



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I I MOBILITAT
B DIRECCIÓ GENERAL
/ ORDENACIÓ TERRITORI

Consulta prèvia a l'elaboració del projecte de Decret pel qual es regula l'informe d'avaluació dels edificis

1. Introducció

La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC), regula en el seu títol VI la iniciativa legislativa i la potestat normativa de les administracions públiques i, introdueix una sèrie de novetats respecte a la regulació anterior que tenen per objectiu principal incrementar la participació de la ciutadania en el procediment d'elaboració de normes.

Entre aquestes novetats destaca l'exigència de l'article 133.1 de la LPAC de realitzar una consulta pública, amb caràcter previ a l'elaboració de l'avantprojecte de reglament.

Si bé per sentència del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de maig, es declaren contraris a l'ordre constitucional de competències i, per tant no aplicables a les comunitat autònomes, determinats apartats de l'article 133, la direcció general ha optat per continuar mantenint els punts següents:

- Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa
- Necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- Objectius de la norma
- Possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores

La Direcció general d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat vol iniciar el procediment d'elaboració d'un Decret del conseller de Territori, Energia i Mobilitat pel qual es regulin els informes d'avaluació dels edificis.

Amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 133.1 de la LPAC es procedeix a sotmetre a consulta prèvia la regulació i contingut dels informes d'avaluació dels edificis.

2. Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa

Per una banda, l'article 125 de la Llei 12/2017 estableix que les persones propietàries, físiques i jurídiques, o les comunitats de propietaris d'edificacions que tinguin una antiguitat superior a 30 anys, en el cas de l'avaluació de l'estat

de conservació o, 50 anys, en el rest de casos, presentaran, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.

Així mateix estableix que l'informe acreditarà l'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, 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 així com la certificació de la eficiència energètica del mateix.

La disposició final primera de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears autoritza al Govern de les Illes Balears per a desenvolupar reglamentàriament la regulació relativa a l'avaluació dels edificis.

Per altra banda, existeix una dispersió normativa respecte al contingut dels informes d'avaluació dels edificis. Els diferents municipis de les Illes Balears han anat aprovant diferents ordenances reguladores dels informes d'avaluació dels edificis sense que existeixi una uniformitat en el seu contingut, el que suposa una important indefensió pels particulars i pels tècnics que han de dur a terme els informes.

Per tant, la proposta de nova normativa pretén donar solució a la manca de desenvolupament reglamentari d'aquesta matèria i a la necessitat d'unificar el contingut i conseqüències del mateix.

3. Necessitat i oportunitat de la seva aprovació

La inexistència de desenvolupament reglamentari respecte a la regulació, contingut, abast, efectes dels informes d'avaluació dels edificis així com l'existència de diferents ordenances municipals amb diferències significatives entre elles, fa que quedi acreditada la necessitat i oportunitat de l'aprovació d'aquesta norma.

4. Objectius de la norma

L' objectiu d'aquest Decret és donar compliment a l'establert a la disposició final primera de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i unificar l'abast de l'informe d'avaluació dels edificis a l'àmbit de les Illes Balears.

5. Possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores

La disposició final primera de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears autoritza al Govern de les Illes Balears per a desenvolupar reglamentàriament la regulació relativa a l'avaluació dels edificis.

Aquesta Llei estableix l'obligatorietat per a les persones propietàries, físiques i jurídiques, o les comunitats de propietaris d'edificacions que tinguin una antiguitat superior a 30 anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació o, 50 anys, en el rest de casos, presentaran, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.

Per tant, la Llei 12/2017 estableix l'obligació però deixa per un moment posterior el desenvolupament reglamentari la regulació relativa a l'avaluació dels edificis.

A més, les diferents normatives municipals existents fan que sigui necessari establir una norma que unifiqui el contingut, abast i efectes de l'informe d'avaluació dels edificis.

Per tot l'exposat, no és possible una alternativa no regulatòria, no podem deixar de regular un matèria sobre la qual existeix manament legal de desenvolupament.

Així doncs, la solució regulatòria no pot ser altra que un desenvolupament reglamentari a través d'un Decret.

Per tot l'exposat, es procedeix al tràmit de consulta prèvia de la regulació dels informes d'avaluació dels edificis, a través del Portal de Participació Ciutadana per tal que, en el termini de quinze dies hàbils des de la publicació de la consulta en aquest Portal, es puguin fer les aportacions que es considerin adients sobre les qüestions anteriors, de forma telemàtica o per escrit dirigit al Servei d'Estudis Territorials de la Direcció general d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, carrer de la Palma, 4, 07003, Palma, en el mateix termini.

Palma, 6 de novembre de 2018

El director general

Luis Corral Juan