



RESUM PROJECTE DE DECRET REGULADOR DELS INFORMES D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS I EL SEU REGISTRE

En data 12 de febrer es va publicar al BOIB núm 19. de 12 de febrer el “Projecte de Decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu registre” del que a continuació exposem els punts més rellevants.

PREÀMBUL

Tot i que la normativa existent ja establia la obligatorietat de realitzar una avaluació de l'estat de conservació per a edificis de més de 30 anys o un informe d'avaluació complet per a edificis de més de 50 anys, aquesta normativa no s'ha aplicat o s'ha aplicat de forma diversa per part de cada població. Amb l'objectiu d'establir un procediment homogeni d'aplicació d'aquesta normativa la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha redactat el projecte de decret que resumim a continuació.

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

En aquest capítol es defineix l' **Informe d'Avaluació de l'Edifici (IAE)** com el document subscrit per tècnic competent , que acredita l'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.

L'IAE és exigible a qualsevol tipus d'edifici, independentment del seu ús, i en funció de la seva antiguitat:

- Antiguitat superior a 30 anys: S'exigeix l'avaluació de l'estat de conservació.
- Antiguitat superior a 50 anys: S'exigeix l'avaluació de les condicions d'accessibilitat i certificació de l'eficiència energètica.

L'antiguitat de l'edifici serà la data de construcció que figuri en la informació cadastral.

S'estableix la **obligació de sotmetre l'edifici a l'IAE als propietaris de l'edifici** o, en el cas de propietat horitzontal, a la comunitat de propietaris.

La realització de l'IAE implica la obligatorietat de realitzar les obres derivades de l'Informe.

L'objectiu de l'informe és identificar les patologies detectades visualment durant la inspecció així com orientar als propietaris per a realitzar les obres necessàries per complir amb el seu deure de conservació, manteniment i rehabilitació.



La inspecció es realitzarà a tot l'edifici incloent façanes, plantes baixes, soterranis, plantes sota coberta, cobertes i zones comuns. En la resta de plantes caldrà inspeccionar, com a mínim el 60% dels immobles i un immoble per planta. No caldrà verificar les instal·lacions sotmeses a normativa sectorial específica.

CAPÍTOL II – DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI

L'informe serà realitzat per tècnic competent i s'elaborarà d'acord amb el model establert a l'Annex II del Reial decret 233/2013, mitjançant l'aplicació informàtica de la web del Ministeri de Foment <https://iee.fomento.gob.es>.

El **contingut de l'informe**, a més del contingut en aquest annex, serà:

- a) **Dades de l'edifici**: Dades identificatives, incloent tots els immobles que formin part de l'edifici amb els corresponents propietaris, Situació de l'edifici sobre plànol cadastral i fotografies a color de l'edifici.

- b) **Informe tècnic de l'edifici** format per:
 - i) **Avaluació de l'estat de conservació**: Identificació de les lesions i patologies que puguin afectar als elements comuns, especialment les que puguin suposar un risc per a les persones, avaluant l'estat com a favorable o desfavorable. En cas de que sigui desfavorable caldrà detallar les patologies observades i proposar les mesures per subsanar-les. En cas de necessitat de realitzar obres el propietari s'estableixen uns terminis per a la realització.

 - ii) **Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat**: Identificació de les barreres arquitectòniques detectades i proposició d'intervencions necessàries per a realitzar els ajusts raonables per satisfer les condicions bàsiques d'accessibilitat.

 - iii) **Certificació d'eficiència energètica de l'edifici**: Degudament registrada en el Registre corresponent i mitjançant el procediment establert en la normativa al respecte.

S'estableix la forma i procediment d'entrega de l'informe, així com la vigència de l'informe que serà de 10 anys.

Els ajuntaments seran responsables d'elaborar un cens d'edificis que han de realitzar l'IAE i notificar als propietaris, amb l'antelació establerta, de la obligació de disposar de l'informe.

Es crea el **Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears** per a recopilar informació sobre l'estat de conservació dels edificis, en el que s'inscriuran els informes. **Aquest Registre és públic**, podent-se consultar les dades de major interès però sense publicar informació privada.



Es defineix un **termini màxim per a l'adaptació a la nova normativa per l'any 2.025** en que les administracions locals hauran de tenir l'informe de tots els edificis de més de 30 anys d'antiguitat.

ENLLAÇOS

- 1.1. Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana: https://www.boe.es/boe_catalan/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723-C.pdf
- 1.2. Llei 2/2014, de 25 de març, del Sòl de les Illes Balears: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2014/BOE-A-2014-6438-consolidado.pdf>
- 1.3. Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-6938-consolidado.pdf>
- 1.4. 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: <http://www.caib.es/govern/sac/fitxa.do?codi=2614635&coduo=199&lang=es>
- 1.5. Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, del qual l'annex II estableix un model d'informe: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-3780-consolidado.pdf>
- 1.6. Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2018/BOE-A-2018-806-consolidado.pdf>
- 1.7. Aplicació per l'elaboració de l'IAE: <https://iee.fomento.gob.es>