



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MANACOR

4380

Aprovació definitiva de l'ordenança municipal sobre l'Informe d'Avaluació d'edificis

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 14 de març de 2016, va adoptar l'acord que -a reserva dels termes definitius que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent- a continuació es transcriu:

“Proposta de la delegada d'Urbanisme d'aprovació definitiva de l'ordenança municipal sobre informe d'Avaluació d'Edificis.

La Sra. Febrer Gelabert dóna compte de la proposta de la delegada d'Urbanisme i Obres, dictaminada prèviament per la Comissió Informativa d'Urbanisme de dia 7 de març de 2016, que seguidament es transcriu:

“Proposta d'aprovació definitiva de l'ordenança municipal sobre l'informe d'Avaluació d'Edificis

Antecedents

En data 13 d'octubre de 2015 el Ple de l'Ajuntament de Manacor va acordar l'aprovació inicial de l'ordenança municipal sobre l'informe d'avaluació d'edificis del terme municipal de Manacor, la submissió del contingut de l'ordenança a una informació pública de 30 dies hàbils, mitjançant anunci en el BOIB, en el tauler d'edictes de l'Ajuntament de Manacor. Així mateix s'acordà donar audiència per un termini de 30 dies hàbils a les associacions veïnals i de defensa de les persones consumidores establertes a l'àmbit del terme municipal de Manacor i que es trobin inscrites en el registre municipal d'associacions veïnals del terme municipal i que les seves finalitats guardin relació directa amb l'objecte de la normativa. Al mateix acord s'acordà donar audiència a l'Institut Balear de la Dona.

L'acord d'aprovació inicial i submissió a informació pública per un període de 30 dies hàbils fou publicat al BOIB num. 156 de 27 d'octubre de 2015. L'acord referenciat també fou exposat al tauler d'edictes de l'Ajuntament de Manacor entre el dia 29 d'octubre i el dia 4 de desembre de 2015 segons diligència del secretari general de l'Ajuntament de Manacor. En data 29 d'octubre de 2015 tingué entrada en el registre de documents de l'Institut Balear de la Dona la sol·licitud d'informe a aquest organisme. De forma simultània es procedí a la notificació de l'acord d'aprovació inicial i submissió a informació pública de l'ordenança d'avaluació d'edificis a les associacions veïnals del terme municipal, inscrites en el registre municipal d'associacions que el seu objecte guardi relació amb el contingut de l'ordenança.

En data 10 de novembre de 2015 tingué entrada en el registre de documents de l'Ajuntament de Manacor informe de l'Institut Balear de la Dona a l'acord d'aprovació inicial en el que s'inclouen unes recomanacions sobre la utilització del llenguatge de l'ordenança

En data 11 de desembre de 2015 tingué entrada en el registre de documents de l'Ajuntament d'una al·legació presentada pel col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears que havia estat presentada en data 9 de desembre de 2015 a correus.

L'al·legació de l'Institut Balear de la Dona ha estat informada pels serveis jurídics i les seves recomanacions han estat incloses a l'articulat de l'ordenança.

En quant a l'al·legació del col·legi oficial d'Arquitectes ha estat objecte d'informe pels serveis jurídics i tècnics. L'informe jurídic destaca que l'al·legació ha estat presentada fora de termini, ja que en tot cas el termini d'informació pública acabà en data 4 de desembre de 2015 (data computada a partir de l'exposició al tauler d'edictes de l'Ajuntament que finalitzà el dia 4 de desembre de 2015). No obstant tant l'informe jurídic com el tècnic entren en el fons de les al·legacions presentades a l'escrit del col·legi oficial d'arquitectes i consideren que s'han d'admetre les al·legacions sobre que l'informe es refereix a l'estat de conservació en el moment de realització de l'informe, sobre limitació temporal de l'informe, sobre que l'informe no entra en els possibles vicis ocults, sobre que l'informe en arxiu PDF sigui signat electrònicament, sobre redacció de l'apartat “valoració de les condicions bàsiques d'accessibilitat”

No consta que les associacions veïnals hagin presentat al·legacions

Fonaments jurídics

1. Articles 100 a 103 de la Llei 20/2006 de 15 desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.
2. Articles 4.a), 22.2 d), 47.1, 49 i 70.2 de la Llei 7/85, de 3 d'abril, de bases de règim local.

3. Article 56 del TRRL, RDL 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legal vigents en matèria de règim local.
4. Article 50.3 del RD 2568/1986, de 28 de novembre, Reglament d'organització i funcionament de les entitats locals(ROF).
5. Article 7 ,lletra g, de la Llei 12/2006, de 20 de setembre, per a la dona.
6. Article 60 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La regidora delegada d'urbanisme i serveis generals proposa, previ dictamen de la comissió Informativa d'urbanisme i Serveis Generals, al Ple de l'Ajuntament de Manacor el següent

ACORD

1º) Incorporar al text de l'ordenança municipal de l'informe d'avaluació d'edificis del terme municipal de Manacor, les recomanacions fetes per l'Institut Balears de la Dona.

2º) Estimar parcialment, seguint el parer dels informes tècnics i jurídics que consten a l'expedient, les al·legacions del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears a l'ordenança municipal de l'informe d'avaluació d'edificis del terme municipal de Manacor, i incorporar-les al text de l'ordenança.

3º) Aprovar definitivament l'ordenança de l'informe d'avaluació d'edificis del terme municipal de Manacor, relacionada com Annex I de la present proposta.

Manacor a 2 de març de 2016

La regidora delegada d'urbanisme i serveis generals
Isabel Febrer Gelabert"





ANNEX I
ÍNDEX

Exposició de motius

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

Article 2. Immobles obligats a presentar l'informe

Article 3. Persones obligades

Article 4. Terminis de presentació de l'informe

Capítol II. Contingut i tramitació de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 5. Contingut de l'informe d'avaluació

Article 6. Parts de l'informe d'avaluació dels edificis

Article 7. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

Article 8. Models de presentació de l'informe d'avaluació d'edificis

Capítol III. Eficàcia de l'informe

Article 9. Resultat de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 10. Compliment de l'acreditació del deure de conservació

Article 11. Deure general de conservació

Capítol IV. Registre d'informes d'avaluació

Article 12. Registre d'informes d'avaluació d'edificis

Article 13. Registre d'Edificis de Manacor

Capítol V. Règim sancionador i d'execució forçosa

Article 14. Règim sancionador

Article 15. Expedient sancionador

Article 16. Efectes de l'incompliment de la realització d'obres previst a l'informe d'avaluació d'edificis

Disposició addicional

Disposició final

Disposició transitòria

Exposició de motius

La seguretat personal és un dret fonamental pel qual l'Administració Pública ha de vetllar. En l'àmbit de l'urbanisme, aquest dret entronca amb el deure de conservació que la legislació estableix com a inherent al dret de propietat de terrenys, instal·lacions construccions i edificacions. Així doncs, forma part del deure de propietat conservar els immobles en les condicions legals per servir de suport a l'ús a què es destinin i, en tot cas, les exigibles en matèria de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament, així com realitzar-hi les tasques legalment exigibles de millora i rehabilitació.

L'article 9.1 de l Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refús de la llei del sòl, preveu que el dret de propietat de terrenys, instal·lacions, construccions i edificacions comprèn, d'entre d'altres deures, el de conservar-los en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment establerts, i realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins a on arribi el deure legal de conservació.

L'aprovació del Reial Decret-Llei 8/2011, d'1 de juliol, fixà la norma estatal de referència respecte de les inspeccions tècniques i establia que els Municipis podien establir les seves pròpies actuacions en el marc dels mínims estatals i autonòmics.

Amb posterioritat, ha aparegut nova normativa europea, estatal i autonòmica que han anat perfilant aquest deure.

Així el Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbana 2013-2016, afegeix al deure d'avaluació dels edificis les condicions d'accessibilitat, eficiència energètica i estat de conservació.

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, transposa parcialment la Directiva 2010/31/EU del Parlament Europeu i del consell, de 19 de maig de 2010.



La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes preveu la substitució de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis per un informe d'avaluació, el qual, a més d'incloure les qüestions relatives a la conservació de l'immoble, ha de recollir les condicions d'accessibilitat del Codi tècnic de l'edificació i el nivell d'eficiència energètica.

L'article 118 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, regula l'obligació de presentar una avaluació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions. Aquesta regulació distingeix un diferent grau d'obligatorietat entre els edificis de caràcter residencial d'habitatge col·lectiu, en els quals hi ha una obligació general de presentar l'informe d'avaluació per als que tenen una antiguitat superior als cinquanta anys, de la resta de construccions i edificacions, en els quals existeix la mateixa obligació general per a aquells que tenen una antiguitat superior als cinquanta anys en municipis amb població superior a vint-i-cinc mil habitants. A la vegada, s'estableix la previsió de què mitjançant el planejament general o la corresponent ordenança, es delimitin àrees en les quals s'hagi de realitzar aquesta avaluació i la periodicitat amb què s'hagi d'efectuar. Finalment, en la disposició addicional desena preveu la creació d'un Registre d'informes d'avaluació d'edificis.

L'article 347 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, per a l'Illa de Mallorca preveu l'obligació de presentar l'informe d'avaluació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions en els casos legalment establerts davant l'Ajuntament corresponent perquè aquest el remeti a la conselleria competent en matèria d'habitatge a fi d'incorporar-lo al Registre d'avaluació d'edificis.

Aquesta ordenança té per objecte regular el marc d'aplicació del deure de conservació tot respectant el dret de propietat i contribuir a garantir la seguretat de les persones i a eliminar el perill que comporta la deficient conservació de les edificacions. L'Administració ha de facilitar al ciutadà les eines necessàries, però cal tenir present que la consecució de la finalitat que persegueix aquesta norma recau en gran mesura en la societat civil, a qui s'encomana la responsabilitat de complir amb els seus deures, per la qual cosa esdevé imprescindible aconseguir la màxima difusió d'aquesta disposició.

La present Ordenança pretén facilitar el compliment del deure legal de presentar l'informe d'avaluació dels edificis i delimitar les àrees en les quals s'hagi de realitzar aquesta avaluació, fixant la periodicitat amb què s'hagi d'efectuar.

Per tal de complir amb els terminis legalment fixats, es fa palesa la conveniència de regular sense més demores les avaluacions d'edificis com a eina determinant per controlar l'estat de conservació del parc edificat de Manacor.

Conseqüentment, es proposa el següent text:

Capítol I

Disposicions generals

Article 1. Objecte

1. L'objecte d'aquesta Ordenança és regular l'obligació formal de les persones propietàries de construccions i edificacions de presentar de forma periòdica un informe d'avaluació de l'edifici, en el qual s'ha d'acreditar el següent:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici feta per personal tècnic competent.
- 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 ajustos raonables per satisfer-les.
- c) La certificació d'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per la normativa vigent.

2. Als efectes previst en aquesta ordenança es fan les següents consideracions:

- a) Afecten la seguretat i salubritat aquells elements de l'edifici el mal estat dels quals pogués suposar un perill per a la integritat i/o salut de les persones.
- b) Afecten l'accessibilitat aquells elements de l'edifici el mal estat dels quals impedeixi o dificulti el lliure accés i/o circulació de les persones per les zones comunes de l'edifici.
- c) Afecta l'ornament de l'edifici el mal estat de conservació de les façanes, així com aquells elements afegits a l'edifici que en desvirtuin la composició original, com ara instal·lacions pròpies de l'edifici no autoritzades, aparells de climatització, antenes, estenedors, rètols, tendals, etc.



Article 2. Immobles obligats a presentar l'informe

1. Per ministeri legal, estan obligats a presentar l'informe d'avaluació, amb una periodicitat de deu anys, les persones propietàries d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que tinguin una antiguitat superior a cinquanta anys, entenent com a tal aquell que està compost per més d'un habitatge, sense perjudici que pugui contenir, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. S'entenen inclosos en aquesta tipologia, per assimilació els edificis destinats a ser ocupats o habitats per un grup de persones que, sense constituir un nucli familiar, comparteixin serveis i se sotmetin a un règim comú, com ara hotels o residències.
2. Igualment, estan obligats a presentar l'informe d'avaluació, amb una periodicitat de deu anys, la resta de construccions i edificacions amb una antiguitat superior als 50 anys.
3. La resta de construccions i edificacions no incloses en els apartats anteriors hauran de presentar l'informe d'avaluació durant l'any que compleixin els 50 anys.

Article 3. Persones obligades

1. L'obligació de sotmetre les construccions i edificacions a inspecció i elaboració de l'informe d'avaluació de l'edifici correspon a les persones físiques o jurídiques que són propietàries de l'immoble.
2. L'obligació de presentar aquest informe davant l'Ajuntament correspon a la persona propietària o, en cas que consti constituïda una comunitat de propietaris, a la persona que n'ostenti la presidència o que designin a l'efecte.
3. Les inspeccions realitzades per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris i propietàries que es refereixin a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estendran la seva eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents.

Article 4. Terminis de presentació de l'informe

1. Estan subjectes a un primer informe d'avaluació els immobles d'antiguitat igual o superior als cinquanta anys.
2. Per determinar l'antiguitat de l'edifici, l'Ajuntament prendrà com a data de referència la que consti en la base de dades de la Direcció General del Cadastre. No obstant això, pot acreditar-se que la data és una altra mitjançant qualsevol altre document públic que en deixi constància, així com mitjançant qualsevol altre mitjà de prova admès en dret.
3. L'informe d'avaluació s'ha de presentar amb una periodicitat de deu anys.
4. En cas d'immobles en què s'hagi atorgat llicència per a l'execució d'obres, la propietat pot sol·licitar la suspensió del termini per presentar l'informe d'avaluació, suspensió que serà per a un temps determinat i correspondrà al termini atorgat per executar les obres.
5. Els edificis de nova planta o que hagin esta objecte d'una rehabilitació integral, estaran obligats a realitzar la inspecció i a presentar-ne l'informe als cinquanta anys des de l'acabament de les obres.
6. No obstant el previst en els apartats anteriors, les persones propietàries dels edificis poden presentar l'informe d'avaluació dels edificis en qualsevol moment a la data màxima en què hi estarien obligats.
7. L'informe d'avaluació dels edificis tindrà una vigència de quatre mesos comptadors des de la data de l'emissió pel personal tècnic, i s'ha de presentar a l'Ajuntament abans de la finalització d'aquest termini, transcorregut el qual s'entendrà caducat.

Capítol II

Contingut i tramitació de l'informe d'avaluació d'edificis

Article 5. Contingut de l'informe d'avaluació

1. La inspecció tècnica de l'estat de conservació de l'edifici és de caràcter visual, i respecte a aquells elements de l'edifici a què s'hagi tingut accés. Aquesta inspecció té per objectiu determinar l'estat de conservació de l'edifici en el moment de la inspecció i orientar les persones propietàries en les actuacions a realitzar per complir amb el deure de conservació, manteniment i rehabilitació, sense que en formi part la determinació de possibles vicis ocults ni preveure causes sobrevingudes.

Els informes d'avaluació que resultin de les inspeccions han de contenir tota la informació relativa a les condicions de l'edifici establertes a l'article 1 d'aquesta Ordenança, i fer referència als següents apartats:





- a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici: inspecció visual de l'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 i la utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, establint si a l'edifici s'hi poden realitzar o no ajustaments raonables per a satisfer-les.
- c) Certificat d'eficiència energètica, amb el contingut i mitjançant el procediment que la normativa vigent estableix per a aquest 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 i no pot tenir en cap cas 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 les construccions inspeccionades.
- e) Fotografies a color en què s'identifiqui l'edifici i, en cas que en resultin lesions, fotografies d'aquelles que vinguin detallades en l'informe, així com croquis d'estat actual de les plantes, façanes i cobertes de l'edifici, indicant el punt des del qual s'han pres les fotografies (amb la corresponent referència a aquestes)

2. L'informe realitzat s'ha de referir a tot l'immoble, identificant-lo amb expressió de les referències cadastrals que l'integren i estendre la seva eficàcia a tots i cada un dels locals i habitatges que el configuren.

3. En el cas d'informes presentats per comunitats de propietaris i propietàries, la instància 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 o la tècnica que el realitza ha d'indicar si amb la part de l'edifici inspeccionat es pot emetre un informe favorable o, al contrari, resulta imprescindible inspeccionar les parts no inspeccionades per a entendre que l'immoble compleix el deure de conservació.

Això no obstant, és imprescindible que la inspecció inclogui la façana, les plantes baixes, els soterranis, les construccions sota coberta i cobertes, així com la resta d'elements comuns.

4. Quan les dades obtingudes de la inspecció visual no són suficients per a qualificar les deficiències detectades l'inspector o inspectora ha de traslladar a la propietat de l'immoble la necessitat d'obrir cales per a verificar l'estat de l'element o elements constructius ocults, així com les proves que considera necessàries, i no 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 els elements de l'edifici la revisió o inspecció tècnica dels quals està sotmesa a normativa sectorial específica, tals com ascensors i instal·lacions de gas, 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, relativa a aquestes.

Article 6. Parts de l'informe d'avaluació dels edificis

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

- 1a. Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, el resultat del qual és favorable o desfavorable, cas en què ha de descriure les deficiències detectades.
- 2a. Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat, indicant si poden realitzar-s'hi ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat, entenent com a tals aquelles que no suposin una càrrega desproporcionada. Per determinar si una càrrega és proporcionada o no, 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 l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat que aquelles 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 les ajudes públiques a què es pugui tenir dret, excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.
- 3a. Certificat d'eficiència energètica de l'edifici.

Article 7. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

L'informe de l'avaluació dels edificis pot ser subscrit tant pel personal tècnic facultatiu competent com, si s'escau, per les entitats d'inspecció registrades que hi pugui haver a les comunitats autònomes, sempre que comptin amb els tècnics i tècniques esmentats. A aquests efectes es considera tècnic o tècnica facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals

habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o hagi acreditat la qualificació necessària per a la realització de l'informe, segons el que estableix la disposició final divuitena.

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, poden assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

Article 8. 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 (Annex II del BOE núm. 86, de 10 d'abril de 2013).

A fi de donar compliment a aquesta Ordenança s'hauran de presentar tres còpies de l'informe d'avaluació d'edificis en paper així com una còpia en suport informàtic en format PDF, *signada electrònicament*, de tota la documentació requerida, en arxius independents corresponents a les diferents parts de l'informe.

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

- relació d'habitatges i locals (ANNEX 1)
- conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (ANNEX 2)

Cal presentar-los quan l'informe inicial és desfavorable i imprescindible per 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 duit 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, si se'n duen a terme de forma immediata. L'ha de presentar el tècnic o la tècnica encarregats de la direcció de l'obra una vegada finalitzades (ANNEX 3).

Capítol III **Eficàcia de l'informe**

Article 9. 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. Quant a la primera part, referent a l'estat de conservació de l'edifici, el resultat pot ser:

A) Favorable, quan s'hagi inspeccionat tot l'immoble o la part que el tècnic o la tècnica considera suficient per valorar si l'immoble compleix el deure de conservació i no cal, per tant, realitzar-hi cap tipus d'intervenció.

B) Desfavorable, quan l'immoble no compleixi les condicions de seguretat, salubritat i/o ornament públic, d'acord amb la valoracions realitzades a l'informe tècnic segons el model adoptat. En aquest cas, s'ha d'especificar en quin dels supòsits següents s'emmarca:

a. Obligatorietat de dur a terme les obres, cas en què les persones propietàries resten obligats a reparar les lesions descrites a l'informe d'avaluació, sense necessitat que se'ls requereixi expressament a dur a terme les obres de reparació.

Disposaran d'un termini màxim de sis mesos per sol·licitar la llicència o presentar la comunicació prèvia. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, s'iniciarà un procediment d'execució forçosa.

Una vegada executades les obres, s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis, en què el tècnic o la tècnica esmenti expressament que les obres ja han estat executades d'acord amb la llicència d'obres obtinguda o la comunicació prèvia presentada.

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:

1) Es presenta full d'assumpció de la direcció tècnica de l'obra i nomenament d'empresa constructora, si s'escau, i s'assumeix dur a terme les mesures de seguretat necessàries de forma immediata. Una vegada realitzades, el tècnic o



la tècnica ha de comunicar l'acabament de les mesures immediates de seguretat, sense perjudici de l'obligació que té la persona titular de realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

2) No es presenta full d'assumpció de la direcció tècnica de l'obra. Aquest cas dona 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 la persona titular de realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en el termini previst en aquesta Ordenança.

2. El resultat de la segona part conclou amb la consideració del tècnic o la tècnica 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.

Article 10. Compliment de l'acreditació del deure de conservació

Si l'informe d'avaluació d'edificis és desfavorable, una vegada executades les obres en el termini atorgat, s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis, amb indicació de l'expedient de llicència en base a la qual s'han realitzat, previ certificat final d'obra i/o llicència de primera ocupació, si n'és el cas.

No presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en els terminis prevists suposa l'incompliment de l'obligació de conservar i pot donar lloc a l'execució forçosa.

Quan l'informe d'inspecció presentat en determini el resultat favorable, prèvia comprovació del seu contingut formal i material, es lliurarà a la Propietat una còpia de l'informe segellada per l'Ajuntament que així ho acrediti, indicant l'any de la propera inspecció tècnica obligatòria. Els informes favorables validats s'incorporaran a un registre web on la ciutadania podrà consultar telemàticament les dades de caràcter públic referents a aquesta ordenança.

Si els serveis tècnics observessin deficiències a l'informe d'inspecció, aquestes es notificaran a la persona interessada, la qual haurà d'esmenar-les en un termini màxim de quinze dies. Si no s'esmenen les deficiències l'Ajuntament podrà emprendre les mesures previstes en el capítol V.

Article 11. 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 IV **Registre d'informes d'avaluació**

Article 12. Registre autonòmic 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.

Article 13. Registre d'Edificis de Manacor

El Registre d'Edificis de Manacor, depenent de la delegació d'Urbanisme, assumirà les següents funcions:

- Vetllar pel compliment d'aquesta ordenança,
- Disposar d'un registre informàtic actualitzat del parc edificat del terme municipal de Manacor,
- Inscriure els informes d'avaluació d'edificis que es presentin a l'Ajuntament,
- Validar, prèvia comprovació del seu contingut formal i material, els informes favorables d'inspecció tècnica d'edificis que es presentin a l'Ajuntament,
- Permetre l'accés a les dades del registre, que seran públiques només a efectes estadístics i informatius, en els termes assenyalats a l'article 37 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú,



f) Notificar a les persones propietàries dels immobles l'obligació de presentar la inspecció tècnica per l'any en curs, tot i que la manca de notificació no eximirà les persones propietàries d'aquesta obligació.

Capítol V

Règim sancionador i d'execució forçosa

Article 14. 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 de l'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. 176 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS); i dóna 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 establerts en aquesta Ordenança, és de 600 a 1.500 euros, llevat que l'incompliment es repari voluntàriament presentant l'informe, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció. En aquest cas la quantia de la sanció és de 150 euros.

3. Als edificis protegits en qualsevol de les seves categories per als quals no es presenti l'informe d'avaluació d'edificis la sanció és de fins a 2.999 euros, tret que es repari l'incompliment presentant l'informe, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció. En aquest cas la quantia de la sanció és de 150 euros.

4. 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.

5. La sanció s'imposa a cada càrrec d'una mateixa referència cadastral.

Article 15. 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 14/1994, de 10 de febrer, pel qual s'aprova el reglament a seguir per a l'exercici de la potestat sancionadora, i la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, així com a la resta de normativa vigent.

Article 16. Efectes de l'incompliment de la realització d'obres previst a l'informe d'avaluació d'edificis

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 duit a terme les obres necessàries previstes a l'informe, 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 realitzar 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 annexos continguts en 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 haver de modificar aquesta Ordenança.

Disposició final

Aquesta Ordenança entra en vigor el dia de la publicació del text íntegre en el BOIB, una vegada comunicat l'acord d'aprovació definitiva de l'Ordenança, amb la tramesa d'una còpia del text al Govern de les Illes Balears i a la Delegació del Govern als efectes prevists a l'article 113 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local, i transcorregut el termini de 15 dies hàbils des que aquests organismes reben la còpia.

Disposició transitòria

Sense perjudici de l'obligació de presentar l'informe d'avaluació de l'edifici recollida en aquesta ordenança, l'Ajuntament informarà de l'obligació a les persones propietàries obligades seguint la següent programació:





- Any 2016: immobles amb antiguitat \leq 1900
- Any 2017: immobles amb antiguitat compresa entre 1901 i 1935, ambdós inclosos
- Any 2018: immobles amb antiguitat compresa entre 1936 i 1955, ambdós inclosos
- Any 2019: immobles amb antiguitat compresa entre 1956 i 1965, ambdós inclosos
- Any 2020: immobles amb antiguitat compresa entre 1966 i 1970, ambdós inclosos





ANNEX 1 RELACIÓ D'HABITATGES I LOCALS

Dades de l'edifici
Direcció:
Objecte del present informe:
<input type="checkbox"/> Un únic edifici <input type="checkbox"/> Part d'un edifici <input type="checkbox"/> Altres:
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües:
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí (indicar quins):

Relació de càrrecs							
Referència cadastral	Planta	Pis	Ús	Inspeccionat?		Desocupat?	
				Sí	No	Sí	No

Resultat de l'avaluació de l'edifici	
Valoració de l'estat de conservació:	<input type="checkbox"/> Favorable
	<input type="checkbox"/> Desfavorable <input type="checkbox"/> Amb perill imminent
Valoració de les condicions bàsiques d'accessibilitat:	<input type="checkbox"/> L'edifici és susceptible de realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat
	<input type="checkbox"/> No cal millorar les condicions existents:
Certificació energètica de l'edifici:	(lletra) (kgCO2/m²any)

Manacor, de de 20.....

El tècnic redactor,

ANNEX 2 CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2016/51/948346



Dades de l'edifici
Direcció:
Referència cadastral:
Objecte del present informe:



<input type="checkbox"/> Un únic edifici <input type="checkbox"/> Part d'un edifici <input type="checkbox"/> Altres:
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües:
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí (indicar quins):

Dades del tècnic redactor de l'informe	
Nom i llinatges:	
DNI / CIF:	
Titulació:	
Col·legi professional:	Núm. Col·legiat:
Direcció:	
Població:	CP:
Telèfon:	
Correu-e:	

Dades del tècnic redactor del projecte d'obres (si s'escau)	
Nom i llinatges:	
DNI / CIF:	
Titulació:	
Col·legi professional:	Núm. Col·legiat:
Direcció:	
Població:	CP:
Telèfon:	
Correu-e:	

Dades del tècnic director de les obres (si s'escau)	
Nom i llinatges:	
DNI / CIF:	
Titulació:	
Col·legi professional:	Núm. Col·legiat:
Direcció:	
Població:	CP:
Telèfon:	
Correu-e:	

Resum de les obres de conservació realitzades

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2016/51/948346





(Obres executades arran d'un informe tècnic i d'avaluació de l'edifici desfavorable)

Autorització administrativa amb què s'han realitzat les obres:	<input type="checkbox"/> Llicència d'obres núm.:
	<input type="checkbox"/> Comunicació prèvia núm.:

Resultat de l'avaluació de l'edifici

L'estat de conservació de l'edifici després de les obres realitzades es considera FAVORABLE

Manacor, de de 20.....

El tècnic redactor,

Resum de les obres de millora d'accessibilitat realitzades

(Obres executades arran d'un informe tècnic i d'avaluació de l'edifici que determina que s'han d'executar obres de millora de l'accessibilitat)

Autorització administrativa amb què s'han realitzat les obres:	<input type="checkbox"/> Llicència d'obres núm.:
	<input type="checkbox"/> Comunicació prèvia núm.:

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2016/51/948346>





Resultat de l'avaluació de l'edifici

- Després de les obres realitzades descrites a l'apartat anterior,
- l'edifici compleix les condicions bàsiques d'accessibilitat.
 - l'edifici no és susceptible de realitzar altres millores en matèria d'accessibilitat.
 - l'edifici sí és susceptible de realitzar altres millores en matèria d'accessibilitat.

Manacor, de de 20.....

El tècnic redactor,

ANNEX 3
FINAL DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT

Dades de l'edifici

Direcció:

Objecte del present informe:

Un únic edifici Part d'un edifici Altres:

Comparteix elements comuns amb edificacions contigües:

No Sí (indicar quins):

Dades del tècnic director de les mesures immediates de seguretat

Nom i llinatges:

DNI / CIF:

Titulació:

Col·legi professional:

Núm. Col·legiat:

Direcció:

Població:

CP:

Telèfon:

Correu-e:

Certificació

El tècnic anterior CERTIFICA,

Per la qual cosa, una vegada adoptades les mesures immediates de seguretat, no existeix perill per als usuaris, tercers persones i béns fins a l'execució de les obres de reparació en un màxim de 6 mesos.





Manacor, de de 20.....

El tècnic,”

(...)

Finalitzades les intervencions, se sotmet a votació i la proposta s’aprova per unanimitat”.

Contra aquesta ordenança podeu interposar, en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la publicació, recurs contenciós administratiu davant la Sala de lo Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Palma de Mallorca.

Manacor, 12 d’abril de 2016

El batle
Pedro Rosselló Cerdà

