



Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT D'INCA

1057

Aprovació definitiva de l'Ordenança municipal sobre l'informe d'avaluació d'edificis i inspecció de construccions i edificacions de l'Ajuntament d'Inca

Havent finalitzat el termini per a la formulació d'al·legacions i/o presentació de reclamacions i suggeriments contra l'acord adoptat per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de gener de 2020, publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears en data 13 de febrer de 2020, relatiu a l'aprovació inicial de l'Ordenança municipal sobre l'informe d'avaluació d'edificis i inspecció de construccions i edificacions de l'Ajuntament d'Inca, sense que s'hagin formulat al·legacions, reclamacions i/o suggeriments, de conformitat amb el que estableix l'article 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, modificada per la Llei 11/1999, de 21 d'abril, així com l'article 102 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, queda definitivament aprovada l'Ordenança en qüestió. A continuació es fa públic el text íntegre:

Inca, 20 de gener de 2021

El batle-president
Virgilio Moreno Sarrió

ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS I INSPECCIÓ DE CONSTRUCCIONS I EDIFICACIONS DE L'AJUNTAMENT D'INCA.

Índex

Exposició de motius.

- Article 1. Objecte.
- Article 2. Immobles obligats a presentar l'informe.
- Article 3. Persones obligades.
- Article 4. Terminis de presentació de l'informe.
- Article 5. Contingut de l'informe d'avaluació.
- Article 6. Condicions de l'edifici que ha d'avaluar l'informe d'avaluació.
- Article 7. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis.
- Article 8. Forma i termini de presentació de l'informe d'avaluació.
- Article 9. Resultat i efectes de l'informe d'avaluació d'edificis.
- Article 10. Compliment de l'acreditació del deure de conservació.
- Article 11. Registre autonòmic d'informes d'avaluació d'edificis.
- Article 12. Registre d'Edificis d'Inca.
- Article 13. Règim sancionador.
- Article 14. Expedient sancionador.
- Article 15. Efectes de d'incompliment de la realització d'obres previst a l'informe d'avaluació d'edificis.
- Article 16. De la realització subsidiària de l'informe d'avaluació.
- Disposició addicional.
- Disposició final.
- Disposició transitòria.
- Annex 1 (Relació d'habitatges i locals)
- Annex 2 (Conclusió final favorable)
- Annex 3 (Final de mesures immediates de seguretat)





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.

El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refús de la llei del sòl i rehabilitació urbana, fixà la norma estatal bàsica respecte de les inspeccions tècniques i estableix que els Municipis poden establir les seves pròpies actuacions en el marc dels mínims estatals i autonòmics.

L'article 15.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (abans l'article 9.1 del Reial decret legislatiu 2/2008), 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.

Per altre banda, l'article 29 Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, (abans a 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.

Per altra banda, s'ha tenir en compte la 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.

L'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, regula l'obligació de presentar una avaluació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions. Aquesta regulació estableix que les edificacions que tenen una antiguitat superior als trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació, o 50 anys, en la resta de casos, ha de presentar, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.

Així mateix, regula les aspectes que s'han d'acreditar al corresponent informe i el procediment a seguir.

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, parcialment vigent, 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 d'Inca, el qual, en una bona part, necessita d'intervencions de rehabilitació, renovació i regeneració per tal de fer efectiu, el dret constitucional, a un habitatge digne i adequat, així com l'exigència del deure dels seus propietaris de mantenir els immobles en adequades condicions de conservació.

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 facultatiu competent conforme a l'establert en la legislació estatal.

A aquests efectes es considera tècnic competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres conforme a l'ús de l'edificació objecte d'avaluació segons l'establert a la legislació estatal.

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, per establir 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'edificacions que tinguin una antiguitat superior a trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat, o cinquanta anys, en la resta de casos.

2. Cada deu anys, des del primer informe d'avaluació, s'haurà de renovar l'informe d'avaluació dels edificis conforme al model oficialment aprovat, computant la data des de la data de venciment de cada obligació, amb independència de la data de la presentació de l'anterior informe.

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.

4. Això no obstant, els arrendataris dels immobles queden facultats per, davant l'incompliment del propietari, sol·licitar que l'Administració faci l'informe d'avaluació de l'edifici, sempre que aquests vagin dirigits a suportar el deure forçós de conservació, i tot això sense perjudici de la relació juridicoprivada que, derivada del contracte d'arrendament, hi pugui haver entre arrendador i arrendatari.

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 trenta 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 trenta 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.

Article 5. Contingut de l'informe d'avaluació

1. Els informes d'avaluació que s'emetin a resultes de les inspeccions han de contenir tota la informació relativa a les condicions de l'edifici establertes en l'article 8 d'aquesta Ordenança, fent referència necessàriament als següents apartats:

- a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, incloent-hi estructura i fonamentació; façanes interiors, exteriors, parets mitgeres i altres elements, especialment els que puguin suposar un perill per a les persones, com ara cornises, sortints, volades 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 utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, tot establint si l'edifici és susceptible o no de fer ajustaments raonables per satisfer-les.
- c) Certificació d'eficiència energètica, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a aquesta per la normativa vigent i que ha de servir com a certificat d'eficiència energètica de cadascun dels habitatges que integren l'edifici en el cas que es vinguin o es lloguin. A més, aquesta informació també pot servir per a l'establiment de mesures de millora de l'eficiència energètica de les edificacions, sense que en cap cas pugui tenir efectes per al resultat, favorable o desfavorable, de la inspecció.
- d) Plànol de situació: plànol parcel·lari de l'emplaçament, a escala mínima 1:1000 i en format DIN-A4, on es defineixin gràficament tant els límits de la parcel·la com les edificacions i construccions inspeccionades.
- e) Fotografies de l'exterior i zones comunes de l'interior de l'edifici, expressives del contingut de l'informe, en les quals s'apreciïn, si n'és el cas, les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'hagi actuat.

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. Condicions de l'edifici que ha d'avaluar l'informe d'avaluació

1. A fi d'avaluar l'estat de conservació dels edificis, l'informe d'avaluació ha de comprovar, almenys, que se satisfan les següents condicions bàsiques de l'edificació:

- a) La seguretat estructural, tot examinant que no es produeixen a l'edifici, o parts d'aquest, danys que tinguin el seu origen o n'afectin la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
- b) La higiene, salut i protecció del medi ambient, tractada d'ara endavant sota el terme salubritat, considerant, almenys, els següents aspectes:
 - La protecció contra la humitat, limitant el risc previsible de presència inadequada d'aigua o humitat a l'interior dels edificis i en els seus tancaments.
 - El subministrament d'aigua, comprovant que els edificis disposin de mitjans adequats per subministrar a l'equipament higiènic previst aigua apta per al consum de forma sostenible.
 - L'evacuació d'aigües, examinant que els edificis disposin de mitjans adequats per extreure les aigües residuals que s'hi generin de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb les escorrenties.



c) La seguretat en les instal·lacions comunes d'electricitat de l'edifici.

2. L'informe d'avaluació ha d'avaluar les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, tot establint si l'edifici és susceptible o no de fer ajustaments raonables per satisfer-les.

3. En el cas d'edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, l'informe d'avaluació ha d'incorporar també la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a aquesta per la normativa vigent i amb independència de la venda o lloguer de l'edifici, en tot o en part.

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 puguin 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 40/2015, d'1 d'octubre del sector públic, 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. Forma i termini de presentació de l'informe d'avaluació

1.- L'informe d'avaluació s'ha de formalitzar mitjançant els models oficials d'informe aprovats en aquesta Ordenança i que figuren en l'Annex 1.

Aquest model es correspon amb el facilitat pel Ministeri de Foment en el seu web.

S'han de presentar dues còpies de l'informe d'avaluació dels edificis en paper i, a més, en arxiu XML i en format PDF, en suport magnètic (CD, DVD, USB).

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)

2. Són subjectes a primer informe d'avaluació tots els edificis d'antiguitat igual o superior a trenta anys, el qual s'ha de dur a terme en el termini màxim de cinc anys des de la data en què assoleixin aquesta antiguitat o des de la data de finalització total d'una intervenció que hagi alterat la configuració arquitectònica de l'edifici, o dins el termini específic que es concedeixi al propietari de l'edifici quan li sigui requerit l'informe d'avaluació de forma expressa per part de l'Ajuntament.

3. En qualsevol cas, quan els Serveis Tècnics Municipals detectin deficiències en l'estat general d'un edifici, l'Ajuntament pot requerir-ne el propietari de forma anticipada perquè faci l'informe d'avaluació de l'edifici.

4. Els successius informes d'avaluació han de presentar-se l'any en què es compleix el període de deu anys fixat a aquest efecte, comptat des de la data del venciment de cada obligació, amb independència de la data de presentació de l'anterior informe d'avaluació.

5. L'eficàcia de la inspecció efectuada requereix la presentació de l'informe d'avaluació en qualsevol de les oficines de registre de l'Ajuntament, així com en els altres registres previstos en la normativa en vigor.



6. Els obligats han d'adjuntar al Llibre de l'Edifici una còpia de l'informe d'avaluació presentat o, si aquest manca, a la documentació tècnica existent, i són responsables de custodiar-la.

7. En el cas que l'informe d'avaluació es presenti sense els requisits formals essencials o sense ajustar-se al contingut establert en aquesta Ordenança, s'ha de requerir l'interessat perquè esmeni els defectes observats en la documentació, i concedir-li a aquest efecte un termini no inferior a deu dies hàbils ni superior a quinze, advertint-lo que, en cas que no aporti la documentació requerida, es considerarà l'informe com no presentat.

8. Sense perjudici de l'anterior, si de la documentació presentada es dedueix l'existència de danys que puguin implicar un incompliment del deure de conservació, aquests es posaran de forma immediata en coneixement dels serveis municipals competents en la matèria, perquè actuïn de la forma que escaigui segons l'establert en aquesta Ordenança.

9. Una vegada presentat l'informe d'avaluació, l'òrgan municipal competent ha d'anotar-lo en el Registre d'Edificis. Així mateix, ha de ser remès a la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè la informació que contengui s'incorpori al Registre d'Informes d'Avaluació dels Edificis.

10. En cas que es consideri necessari, l'Ajuntament pot fer tots els requeriments que s'estimin convenients per completar, explicar i/o justificar el contingut dels documents presentats.

Article 9. Resultat i efectes 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 dos 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 i s'adoptaran les mesures sancionadores corresponents.

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 d'execució subsidiària i forçosa.

Article 11. 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 12. Registre d'Edificis d'Inca.

El Registre d'Edificis d'Inca, depenent de l'Àrea d'Urbanisme, assumirà les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment d'aquesta ordenança,
- b) Disposar d'un registre informàtic actualitzat del parc edificat del terme municipal d'Inca.
- c) Inscriure els informes d'avaluació d'edificis que es presentin a l'Ajuntament,
- d) Validar, prèvia comprovació del seu contingut formal i material, els informes favorables d'inspecció tècnica d'edificis que es presentin a l'Ajuntament,
- e) Permetre l'accés a les dades del registre, que seran públiques només a efectes estadístics i informatius, en els termes assenyalats a l'article 12 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de 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.

Article 13. Règim sancionador

1. Una vegada finalitzat el termini establert per a presentar l'informe d'avaluació d'edificis, d'acord amb l'any de construcció de l'immoble, la falta de presentació 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. 163.2 b) ii. de la Llei 17/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB); 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 3.000 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 reduirà fins a un 95%.
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.

Article 14. Expedient sancionador

El procediment sancionador per incompliment de la presentació de l'informe d'avaluació d'edificis s'ha de dur a terme amb subjecció a les normes contingudes 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 17/2017, urbanisme de les Illes Balears, així com a la resta de normativa vigent.

Article 15. 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.

Article 16. De la realització subsidiària de l'informe d'avaluació

Davant l'incompliment de l'obligació de presentar el corresponent informe d'avaluació, l'òrgan competent mitjançant resolució motivada ha d'ordenar, amb tràmit previ d'audiència per termini no inferior a deu dies hàbils ni superior a quinze, la realització subsidiària de l'informe d'avaluació a costa de l'obligat, que s'ha d'encomanar a tècnic competent o a entitats d'inspecció autoritzades i registrades d'acord amb el que disposa la normativa autonòmica i estatal aplicable.

En la notificació de la resolució s'ha de senyalar la data en la qual la inspecció s'hagi d'iniciar, la identitat del tècnic facultatiu competent o entitat d'inspecció contractada per fer-la, la referència del contracte subscrit amb el municipi i l'import dels honoraris a percebre per aquest concepte, que serà liquidat a compte i amb antelació a la realització de la inspecció, a reserva de la liquidació definitiva.

Si hi hagués oposició, dels propietaris o habitants, a la pràctica de la inspecció, se sol·licitarà el corresponent manament judicial per a l'entrada i realització de l'informe d'avaluació.

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 informará de l'obligació a les persones propietàries obligades seguint la següent programació:

- Any 2020-2021 i 2022: immobles amb antiguitat \leq 1900
- Any 2023-2024: immobles amb antiguitat compresa entre 1901 i 1935, ambdós inclosos
- Any 2024-2025: immobles amb antiguitat compresa entre 1936 i 1955, ambdós inclosos
- Any 2025-2026: immobles amb antiguitat compresa entre 1956 i 1965, ambdós inclosos
- Any 2026-2027: immobles amb antiguitat compresa entre 1966 i 1975, ambdós inclosos
- Any 2028-2029: immobles amb antiguitat compresa entre 1976 i 1985, ambdós inclosos
- Any 2029-2030: immobles amb antiguitat compresa entre 1986 i 1995, ambdós inclosos

No obstant això, aquesta programació podrà ésser modificada per l'Ajuntament per acord de Junta de Govern Local, en funció dels mitjans tècnics i administratius disponibles a l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge.





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:
<input type="checkbox"/> 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)

Inca, de de 20.....

El tècnic redactor

http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2021/16/1079150





ANNEX 2

CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE

Dades de l'edifici

Direcció:

Referència cadastral:

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 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:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/16/1079150





Resum de les obres de conservació realitzades

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

Autorització administrativa amb què () Llicència d'obres núm.:
s'han realitzat les obres: () 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

Inca, 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: () Llicència d'obres núm.:
() Comunicació prèvia núm.:

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.

Inca, de de 20.....

El tècnic redactor



