



Memòria justificativa de la oportunitat i necessitat d'aprovació d'un projecte de decret pel qual es regulin els informes d'avaluació dels edificis i el seu registre

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 ja establí la possibilitat de que els propietaris d'immobles situats a edificis de tipologia residencial col·lectiva poguessin ser requerits per l'Administració per tal d'acreditar la situació en la que es troben els edificis en relació amb l'estat de conservació dels mateixos i el compliment de la normativa vigent sobre l'accessibilitat universal així com sobre el grau d'eficiència energètica dels mateixos.

A nivell autonòmic, la derogada Llei 2/2014, de 25 de març, del Sòl de les Illes Balears ja establí l'obligació de sotmetre les construccions i edificacions a inspeccions periòdiques i a presentar l'informe d'avaluació d'edificis, previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Així mateix, en base a la disposició addicional desena d'aquesta Llei, que ordenava la creació del Registre d'informes d'avaluació d'edificis, es va aprovar el Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears.

Un dels objectius d'aquest decret fou establir un contingut unificat de l'informe d'avaluació dels edificis a tot l'àmbit de la comunitat autònoma mitjançant una remissió normativa al model d'informe prevista l'annex 2 del Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment de lloguer, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016.

Aquesta Llei 2/2014 ha estat derogada per la vigent Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Aquesta Llei amplia a totes les edificacions, independentment del seu ús, la necessitat de presentar un informe d'avaluació d'edificis que acrediti 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 l'utilització de l'edifici i, la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.

L'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, 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 la resta de casos, presentaran, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.

La Disposició final primera de la Llei esmentada autoritza al Govern de les Illes Balears per a desenvolupar reglamentàriament la regulació relativa a l'avaluació dels edificis.

A nivell municipal i dins l'àmbit de les seves competències, alguns ajuntaments han aprovat ordenances reguladores de l'informe d'avaluació d'edificis amb diferents continguts la qual cosa també pot provocar certa inseguretat als ciutadans i als tècnics competents respecte al contingut i efectes de l'informe.

Aquest Decret neix, per una banda, per donar compliment a l'establert a la disposició final primera de la Llei 12/2017 i, per altra banda, per unificar criteris per a tot l'àmbit de les Illes Balears respecte al contingut i als aspectes essencials de l'informe d'avaluació dels edificis.

De la mateixa manera, aquest decret introdueix una sèrie de novetats i simplifica els procediments per a la inscripció dels informes d'avaluació en el Registre. Per aquest motiu, es considera adient unificar en aquest decret tot els aspectes relatius als informes d'avaluació dels edificis.

Per tot l'exposat, es considera totalment justificada l'oportunitat de la regulació dels informes d'avaluació dels edificis i del seu registre.

2.- Marc normatiu en que s'insereix la proposta

a) A nivell estatal:

- La Constitució espanyola
- La Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació
- 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

- El Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment de lloguer, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016

- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

b) A nivell autonòmic:

- La Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, que estableix que la comunitat autònoma té competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori.

- El Decret 6/2017, de 7 d'abril, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

- El Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears.

- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears

- La Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears

- La Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears

3- Disposicions afectades i taula de vigències

Aquest projecte de Decret, per una banda, desenvolupa el manament legalment establert a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Per altra banda, a efectes de unificar en una sola norma tot el que fa referència als informes d'avaluació dels edificis, deroga expressament el Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears

Palma, 7 de gener de 2019

El director general

Lluís A. Corral Juan