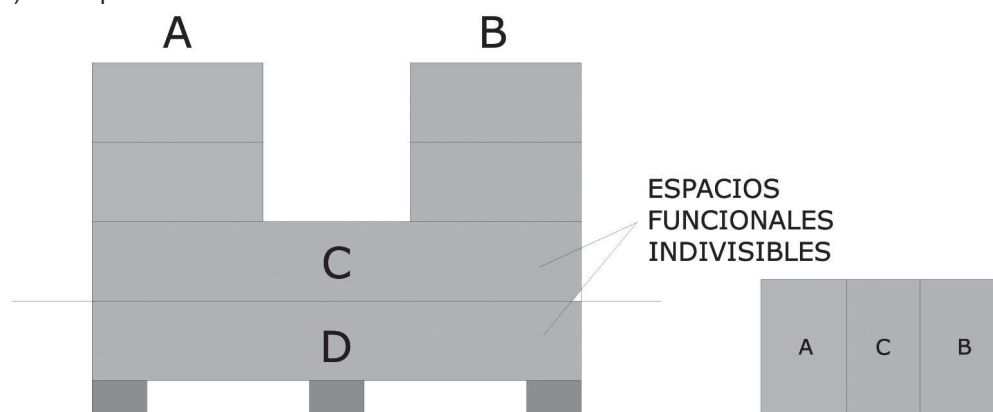


b) Per compartir accés o un altre element funcional

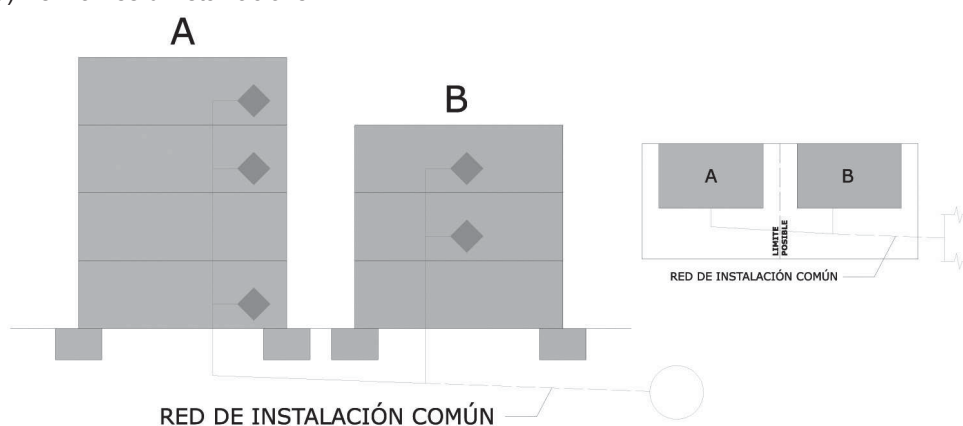




c) Per espais funcionals indivisibles



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.

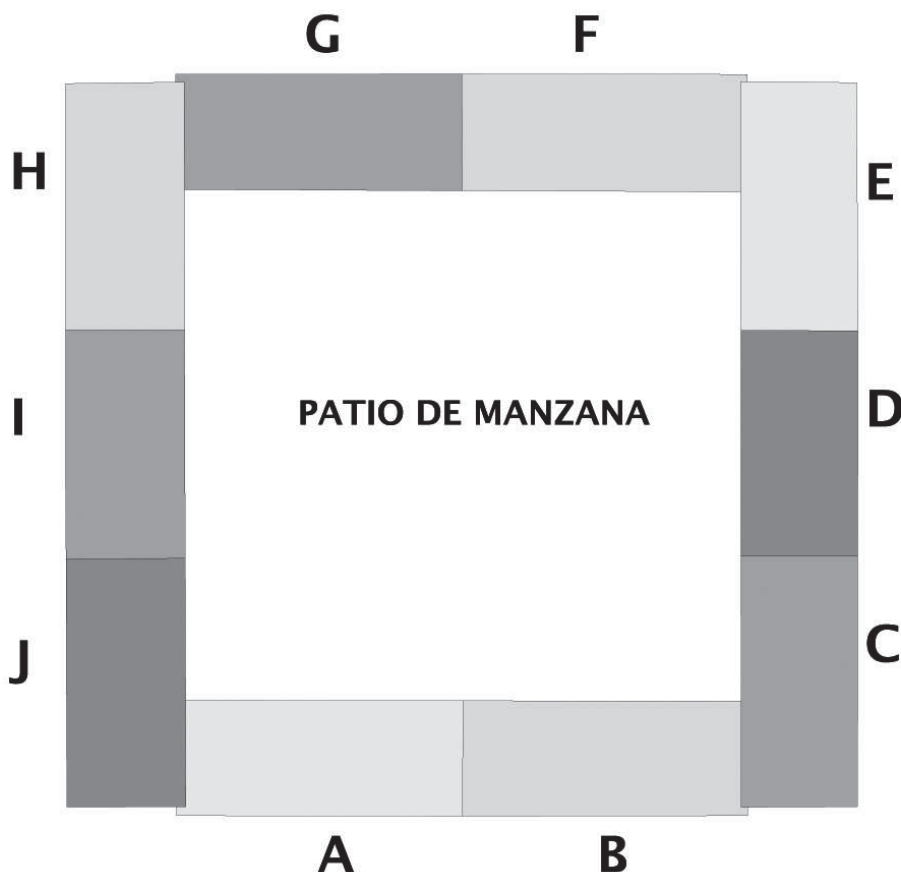
Opció B:

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 integra l'edifici.

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.



**Ajuntament de Palma****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:		
TEL.:			FAX:		
			PROVÍNCIA:		
			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:		
TEL.:			FAX:		
			PROVÍNCIA:		
			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

El titular o el representant

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:

- ☐ Català
- ☐ Castellà





Ajuntament de Palma

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)



**Ajuntament de Palma****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)



**Ajuntament de Palma****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





Ajuntament  de Palma

ANNEX 6

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

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



Ajuntament de Palma

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:	





Ajuntament de Palma

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:



Ajuntament de Palma

☐ 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.





Ajuntament de Palma

Palma de Mallorca, d de

Signat. El tècnic competent:





Ajuntament de Palma

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

