

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE MAÓ

4395 *Texto refundido de la Ordenanza de Evaluación de Edificios del término municipal de Maó*

En cumplimiento del que disponen los artículos 102 y 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares en sesión Ordinaria de fecha 26.2.2026 se aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza de Evaluación de Edificios al término municipal de Maó. El Pleno en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2026 ha acordado:

Primero.- Rectificar el error detectado en la redacción de la Disposición Transitoria segunda apartado 1, y allá donde decía:

Segundo.- Aprobar definitivamente la modificación de la Ordenanza de Evaluación de Edificios al término municipal de Maó.

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza de Evaluación de Edificios al término municipal de Maó con el texto íntegro de la misma, para su general conocimiento en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, produciendo efectos jurídicos transcurrido quince días contados desde el día siguiente al de la publicación; así mismo, tiene que insertarse en el tablón de anuncios digital del Ayuntamiento.

Estará a disposición de los interesados en la sede electrónica

<http://www.ajmao.org/contingut.aspx?idpub=12758>

Cuarto.- Remitir a la Administración del Estado y al Gobierno de las Islas Baleares, en el plazo de quince días desde la aprobación, el Acuerdo de aprobación definitiva y copia íntegra y fehaciente del texto de la Ordenanza .

Quinto.- Publicar en el Portal de transparencia el texto definitivo de la Ordenanza de acuerdo con la información concreta de obligatoria publicación que establece la ley.

De acuerdo con aquello establecido en el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, se procede a publicar íntegramente el texto refundido de la Ordenanza en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Portal de Transperencia.

Contra la aprobación de la Ordenanza se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Maó, en la fecha de la firma electrónica (*4 de mayo de 2026*)

El alcalde
Héctor Pons Riudavets





TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE MAÓ

“ORDENANZA DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAÓ

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1. Objeto
- ART. 2. Inmuebles obligados y no obligados a presentar el informe
- ART. 3. Personas obligadas
- ART. 4. Plazo de presentación del informe

CAPÍTULO II. EFICACIA DEL INFORME

- ART. 5. Resultado del informe
- ART. 6. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación
- ART. 7. Deber general de conservación

CAPÍTULO III. CAPACITACIÓN Y MODELOS DE PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

- ART. 8. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios
- ART. 9. Modelos de presentación del informe de evaluación de edificios

CAPÍTULO IV. REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN

- ART. 10. Registros de informes de evaluación de edificios

CAPÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR Y MEDIOS DE EJECUCIÓN FORZOSA

- ART. 11. Régimen sancionador
- ART. 12. Expediente sancionador
- ART. 13. Medios de ejecución forzosa

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL Y ENTRADA EN VIGOR

ANEXO I. DEFINICIONES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras necesarios para conservarlos o rehabilitarlos, con el fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas de habitabilidad o el uso efectivo.

En desarrollo de este deber de conservación, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regula en el artículo 15 el contenido de los derechos de la propiedad del suelo y, entre ellos, el deber de conservación de los edificios y en el artículo 29 regula el informe de evaluación de edificios.

Por otra parte, el artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, regula la evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones.

Por otra parte, se ha tenido en cuenta la nueva redacción dada en el artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, a raíz de la entrada en vigor de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares.

Por último, el Decreto 17/2016, de 8 de abril, crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de edificios de las Islas Baleares.

La presente Ordenanza desarrolla el modelo de normativa estatal y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de inspección de las edificaciones, ante la exigencia legal de que los Ayuntamientos deben garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, y encuentra fundamento en la autonomía municipal garantizada en la Constitución y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Esta Ordenanza pretende seguir involucrando al ciudadano en el deber legal de conservación de la edificación, facilitando el cumplimiento del mismo mediante la simplificación de trámites administrativos. Por eso se crean unos modelos de informe que presentarán los propietarios de los inmuebles delante del Ayuntamiento, y este lo enviará a la Consejería competente para que la incorpore al Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

Además, esta Ordenanza profundiza en la definición de los conceptos básicos de aplicación y desglosa detalladamente la documentación que debe presentarse para contribuir más, si cabe, a proporcionar a los propietarios y técnicos redactores competentes los instrumentos necesarios para cumplir la obligación de realizar el informe de evaluación de edificios en los términos establecidos en la normativa existente.

Asimismo, la Ordenanza prevé un régimen sancionador y medios de ejecución forzosa.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto

El objeto de esta Ordenanza es regular la obligación formal de los propietarios de construcciones y edificaciones de presentar de forma periódica un informe de evaluación del edificio, en el que debe acreditarse:

- a. La evaluación del estado de conservación del edificio
- b. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizarle ajustes razonables para satisfacerlas
- c. La certificación de la eficiencia energética del edificio

Art. 2. Inmuebles obligados y no obligados a presentar el informe

1. Están sujetos al informe de evaluación todos los edificios con una antigüedad superior a 30 años, en el caso de la evaluación del estado de conservación, o 50 años, en el resto de casos.
2. A efectos de presentar el preceptivo informe de evaluación se entiende por “edificio” (ver “Definiciones” en el anexo 1) un cuerpo constructivo único, con independencia de su situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares, y en todo caso: las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales las unidades constructivas ligadas por elementos o espacios funcionales indivisibles que condicionen su uso las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones
3. En el caso de un edificio con diferentes unidades constructivas, que cuentan con diferentes años de construcción, prevalece la antigüedad de la construcción principal (Definiciones en el anexo 1).
4. Se pueden exceptuar presentar el informe de evaluación a instancias del interesado y con la comprobación municipal previa:
 - a) edificios y construcciones sometidos a normativa sectorial específica, tales como estaciones transformadoras, plazas de aparcamiento individualmente consideradas. (Ver “Definiciones” en el anexo 1)
 - b) edificaciones de escasa entidad (ver “Definiciones” en el anexo 1)
 - c) Edificios con régimen diferenciado
 - d) Los inmuebles sin uso, porque están pendientes de rehabilitación demolición, se tienen que inspeccionar y si el informe de evaluación de edificios es desfavorable no se considera obligatoria su reparación, pero sí el cumplimiento del deber general de conservación del inmueble en condiciones de decoro y seguridad.
 - e) Edificios de tipología diferente al uso residencial colectivo.
5. En el caso de las edificaciones que no son de tipología uso residencial colectivo, el informe de evaluación de edificios sólo debe recoger el estado de conservación del inmueble.



Art. 3. Personas obligadas

1. La obligación de someter las construcciones a inspección y elaboración del informe de evaluación de edificios corresponde a los propietarios.
2. La obligación de presentar este informe es de las personas físicas y/o jurídicas que tienen la propiedad del inmueble, o, en su caso, de la comunidad de propietarios, que pueden hacerlo por si mismas o a través del representante que designen. A este efecto y si el representante no está debidamente acreditado se entiende por representante la persona que suscribe el informe.
3. Si el inmueble está arrendado, el inquilino, de forma subsidiaria, puede presentar el informe de evaluación de edificios si acredita que el propietario ha incumplido su deber de presentación.
4. Si el nudo propietario ha incumplido el deber de presentación del informe de evaluación de edificios, de forma subsidiaria podrá hacerlo el usufructuario.
5. Los propietarios deben disponer de un seguro del edificio que cubra la responsabilidad civil. No es necesario presentarlo ante el Ayuntamiento pero éste puede exigir que se acredite su existencia en cualquier momento.

Art. 4. Plazos de presentación del informe

1. Están sujetos a un primer informe de evaluación los inmuebles de antigüedad superior a 30 años, en el caso de la evaluación del estado de conservación, o 50 años, en el resto de casos. El Ayuntamiento dentro del año natural de cumplimiento de los plazos establecidos remitirá comunicación al propietario/a requiriendo la necesidad de presentar el informe de inspección técnica.
2. Para determinar la edad de la edificación debe atenderse la antigüedad según la información catastral, si bien se puede acreditar documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos: licencia de ocupación, certificado final de obras y, a falta de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y sus características constructivas, sin perjuicio de la obligación de la propiedad de comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de errores subsanables.
3. Se debe presentar informe de evaluación con una periodicidad de diez años contados desde la fecha de la última inspección técnica.
4. Suspensión del plazo para presentar el informe: en el caso de la existencia de un inmueble en obras o en previsión de iniciarlas la propiedad puede solicitar la suspensión del plazo de presentación del informe de evaluación si se aporta la licencia de obras o cualquier documento aceptado en el derecho vigente.

En cualquier caso, la suspensión es por un plazo determinado en función de lo que establece la licencia para ejecutar las obras o, en su caso, demoler el inmueble.

5. Los edificios que han sido objeto de una rehabilitación integral están obligados a realizar inspección y presentar informe de evaluación de edificios a los 30 años desde la finalización de las obras (véase "Definiciones" en el anexo 1).
6. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios de los edificios pueden presentar el informe de evaluación de los edificios antes de la fecha en la que están obligados a presentarlo de acuerdo con esta Ordenanza.

CAPÍTULO III

EFICACIA DEL INFORME

Art. 5. Resultado del informe de evaluación de edificios

El resultado del informe de evaluación debe comprender el de las partes que lo integran:

1. El resultado de la primera parte, del estado de conservación del edificio, puede ser:

- a) Favorable: si se ha inspeccionado todo el inmueble o la parte que el técnico considera suficiente para valorar si el inmueble cumple el deber de conservación y no es necesario, por tanto, realizar ningún tipo de intervención.
- b) Desfavorable: si el inmueble no cumple las condiciones de seguridad, salubridad y/o ornamento público, de acuerdo con las valoraciones realizadas en el informe.



2. El resultado de la segunda parte concluye con la consideración del técnico sobre la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

3. El resultado de la tercera parte es el que figura en el certificado de eficiencia energética del edificio.

Si el resultado de la evaluación del estado de conservación es desfavorable, se debe especificar en cuál de los siguientes supuestos se enmarca:

A). Obligatoriedad de llevar a cabo las obras

En este caso, los propietarios están obligados a reparar las lesiones descritas en el informe de evaluación, sin necesidad de que la administración les requiera expresamente que lleven a cabo las obras de reparación.

Se establece un plazo máximo de seis meses para iniciar el trámite de solicitud de licencia o comunicación previa. En caso de incumplimiento en la solicitud de licencia de obras o comunicación previa, se adoptarán las medidas previstas en el capítulo VI de la Ordenanza.

Una vez realizadas las obras señaladas y para finalizar el expediente y considerar cumplida la obligación de conservación recogida en esta Ordenanza, se debe presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios, en la que el técnico mencione expresamente que las obras ya han sido ejecutadas de acuerdo con la licencia de obras obtenida o la comunicación previa presentada, según el caso que corresponda.

B). Existencia de peligro inminente, porque existe algún riesgo para las personas y/o bienes y, en consecuencia, es necesario llevar a cabo medidas cautelares e inmediatas de seguridad, imprescindibles y urgentes, que eliminen el riesgo inminente hasta que se realice el resto de obras, con licencia o comunicación previas. Puede dar lugar a dos situaciones:

B.1) Se presenta hoja de asunción del técnico director de la obra y nombramiento de empresa constructora, si procede.

Se asume llevar a cabo las medidas de seguridad necesarias de forma inmediata. Una vez realizadas el técnico debe manifestarlo aportando certificado de finalización de las medidas inmediatas de seguridad, sin perjuicio de la obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, de acuerdo con el apartado 2.1 del presente artículo, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en el plazo previsto en esta Ordenanza.

B.2) No se presenta hoja de asunción del técnico director de la obra.

Da lugar a la tramitación de una orden de ejecución de acuerdo con la legislación vigente en cuanto a las medidas inmediatas de seguridad para evitar el peligro, sin perjuicio de la obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, de acuerdo con el apartado 2.1 del presente artículo, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en el plazo previsto en esta Ordenanza.

Art. 6. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación

1. Si el informe de evaluación de edificios es desfavorable, una vez realizadas las obras en el plazo concedido debe presentarse la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (IAE), con indicación del expediente de licencias con que se han realizado las obras y obtenido el certificado final de obra o la comunicación previa, según el caso.

2. No presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (IAE) en los plazos previstos supone el incumplimiento de la obligación de conservar y puede dar lugar a los efectos previstos en el artículo 13 de esta Ordenanza.

Art. 7. Deber general de conservación

La presentación del informe de evaluación de edificios va dirigida al cumplimiento del deber de conservación, sin perjuicio del régimen jurídico de otros sistemas previstos en la legislación urbanística vigente y de la facultad inspectora de la administración.

CAPÍTULO III

CAPACITACIÓN Y MODELOS DE PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Art. 8. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios.

1. El informe de la evaluación de los edificios debe ser suscrito por los técnicos facultativos competentes.



El técnico competente debe identificar, mediante la inspección visual, las lesiones y deficiencias que puedan afectar a los elementos comunes, los cimientos, la estructura, las fachadas, las medianeras, las cubiertas y las instalaciones comunes de suministro de agua, electricidad, red de saneamiento y pluviales, así como otros elementos, en especial los que puedan suponer un riesgo para las personas. En el informe, si procede, deben incluirse fotografías de las lesiones o deficiencias detectadas.

A tal efecto, se considera técnico facultativo competente, conforme a lo que establece la ley estatal, el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habiliten para la redacción de proyectos o la dirección de obras y dirección de ejecución de obras conforme al uso de la edificación objeto de evaluación.

2. Cuando se trata de edificios pertenecientes a las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, pueden suscribir los informes de evaluación, si procede, los responsables de los servicios técnicos correspondientes que, por su capacitación profesional, pueden asumir las mismas funciones que se requieren en el apartado anterior.

Art. 9. Modelos de presentación del informe de evaluación de edificios

1. Las personas propietarias de inmuebles obligados a la realización del informe de evaluación deben presentar una copia al ayuntamiento para que este, cuando el informe sea favorable, lo envíe a la consejería competente en materia de vivienda, para que la información que contenga se incorpore al Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

Asimismo, es de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hayan derivado de la necesidad de subsanar deficiencias observadas en el inmueble, cuando este informe sea definitivamente favorable.

Con el fin de dar cumplimiento a esta Ordenanza debe presentarse una copia del informe de evaluación de edificios en formato PDF, debidamente firmado con certificado digital por vía telemática.

Para unificar criterios en la realización de los informes de evaluación de edificios, se aprobarán mediante Decreto de Alcaldía los modelos normalizados de informes.

2. Otros modelos obligatorios, en su caso, son:

- a) relación de viviendas y locales
- b) conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios

Es necesario presentarlos cuando el informe inicial sea desfavorable e imprescindible para acreditar el cumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ordenanza.

Tienen que indicar el expediente de comunicación previa o licencias de obras con el que se han llevado a cabo las obras y obtenido el certificado final de obra, de acuerdo con el informe de evaluación de edificios inicialmente presentado.

c. Modelo de fin de medidas inmediatas de seguridad, si se llevan a cabo de forma inmediata. Debe presentarlo el técnico director de la obra una vez finalizadas.

3. Cuando de conformidad con la normativa vigente ya exista un informe de inspección técnica que permita evaluar algunos de los extremos señalados en el apartado 1, se puede complementar con la evaluación referida a la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y la utilización del edificio y la certificación referida a la certificación de eficiencia energética, y tiene los mismos efectos que el informe de evaluación de los edificios previsto en la legislación estatal del suelo.

4. Los informes que se emiten como resultado de las evaluaciones e inspecciones deben de identificar el bien inmueble, con expresión de la referencia catastral, y deben consignar su resultado con descripción de los desperfectos y deficiencias apreciadas, sus causas posibles y las medidas recomendadas, así como el grado de efectividad de las medidas adoptadas en relación con las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de inspecciones anteriores.

5. Tanto del informe de evaluación como del informe técnico previstos en este artículo se pueden derivar exigencias de enmiendas de deficiencias observadas. Cuando los informes contienen todos los elementos requeridos por la norma que los prevé, tienen los efectos derivados de ésta, tanto en lo que se refiere a la posible exigencia de la enmienda de las deficiencias observadas, como en lo que respecta a la posible realización de éstas en sustitución y a expensas de las personas obligadas, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con la normativa vigente.

6. Las construcciones y edificaciones o partes de éstas que se encuentren en situación de fuera de ordenación, conforme a lo indicado en el artículo 129 de esta ley, que requieran obras derivadas del informe de evaluación de edificios, estas obras no pueden ejecutarse mientras

persista la situación de fuera de ordenación, y así deberá hacerse constar en las notificaciones del ayuntamiento al interesado.

7. Los informes realizados por encargo de la comunidad o la agrupación de comunidades de personas propietarias que se refieren a la totalidad del edificio o complejo inmobiliario extienden su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

CAPÍTULO IV

REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN

Art. 10. Registro de informes de evaluación de edificios

1. Una vez recibidos por el Ayuntamiento los informes de evaluación de los edificios, éstos se remiten a la consejería competente en materia de vivienda para que la información que contienen se incorpore al Registro de informes de evaluación de edificios.
2. Lo mismo es de aplicación en relación con el informe que acredita la realización de las obras correspondientes que hayan derivado de la necesidad de reparar las deficiencias observadas en el inmueble.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN SANCIONADOR Y MEDIOS DE EJECUCIÓN FORZOSA

Art. 11. Régimen sancionador

1. Una vez finalizado el plazo establecido para presentar el informe de evaluación de edificios, de acuerdo con el año de construcción del inmueble, la falta de presentación de dicho informe o de las sucesivas inspecciones se considerará incumplimiento del deber de conservación del inmueble, tipificado como una infracción urbanística leve según el arte. 163.2. ii de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB); y da lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.
2. La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar la inspección técnica o evaluación de edificios debe sancionarse con una multa de 600€ a 3.000€, según el artículo 174 de la LUIB.
3. A tal efecto, el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de evaluación de edificios se entiende como una infracción continuada mientras no se presente dicho informe con toda la documentación adjunta que esta Ordenanza prevé.
4. La sanción se impone a cada cargo de una misma referencia catastral.

Art. 12. Expediente sancionador

El procedimiento sancionador por incumplimiento de la presentación del informe de evaluación de edificios debe llevarse a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), así como en el resto de la normativa vigente.

Art. 13. Medios de ejecución forzosa

1. El Ayuntamiento podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a las que hace referencia el apartado 1 del artículo 122 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), en función, en su caso, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta ley.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilita a la administración por adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a) La ejecución subsidiaria a cargo de persona obligada o el otorgamiento de uno nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En caso de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, también correrá a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, en su caso, deba redactarse.
 - b) La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 187 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), hasta que se cumpla la obligación de conservación.
 - c) La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución sustitutoria forzosa de la persona propietaria, de un programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 118 de esta ley.





Disposición adicional primera

Los modelos de informe y documentos que se relacionan en el artículo 9 de ésta Ordenanza se aprobarán por Decreto de Alcaldía.

Disposición transitoria primera

La fecha límite para presentar el informe de evaluación del estado de conservación de edificios queda fijada de la siguiente manera:

1. Hasta el 30 de diciembre de 2026, para los edificios construidos o rehabilitados con anterioridad al año 1947. Hasta el 30 de diciembre de 2027, para los edificios o rehabilitados entre los años 1948 y el año 1977. Y hasta el 3 de mayo de 2028 para los edificios construidos o rehabilitados entre los años 1978 y el año 1997.
2. Des del transcurso de plazo de 3 años a contar desde su publicación y entrada en vigor de la Ordenanza y para cada anualidad sucesiva, los edificios construidos o rehabilitados íntegramente con una antigüedad superior a los 30 años tendrán que presentar el informe antes del 30 de diciembre del año en que se produzca la actividad.

Disposición transitoria segunda

La fecha límite para presentar la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad en el acceso y la utilización del edificio y la certificación de la eficiencia energética del edificio queda fijada de la siguiente manera:

1. Hasta el 30 de diciembre de 2026, para los edificios construidos o rehabilitados con anterioridad al año 1927. Hasta el 3 de mayo de 2027, para los edificios construidos o rehabilitados entre los años 1928 y el año 1947. Hasta el 30 de diciembre de 2027 para los edificios construidos o rehabilitados entre los años 1948 y el año 1963. Y hasta el 3 de mayo de 2028, para los edificios construidos o rehabilitados entre los años 1964 y el año 1977.
2. Desde el transcurso del plazo de 3 años a contar desde su publicación y la entrada en vigor de la Ordenanza, y para cada anualidad sucesiva, los edificios construidos o rehabilitados íntegramente con una anualidad superior a los 50 años tendrán que presentar el informe antes del 30 de diciembre del año en que se produzca la actividad

Disposición final y entrada en vigor

Esta ordenanza entra en vigor una vez publicada en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y haya transcurrido el plazo de 15 días previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local (LRBRL), según dispone el artículo 70.2 de la citada ley.

ANEXO 1 DEFINICIONES

A efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, si de la legislación específicamente aplicable no resulta otra definición más detallada, los conceptos incluidos en este anexo deben interpretarse y aplicarse con el significado y el alcance siguientes:

1. Accesibilidad: condiciones mínimas que deben cumplir los edificios para que sean utilizables y practicables para todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.
2. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se deben tener en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que la no adopción podría representar, la estructura y las características de la persona o entidad que tenga que ponerla en práctica y la posibilidad que tengan de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entiende que la carga es desproporcionada, a los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
3. Construcción principal: cuando el edificio, o cuerpo constructivo, está compuesto por varias subunidades (p. ej.: complejos hoteleros con edificios independientes para recepción, comedor, habitaciones, etc. o viviendas rurales con naves para ganado o almacenes) se debe determinar cuál es el edificio principal a efectos de antigüedad y de seguridad.
4. Cuerpo constructivo: a efectos de la presentación de los informes de evaluación se puede considerar la siguiente casuística:

Cuerpo constructivo único: se trata de un edificio construido por una única unidad constructiva sin elementos estructurales, constructivos, funcionales ni instalaciones, que relacionen con otros edificios (cimentaciones, estructura, cubiertas, medianeras, locales, saneamiento,



fontanería, gas...) o edificios aislados sobre la misma parcela.

Cuerpos constructivos en la misma parcela: se trata de varios cuerpos constructivos ubicados en la misma parcela o finca registral. Hay una única dirección postal o algunas con una predominante sobre el resto. Se puede presentar un único IAE del conjunto o para cada cuerpo constructivo.

Cuerpos constructivos vinculantes: funcionalmente después de su construcción, por compartir acceso u otro elemento funcional, por espacios funcionales indivisibles o por redes de instalaciones comunes. Se puede presentar un único IAE del conjunto o por cada edificio que lo integra.

5. Edificio: cuerpo constructivo único, con independencia de su situación registral, catastral o su dirección postal, funcional y estructuralmente independiente, incluyendo sus construcciones auxiliares, y en todo caso:

- a) las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales
- b) las unidades constructivas ligadas por elementos o espacios funcionales indivisibles que condicionan su uso
- c) las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones

6. Edificio (a efectos del certificado de eficiencia energética): construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior. Se puede referir a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

7. Edificio de poca entidad: construcciones provisionales como porches, pequeños almacenes de herramientas, cocheras, lavaderos, gallineros, etc. de dimensiones reducidas y que no están ligados a una construcción principal según la definición anterior.

8. Edificio de tipología uso residencial colectivo: como aquellos alojamientos especiales (menos equipamientos comunitarios y hoteleros) destinados a una comunidad (albergues, casas de colonias, residencias de estudiantes, de militares, de religiosos, de tercera edad y similares)

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

10. Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: se entiende como la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tienen por objeto cambiar los usos características del edificio, así como las obras que tienen el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que disponen de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y las demás de carácter parcial que afectan a los elementos o partes objeto de protección.

11. Intervenciones en los edificios: se consideran intervenciones en los edificios existentes las siguientes:

a) Obras de mantenimiento y reparación:

- obras y trabajos a efectuar de forma periódica para prevenir su deterioro, o bien reparaciones puntuales, con el objeto de mantener su estado de conservación y cumplir con los requisitos básicos de reponer las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornato público.
- se consideran obras de reparación las necesarias para subsanar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales.

b) Reforma: cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto al que se lleve a término exclusivamente para el mantenimiento del edificio.

- Obras que, sin alterar sus parámetros urbanísticos, no sean las estrictamente necesarias para su mantenimiento.

c) Rehabilitación:

- Intervención en un edificio, dirigida a mejorar su funcionalidad o recuperarla, con el fin de ponerlo de nuevo en uso o adaptarlo a un uso diferente del original.
- Obras de mejora o refuerzo estructural y espacial de un edificio que conserve fachadas, paredes medianeras y elementos estructurales, forjados y cubierta en su literalidad (forma, materiales y posición).
- Incremento de las comunicaciones verticales.
- El apeo, cuando tenga el objeto de crear nuevas relaciones espaciales relacionadas con las nuevas funciones del edificio.
- La ampliación de plantas bajas; es decir, el incremento de la ocupación de suelo de la planta baja en relación a la proyección de la edificación principal.
- Obras de incorporación del aparcamiento de vehículos en la planta baja.
- Son obras de rehabilitación las que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.



- Obras de mejora de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética y de habitabilidad del espacio interior, sin modificar las características estructurales y los aspectos fundamentales de su tipología edificatoria.

d) Restauración: obras con el fin de devolver una edificación o a una parte de ella a sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal modo que el proceso sea reconocible.

e) Reestructuración: obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

f) Conservación: Obras para el mantenimiento de las condiciones estructurales y resto de elementos de un edificio en un correcto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las obras de mantenimiento consistentes en eventuales reparaciones tanto de elementos como de instalaciones.

g) Ampliación: aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.

h) Cambio de uso.

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

13. Medidas inmediatas de seguridad: en caso de existencia de peligro inminente (1.4 del informe de evaluación del edificio) las medidas a adoptar deben ser las de seguridad que el técnico considere adecuado adoptar con urgencia para evitar posibles daños, previamente a la reparación de los elementos que presentan patologías, lo que debe hacerse con licencia o comunicación previa.

Se consideran como tales las medidas cautelares para evitar daños por desprendimiento de elementos sueltos (retirada de los materiales sueltos, redes, marquesinas...), deformaciones o colapso de elementos estructurales (apuntalamientos...) y no estructurales (cierres, particiones...).

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

15. Parte de un edificio: unidad, planta, vivienda o apartamento en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.

16. Plaza de aparcamiento individualmente considerada: las plazas de aparcamiento agrupadas en una planta destinada a aparcamiento no se pueden tratar individualmente, ya que la inspección para evaluación del edificio debe realizarse en toda la planta y nunca parcialmente o de plazas de aparcamiento consideradas individualmente.

17. Rehabilitación integral de un edificio: conjunto de actuaciones y obras que se llevan a término en todas sus unidades constructivas para adecuarlas a las condiciones exigibles por la normativa urbanística, de edificación y sectorial vigente en el momento de su ejecución, de forma que pueda equipararse el edificio sujeto a dichas intervenciones en un edificio de nueva planta.

Se consideran obras de rehabilitación integral de un edificio las que se ajustan a lo estipulado como tal al planeamiento o normativa municipal vigente y, en su defecto, aquellas con un coste económico (presupuesto de ejecución material) que supere el 75% de lo que supondría realizar esta misma obra, de nueva planta, en el momento en el que se solicitó la licencia (según precios y módulos aceptados por los colegios profesionales), y permiten considerar, por las características constructivas y de uso del edificio, que se ha logrado una situación equivalente a su primer estado de vida.

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

19. Seguridad: esta Ordenanza incluye todos los elementos que configuran el edificio, susceptibles de afectar a la seguridad de sus habitantes así como de terceras personas y bienes. A la seguridad estructural se le añaden la seguridad funcional y de uso, y se han de prever no sólo las patologías que representen riesgo de daños que tengan su origen en la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, o les afecten, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, sino también cualquier otra patología que pueda afectar a la seguridad de habitantes y terceros, tales como acabados de fachadas, barandillas, elementos accesorios, elementos de cierre, elementos de cubrición, etc.”