



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

4395*Text refós de l'Ordenança d'Avaluació d'Edificis al terme municipal de Maó*

En compliment del que disposen els articles 102 i 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears en sessió Ordinària de data 26.2.2026 es va aprovar inicialment la modificació de l'Ordenança d'Avaluació d'Edificis al terme municipal de Maó. El Ple en sessió ordinària de data 30 d'abril de 2026 ha acordat:

Primer.- Rectificar l'error detectat en la redacció de la Disposició Transitòria segona apartat 1, i allà on deia:

Segon.- Aprovar definitivament la modificació de l'Ordenança d'Avaluació d'Edificis al terme municipal de Maó.

Tercer.- Publicar l'acord d'aprovació definitiva de la modificació de l'Ordenança d'Avaluació d'Edificis al terme municipal de Maó amb el text íntegre de la mateixa, per al seu general coneixement en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, produint efectes jurídics transcorregut quinze dies comptats des de l'endemà al de la publicació; així mateix, ha d'inserir-se en el tauler d'anuncis digital de l'Ajuntament.

Estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica

<http://www.ajmao.org/Contingut.aspx?IdPub=12758>

Quart.- Remetre a l'Administració de l'Estat i al Govern de les Illes Balears, en el termini de quinze dies des de l'aprovació, l'Acord d'aprovació definitiva i còpia íntegra i feaent del text de l'Ordenança .

Cinquè.- Publicar en el Portal de transparència el text definitiu de l'Ordenança d'acord amb la informació concreta d'obligatòria publicació que estableix la llei.

D'acord amb allò establert a l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, es procedeix a publicar íntegrament el text refós de l'Ordenança en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament i en el Portal de Transperencia.

Contra la aprovació de l'Ordenança es podrà interposar recurs contenciós-administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de la Província.

Maó, en la data de la signatura electrònica (4 de maig de 2026)

L'alcalde

Héctor Pons Riudavets



TEXT REFÓS DE L'ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS DE MAÓ

“ORDENANÇA D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS AL TERME MUNICIPAL DE MAÓ

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- ART. 1. Objecte
- ART. 2. Immobles obligats i no obligats a presentà l'informe
- ART. 3. Persones obligades
- ART. 4. Termini de presentació de l'informe

CAPÍTOL II. EFICÀCIA DE L'INFORME

- ART 5. Resultat de l'informe
- ART. 6. Compliment de l'acreditació del deure de conservació
- ART. 7. Deure general de conservació

CAPÍTOL III. CAPACITACIÓ I MODELS DE PRESENTACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

- ART. 8. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis
- ART. 9. Models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

CAPÍTOL IV. REGISTRE D'INFORMES D'AVALUACIÓ

- ART. 10. Registres d'informes d'avaluació d'edificis

CAPÍTOL V. RÈGIM SANCIONADOR I MITJANS D'EXECUCIÓ FORÇOSA

- ART. 11 Règim sancionador
- ART. 12. Expedient sancionador
- ART. 13. Mitjans d'execució forçosa

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL I ENTRADA EN VIGOR

ANNEX I. 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 necessaris per a conservar-los o rehabilitar-los, amb la finalitat de mantenir en tot moment les condicions requerides d'habitabilitat o l'ús efectiu.

En desenvolupament d'aquest deure de conservació, el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, regula a l'article 15 el contingut del drets de la propietat del sòl, i entre ells el deure de conservació dels edificis i a l'article 29 regula l'informe d'avaluació d'edificis.

Per altra banda, l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, regula la valuació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions.

Per altra banda, s'ha tingut en compte la nova redacció donada a l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, arran de l'entrada en vigor de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

Per últim, el Decret 17/2016, de 8 d'abril, crea i regula el Registre d'Informes d'Avaluació d'edificis de les Illes Balears.



La present Ordenança desenvolupa el model de normativa estatal i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'inspecció de les edificacions, davant l'exigència legal de que els Ajuntament han de garantir la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, i troba fonament en l'autonomia municipal garantida a la Constitució i a la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Aquesta Ordenança, pretén continuar involucrant al ciutadà en el deure legal de conservació de l'edificació, facilitant el compliment del mateix mitjançant la simplificació de tràmits administratius. Per això, es creen uns models d'informe que presentaran els propietaris dels immobles davant de l'Ajuntament, i aquest la trametrà a la Conselleria competent perquè la incorpori al Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis.

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 més, si és possible, a proporcionar als propietaris i 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.

Així mateix, la Ordenança prevé un règim sancionador i mitjans d'execució forçosa.

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 i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar-hi ajustaments raonables per a satisfer-les.
- 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 l'informe d'avaluació tots els edificis amb una antiguitat superior a 30 anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació, o 50 anys, en la resta de casos.
2. A l'efecte de presentar el preceptiu informe d'avaluació s'entén per "edifici" (vegeu "Definicions" a l'annex 1) 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 en condicionin l'ús les unitats constructives lligades per xarxes d'instal·lacions
3. En el cas d'un edifici amb diferents unitats constructives, que compten amb diferents anys de construcció, preval l'antiguitat de la construcció principal (Definicions a l'annex 1).
4. Es poden exceptuar de presentar l'informe d'avaluació a instàncies de l'interessat i amb la comprovació municipal prèvia:
 - a. edificis i construccions sotmesos a normativa sectorial específica, tals com estacions transformadores places d'aparcament individualment considerades. (vegeu "Definicions" a l'annex 1)
 - b. edificacions d'escassa entitat (vegeu "Definicions" a l'annex 1)
 - c. Edificis amb règim diferenciat
 - d. Els immobles sense ús, perquè estan pendents de rehabilitació o demolició, s'han d'inspeccionar i si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable no es considerar obligatòria la seva reparació, però sí el compliment del deure general de conservació de l'immoble en condicions de decor i seguretat.
 - e. Edificis de tipologia diferent a la d'ús residencial col·lectiu.

5. En el cas de les edificacions que no són de tipologia ús residencial col·lectiu, l'informe d'avaluació d'edificis només ha de recollir l'estat de conservació de l'immoble.

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 tenen la propietat de l'immoble, o, si s'escau, de la comunitat de propietaris, que 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 el llogater, de forma subsidiària, pot presentar l'informe d'avaluació d'edificis si acredita que el propietari ha incomplert el seu deure de presentació.
4. Si el nuu propietari ha incomplert el deure de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis, de forma subsidiària ho podrà fer l'usufructuari.
5. Els propietaris han de disposar d'una assegurança de l'edifici que cobreixi la responsabilitat civil. No cal presentar-lo davant l'Ajuntament però aquest pot exigir que se n'acrediti l'existència en qualsevol moment.

Art. 4. Terminis de presentació de l'informe

1. Estan subjectes a un primer informe d'avaluació els immobles d'antiguitat superior a 30 anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació, o 50 anys, en la resta de casos. L'Ajuntament dins l'any natural de compliment dels terminis establerts remetrà comunicació al propietari/a requerint la necessitat de presentar l'informe d'inspecció tècnica.
2. Per a determinar l'edat de l'edificació s'ha d'atendre 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, a falta dels anteriors i de 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 Regional del Cadastre l'existència d'errors esmenables.
3. S'ha de presentar informe d'avaluació amb una periodicitat de deu anys comptats des de la data de la darrera inspecció tècnica.
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 un termini determinat en funció del que estableix la llicència per a executar les obres o, si s'escau, demolir l'immoble.

5. Els edificis que han estat objecte d'una rehabilitació integral estan obligats a realitzar inspecció i presentar informe d'avaluació d'edificis als 30 anys des de l'acabament de les obres (vegeu "Definicions" a l'annex 1).
6. Sense perjudici de l'anterior, els propietaris dels edificis poden presentar 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 **EFICÀCIA DE L'INFORME**

Art. 5. Resultat de l'informe d'avaluació d'edificis

El resultat de l'informe d'avaluació ha de comprendre el de les parts que l'integren:

1. El resultat de la primera part, de l'estat de conservació de l'edifici, pot ser:
 - a) Favorable: si s'ha inspeccionat tot l'immoble o la part que el tècnic considera suficient per a valorar si l'immoble compleix el deure de conservació i no cal, per tant, realitzar-hi cap tipus d'intervenció.
 - b) Desfavorable: si l'immoble no compleix les condicions de seguretat, salubritat i/o ornament públic, d'acord amb la valoracions realitzades a l'informe.
2. El resultat de la segona part conclou amb la consideració del tècnic sobre la susceptibilitat de realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.
3. El resultat de la tercera part és el que figura al certificat d'eficiència energètica de l'edifici.

Si el resultat de l'avaluació de l'estat de conservació és desfavorable, s'ha d'especificar en quin dels supòsits següents s'emmarca:



A). Obligatorietat de dur a terme les obres

En aquest cas els propietaris estan obligats a reparar les lesions descrites a l'informe d'avaluació, sense necessitat que l'administració els requereixi expressament que duguin a terme les obres de reparació.

S'estableix un termini màxim de sis mesos per a iniciar el tràmit de sol·licitud de llicència o comunicació prèvia. En cas d'incompliment en la sol·licitud de llicència d'obres o comunicació prèvia, s'adoptaran les mesures previstes al capítol VI de l'Ordenança.

Una vegada realitzades les obres assenyalades i per tal 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, en què 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.

B). Existència de perill imminent, perquè hi ha algun risc per a les persones i/o béns, i en conseqüència, cal dur a terme mesures cautelars i immediates de seguretat, imprescindibles i urgents, que eliminin el risc imminent fins que es realitzi la resta d'obres, amb llicència o comunicació prèvies. Pot donar lloc a dues situacions:

B.1) Es presenta 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 certificat 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 del present article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

B.2) No es presenta 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 realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, d'acord amb l'apartat 2.1 del present article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

Art. 6. Compliment de l'acreditació del deure de conservació

1. 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.
2. No presentar 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 als efectes previstos a l'article 13 d'aquesta Ordenança.

Art. 7. 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 previstos a la legislació urbanística vigent i de la facultat inspectora de l'Administració.

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

Art.8. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis.

1. L'informe de l'avaluació dels edificis ha de ser subscrit pels tècnics facultatius competents.

El tècnic competent ha d'identificar, mitjançant la inspecció visual, les lesions i deficiències que puguin afectar els elements comuns, els fonaments, l'estructura, les façanes, les mitgeres, les cobertes i les instal·lacions comunes de subministrament d'aigua, electricitat, xarxa de sanejament i pluvials, així com altres elements, en especial els que puguin suposar un risc per a les persones. En l'informe, si escau, s'han d'incloure fotografies de les lesions o deficiències detectades.

A aquest efecte, es considera tècnic facultatiu competent, conforme al que estableix la llei estatal, el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o la direcció d'obres i direcció d'execució d'obres conforme a l'ús de l'edificació objecte d'avaluació.



2. Quan es tracta d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades a l'article 2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, poden subscriure els informes d'avaluació, si escau, els responsables dels serveis tècnics corresponents que, per la seva capacitat professional, poden assumir les mateixes funcions a que es requereix l'apartat anterior.

Art. 9. Models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

1. Les persones propietàries d'immobles obligats a la realització de l'informe d'avaluació n'han de presentar una còpia a l'ajuntament perquè aquest, quan l'informe es favorable, el trameti a la conselleria competent en matèria d'habitatge, per tal que la informació que contingui s'incorpori al Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis.

Així mateix és d'aplicació en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents que s'hagin derivat de la necessitat d'esmenar deficiències observades en l'immoble, quan aquest informe sigui definitivament favorable.

A fi de donar compliment a aquesta Ordenança s'ha de presentar una còpia de l'informe d'avaluació d'edificis en format PDF, degudament signat amb certificat digital per via telemàtica.

Per tal d'unificar criteris en la realització dels informes d'avaluació d'edificis, s'aprovaran mitjançant Decret d'Alcaldia els models normalitzats d'informes.

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

- a. relació d'habitatges i locals
- b. conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis

Cal presentar-los quan l'informe inicial és desfavorable i imprescindible per a acreditar el compliment del deure de conservació previst en aquesta Ordenança.

Han 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.

c. Model de final de mesures immediates de seguretat, si se'n duen a terme de forma immediata. L'ha de presentar el tècnic director de l'obra una vegada finalitzades.

3. Quan de conformitat amb la normativa vigent ja hi hagi un informe d'inspecció tècnica que permeti avaluar alguns dels extrems assenyalats a l'apartat 1, es pot complementar amb l'avaluació referida a l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per l'accés i la utilització de l'edifici i la certificació referida a la certificació d'eficiència energètica, i té els mateixos efectes que l'informe d'avaluació dels edificis previst en la legislació estatal de sòl.

4. Els informes que s'emeten com a resultat de les avaluacions i inspeccions han d'identificar el bé immoble, amb expressió de la referència cadastral, i han de consignar el seu resultat amb descripció dels desperfectes i les deficiències apreciades, les seves causes possibles i les mesures recomanades, així com el grau d'efectivitat de les mesures adoptades en relació a les recomanacions contingudes en els informes tècnics d'inspeccions anteriors.

5. Tant de l'informe d'avaluació com de l'informe tècnic prevists en aquest article es poden derivar exigències d'esmenes de deficiències observades. Quan els informes contenen tots els elements requerits per la norma que els preveu, tenen els efectes derivats d'aquesta, tant pel que fa a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades, com pel que fa a la possible realització d'aquestes en substitució i a costa de les persones obligades, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que escaiguin, de conformitat amb la normativa vigent.

6. Les construccions i edificacions o parts d'aquestes que es trobin en situació de fora d'ordenació, conforme l'indicat en l'article 129 d'aquesta llei, que requereixin obres derivades de l'informe d'avaluació d'edificis, aquestes obres no poden executar-se mentre persisteixi la situació de fora d'ordenació, i així haurà de fer-se constar a les notificacions de l'ajuntament a l'interessat.

7. Els informes realitzats per encàrrec de la comunitat o l'agrupació de comunitats de persones propietàries que es refereix a la totalitat de l'edifici o complex immobiliari estenen la seva eficàcia a tots i cada un dels locals i habitatges existents.

CAPÍTOL IV

REGISTRE D'INFORMES D'AVALUACIÓ

Art. 10. Registre d'informes d'avaluació d'edificis

1. Una vegada rebuts per l'Ajuntament els informes d'avaluació dels edificis, aquests es trameten a la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè la informació que contenen s'incorpori 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 V

RÈGIM SANCIONADOR I MITJANS D'EXECUCIÓ FORZOSA

Art. 11. 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 considerarà incompliment del deure de conservació de l'immoble, tipificat com una infracció urbanística lleu segons l'art. 163.2. ii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB); i dona lloc a la incoació del corresponent expedient sancionador.
2. La sanció per l'incompliment de l'obligació de presentar la inspecció tècnica o avaluació d'edificis s'ha de sancionar amb una multa de 600€ a 3.000€, segons l'article 174 de la LUIB.
3. A aquest efecte, l'incompliment de l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis s'entén com una infracció continuada mentre no es presenta el dit informe amb tota la documentació adjunta que aquesta Ordenança preveu.
4. La sanció s'imposa a cada càrrec d'una mateixa referència cadastral.

Art. 12. 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 al Decret 1/2024, de 5 de gener, pel que s'aprova el Reglament del procediment sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com a la resta de la normativa vigent.

Art. 13. Mitjans d'execució forçosa.

1. L'Ajuntament podrà ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què fa referència l'apartat 1 de l'article 122 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), en funció, si s'escau, del resultat dels informes d'avaluació establerts a l'article 125 d'aquesta llei.
2. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució habilita a l'administració per adoptar qualsevol de les mesures següents:
 - a. L'execució subsidiària a càrrec de persona obligada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona obligada al cost del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar.
 - b. La imposició de multes coercitives, en els mateixos termes prevists a l'article 187 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), fins que es compleixi l'obligació de conservació.
 - c. La convocatòria de concurs per l'adjudicació, mitjançant l'execució substitutòria forçosa de la persona propietària, d'un programa d'actuació rehabilitadora en els termes establerts a l'article 118 d'aquesta llei.

Disposició addicional primera

Els models d'informe i documents que es relacionen en l'article 9 d'aquesta Ordenança s'aprovaran per Decret d'Alcaldia.

Disposició transitòria primera

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



1. Fins el 30 de desembre de 2026, per els edificis construïts o rehabilitats amb anterioritat a l'any 1947. Fins el 30 de desembre de 2027, per els edificis construïts o rehabilitats entre els anys 1948 i l'any 1977. I fins el 3 de maig de 2028, per els edificis construïts o rehabilitats entre els anys 1978 i l'any 1997.

2. Des de el transcurs del termini de 3 anys a comptar des de la seva publicació i entrada en vigor de l'Ordenança, i per a cada anualitat successiva, els edificis construïts o rehabilitats íntegrament amb una antiguitat superior als 30 anys tindran que presentar l'informe abans del 30 de desembre de l'any en que es produeixi l'activitat.

Disposició transitòria segona

La data límit per presentar l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de persones amb discapacitat a l'accés i la utilització de l'edifici i la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici queda fixada de la següent manera:

1. Fins el 30 de desembre de 2026, per els edificis construïts o rehabilitats amb anterioritat a l'any 1927. Fins el 3 de maig de 2027, per els edificis construïts o rehabilitats entre els anys 1928 i l'any 1947. Fins el 30 de desembre de 2027 per els edificis construïts o rehabilitats entre els anys 1948 i l'any 1963. I fins el 3 de maig de 2028, per els edificis construïts o rehabilitats entre els anys 1964 i l'any 1977.

2. Des de el transcurs del termini de 3 anys a comptar des de la seva publicació i entrada en vigor de l'Ordenança, i per a cada anualitat successiva, els edificis construïts o rehabilitats íntegrament amb una antiguitat superior als 50 anys tindran que presentar l'informe abans del 30 de desembre de l'any en que es produeixi l'activitat.

Disposició Final i entrada en vigor.

Aquesta ordenança entra en vigor una vegada publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i hagi transcorregut el termini de 15 dies previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local (LRBRL), segons disposa l'article 70.2 de la citada llei.

ANNEX 1

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. 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.

2. 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 discriminadors 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.

3. 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.

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

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

Cossos constructius a la mateixa parcel·la: es tracta de diversos cossos constructius ubicats a la mateixa parcel·la o finca registral. Hi ha una única adreça postal o algunes amb una predominant sobre la resta. Es pot presentar un únic IAE del conjunt o per a cada cos constructiu.

Cossos constructius vinculants: funcionalment després de la seva construcció, per compartir accés o un altre element funcional, per espais funcionals indivisibles o per xarxes d'instal·lacions comuns. Es pot presentar un únic IAE del conjunt o per cada edifici que l'integra.

5. 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:



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

6. 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.

7. 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.

8. Edifici de tipologia ús residencial col·lectiu: com aquells allotjaments especials (menys equipaments comunitaris i hotelers) destinat a una comunitat (albergs, cases de colònies, residències d'estudiants, de militars, de religiosos, de tercera edat i similars).

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

10. Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici: s'entén com 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.

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

a) Obres de manteniment i reparació:

- obres i treballs a efectuar de forma periòdica per a prevenir el seu deteriorament, o bé reparacions puntuals, amb l'objecte de mantenir el seu estat de conservació i complir amb els requisits bàsics de reposar les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic.
- es consideren obres de reparació les necessàries per esmenar un menyscabament produït en un bé immoble per causes fortuïtes o accidentals.

b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es dugui a terme exclusivament per al manteniment de l'edifici.

- Obres que, sense alterar els seus paràmetres urbanístics, no siguin les estrictament necessàries per al seu manteniment.

c) Rehabilitació:

- Intervenció en un edifici, dirigida a millorar la seva funcionalitat o a recuperar-la, amb la finalitat de posar-lo de nou en ús o d'adaptar-ho a un ús diferent de l'original.
- Obres de millora o reforç estructural i espacial d'un edifici que conservi façanes, parets mitgeres i elements estructurals, forjats i coberta en la seva literalitat (forma, materials i posició).
- Increment de les comunicacions verticals.
- L'estintolament, quan tingui l'objecte crear noves relacions espacials relacionades amb les noves funcions de l'edifici.
- L'ampliació de plantes baixes; és a dir, l'increment de l'ocupació de sòl de la planta baixa en relació amb la projecció de l'edificació principal.
- Obres d'incorporació de l'aparcament de vehicles a la planta baixa.
- Són obres de rehabilitació les que tenen per objecte reparar una construcció conservant-ne l'estètica, respectant-ne el valor històric i dotant-la d'una nova funcionalitat que sigui compatible amb els elements i valors originals de l'immoble.
- Obres de millora de les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat, eficiència energètica i d'habitabilitat de l'espai interior, sense modificar les característiques estructurals i els aspectes fonamentals de la seva tipologia edificatòria.

d) Restauració: obres amb la finalitat de retornar una edificació o a una part d'ella a les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

e) Reestructuració: obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

f) Conservació: Obres per al manteniment de les condicions estructurals i resta d'elements d'un edifici en un correcte estat de salubritat i ornat exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les obres de manteniment consistents en eventuais reparacions tant d'elements com d'instal·lacions.



- g) Ampliació: aquelles en les quals s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- h) Canvi d'ús.

12. **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.

13. **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 (apuntalaments...) i no estructurals (tancaments, particions...).

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

15. **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.

16. **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.

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. **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.

19. **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 afegixen 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.”