



ANUNCI

Aprovada definitivament per l'Excm. Ajuntament Ple en sessió ordinària celebrada el dia vint-i-sis d'octubre de dos mil disset, l'Ordenança Municipal Reguladora dels Informes d'Avaluació d'Edificis, es publica el text íntegre de l'esmentada ordenança, als efectes previstos als articles 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local, i 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears:

“ÍNDIX

Preàmbul

Article 1. Objecte i contingut de l'Ordenança

Article 2. Edificacions subjectes a informe d'avaluació d'edificis

Article 3. Càlcul de l'antiguitat de l'edificació

Article 4. Subjectes obligats

Article 5. Terminis i periodicitat de presentació de l'IAE. Padrers successius

Article 6. Capacitació tècnica per realitzar l'IAE

Article 7. Objecte i contingut de l'IAE

Article 8. De la forma de presentació de l'IAE. Esmena de deficiències

Article 9. Efectes de la presentació de l'IAE. Informes favorables i informes desfavorables

Article 10. Registre municipal d'edificis subjectes

Article 11. Compliment i incompliment de la presentació en termini de l'IAE

Article 12. Règim sancionador

Article 13. Incompliment de realització d'obres derivades de l'IAE

Article 14. Coordinació administrativa i informació

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

RELACIÓ D' ANNEXOS

PREÀMBUL

El Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, recollint la regulació de la Llei 8/2013 de 26 de juny de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, en compliment dels compromisos internacionals assumits per l'Estat i de les Directives europees 2010/31/UE i 2012/27/UE en matèria de sostenibilitat dels teixits urbans, recull l'obligatorietat de redacció i presentació de l'Informe d'avaluació d'edificis (IAE), com a instrument d'informació i foment del compliment de les obligacions bàsiques establertes i legalment exigibles als propietaris dels immobles de mantenir-los en les degudes condicions de conservació, eficiència energètica i accessibilitat. L'aplicació d'un enfocament comú en la certificació d'eficiència energètica d'edificis i la inspecció de les instal·lacions de calefacció i aire condicionat, a través d'especialistes qualificats o acreditats, la independència dels quals ha de garantir-se basant-se en criteris objectius, permetrà harmonitzar els esforços realitzats pels estats membres en el terreny de l'estalvi energètic en el sector de l'edificació i augmentarà la transparència respecte l'eficiència energètica al mercat immobiliari de la Unió en benefici dels futurs propietaris i ocupants.



Amb aquest contingut més ampli, l'IAE substitueix, de conformitat amb el RD 233/2013 de 5 d'abril, l'Informe d'inspecció tècnica d'edificis, i amplia el seu contingut i l'abast de la inspecció.

La Llei d'Ordenació i Ús del sòl 2/2014 de 25 de març de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears també recull l'obligatorietat de la presentació de l'IAE en el seu art. 118 i de creació del Registre autonòmic d'IAE, a fi de formar part al seu torn d'un Registre integrat únic segons estableix la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

La Llei d'ordenació i us del sòl estableix l'obligatorietat de presentació de l'informe per als edificis amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu de més de 50 anys d'antiguitat en municipis de més de 25.000 habitants, podent els municipis, mitjançant Ordenança, estendre-la a altres tipologies, en funció de la seua ubicació, antiguitat, catalogació o protecció.

El municipi d'Eivissa disposa d'un parc edificat en el qual es fa necessària la regulació de l'IAE, tenint en compte l'antiguitat de l'edificació en determinades zones com la del conjunt historicoartístic o les del primer eixample de la ciutat, sense perdre de vista el desenvolupament edificatori sorgit com a conseqüència del fenomen turístic.

Per aquest motiu fa extensiva mitjançant l'aprovació d'aquesta Ordenança l'obligació de subjecció a IAE, les construccions i edificacions del municipi amb antiguitat superior a 50 anys, tot això sense perjudici del deure general de conservació d'edificis regulat per la normativa legal vigent i en l'àmbit municipal per l'Ordenança de conservació d'edificacions, terrenys, instal·lacions i altres immobles, en vigor des de l'any 2008 (publicada en BOIB de 12 de gener de 2008, correcció d'errors en BOIB de 14 de febrer de 2008 i primera modificació en BOIB de 8 de novembre 2012).

L'obligació d'obtenir el Certificat i el seu Informe annexo amb resultat favorable d'inspecció tècnica de construccions persegueix transmetre als ciutadans una cultura favorable a fer controls tècnics periòdics en l'edificació, amb la finalitat de conèixer les patologies de la mateixes i dur a terme les actuacions immediates per evitar que la seva demora incrementi el cost de reparació. Això redunda en una millor conservació general de l'edificació i al mateix temps suposa un major coneixement i control de l'estat de conservació de les edificacions en tota la ciutat.

Els beneficis de realitzar un manteniment periòdic dels edificis són nombrosos i aquí radica també la importància d'avaluar la conservació dels immobles. La revisió periòdica dels edificis pot desvetllar deficiències esmenables, anticipant d'aquesta manera, a l'aparició de possibles patologies, evitant riscos, augmentant la seguretat i sortejant les grans inversions econòmiques que comporten. Amb l'Informe d'avaluació d'edificis els titulars coneixen l'estat real de les patologies que pugués tenir l'edifici, per poder actuar de manera preventiva i evitar deterioracions.

Aquest major coneixement plasmat en un registre (Registre d'Edificis amb Informe d'Avaluació) contribuirà també a dotar de major seguretat jurídica i tècnica al mercat immobiliari d'habitatges de certa antiguitat o rehabilitats – localitzats en la seva major part en l'àmbit del conjunt històric- i fomentar la conservació i posada en valor d'aquestes zones.

A més de realitzar el primer inventari d'edificis subjectes a l'obligació de realitzar l'Informe d'avaluació, l'Ajuntament assumeix amb la present Ordenança els objectius establerts en la



Llei d'Ordenació i Ús del sòl 2/2014 de 25 de març, en exercici de les seues competències pròpies en matèria d'inspecció, conservació i rehabilitació d'edificis i en aplicació del principi de seguretat jurídica com a part de la regulació normativa establerta per les lleis.

Assumeix així mateix, concretant-les, les potestats sancionadores i d'execució forçosa regulades per la Llei d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears.

Amb aquesta intenció i amb l'objectiu de contribuir també a dotar de major seguretat jurídica i tècnica al mateix temps que de transparència els usuaris del mercat immobiliari d'habitatges de certa antiguitat o catalogats, així com a la resta dels ciutadans, es crea, independentment de l'autonòmic, el Registre municipal d'edificis subjectes a IAE.

Mitjançant la present Ordenança s'incorporen els principis normatius de bona regulació i l'administració municipal posa a la seua disposició un instrument que li permetrà una major racionalització de la informació i de la gestió municipal en l'àmbit de les seues competències en matèria de conservació i rehabilitació d'edificis establertes per la Llei de bases del règim local 7/1985, de 2 d'abril.

La present Ordenança es compon de 14 articles, dues Disposicions Addicionals, una Disposició Derogatòria i una Disposició Final.

ARTICULAT

Article 1. Objecte i contingut de l'Ordenança

1. És objecte de la present Ordenança establir i regular l'obligació formal i periòdica per als propietaris d'edificacions radicades en el terme municipal d'Eivissa, d'acreditar el compliment del deure de conservació imposat per la normativa urbanística vigent, així com de les condicions bàsiques sobre accessibilitat universal i del grau d'eficiència energètica de les edificacions, mitjançant l'obligatorietat de realitzar i presentar en aquest Ajuntament un Informe d'avaluació de l'edifici (d'aquí d'ara endavant IAE) expedit per tècnic o tècnica competent, amb el contingut i abast regulat en la normativa urbanística d'aplicació i en la present Ordenança.

Als efectes previstos en aquesta Ordenança es fan les següents consideracions:

a) Afecten a la seguretat i salubritat aquells elements de l'edifici en mal estat que poguessin suposar un perill per a la integritat i/o la salut de les persones.

b) Afecten a 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) Afecten a l'ornament de l'edifici el mal estat de conservació de les façanes, així com aquells elements afegits a l'edifici que desvirtuïn la composició original, com per exemple instal·lacions pròpies de l'edifici no autoritzades, aparells de climatització, antenes, estenedors, rètols, tendals, etc.

2. El compliment de l'obligació formal establerta en aquesta Ordenança s'entén sense perjudici del règim jurídic ordinari del deure de conservació establert per la normativa urbanística vigent i de les facultats d'inspecció urbanística de l'Ajuntament d'Eivissa.

Article 2. Edificacions subjectes a Informe d'avaluació d'edificis



1. Amb caràcter general:

a) Estan subjectes a l'IAE els edificis i construccions del municipi d'Eivissa, de titularitat pública o privada, qualsevol que sigui la seua destinació o ús, estiguin situats en sòl urbà o rústic, sempre que tinguin una antiguitat igual o superior a 50 anys per al primer Informe i periòdicament cada 10 anys, amb les excepcions previstes en aquest mateix precepte.

b) S'entén per edifici a l'efecte de la present Ordenança tota classe de construcció permanent, de cos constructiu únic, funcional i estructuralment independent, incloent construccions auxiliars, concebut per atendre necessitats de durada indefinida i que compleixi en tot cas les següents condicions, independentment de la seua situació cadastral, registral o adreça postal:

- Les unitats constructives lligades per elements estructurals
- Les unitats constructives lligades per elements o espais funcionals
- Les unitats constructives lligades per xarxes d'instal·lacions

c) En cas que existeixin diversos edificis o construccions en una sola parcel·la cadastral, es podrà presentar un sol Informe d'avaluació d'edificis sempre que s'especifiquin i detallin expressament i inequívocament els edificis que s'inclouen en aquesta parcel·la.

2. De manera específica:

2.1 En concret, estan subjectes a l'IAE:

a) Els edificis la tipologia dels quals sigui residencial d'habitatge col·lectiu, en els quals s'inclouen a manera enunciativa els edificis amb més d'un habitatge, els establiments hotelers o les residències, sense perjudici que puguin contenir de manera simultània altres usos diferents al residencial

En aquest cas l'IAE, a més d'acreditar l'estat de conservació de l'edifici i el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat, incorporarà també la certificació de l'eficiència energètica d'aquest, que tindrà el contingut i es regirà conforme al procediment establert per la normativa d'aplicació.

En el cas d'edificacions subjectes al règim de divisió horitzontal, amb independència de la seua constitució formal com a comunitat de propietaris i l'atorgament d'Estatuts, el compliment del deure d'acreditació de l'avaluació haurà de referir-se a l'immoble en el seu conjunt, no podent acreditar-se per a cadascuna de les finques independents. En aquest cas l'IAE estendrà la seua eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents.

b) Els edificis la tipologia dels quals sigui residencial d'habitatge unifamiliar, tant en edifici entre mitgeres, que formin part del teixit urbà, com aïllada.

c) Els restants edificis, tant els destinats a l'ús dotacional o productiu, siguin d'ús privat o públic, en definitiva aquells en els quals es desenvolupi o siguin susceptibles de desenvolupar total o parcialment un ús diferent al residencial.



d) Aquells edificis, amb independència de la seua antiguitat, els titulars de la qual volguessin sol·licitar ajudes públiques per realitzar obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la petició de la corresponent ajuda.

e) També estaran subjectes a IAE aquells edificis en els quals, independentment de la seua antiguitat, l'Ajuntament detecti deficiències en el seu estat general amb evidents deficiències estructurals, constructives o que les seues instal·lacions suposin risc per a persones tant en el seu interior com a l'exterior i ho requereixi de forma expressa i motivada.

f) Els immobles i/o construccions sense ús i/o abandonats o deshabitats, per estar pendents de rehabilitació i/o demolició, hauran de ser inspeccionats i en el cas en què l'Informe d'avaluació sigui desfavorable, no es considerarà necessària la seua reparació, però sí el compliment del deure conservació en condicions de salubritat, seguretat i ornament.

g) En el cas de les edificacions que no siguin de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, l'informe d'avaluació d'edificis únicament ha de contemplar l'estat de conservació de l'immoble.

2.2 Queden exclosos de presentar l'IAE, a instància de l'interessat i amb la comprovació prèvia municipal:

a) Edificis i construccions sotmesos a normativa sectorial específica, tals com estacions transformadores.

b) Places d'aparcament individualment considerades.

c) Edificacions considerades d'escassa entitat tals com construccions provisionals, porxos, petites casetes d'ormeig, cotxeres, safareigs, corrals, de dimensions reduïdes i que no estiguin lligades a una construcció principal.

Article 3. Càmput d'antiguitat de l'edificació

A l'efecte de realitzar el primer informe i per tant de calcular l'antiguitat de l'edifici, s'atendrà a l'antiguitat segons informació cadastral, si bé podrà acreditar-se documentalment que l'edat és una altra mitjançant algun dels següents documents, sense perjudici de l'obligació de la propietat de comunicar a la Gerència del Cadastre Regional l'existència d'errors esmenables:

– Certificat final d'obra visat per col·legi professional, llicència de primera ocupació, cèdula d'habitabilitat o qualsevol altre mitjà de prova admissible en dret, entre els quals s'inclouen:

– Certificat subscrit per tècnic o tècnica competent en el qual s'indiqui la data de construcció per estimació tècnica en funció de la seua tipologia i característiques constructives.

– Nota simple del registre, escriptura pública o certificat de prescripció on s'estableixi de forma concreta la data de terminació de la construcció/rehabilitació de l'edifici.

– Mitjans gràfics que permetin constatar la data o període de construcció de l'edifici tals com fotografies aèries, ortofotos, aplicacions d'Internet, etc.

– Es considera mitjà de prova admissible l'acreditació, per part de qualsevol organisme públic, de la data de terminació de les obres.



– En els casos anteriors, també seran vàlids aquests documents quan la data de terminació de la construcció/rehabilitació queda fitada dins d'un període de temps concret, considerant-se com a data de terminació de les obres l'inici d'aquest període (la data més antiga).

En el cas de no existir aquesta documentació, l'Ajuntament estimarà l'edat basant-se en qualsevol dada que ho justifiqui.

Els edificis a què es refereix el present article que hagin estat sotmesos a obres de rehabilitació integral s'entén que tendran l'antiguitat corresponent al termini de finalització d'aquesta obra de rehabilitació integral.

S'entén per rehabilitació integral d'un edifici al conjunt d'actuacions i obres que es duen a terme en totes les seues unitats constructives per a la seua adequació a les condicions exigibles per la normativa urbanística, d'edificació i sectorial vigent al moment de la seua execució, de manera que pugui equiparar-se l'edifici subjecte a aquestes intervencions, a un edifici de nova planta.

A tals efectes, es consideraran obres de rehabilitació integral, entre unes altres:

- Aquelles que amb tal denominació apareguin en el certificat final d'obra.
- Aquelles que estableixin en la resolució de concessió de llicència d'obres que a la terminació d'aquestes serà necessari sol·licitar llicència de primera ocupació.
- Certificat emès per qualsevol organisme públic que acrediti que les obres realitzades són de rehabilitació integral.
- Aquelles obres de rehabilitació parcial, en les quals els tècnics directors o tècniques directors hagin expressat en el certificat final d'obra, que després de la seua finalització, l'edificació en el seu conjunt compleix amb les condicions de seguretat i salubritat i amb les d'habitabilitat o ús efectiu.

Article 4. Subjectes obligats

1. L'obligació de realitzar l'Informe d'avaluació d'edificis correspon als propietaris dels edificis, siguin persones físiques o jurídiques titulars dels mateixos, comunitats de propietaris i agrupacions de comunitats de propietaris, que obtindran del seu compte i càrrec l'Informe expedit pel tècnic o tècnica competent capacitat segons art. 6 de la present Ordenança, sense necessitat que es realitzi prèviament un requeriment per part de l'Ajuntament.

En els immobles subjectes al règim de propietat horitzontal l'Informe d'avaluació de l'edifici només pot ser presentat per un representant de les comunitats de propietaris o agrupacions de comunitats de propietaris, fent referència a tot l'immoble o complex immobiliari i estenent la seua eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents. No existeix la possibilitat de presentar l'Informe d'avaluació parcialment, per a cada habitatge o local. Correspon així mateix als propietaris l'obligació d'esmenar les deficiències observades en els informes.

2. Això no obstant, els titulars de drets reals sobre l'edificació o els arrendataris dels immobles subjectes a IAE podran, sempre que acreditin l'incompliment per part del propietari o propietaris, de presentació de l'informe en el termini corresponent, presentar l'IAE, per



compte i càrrec d'aquells, sense perjudici de les relacions juridicoprivades existents amb el propietari derivades del dret real o del contracte d'arrendament.

3. Els propietaris uniran una còpia del primer i successius IAE al Llibre de l'Edifici o, en defecte d'això, a la documentació tècnica, sent responsables de la seua custòdia i els transmetran, en cas d'alienació de l'immoble per qualsevol títol, als seus nous titulars.

4. Els propietaris hauran de disposar d'una assegurança de l'edifici que cobreixi la responsabilitat civil, sense que sigui necessari la seua presentació davant l'Ajuntament; l'acreditació de la seua existència pot ser exigida per l'administració municipal en qualsevol moment.

Article 5. Terminis i periodicitat de presentació de l'IAE. Padrons successius

1. L'IAE es realitzarà i presentarà en els terminis següents:

a) Estan subjectes a primer Informe d'avaluació tots els edificis d'antiguitat igual o superior a cinquanta anys, el qual es durà a terme en el termini màxim de cinc anys des de la data en què aconseguixin aquesta antiguitat o de la data de terminació total d'una intervenció que hagi alterat la configuració arquitectònica de l'edifici, o dins del termini específic que es concedeixi al propietari de l'edifici quan fos requerit per a això de forma expressa per l'Ajuntament.

Els immobles inclosos als catàlegs de protecció conforme a la normativa vigent en matèria urbanística i de protecció del patrimoni historicoartístic, així com aquells que es trobin dins del perímetre del Conjunt Històric del municipi d'Eivissa o a la seua zona d'entorn se sotmetran a la primera avaluació amb caràcter preferent, sempre atenent a la seua antiguitat i al calendari establert.

b) En el termini màxim de sis mesos, quan els Serveis tècnics municipals detectin deficiències en l'estat general d'un edifici, i el propietari sigui requerit de forma expressa i motivada per l'Ajuntament, segons allò que s'ha fixat en l'art. 2.1i), d'aquesta Ordenança.

2. El període de vigència de l'IAE presentat serà de 10 anys explicats des de la data de presentació de l'Informe, en el cas en què aquest fos favorable, o del document de CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE regulat en l'art. 8 de la present Ordenança, transcorreguts els quals s'haurà de presentar periòdicament un nou IAE cada 10 anys, que acrediti el compliment del deure de conservació així com de les condicions bàsiques sobre accessibilitat universal i del grau d'eficiència energètica segons els diferents tipus d'edificacions.

3. En el cas de l'existència d'un immoble en obres o en previsió d'iniciar-les, en cas que les citades obres siguin de rehabilitació o puguin afectar l'estat de conservació de l'edifici, la propietat pot sol·licitar la suspensió del termini de presentació de l'IAE sempre que s'aporti la llicència d'obres.

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

4. L'Ajuntament podrà publicar anualment a la seua seu electrònica (<http://www.eivissa.es>), la relació d'edificis subjectes a la presentació de l'IAE l'any següent.



Així mateix podrà comunicar als propietaris obligats l'any immediatament anterior l'obligació d'aquests de donar compliment a la presentació de l'IAE durant el següent any, sense perjudici que els propietaris puguin presentar l'Informe amb anterioritat a l'inici d'aquest any.

Article 6. Capacitació tècnica per realitzar l'IAE

1. L'Informe d'Avaluació d'edificis podrà ser subscrit per professionals titulats legalment competents, així com, si escau, per les entitats d'inspecció registrades que existeixin en les comunitats autònomes sempre que disposin de tals tècnics. A tals efectes es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de la titulació acadèmica i professional habilitant per a la redacció de projectes o direcció d'obres així com direcció d'execució d'obres d'edificació, segons l'establert en la Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE) o que acreditin la qualificació necessària, d'acord a la disposició final primera del Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

2. Els tècnics que subscriuguin l'Informe d'Avaluació dels Edificis hauran d'acompanyar al mateix declaració responsable segons el model que s'incorpora en Annex 1. No serà necessària la declaració responsable per als tècnics pertanyents a les entitats d'inspecció registrades que poguessin existir en les Comunitats Autònomes.

3. En el cas d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades en l'art 2 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques podran subscriure els IAE, si escau, els responsables dels corresponents serveis tècnics que per la seua capacitació professional puguin assumir les mateixes funcions en el fet que es refereix l'anterior apartat.

4. Les deficiències observades en relació amb l'avaluació realitzada es justificaran en l'IAE sota el criteri i responsabilitat del tècnic o tècnica competent que ho subscrigui.

Article 7. Objecte i contingut de l'IAE

Serà responsabilitat del tècnic o tècnica que realitzin la inspecció, que els informes s'emetin de forma objectiva, real i adequada a l'estat de conservació de l'immoble.

1. Actuacions preliminars. Situació de risc imminent

1.1 Amb caràcter previ a la redacció de l'IAE, quan les dades obtingudes de la inspecció visual no són suficients per qualificar les deficiències detectades, el tècnic inspector ha de traslladar a la propietat de l'immoble la necessitat d'obrir cales per 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 per obtenir un coneixement suficient de l'edificació, que una vegada efectuats seran descrits en l'IAE.

1.2 Sense perjudici de l'anterior, l'IAE haurà de contemplar també les mesures a adoptar, de forma cautelar i urgent, davant una situació de risc imminent per a les persones, subscrit pel professional competent director d'aquestes i sempre que no suposin demolició total o parcial de l'edificació o construcció, alteració d'elements protegits ni que afectin al règim d'ocupació de l'immoble.



En cas que l'immoble presenti les condicions de ruïna tècnica, per esgotament generalitzat dels seus elements estructurals o fonamentals, a la qual es refereix la legalitat urbanística vigent, el redactor de l'informe ho comunicarà a l'Ajuntament com més aviat millor per a l'inici dels tràmits necessaris.

1.3 Finalment, hauran d'indicar-se les mesures, treballs i obres necessàries per solucionar els desperfectes i deficiències si escau assenyalats, per ordre de prioritats per a la seua execució, indicant terminis d'execució i pressupost estimatiu.

1.4 En els informes d'avaluació d'edificis desfavorables que es trobin en situació de fora d'ordenació i en els quals segons la normativa urbanística vigent no sigui possible realitzar cap tipus d'obra, haurà de fer-se constar sempre que aquestes obres no podran executar-se sota cap circumstància, mentre persisteixi la situació de fora d'ordenació.

1.5 Si es tractés del segon o successius IAE, haurà d'indicar-se el grau d'efectivitat de les mesures descrites en l'últim IAE.

2. Contingut

l'IAE haurà de contenir tota la informació relativa a les següents condicions de l'edificació, havent de consignar el resultat de la inspecció realitzada, de conformitat amb el model establert en la present Ordenança, avaluant que se satisfan com a mínim les següents condicions bàsiques i de salubritat de l'edificació:

2.1 Avaluació del deure de conservació d'edificacions quant a les condicions mínimes de seguretat, salubritat i ornament públic.

2.1.1 La seguretat estructural, verificant que no es produeixin a l'edifici, o parts d'aquest, danys que tinguin el seu origen o afectin a 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 o consolidació de l'edifici. Igualment haurà d'inspeccionar-se que les edificacions mantenen els seus tancaments i cobertes estances al pas de l'aigua i mantenen el bon estat dels elements de protecció contra caigudes, així com que es conserven en bon estat els materials de revestiment de façanes, cobertes i tancaments de manera que no ofereixin risc a les persones i als béns.

2.1.2 Les condicions de salubritat, verificant que no existeixi a l'edifici, o parts d'aquest, la falta de les exigències bàsiques recollides en l'art. 13 del Codi tècnic de l'edificació, CTE_DB-HS, referent a la salubritat de les edificacions. L'objectiu bàsic és la higiene, la salut i protecció del medi ambient. Es verificarà mitjançant l'Informe d'avaluació que l'edifici compta amb totes les instal·lacions mínimes regides per la normativa citada, així com que aquestes instal·lacions es mantenen en bon estat garantint la seua aptitud per a l'ús al qual estan destinades i el seu règim d'utilització.

En general s'avaluarà l'estat de conservació de la totalitat d'instal·lacions comunes de l'edifici, quedant excloses d'aquesta norma la verificació de les instal·lacions sotmeses a normativa sectorial específica, tals com ascensors i instal·lacions de gas, elèctriques, de telecomunicacions, de calefacció o de producció d'aigua calenta sanitària. S'ha d'informar exclusivament sobre la seua existència i composició, així com sobre la possessió de documentació obligatòria, (Butlletí Instal·lació Elèctrica, Butlletí Lampisteria, Legalització Indústria ascensors, Etc...), tant administrativa com a tècnica relativa a aquestes instal·lacions.



2.1.3 Finalment, també s'avaluaran dins d'aquest apartat relatiu a la conservació, les condicions d'ornament públic i decor de l'edificació. S'hauran d'inspeccionar les façanes exteriors i interiors i parets mitgeres, especialment en el que pugui suposar un perill per a les persones, tals com cornises, sortints, voladissos o elements ornamentals, així com els tancaments de les construccions avaluant que estiguin en bones condicions de neteja, pintura, així com els seus materials de revestiment, de manera que la seua façana o façanes no afectin a la imatge urbana del municipi.

2.2 Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització com és el cas d'escaleres, paviments, baranes, passamans o elements de senyalització i comunicació sensorial com braille, autorelleus o bucles magnètics i similars, en ascensors existents i altres elements de comunicació horitzontal o vertical de les edificacions, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és o no susceptible de realitzar ajustos raonables per satisfer-les.

2.3 Avaluació, en el cas d'edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, també de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert a l'efecte per la normativa vigent. Aquesta informació també podrà 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.

2.4 Avaluació de les condicions bàsiques de protecció enfront del soroll, sent una avaluació preliminar de caràcter voluntari de les condicions acústiques d'un edifici existent com a pas previ a la possibilitat de realitzar una proposta de millora acústica.

2.5 Com a documentació complementària obligatòria s'inclouran:

-Plànol de situació: pla parcel·lari d'emplaçament, a escala mínima 1:1.000 i en format DIN-A4, on es defineixin gràficament tant els límits de la parcel·la com les edificacions i construccions inspeccionades.

-Fotografies en color de l'exterior i zones comunes de l'interior de l'edifici, expressives del contingut de l'informe, en les quals s'apreciïn, si escau, les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'hagi actuat.

Article 8. De la forma de presentació de l'IAE. Esmena de deficiències

1. L'Informe d'avaluació d'edificis es presentarà, conforme al model d'Informe actualment facilitat pel Ministeri de Foment a la seua pàgina web (<https://IAE.fomento.gob.es/>). o la que la substitueixi.

L'Informe es presentarà en qualsevol dels registres d'entrada de l'Ajuntament.

Amb la finalitat de donar compliment al que es disposa en la present Ordenança, s'haurà de presentar l'Informe d'Avaluació d'Edificis conforme al contingut de l'art. 7 de la present Ordenança, mitjançant un arxiu de l'informe signat pel tècnic o la tècnica en format d'exportació digital que genera l'aplicació informàtica del Ministeri de Foment, i un altre en format PDF amb idèntic contingut que l'anterior i generat per la mateixa aplicació informàtica, que haurà d'estar signat per tècnic competent i pel propietari o el seu representant legal, tots dos en qualsevol dels dispositius d'emmagatzematge existents (CD, DVD, Memòria USB).



En el supòsit de disparitat de les dades aportades en els diversos formats, prevaldran les dades presentades en l'arxiu extensió ".IAE" abans citat.

L'arxiu extensió ".IAE" generat per l'aplicació del Ministeri de Foment serà assentat per l'Ajuntament en el Registre d'informes d'avaluació de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de conformitat amb l'art. 118.7 de la Llei d'ordenació i ús del sòl 2/2014 de 25 de març i el Decret 17/2016 de 8 abril per la qual es crea i regula el Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears.

2. Documents obligatoris en cada cas.

2.1 INSTÀNCIA DE PRESENTACIÓ de l'IAE, en model normalitzat, a la qual s'adjuntaran els següents documents en format PDF, en els casos en què procedeixi segons el que es disposa en la present Ordenança:

- ANNEX 1: DECLARACIÓ RESPONSABLE DEL TÈCNIC REDACTOR

- ANNEX 2: RELACIÓ D'HABITATGES I LOCALS objecte de l'IAE

- ANNEX 3: RESULTAT DE L'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI I DESCRIPCIÓ DE LES OBRES NECESSÀRIES (si procedeix).

- ANNEX 4: COMUNICACIÓ DE MESURES CAUTELARS E IMMEDIATES DE SEGURETAT, en cas en què de conformitat amb l'art. 7.1.2 de la present Ordenança fos necessari dur a terme mesures de seguretat de forma immediata, per existència de perill imminent, a presentar pel tècnic o tècnica director de l'obra. Es presentarà en el cas d'IAE desfavorable, de conformitat amb l'art. 9.1 b) de la present Ordenança. Amb aquesta Comunicació, s'entendrà autoritzada la immediata execució de les mesures cautelars, no obstant això, si es comprovés que no s'ajusten a les contingudes en l'Informe comunicat, podran suspendre's, i donarà lloc a l'adopció de les mesures de disciplina urbanística corresponents.

- ANNEX 5: DOCUMENT DE FINALITZACIÓ DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT, una vegada dutes a terme les mesures necessàries de seguretat, a presentar pel tècnic o tècnica director de l'obra de conformitat amb l'art. 7.1.2. Es presentarà com a conseqüència d'un IAE desfavorable, de conformitat amb l'art. 9.1 b) de la present Ordenança

- ANNEX 6: CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS, de necessària presentació quan l'Informe inicial és desfavorable i imprescindible per acreditar el compliment del deure de conservació previst en aquesta Ordenança. Ha d'indicar l'expedient de comunicació prèvia o llicència d'obres, amb el qual s'han dut a terme les obres i obtingut el certificat Final d'Obra, d'acord amb l'Informe d'avaluació d'edificis inicialment presentat. Es presentarà en el termini establert en l'art. 9.1 b) de la present Ordenança.

2.2 Els models d'ANNEXOS que figuren relacionats al final de la present Ordenança, així com les INSTÀNCIES, podran ser completats i/o adaptats a la normativa que entri en vigor amb posterioritat a la present Ordenança o per ser necessària la seva actualització i s'inseriran a la seu electrònica de l'Ajuntament d'Eivissa prèvia aprovació per l'Alcaldia.

3. Si l'IAE es presentés sense els requisits formals essencials o no s'ajustés al contingut establert en la present Ordenança, es requerirà a l'interessat perquè esmeni els defectes observats en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, amb l'avertiment que en cas contrari l'IAE es tindrà per no presentat.



Article 9. Efectes de la presentació de l'IAE. Informes favorables i informes desfavorables.

En el cas que l'IAE es presenti sense els requisits formals essencials es requerirà a l'interessat conforme a l'art. 8 apartat 3 d'aquesta Ordenança.

Una vegada presentat amb els requisits formals exigits, l'òrgan municipal competent procedirà a la seua anotació en el Registre municipal d'edificis.

L'arxiu extensió ".iee" generat per l'aplicació del Ministeri de Foment, adjuntat en la presentació, serà assentat per l'Ajuntament en el Registre d'Informes d'Avaluació de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de conformitat amb l'art.118.7 de la Llei d'Ordenació i Ús del sòl 2/2014 de 25 de març .

El mateix serà aplicable en relació amb l'Informe que acrediti la realització de les obres corresponents que s'haguessin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades en l'immoble.

El resultat de l'Informe d'avaluació comprendrà el de les tres parts que ho integren.

1. El resultat de la part primera, relativa a l'estat de conservació de l'edifici, consistirà en:

a) INFORME FAVORABLE

En el cas en què l'IAE sigui favorable, l'efectiu compliment del deure de conservació s'entendrà realitzat amb la presentació d'aquest, amb la comprovació prèvia del seu contingut formal i material i una vegada esmenades si escau les possibles deficiències, no sent per tant necessari realitzar cap tipus d'intervenció.

En aquest cas l'Ajuntament lliurarà a la propietat una còpia de l'informe segellada en format PDF al costat d'un document acreditatiu del seu resultat favorable, validat per l'Ajuntament i la data del proper IAE a realitzar. Aquest document donarà per finalitzat l'expedient.

b) INFORME DESFAVORABLE

En el cas en què l'immoble no reuneixi les condicions de seguretat, salubritat i/o ornament públic, d'acord a la valoració realitzada en l'Informe d'avaluació segons model d'Informe facilitat pel Ministeri de Foment a la seua pàgina web, l'Informe serà desfavorable.

En aquest cas, s'especificarà en quin dels dos supòsits següents s'emmarca:

b.1) Necessitat de dur a terme obres obligatòries

En aquest cas els propietaris estaran obligats a la reparació de les lesions descrites en l'Informe d'avaluació, sense necessitat que l'administració els requereixi expressament la realització de les obres de reparació.

S'estableix un termini màxim de SIS MESOS perquè el propietari o els propietaris iniciïn el tràmit de sol·licitud de llicència o comunicació prèvia, que finalitzarà el mes de juny de l'any següent al de l'obligació de presentació de l'Informe segons l'any de construcció de l'immoble. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, es podrà iniciar procediment d'execució forçosa d'acord a l'art. 13 d'aquesta ordenança.



Una vegada realitzades les obres assenyalades, i a l'efecte de finalitzar l'expedient i considerar complerta l'obligació de conservació recollida en aquesta ordenança, s'haurà de presentar en el termini de TRES MESOS des de la data prevista per a la finalització de les obres, la CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE de l'Informe d'Avaluació d'edificis, (d'acord amb el model recollit en l'ANNEX 6 de la present ordenança) en el qual el tècnic o tècnica faci exprés esment que les obres obligatòries ja han estat executades conforme a la llicència d'obres obtinguda o comunicació prèvia presentada, segons el cas que correspongui.

La Conclusió Final Favorable serà anotada en el Registre autonòmic d'Informes d'Avaluació d'Edificis. La no presentació de la CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE en els terminis previstos, suposa l'incompliment de l'obligació de conservar i podrà donar lloc a l'execució forçosa d'acord a l'art. 13 de la present Ordenança.

b.2) Existència de perill imminent

Per existir algun risc per a les persones i/o béns, i en conseqüència, necessitat de dur eliminin el risc imminent fins a la realització de la resta d'obres a realitzar, prèvia llicència o comunicació prèvia, podent donar lloc a dues situacions:

b.2.1) Que es presenti COMUNICACIÓ DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT (ANNEX 4). Aquesta anirà acompanyada dels documents de nomenament d'empresa constructora (si escau), i full d'assumpció de direcció tècnica mitjançant el qual el tècnic director o tècnica directora de l'obra assumeix dur a terme les mesures de seguretat necessàries de forma immediata.

Una vegada adoptades les mesures, el tècnic o tècnica haurà de comunicar-ho a l'Ajuntament aportant el DOCUMENT DE FINALITZACIÓ DE LES MESURES DE SEGURETAT (ANNEX 5).

La presentació d'aquest document és independent de l'obligació del propietari de realitzar la resta de les obres obligatòries derivades de l'Informe, d'acord amb l'apartat b.1) del present article, així com de presentar CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS, en el termini previst en aquesta ordenança.

b.2.2) Que no es presenti en la data límit prevista pel tècnic o tècnica en l'Informe d'Avaluació, la COMUNICACIÓ DE MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT.

En aquest cas una vegada comprovada la no execució de les mesures immediates de seguretat, l'Ajuntament tramitarà una ordre d'execució d'acord amb la normativa vigent que contempli les mesures immediates de seguretat destinades a evitar el perill, sense perjudici de l'obligació del propietari de realitzar les restants obres derivades de l'Informe, d'acord amb l'apartat b.1) del present article, així com de presentar CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS, en el termini previst en aquesta ordenança.

2. El resultat de la segona part de l'Informe d'avaluació d'edificis, conclourà amb la consideració del tècnic o tècnica sobre la susceptibilitat de realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat.

3. El resultat de la tercera part de l'Informe d'avaluació d'edificis serà el que figuri en el Certificat d'eficiència energètica de l'edifici

Article 10. Registre municipal d'edificis subjectes a IAE



Sense perjudici del Registre autonòmic previst legalment, es constituirà un registre municipal informatitzat d'edificis obligats a realitzar l'IAE, que serà renovat anualment amb la inclusió de nous edificis que per la seua antiguitat estiguin subjectes a aquesta obligació conforme a l'establert en la present Ordenança.

Una vegada recepcionats per l'Ajuntament tant els IAE amb els informes que acreditin la realització d'obres obligatòries, (**CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS**) serà remès a la conselleria competent perquè la informació que contenguin s'incorpori al Registre autonòmic d'IAE.

En el citat registre municipal d'IAE quedarà constància de la presentació i del contingut de l'Informe, amb el següent contingut mínim:

a) Identificació de l'edifici o construcció mitjançant referència cadastral i emplaçament.

b) Data de construcció o rehabilitació integral.

c) Característiques i grau de protecció de l'edifici

d) IAE realitzats amb anterioritat, data de la seua presentació data d'inclusió en registre, conclusió final i esmena de danys o deficiències indicades en l'Informe, mitjançant Conclusió final favorable de l'IAE.

El Registre tindrà caràcter intern i la seua finalitat serà el control municipal de terminis i de les obligacions establertes derivades del deure de conservació.

No obstant això, les dades que obrin en el Registre amb el contingut mínim abans assenyalat podran fer-se públics per l'Ajuntament al seu portal web .

La ciutadania tindrà dret a obtenir còpia de la informació del Registre en els termes establerts per la normativa vigent.

Article 11. Compliment i incompliment de la presentació en termini de l'IAE

El compliment, dins del termini i en la forma escaient, de l'obligació de presentació de l'IAE, facultarà els obligats a sol·licitar les ajudes per a la conservació i/o rehabilitació de l'edifici que s'atorguin si escau per l'Ajuntament d'Eivissa així com per les restants administracions que així ho contemplin.

En cas d'incompliment per part del propietari de la seua obligació de presentar dins termini l'IAE resultant bé de la primera, bé de successives avaluacions, de conformitat amb l'establert en la present Ordenança, l'Ajuntament atorgarà un termini de tres mesos per a la seua presentació.

L'incompliment d'aquest nou termini habilitarà l'Ajuntament per iniciar, de conformitat amb el que es disposa en l'art. 12 de la present Ordenança, l'expedient sancionador corresponent, sense perjudici dels mecanismes d'execució forçosa legalment previstos.

Els propietaris d'edificis, en cas d'incompliment de la presentació dins del termini i en la forma escaient, de l'IAE, no podran sol·licitar les ajudes o subvencions que l'Ajuntament acordi per a la conservació i/o rehabilitació de l'edifici en qüestió.

Article 12. Règim sancionador



1. L'incompliment de l'obligació d'emplenar en termini l'Informe d'Avaluació dels Edificis, constitueix conforme a l'art. 176 de la llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, una infracció lleu, tret que s'esmeni voluntàriament després del primer requeriment formulat a aquest efecte per l'Ajuntament, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció, en aquest cas la quantia de la sanció serà reduïda en un 95 %.

2. El procediment sancionador per incompliment de la presentació en termini de l'Informe d'avaluació d'edificis es durà a terme amb subjecció a les normes contingudes en el Decret autonòmic 14/1994 de 10 de febrer pel qual s'aprova el Reglament a seguir en l'exercici de la potestat sancionadora, en la llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, així com en la restant normativa d'aplicació.

La sanció per l'incompliment de l'obligació de presentar l'Informe d'avaluació d'edificis en immobles no protegits, en la forma i termini establert en aquesta Ordenança, serà de 600 fins a 1.500 euros, tret que l'incompliment s'esmeni voluntàriament amb la presentació de l'Informe, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció, en aquest cas la quantia de la sanció serà reduïda en un 95%.

3. En el cas d'edificis catalogats o protegits en qualsevol de les seues categories, tant els inclosos als Catàlegs de protecció conforme a la normativa urbanística vigent i de protecció del patrimoni historicoartístic, així com aquells que es trobin dins del perímetre del Conjunt Històric del municipi d'Eivissa o a la seua zona d'entorn, els propietaris del qual no hagin presentat en termini l'Informe d'avaluació d'edificis, la sanció serà de 600 fins a 2.999 euros, tret que s'esmeni l'incompliment amb la presentació de l'Informe, després de l'inici del procediment sancionador i abans d'imposar la sanció, en aquest cas la quantia de la sanció serà reduïda en un 95%.

4. L'incompliment de l'obligació de presentació de l'IAE s'entendrà com una infracció continuada en tant no es presenti l'esmentat Informe amb tota la documentació adjunta que aquesta Ordenança contempla.

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

Article 13. Incompliment de realització d'obres derivades de l'IAE

Si una vegada complerta l'obligació de presentar l'IAE, aquest fos DESFAVORABLE en la part que incumbeix a l'estat de conservació i no s'acredités mitjançant la presentació de la CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE que s'han dut a terme les obres necessàries previstes en l'Informe, l'Ajuntament concedirà un últim termini de tres mesos per a la seua presentació.

Si transcorregut aquest termini persistís l'incompliment, es considerarà com a incompliment del deure de conservació i l'òrgan competent mitjançant resolució podrà imposar, com a mitjà d'execució forçosa, fins a tres multes coercitives per import d'1.000, 2.000 i 3.000 euros successivament atorgant-li, en cada cas, un nou termini de tres mesos per a la realització de les obres previstes en l'IAE presentat, tot això sense perjudici de la resta de mesures d'execució forçosa previstes per la llei.

Article 14. Coordinació administrativa i informació



Per assegurar els principis d'informació, coordinació i eficàcia en l'actuació de les administracions públiques i facilitar el coneixement ciutadà en relació amb la sostenibilitat i qualitat del mitjà urbà i del parc edificat, els IAE serviran per nodrir els censos de construccions, edificis, habitatges i locals que requereixin rehabilitació, a què es refereix la legislació vigent.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

De conformitat amb l'establert en la Disposició transitòria segona del Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i segons el que es disposa en l'art. 5 de la present Ordenança, els immobles inclosos als catàlegs de protecció legalment establerts, així com aquells que es trobin dins del perímetre del Conjunt Històric del municipi d'Eivissa o a la seua zona d'entorn se sotmetran a la primera avaluació amb caràcter preferent.

Així mateix, i a causa del nombre d'edificis existents en el perímetre del Conjunt Històric amb una antiguitat de més de 50 anys, en el calendari s'ajorna motivadament el termini de presentació dels Informes d'avaluació dels citats edificis.

A l'efecte de facilitar l'aplicació de l'Ordenança de forma progressiva, s'estableixen els següents anys per a la presentació dels informes d'avaluació en funció d'any de construcció, i sense perjudici del deure legal permanent de mantenir els edificis en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.

Amb l'objectiu genèric de conservar l'actual teixit i millorar les condicions de qualitat de vida als barris de sa Penya i la Marina, tenint en compte l'antiguitat de l'edificació i les mancances en la conservació i manteniment dels edificis, es proposen aquestes zones com a zona 1 i zona 2 d'inspecció i la zona historicoartística de Dalt Vila i Barri s'Alamera com a zona 3.

CALENDARI PER A LA PRESENTACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS (IAE)	
Any presentació	Grup d'edificis obligats a presentar IAE
2018	Edificis Zona 1 (Sa Penya) i Zona 2 (La Marina)
2019	Edificis construïts fins a 1964 + Zona 3 (Dalt Vila i s'Alamera)
2020	Edificis construïts en 1965
2021	Edificis construïts en 1966
2022	Edificis construïts en 1967
2023	Edificis construïts en 1968
2024	Edificis construïts en 1969
2025	Edificis construïts en 1970
2026	Edificis construïts en 1971
2027	Edificis construïts en 1972



2028	Edificis construïts en 1973 + 2n INFORME (IAE presentat en 2018)
------	--

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

La tramitació de l'Informe d'Avaluació generarà les taxes establertes per l'Ordenança fiscal reguladora de la taxa per a expedició de documents administratius de l'Ajuntament d'Eivissa, o Ordenança fiscal reguladora de les taxes que si escau s'estableixin.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades les normes d'igual o inferior rang que s'oposin a l'establert per la present Ordenança.

DISPOSICIÓ FINAL

La present Ordenança entrarà en vigor als quinze dies de la seua publicació en el BOIB

RELACIÓ D'ANNEXOS

- ANNEX 1.- DECLARACIÓ RESPONSABLE DEL TÈCNIC REDACTOR
- ANNEXO 2.- RELACIÓ D'HABITATGES I LOCALS
- ANNEX 3.- RESULTAT DE L'AVAUACIÓ DE L'EDIFICI I DESCRIPCIÓ D'OBRES NECESSÀRIES
- ANNEX 4.- COMUNICACIÓ MESURADES CAUTELARS I IMMEDIATES DE SEGURETAT
- ANNEXO 5.- DOCUMENT DE FINALITZACIÓ DE MESURES DE SEGURETAT
- ANNEXO 6.- CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DEL IEE

ANNEX 1. DECLARACIÓ RESPONSABLE DE DOCUMENTACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR DE L'INFORME D'AVAUACIÓ D'EDIFICIS

D./D^a _____ major d'edat, amb D.N.I. n.º _____
_____ i domicili professional en _____

Actuant en nom propi, sota la seva responsabilitat que en data d'elaboració i signatura de l'INFORME D'AVAUACIÓ D'EDIFICI les dades del qual es consignen al final de la present declaració,

DECLARA:

- 1.- Que té la titulació de _____
expedida per la Universitat de _____
- 2.- Que aquesta titulació li atorga la competència legal suficient per a la redacció del document de caràcter tècnic anteriorment assenyalat. .
- 3.- Que per a aquest treball professional té subscripta pòlissa de responsabilitat civil amb cobertura suficient en vigor en els termes previstos per les disposicions legals vigents.
- 4.- Que es troba col·legiat amb el n.º _____ en el Col·legi Oficial de _____



- 5.- Que no es troba inhabilitat per a l'exercici de la professió.
- 6.- Que es troba en disposició d'acreditar el compliment d'aquests requisits, a qualsevol moment, davant l'ajuntament on es realitzi el document de caràcter tècnic assenyalat anteriorment.
- 7.- Que es compromet a comunicar qualsevol modificació que es produeixi i les dades declarades, la inexactitud de les quals o falsedat determinarà la resolució declarativa de tals circumstàncies, amb les conseqüències previstes en l'art. 69 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives al fet que, si escau, pertoqués.

Dades de l'Informe d'Avaluació d'Edifici afectat:

- Emplaçament de l'Immoble _____
- Referència cadastral _____
- Titulars de l'Immoble _____

En _____ a _____ de _____ de 20_____

Signat _____

ANNEX 2. RELACIÓ D'HABITATGES I LOCALS I RESULTAT D'IAE.

DADES DE L'EDIFICI

Adreça:		Núm:	Bloc:	Esc:	Pis:	Porta	
Referència cadastral	<input type="text"/>					Emplenar totes les caselles amb tots els nombres i totes les lletres que apareixen en el rebut de l'IBI.	
Tipologia edifici:		Residencial					Altres:
L'edifici objecte de l'informe és:		Un únic edifici					Part d'un edifici (bloc, portal...) sempre que sigui funcionalment independent de la resta
		Altres:					
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües		NO					Sí, indicar quins:

DADES TÈCNIC INSPECTOR

NOM		NIF
DOMICILI		TELÈFON
TITULACIÓ	COL-LEGI PROFESSIONAL	NÚM- COL-LEGIAT

RELACIÓ DE VIVENDES I LOCALS

PLANTA	PIS	REFERÈNCIA CADASTRAL	INSPECCIONAT		DESOCUPAT	
			SÍ	NO	SÍ	NO



Eivissa, de de 20
(El Tècnic inspector)

ANNEX 3. RESULTAT DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI I DESCRIPCIÓ D'OBRES NECESSÀRIES

DADES DE L'EDIFICI

Adreça:	Núm:	Bloc	Esc:	Pis:	Porta																					
Referència cadastral	<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>																									Emplenar totes les caselles amb tots els nombres i totes les lletres que apareixen en el rebut de l'IBI
Tipologia edifici:	<table border="1"> <tr> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Altres:</td> </tr> </table>					Residencial	Altres:																			
Residencial																										
Altres:																										

DADES TÈCNIC INSPECTOR

NOM	NIF
DOMICILI	TELÈFON
TITULACIÓ	COL·LEGI PROFESSIONAL
	NÚM· COL·LEGIAT

RESULTAT DE L'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI

El tècnic que subscriu CERTIFICA que ha realitzat l'Informe d'avaluació de l'edifici abans citat, segons l'establert en l'Ordenança municipal, el resultat final del qual es detalla a continuació:

VALORACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ	FAVORABLE
	DESFAVORABLE
	NECESSITAT DE REALITZAR OBRES
	EXISTÈNCIA DE PERILL IMMINENT



VALORACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT (només per a tipologia edificatòria col·lectiva)	NO ÉS SUSCEPTIBLE DE REALITZAR AJUSTOS RAONABLES	
	ÉS SUSCEPTIBLE DE REALITZAR AJUSTOS RAONABLES	
CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA DE L'EDIFICI (només per a tipologia edificatòria col·lectiva, indicar lletra i emissions globals que procedeixin)	LLETRA	(KgCO2/m2 any)

(Emplenar en cas que la valoració de l'estat de conservació de l'edifici segons informi IAE sigui DESFAVORABLE)

Que a la vista de les deficiències observades al citat edifici que han motivat el resultat desfavorable de l'IAE, es precisa la realització de les següents obres que es consideren necessàries per esmenar tals deficiències, i per a les quals se sol·licitarà la preceptiva llicència:

DESCRIPCIÓ D'OBRES NECESSÀRIES ()

S'adjuntaran fulls per completar la relació de les obres necessàries

Eivissa, de de 20

(El Tècnic inspector)

**ANNEX 4. COMUNICACIÓ MESURES CAUTELARS E IMMEDIATES DE
SEGURETAT (IAE)**

Quan durant la inspecció per a la redacció de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici (IAE), el tècnic hagi detectat l'“EXISTÈNCIA DE PERILL IMMIDENT” (apart. 1.4 IAE), i existeixi la necessitat de realitzar mesures immediates de seguretat, de conformitat amb l'art. 7.1.2 de l'Ordenança municipal d'IAE de l'Ajuntament d'Eivissa, s'haurà de presentar aquest document.

DADES DE L'EDIFICI

Adreça:	Núm:	Bloc:	Esc:	Pis:	Porta
Referència cadastral					Emplenar totes les caselles amb tots els nombres i totes les lletres que apareixen en el rebut de l'IBI.

TÈCNIC DIRECTOR

NOM	NIF
DOMICILI	TELÈFON
TITULACIÓ	COL·LEGI PROFESSIONAL
	NÚM· COL·LEGIAT

MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT (per ordre de prioritat)

El tècnic que subscriu, les dades del qual s'indiquen, INFORMA, que en data s'ha realitzat visita d'inspecció per a la realització de l'IAE, i que a la vista de les deficiències observades, es precisa la urgent necessitat d'adopció de mesures de seguretat per motiu d'imminent perill per als ocupants de l'edificació, adjacents o vianants. Que aquestes mesures no admeten demora i s'enumeren a continuació:

DESCRIPCIÓ DEL PERILL	MESURES A ADOPTAR	TREBALLS NECESSARIS	DATA LÍMIT ACTUACIÓ
-----------------------	-------------------	---------------------	---------------------



S'adjunta documentació gràfica i/o fotogràfica

S'adjunta una altra documentació complementària

EXPOSO, que com a Tècnic director, ASSUMEIX l'encàrrec de dirigir les mesures de seguretat indicades, comproment-se a adoptar, en els terminis assenyalats i sota inspecció tècnica, totes les mesures assenyalades davant l'existència de perill imminent, comunicant de forma immediata al Departament de Nucli Històric, tant el seu començament com la seua efectiva instal·lació, mitjançant la presentació del document FINALITZACIÓ DE MESURES DE SEGURETAT, segons ANNEX 5 de l'Ordenança d'IAE

Eivissa, de de 20
(El Tècnic Director)

ANNEX 5. FINALITZACIÓ MESURES IMMEDIATES DE SEGURETAT (IAE)

DADES DE L'EDIFICI

Adreça:	Núm:	Bloc:	Esc:	Pis:	Porta
Referència cadastral	Emplenar totes les caselles amb tots els nombres i totes les lletres que apareixen en el rebut de l'IBI				
EXP. IAE	NÚM. LLICÈNCIA OBRA (si la té)				

TÈCNIC DIRECTOR

NOM	TITULACIÓ
NÚM- COL-LEGIAT	COL-LEGI OFICIAL

En relació a les mesures immediates de seguretat segons l'IAE de l'edifici, les dades del qual s'han citat, el tècnic en qualitat de tècnic director d'aquestes mesures immediates de seguretat, de conformitat amb l'art. 7.1.2 de l'Ordenança Municipal d'IAE de l'Ajuntament d'Eivissa,



CERTIFICA, que una vegada adoptades les mesures de seguretat davant l'existència de perill imminent, NO existeix perill per a usuaris, tercers persones i béns fins a l'execució de les obres de reparació en el termini establert per a això.

Eivissa, de de 20

(El Tècnic redactor)

ANNEX 6. CONCLUSIÓ FINAL FAVORABLE DE L'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI

DADES DE L'EDIFICI

NÚM. EXPEDIENT ADMINISTRATIU IAE:								
Adreça:				Núm:	Bloc:	Esc:	Pis:	Porta
Referència cadastral						Emplenar totes les caselles amb tots els nombres i totes les lletres que apareixen en el rebut de l'IBI.		
Tipologia edifici:				Residencial				
				Altres:				
L'edifici objecte de l'informe és:				Un únic edifici				
				Part d'un edifici (bloc, portal...) sempre que sigui funcionalment independent de la resta				
				Altres:				
Comparteix elements comuns amb edificacions contigües				NO				
				Sí, indicar quins:				
Observacions:(especificar en cas que l'edifici compti amb més d'una Ref. cadastral)								

TÈCNIC QUE SUBSCRIU LA CONCLUSIÓ FINAL I'IAE

NOM	NIF/CIF	TITULACIÓ
NÚM- COL-LEGIAT	COL-LEGI OFICIAL	
TELÈFON	CORREU ELECTRÒNIC	

DADES DELS TÈCNICS QUE HAN INTERVINGUT EN L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES

TÈCNIC AUTOR DEL PROJECTE D'OBRES (si escau)

NOM	NIF/CIF	TITULACIÓ
NÚM- COL-LEGIAT	COL-LEGI OFICIAL	
TELÈFON	CORREU ELECTRÒNIC	



TÈCNIC DIRECTOR DE LES OBRES (si escau)

NOMBRE	NIF/CIF	TITULACIÓ
NÚM- COL·LEGIAT	COL·LEGI OFICIAL	
TELÈFON	CORREU ELECTRÒNIC	

Eivissa, de de 20

(El Tècnic redactor)

SÍNTESI DE LES OBRES DE CONSERVACIÓ REALITZADES

(Emplenar en cas que la valoració de l'estat de conservació de l'edifici segons informi IAE era DESFAVORABLE i les obres per esmenar aquestes deficiències ja han estat realitzades)

AUTORITZACIÓ ADMINISTRATIVA AMB LA QUAL S'HAN REALITZAT LES OBRES

Expt. de llicència o comunicació prèvia
d'obres

Altres autoritzacions administratives:

CONCLUSIÓ



La valoració de l'estat de conservació de l'edifici, després de les obres realitzades, es considera FAVORABLE

Eivissa, de de 20

(El Tècnic redactor)

SÍNTESI DELS AJUSTOS RAONABLES EN MATÈRIA D'ACCESSIBILITAT REALITZATS

(Emplenar en cas que en l'IAE es consideràs que l'edifici era susceptible de realitzar obres de millora de l'accessibilitat universal i aquestes s'hagin executat)

AUTORITZACIÓ ADMINISTRATIVA AMB LA QUAL S'HAN REALITZAT LES OBRES

Expt. de llicència o comunicació prèvia d'obres

Altres autoritzacions administratives:

CONCLUSIÓ (marcar el que procedeixi)

L'edifici una vegada realitzades les intervencions anteriors satisfà completament les condicions bàsiques d'accessibilitat

L'edifici una vegada realitzades les intervencions anteriors NO és susceptible de realitzar altres



**Ajuntament
d'Eivissa**

Secretaria General Plaça d'Espanya, 1
07800 Eivissa
tel 971 39 75 20
fax 971 39 75 24
secretaria@eivissa.es

ajustos raonables en matèria d'accessibilitat
L'edifici segueix sent susceptible de realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat, sense que aquest s'hagin executat

Eivissa, de de 20

(El Tècnic redactor)"

Eivissa,

L'ALCALDE,
(document signat electrònicament al marge)