



El nou Decret ITE, una oportunitat per impulsar la rehabilitació



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya

**PRINCIPALS DIFICULTATS I
DEFICITS DE L'ACTUAL MARC
NORMATIU
DECRET 187/2010**

DECRET 187/2010 INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

- ❑ **Qualificació de deficiències:** Actualment el decret preveu només dos tipus de deficiències, greus i lleus, sense que hi hagi una definició clara de què és cadascuna d'elles, fet que comporta nombrosos dubtes sobre la qualificació de deficiències als tècnics que emeten l'informe. Les deficiències greus s'acaben convertint en un “calaix de sastre” on s'hi acaben posant deficiències greus i altres que no ho són tant.
- ❑ **Obligació de qualificar l'edifici:** molt greu, greu, lleu, sense deficiències.
- ❑ **No obligatorietat de comunicar a l'Administració els informes amb deficiències greus.** Aquestes patologies greus només són comunicades als propietaris, i queden sense control i coneixement efectiu de les administracions fins que no han estat resoltes. Uns 6.000 edificis com a mínim han passat inspecció i d'aquesta no en té coneixement l'administració.

DECRET 187/2010 INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

- ❑ El Decret **obliga als tècnics a fixar terminis** per efectuar cada reparació en el cas de deficiències greus, sovint d'impossible compliment per a les comunitats de propietaris. Té efecte dissuasiu de fer l'ITE.
- ❑ El **certificat d'aptitud només s'emet una vegada fetes les reparacions en el cas de deficiències greus**, això vol dir que teòricament l'edifici no és apte per a ésser usat com habitatge mentrestant les reparacions de les deficiències no es facin. (Dos terços dels edificis que s'inspeccionen estan en aquesta situació)
- ❑ **Interpretació annex 3:** En el cas de deficiències greus no queda clar si els terminis de Decret són per haver fet l'informe o són per haver fet també les reparacions, resulta contradictori.
- ❑ Habitatges **unifamiliars exclosos** de l'obligació de passar les ITES, sense cap opció de poder acollir-s'hi, ni tant sols a requeriment municipal o en àrees territorials concretes. De tot el parc 2/3 dels edificis son unifamiliars, on es produeixen la majoria d'incidents.

DECRET 187/2010 INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

- ❑ Els **Ajuntament només reben**, a través dels tècnics, notificacions de deficiències amb **risc per a les persones**, però no l'informe complet, ni s'estableix cap mecanisme de coordinació entre Ajuntament i Generalitat.
- ❑ L'acumulació de deficiències greus podria generar els col·lapse dels Ajuntaments si les ITE es fessin de forma massiva.
- ❑ Podem donar com acceptable o ajustat a la realitat que a prop de 2/3 dels edificis de Catalunya tinguin deficiències greus i han de considerar-se com NO APTES ?
- ❑ Podem donar per bo l'actual marc normatiu que sembla obviar la normativa urbanística del deure de conservació i les competències dels ens locals ?

DECRET 187/2010 INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

PROGRAMA D'INSPECCIONS TÈCNIQUES OBLIGATÒRIES

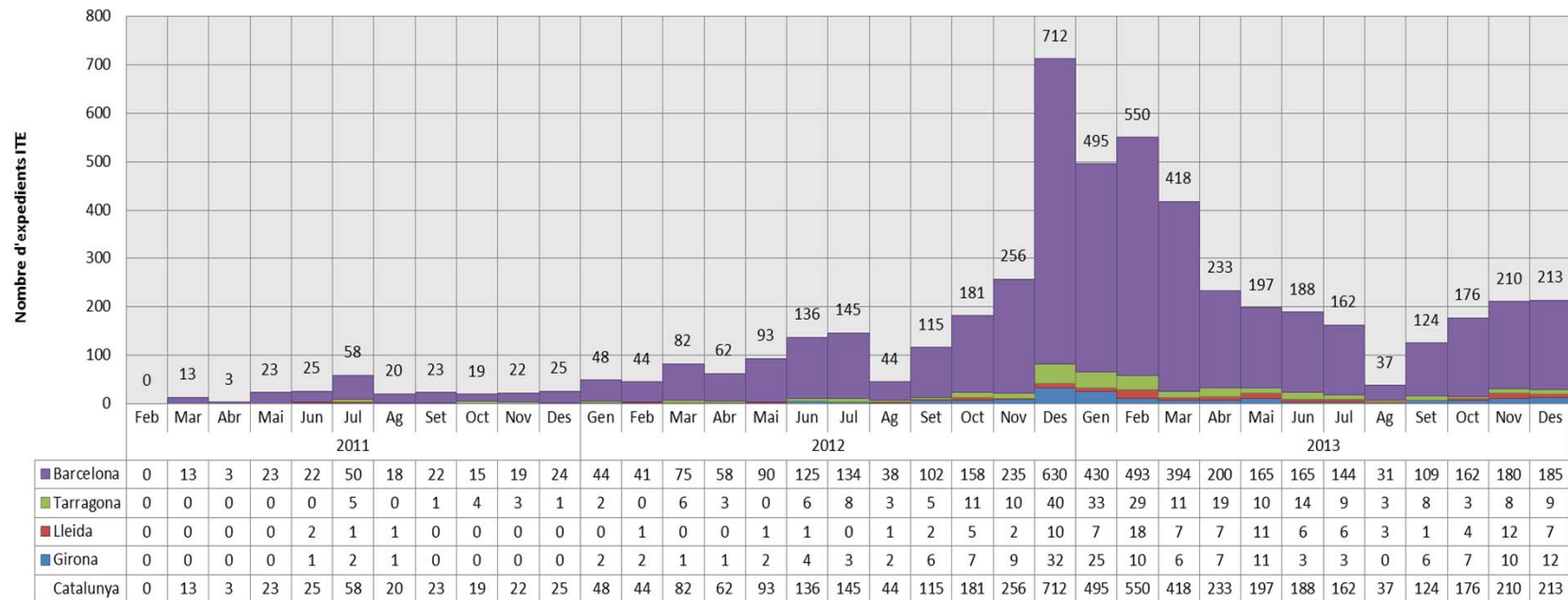
Antiguitat de l'edifici	Termini màxim	Edificis
Anteriors a 1930	fins 31/12/2012	49.000
entre 1931-1950	fins 31/12/2013	23.000
entre 1951-1960	fins 31/12/2014	31.000
entre 1961-1970	fins 31/12/2015	53.000
a partir de 1971	Als 45 anys d'antiguitat	



DECRET 187/2010 INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

EVOLUCIÓ PRESENTACIÓ INSPECCIONS

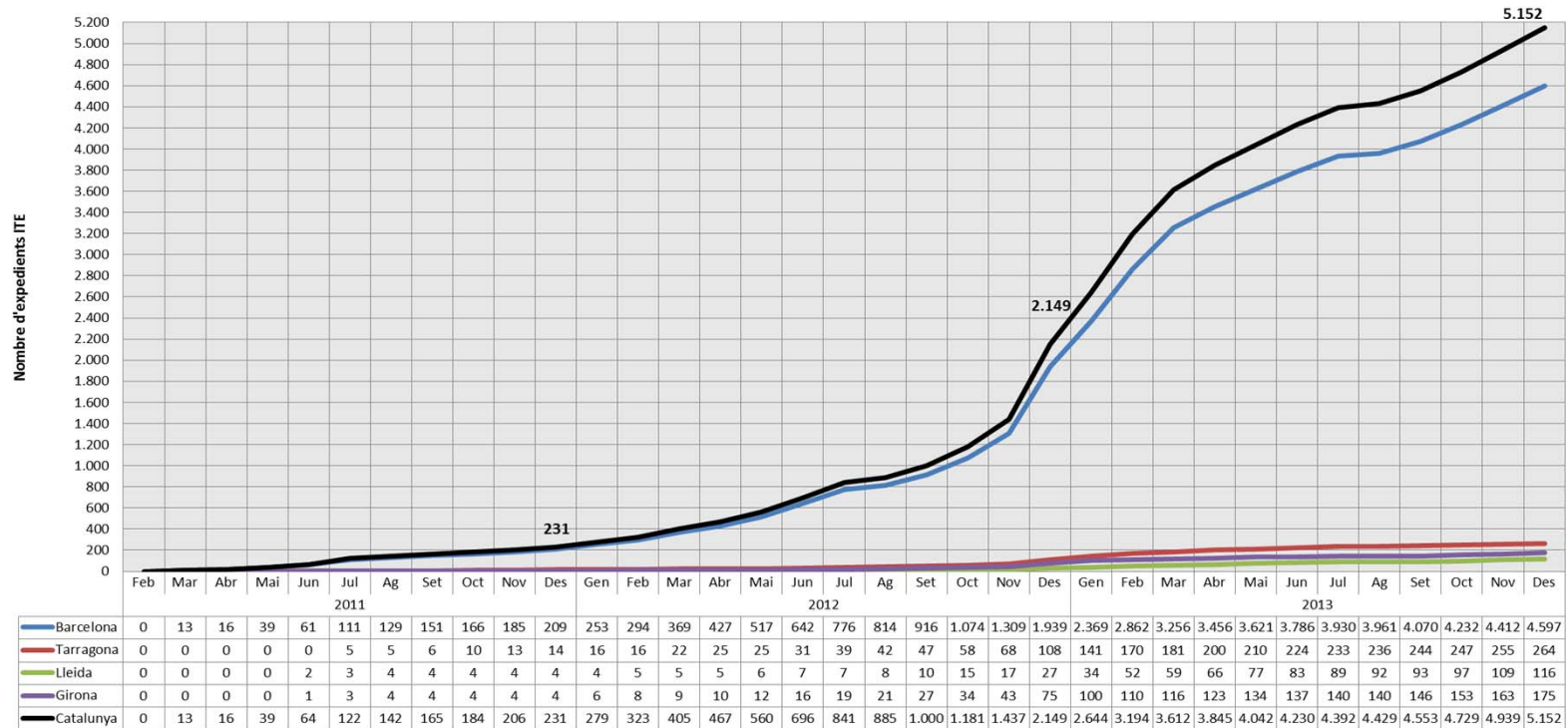
EXPEDIENTS D'ITES MENSUALS PRESENTATS A LA GENERALITAT DE CATALUNYA
DES DEL 26-02-2011 AL 31-12-2013



DECRET 187/2010 INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

CERTIFICATS D'APTITUD SOL.LICITATS

EXPEDIENTS D'ITES ACUMULATS PRESENTATS A LA GENERALITAT DE CATALUNYA
DES DEL 26-02-2011 AL 31-12-2013



CERTIFICATS D'APTITUD	APTE
TEDIS D'OFICI "Aquells que van demanar subvenció per rehabilitar i han fet obres. Període 2005-2010"	3.345
ITEs "D'acord amb el Decret 187/2010. Període 26/02/2011 a 31/12/2013"	3.336
TOTAL	6.681

Dels 5152 edificis que van presentar ITE només 3336 van obtenir el certificat d'aptitud.

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

**PROJECTE DE DECRET PER AL FOMENT DEL
DEURE DE CONSERVACIÓ, MANTENIMENT I
REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS
D'HABITATGES, MITJANÇANT LES
INSPECCIONS TÈCNIQUES I EL LLIBRE DE
L'EDIFICI.**

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

OBLIGATORIETAT DE PRESENTAR TOTS ELS INFORMES, I AMPLIACIÓ ALS HABITATGES UNIFAMILIARS

- ❑ Desapareix la no obligatorietat que els edificis amb qualificació greu es remeti l'informe a l'administració, **tots les informes s'hauran de presentar en un termini màxim de 4 mesos** a la seva realització.
- ❑ Establiment d'un **règim transitori** per a la presentació dels informes tècnics realitzats amb l'actual decret i no presentats de 6 mesos, i de 2 anys per a fer les obres o hauran fer nova ITE.
- ❑ **Inclusió dels edificis unifamiliars.** Són les construccions amb més risc i serà obligatori l'ITE. Transitòriament s'exceptuaran aquelles que tinguin la cèdula d'habitabilitat vigent fins la seva caducitat, ja que queda garantit que s'ha fet una revisió tècnica. S'exclouran les unifamiliar aïllades que no donin a via pública o finca veïna.

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

ELIMINACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ DE L'EDIFICI I NOVA CLASSIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES

- ❑ **Desapareix la qualificació de l'edifici** , actualment “molt greu”, “greu”, “lleu” o “sense deficiències”, és segurament una visió massa reduccionista i de molt dubtosa objectivitat, inclús sota la perspectiva estrictament legal.
- ❑ Desaparició del binomi deficiències GREUS I LLEUS, visió massa reduccionista, poc ajustada a la multitud, varietat i intensitat de deficiències i patologies que presenten els edificis. **Les deficiències es classificaran en 4 nivells diferents: MOLT GREUS, GREUS, IMPORTANTS, LLEUS.** L'objectiu és fer una “foto” de l'estat de l'edifici.
- ❑ **Obligatorietat d'incorporar recomanacions** en l'informe tècnic : de conservació, manteniment o ús, les possibles millores de l'eco eficiència dels edificis i els ajustos raonables d'accessibilitat o funcionalitat. Una visió que va mes enllà de la simple conservació.

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

PRIMERS EFECTES DE LES INSPECCIONS RISC IMMINENT I MESURES CAUTELARS

- ❑ El tècnic **no ha de fixar uns terminis de reparació**, llevat de situacions de risc imminent.
- ❑ Si **les mesures cautelars** no s'efectuen de forma immediata es penalitza a efectuar una nova ITE. S'intenta evitar així sobre carregar Ajuntaments i que les situacions de risc imminent no s'eliminïn de forma immediata.
- ❑ Si no s'eliminen les situacions de **risc imminent** únicament es podrà acreditar el compliment del deure d'inspecció, però impossibilita poder obtenir un certificat d'aptitud.
- ❑ Les situacions de risc imminent pot comunicar-les el tècnic a l'Ajuntament i a la propietat.
- ❑ L'objectiu es eliminar ràpidament les situacions de risc imminent.

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

CADUCITAT DELS EFECTES DE LES INSPECCIONS

- ❑ **La Vigència certificat d'Aptitud de la inspecció**, serà en funció de la qualificació de les deficiències, i proporcionalment a la gravetat de la seva manca de conservació :
 - **sense deficiències o amb deficiències lleus** serà de **10 anys**.
 - amb **deficiències importants** serà de **6 anys** condicionada a que als 2 i 4 anys s'efectuï una verificació tècnica que acrediti la mateixa qualificació de la deficiència si no s'han fet les obres.
 - **Aptitud cautelar amb deficiències molt greus o greus** serà de **3 anys** condicionada a que cada 12 mesos s'efectuï una verificació tècnica que acrediti la mateixa qualificació de la deficiència si no s'han fet les obres. Caldrà que s'hagin adoptat mesures cautelars que resolguin el risc per a les persones o els bens prèviament, cas contrari es denegarà el certificat d'aptitud de l'edifici..
- ❑ **El certificat d'aptitud contindrà els advertiments necessaris per a l'execució de les obres, l'incompliment del deure de conservació, així com de la pèrdua de vigència del certificat.**

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

MAJOR FLEXIBILITAT I COORDINACIO AMB ENS LOCALS

- ❑ El calendari obligatori per a edificis plurifamiliars és manté, i **s'incorpora un calendari mes dilatat per als edificis unifamiliars que fins ara quedaven exclosos**, els quals, transitòriament, si disposen cèdula d'habitabilitat vigent podran prescindir de la ITE fins que no caduqui aquesta.
- ❑ Possibilitat que els ajuntaments determinin **zones d'atenció especial** i d'alterar el calendari i també puguin requerir ITE malgrat l'edifici no tingui 45 anys antiguitat si hi han situacions de risc.
- ❑ En els edificis amb lesions molt greus o greus l'AHC podrà demanar l'audiència municipal abans d'atorgar certificat d'aptitud.
- ❑ Possibilitar i facilitar que els **Ajuntaments i ens locals puguin disposar d'informació** i efectuar gestió en una base de dades en entorn WEB .

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

MAJOR FLEXIBILITAT PERO MÉS COMPROMÍS PER A LA PROPIETAT I MAJOR PARTICIPACIO DELS PROFESSIONALS

- ❑ Les comunitats de propietaris, un cop rebut informe ITE, disposaran de **12 mesos** per fixar un **Programa de Rehabilitació** que hauran d'aprovar per Junta conjuntament amb la dotació d'un **Fons de Reserva específic** que els permeti executar les obres segons el calendari i fases acordades. El termini es **redueix a 6 mesos en cas de deficiències molt greus i greus**.
- ❑ Les **CCPP precisaran d'un tècnic**, no únicament per fer la ITE, sinó també per aprovar el Programa de Rehabilitació i per fer inspeccions de verificació periòdiques quan hi hagin lesions molt greus, greus o importants.
- ❑ S'incorpora **l'obligació de tenir llibre de l'edifici un cop feta ITE als edificis existents**, no únicament als posteriors al Decret 206/1992 del Llibre de l'Edifici.
- ❑ L'objectiu no es tant imposar terminis inassolibles com **fomentar el compromís** i la cultura de la rehabilitació, la conservació i el manteniment.

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

INCENTIVAR MESURES PER POTENCIAR LES INSPECCIONS I LA QUALITAT DELS INFORMES TÈCNICS

- ❑ Els informes ITE i la seva presentació es faran en **format electrònic** i telemàtic. Facilitat de duplicar els informes ITE fàcilment.
- ❑ Elaborar i mantenir un **mapa de riscos**, en una base de dades oberta amb informació de les zones de risc geològic i sísmic.
- ❑ Promoure un **llibre d'estil** per a la redacció dels informes de les Inspeccions Tècniques dels Edificis d'habitatges, amb la col·laboració dels col·legis professionals.
- ❑ Promoure accions de formació, en col·laboració amb els Col·legis i Associacions de professionals tècnics.
- ❑ Promoure, mitjançant una base de dades oberta, la difusió dels informes de les Inspeccions Tècniques dels Edificis i dels projectes de rehabilitació en matèria de rehabilitació energètica, accessibilitat i funcionalitat que, per la seva qualitat, siguin destacables.

UN NOU DECRET: FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

UNA EINA NORMATIVA PER IMPULSAR LA REHABILITACIÓ DOTADA DE:

- Major objectivitat, es “penalitzava” la manca de conservació amb més freqüència d’inspeccions.
- Major realisme, no imposar terminis o condicions incomplibles.
- Major cooperació entre administracions.
- Major coneixement del parc d’habitatges i control dels riscos.
- Major flexibilitat i adaptabilitat a les casuístiques.
- Major implicació de les comunitats de propietaris en obligar-los a establir Programes de Rehabilitació en els edificis amb supervisió tècnica.
- Refosa dels Decrets 187/2010 ITE i 206/1992 Llibre de l’Edifici.
- Foment del deure de conservació, la rehabilitació i l’adequació funcional dels edificis.