



---

## **Entra en vigor el decret que estableix un sistema d'inspecció tècnica obligatòria dels edificis a partir dels 45 anys d'antiguitat**

**L'objectiu és conèixer l'estat del parc d'habitatges de Catalunya, mantenir-lo en bones condicions i evitar situacions de risc, tot establint un procediment per verificar el deure dels propietaris de garantir-ne la seva conservació. La posada en marxa de les Inspeccions Tècniques dels Edificis (ITE) es desprèn de la Llei del dret a l'habitatge i també del Pacte nacional per a l'habitatge.**

El decret que estableix les Inspeccions Tècniques dels Edificis (ITE), una revisió obligatòria que hauran de passar tots els edificis d'habitatges plurifamiliars que tinguin més de 45 anys, i els que vagin assolint aquesta antiguitat, ha entrat en vigor avui, després que es va publicar al DOGC el mes de novembre del 2010.

L'objectiu d'aquesta normativa és instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, portant a la pràctica un procediment per verificar el deure que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles. Aquest salt respon a la voluntat del Govern no només de mantenir el parc en bones condicions sinó també de detectar mancances que puguin aparèixer en casos extrems.

La realització de les inspeccions permetrà:

- Evitar situacions de risc.
- Identificar i quantificar les patologies existents, indicant la necessitat d'actuació.
- Proporcionar als usuaris informació que els permeti orientar i prioritzar les seves inversions.
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis.
- Evitar la degradació del parc d'habitatges.
- Donar informació a l'Administració sobre la situació real del parc a fi de poder orientar i valorar correctament les polítiques de rehabilitació.

Per això, un tècnic competent (arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació) inspeccionarà visualment l'estat dels elements constructius que conformen l'edifici i les instal·lacions per tal que les comunitats puguin establir un projecte de reparacions i, si cal, assolir les condicions d'aptitud necessàries.



## La inspecció tècnica

Són els propietaris dels edificis els que tindran l'obligació de sotmetre'l a la inspecció tècnica. L'informe haurà d'incloure:

- Descripció i fotografies de l'estat actual de les façanes, mitgeres, patis i cobertes.
- Descripció de l'estructura vertical i horitzontal.
- Descripció de les instal·lacions comunitàries (sanejament, aigua, gas i electricitat).
- Condicions d'accessibilitat de l'edifici.
- Deficiències detectades, la seva qualificació (greus o lleus) i el termini per esmenar-les.
- Qualificació de l'estat general de l'edifici (molt greu, amb deficiències greus, amb deficiències lleus i sense deficiències).

<b>QUALIFICACIÓ GENERAL DE L'EDIFICI SEGONS LES DEFICIÈNCIES DETECTADES</b>	
<b>MOLT GREU:</b>	Existència generalitzada de deficiències que per la seva importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones.
	Cal adoptar amb caràcter immediat les mesures de seguretat corresponents.
<b>AMB DEFICIÈNCIES GREUS:</b>	Existència de deficiències que per la seva importància cal esmenar en els terminis indicats.
	Si les deficiències comporten risc per a les persones, cal adoptar mesures urgents de seguretat, prèvies a l'execució de les obres.
<b>AMB DEFICIÈNCIES LLEUS:</b>	Existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.
<b>SENSE DEFICIÈNCIES:</b>	No s'aprecien deficiències en la inspecció ocular.

En els casos en què es detectin deficiències que comportin risc per a les persones, el tècnic ho ha de comunicar immediatament tant a la propietat com a l'ajuntament del municipi on és l'edifici perquè adoptin les mesures adients. Així mateix, també ha de comunicar a l'Administració si es troba amb situacions d'infrahabitatge.

## Convenis amb els col·legis professionals



A fi d'impulsar i facilitar la realització de les inspeccions tècniques, la Generalitat pot signar convenis de col·laboració amb els col·legis i les associacions professionals vinculats a l'edificació, en els quals s'han d'establir les condicions generals de la seva realització. Aquests convenis hauran de contenir, entre altres, les previsions sobre els costos econòmics de les inspeccions tècniques. Així, el Govern pretén que els costos siguin acotats en funció de la mida de l'edifici, el nombre d'habitatsges, l'antiguitat i altres que es puguin acordar.

### **El certificat d'aptitud**

A partir de l'Informe Tècnic, l'administració emetrà el Certificat d'Aptitud, qualificant l'edifici d'apte o no apte.

Serà Apte:

- Quan l'estat general de l'edifici es qualifiqui "sense deficiències" o "amb deficiències lleus".
- Quan davant l'existència de deficiències qualificades com a greus es presenti Certificat emès per tècnic competent que acrediti que les deficiències han estat correctament esmenades.

Serà No Apte:

- Quan l'estat general de l'edifici sigui qualificat com a "molt greu"

El certificat d'aptitud serà emès per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé pels ens locals que hagin volgut assumir aquesta competència. En aquest cas, caldrà que comuniquin la informació necessària a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per poder fer el seguiment de la qualitat del parc d'edificis de Catalunya.

El certificat d'aptitud té una vigència de 10 anys transcorreguts els quals caldrà renovar-lo seguint el mateix procediment i dins de l'any següent al de la seva caducitat.

### **Termini per passar les inspeccions**

Estan obligats a passar la inspecció i obtenir el certificat d'aptitud els edificis d'habitatsges que tinguin més de 45 anys. El decret, per tal de facilitar la seva aplicació, estableix uns terminis màxims per dur a terme la inspecció, amb el següent calendari:



ANTIGUITAT DE L'EDIFICI	TERMINI MÀXIM PER PASSAR LA INSPECCIÓ
Anteriors a 1930	Fins al 31 de desembre de 2012
Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2013
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2014
Entre 1961 i 1970	Fins al 31 de desembre de 2015
A partir de 1971	Fins al 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats locals podran prioritzar les inspeccions tècniques dels edificis i declarar l'obligació de sotmetre'ls a la inspecció tècnica, encara que no hagin assolit l'antiguitat prevista, quan entrin en qualsevol dels supòsits següents:

- Existència de deficiències estructurals o constructives o en les instal·lacions; existència de situacions de risc per a les persones o els béns, o qualsevol altra causa degudament justificada.
- Estar situats en àrees de conservació i rehabilitació de les previstes en la Llei del dret a l'habitatge.

Tant la Llei del dret a l'habitatge com el Pacte Nacional per a l'Habitatge estableixen aquest control periòdic de l'estat dels edificis com una mesura per impedir la degradació del parc immobiliari de Catalunya.

### Antiguitat del parc d'edificis plurifamiliars

DEMARCACIÓ TERRITORIAL	Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	Total edificis
<b>BARCELONA</b>	16.646	10.420	12.258	10.263	22.887	39.631	<b>112.105</b>
<b>GIRONA</b>	4.512	1.543	1.554	1.796	3.743	6.315	<b>19.463</b>
<b>TARRAGONA</b>	3.779	1.530	1.555	1.646	2.452	4.854	<b>15.816</b>
<b>LLEIDA</b>	2.208	771	926	1.287	1.972	2.759	<b>9.923</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27.145</b>	<b>14.264</b>	<b>16.293</b>	<b>14.992</b>	<b>31.054</b>	<b>53.559</b>	<b>157.307</b>

**26 de febrer de 2011**