

JORNADA COAIB DEBATE DE LA LOUS CUESTIONES Y DUDAS A DETERMINADOS ARTÍCULOS

- 1.- **Artículo 118, apartado 1.** A partir del 29 de mayo, los edificios plurifamiliares y asimilables (hoteles, residencias,..) de más de 50 años de antigüedad, tendrán que tener un IEE.

La Ley 8/2013 estable un plazo de 5 años para disponer del IEE. ¿Por qué no se establecen plazos en la Ley 2/2014?

- 2.- **Artículo 118, apartado 2.** *Cuando de conformidad con la normativa vigente ya exista un informe de inspección técnica que permita evaluar algunos de los extremos señalados en el apartado 1 se podrá complementar con la evaluación referida en la letra b) y la certificación referida en la letra c) anteriores, y producirá los mismos efectos que el informe de evaluación de los edificios previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Si un edificio plurifamiliar de más de 50 años ya dispone de un informe ITE. ¿En qué plazo legal deberá tener el IEE?

Parece que el apartado 2 del artículo 118 indica que si un edificio dispone de ITE, esta cubre completamente los requerimientos del estado de conservación del edificio indicados por el IEE. ¿Es así?

- 3.- **Artículo 118 apartado 3.** Deben someterse a la inspección (dirigida a determinar su estado de conservación) las construcciones y los edificios con una antigüedad superior a 50 años en los municipios con población superior a 25.000 habitantes.

Ciudadella y Palma tienen ITE. No obstante, Calvià, Marratxí, Inca, Manacor, Lluçmajor, Maó, Eivissa y Santa Eulària, que también tienen más de 25.000 habitantes, actualmente no tienen ITE.

¿Qué plazo tienen estos municipios para disponer de una Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios?

La inspección técnica del estado de conservación de un edificio no depende de si éste se ubica en un municipio de más o de menos habitantes. ¿Por qué la Ley 2/2014 establece la obligatoriedad de disponer de una ITE a los municipios de más de 25.000 habitantes, cuando la Ley 8/2013 ya ha derogado este límite?

- 4.- **Artículo 134:** Sorprende la letra p) al permitir que por vía reglamentaria y sin precisar el rango de la norma, se puedan incluir otros actos sujetos a licencia urbanística municipal, lo cual supone imponer un régimen más restrictivo por norma sin rango de ley y sin que la propia Ley haya fijado el marco de la deslegalización.

- 5.- **Artículo 139.2:** "Juntamente con la solicitud de licencia se aportarán las autorizaciones y informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia."

Sorprende que, a partir de la entrada en vigor de la ley, el promotor deba aportar estos informes y, en consecuencia, corresponderá al arquitecto redactor encargarse de la solicitud y tramitación de los mismos; además, los servicios técnicos municipales siempre podrán considerar que se requieren nuevos

informes de carácter consultivo, para aclarar alguna duda que le plantee el proyecto presentado, a pesar de que no sea exigible por ley sectorial.

La redacción de este artículo plantea dudas sobre los efectos que tendrá la presentación de una solicitud de licencia acompañada de autorizaciones o informes que el promotor entienda exigibles; y si falta alguno o si debe solicitarse nuevamente por cambios normativos en el momento de otorgar la licencia; también preocupan los efectos que tendrá dicha solicitud si la documentación (autorizaciones e informes) es incompleta. Igualmente, durante la obtención de dicha documentación pueden producirse cambios que también obliguen a modificar el proyecto o, incluso, lo hagan inviable; además, también preocupa saber si deberán solicitarse nuevos informes u autorizaciones con carácter previo a las modificaciones del proyecto básico, por ejemplo mediante el proyecto de ejecución, una vez obtenida la licencia.

- 6.- **Artículo 140.4.** Resulta preocupante que, a los efectos de otorgamiento de licencias, cada uno de los 67 ayuntamientos de la CAIB pueda regular el contenido documental del proyecto, cuando ya viene perfectamente regulado por el CTE.
- 7.- **Artículo 141. Procedimiento de comunicación previa.**
 - **El apartado 1, letra a):** en el segundo párrafo se refiere a proyecto completo para obras que afecten la estructura,... seguridad de los edificios, lo cual resulta contradictorio con el art. 136.1 (obras de técnica sencilla y escasa entidad constructiva u obras de edificación que no precisen proyecto según la LOE)
 - **El apartado 1, letra e)** exige la certificación de final de obras en el caso de primera utilización u ocupación; tratándose de la documentación previa, no se entiende que pueda exigirse este documento; ¿se refiere a la **legalización** de unas obras previas? ¿se trata del final de obras del técnico o de la administración?
- 8.- **Artículo 142:** Caducidad de la licencia. Sigue siendo necesario la declaración de caducidad por el Ayuntamiento, por lo que no se entiende el efecto práctico del apartado 4 e inicio del 5 ("Una vez caducada la licencia"...), si igualmente debe tramitarse el expediente de caducidad. ¿Qué efectos jurídicos diferentes tiene el régimen actual frente al anterior? ¿Cuál es la diferencia entre ambos regímenes antes de que se resuelva el expediente de caducidad?
- 9.- **Artículo 144; el 1er. párrafo** se refiere al título habilitante que, según el art. 150, es la licencia urbanística o comunicación previa; el art. 190 prevé una sanción de 100 € por incumplimiento, cuantía que no parece que cumpla con la función preventiva de las mismas.
- 10.- **Artículo 147. Indivisibilidad de las parcelas.** El **apartado 1d** no se entiende; requiere ser explicado.
- 11.- **Artículo 189:** Resulta una dicción confusa por cuanto determina que se pueda cambiar el uso objeto de la licencia si no contraviene la ordenación urbanística aplicable.
- 12.- **Disposición transitoria décima:** Plantea los siguientes interrogantes:

¿Cómo se "pueden" incorporar a la ordenación en el plazo de tres años, se trata de una facultad, por lo que no hacerlo no tendrá ninguna consecuencia sobre dichas construcciones?

Dado que se acompañará documentación gráfica y escrita relativa a la edificación en su estado real y el proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajista que la ordenación, en su caso y a los efectos de esta incorporación establezca, ¿sólo podrá exigirse la adopción de medidas en materia de integración ambiental y paisajista, pero ninguna otra, como por ejemplo el cumplimiento del código técnico de la edificación, o los coeficientes de edificabilidad, o el cumplimiento del planeamiento municipal (materiales, colores,...), ya que el reglamento que lo desarrolle no puede regular más allá del ámbito de la Ley habilitante?