

MANRESA

Control i intervenció a partir de l'impuls de les Inspeccions Tècniques de l'Edificació

6 de juny de 2024
Recinte Escola Industrial



**Diputació
Barcelona**

ITES MANRESA_INTRODUCCIÓ
la ciutat que tenim

8.159 finques amb edificis (SU)
aprox. **7.600** edificis ús residencial (SU)
80.000 habitants
40.136 habitatges
66% dels edificis > 1970
21% edificis > 100 anys

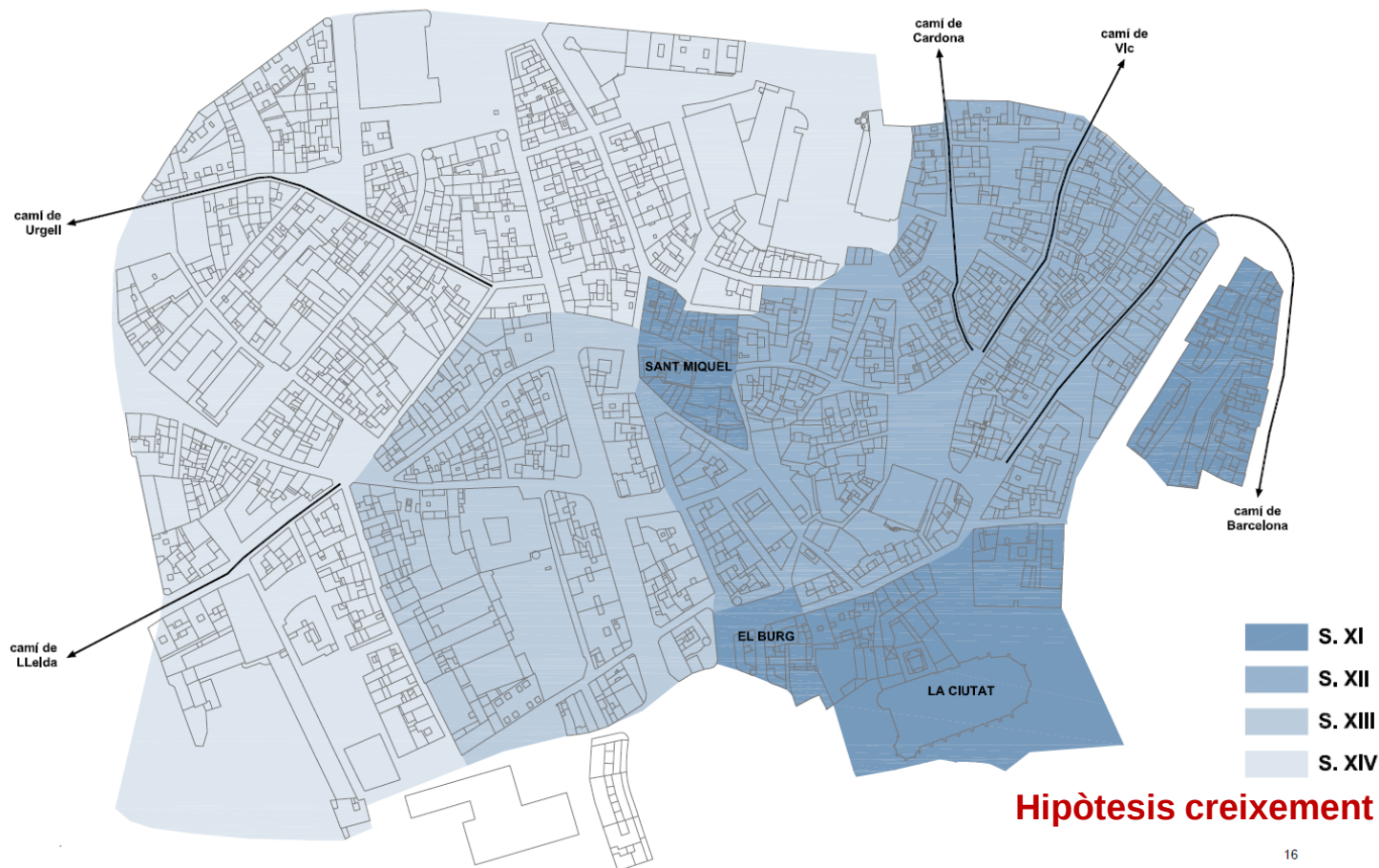


ITEs MANRESA_INTRODUCCIÓ

la ciutat que tenim

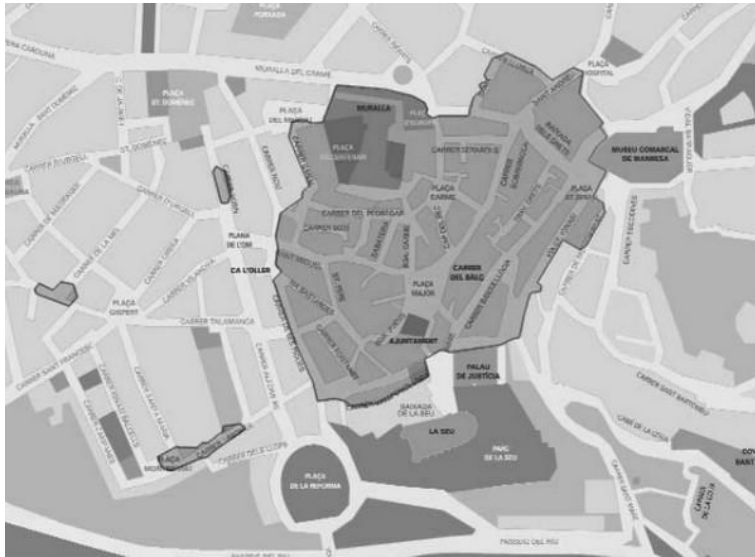
Informació_Tesis doctoral Pere Santamaria, arqte. 2014

1847_Manresa_Plànol Rovira i Trias

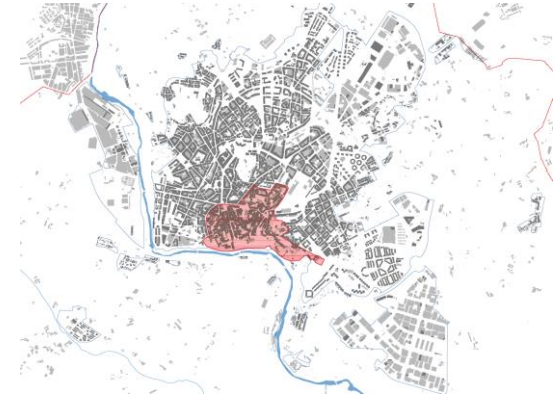


Hipòtesis creixement

ITEs MANRESA_INTRODUCCIÓ *la ciutat que tenim* *Informació la ciutat cremada*



1713_50% de la ciutat cremada (522 edificis)



1811_75% de la ciutat cremada (700 edificis de 1.127)

5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

Objectiu

_de regular el marc d'aplicació del deure de conservació dels edificis per part dels seus propietaris, mitjançant l'establiment de propostes d'actuació que, des de la vessant preventiva, contribuïssin a garantir la seguretat de les persones i a eliminar el perill que comporta la deficient conservació de les edificacions.

Estructura en tres àmbits essencials:

1. **Cens**_elaboració d'un cens d'edificacions que per la seva antiguitat o característiques són susceptibles de presentar problemes de seguretat.
2. **Dictàmen tècnic (ITE)**_exigència d'un dictamen tècnic que acrediti la seguretat de façanes i cobertes i **les obres a realitzar** quan es constati que estan afectades les condicions de **seguretat, salubritat, ornament públic o habitabilitat**.
3. **OEX**_ordenació mitjançant **ordre d'execució** (dins la mateixa ITE) a la propietat per part de l'Ajuntament d'executar aquelles obres recollides en el dictamen tècnic, fixant els terminis per a la seva execució i efectuant-ne el control i seguiment d'aquestes.

Àmbit

_totes les edificacions del municipi sense discriminació de l'ús

5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

Implicació municipal

L'Ajuntament assumia la iniciativa del control de l'estat de les edificacions al municipi, i s'implicava en tot el procés:

- l'aplicació de mesures de caràcter informatiu per a les persones propietàries dels edificis,
- l'aplicació de mesures de caràcter tècnic, mitjançant la col·laboració dels tècnics municipals amb els tècnics designats per la propietat per a la inspecció dels seus immobles,
- mesures de caràcter econòmic mitjançant la potestat de subscriure convenis amb entitats col·laboradores,
- mitjançant l'acció inspectora de l'Ajuntament en qualsevol fase del procés,
- l'emissió de les ordres d'execució abans esmentades, que permetien alhora una execució directa sense el tràmit habitual de la llicència d'obres ni l'abonament de les taxes associades,
- mesures coercitives i sancionadores en cas d'incompliment de les ordres d'execució emeses, i en última instància, mitjançant la intervenció subsidiària de l'Ajuntament per executar aquelles obres ordenades en cas d'incompliment per part de la propietat.

5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

Característiques ITE's

_Dictamen tècnic

- edificis > 40 anys
- inspeccions cada 5 anys per edificis > 100 anys
- inspeccions cada 10 anys edificis entre 40 i 100 anys.
- model annex 1
 - _Dades informatives de la propietat i de la ocupació de l'edifici
 - _Descripció edifici
 - _Tipus de fonamentació
 - _Murs enterrats
 - _Humitats
 - _Estructura interior
 - _Sostres i forjats
 - _Façanes i mitgeres
 - _Escales
 - _Cobertes
 - _Instal.lacions
 - _Propostes d'actuació
 - De caràcter urgent
 - De caràcter preventiu
 - De caràcter necessari
 - Programa d'actuació

6 FAÇANES I MITGERES

Estat de degradació

Tipologia d'un sol full massís ☐ d'un sol full foradat ☐ de dos fulls i cambra ☐ altres ☐ Material de tova ☐ de tapia ☐ de pedra ☐ de ceràmica ☐ de bloc de formigó ☐ de formigó armat ☐ altres ☐ Cossos i elements sortints Balcons ☐ Tribunes ☐ Cornises ☐ Ornaments ☐	☐ En bon estat; sense necessitat d'intervenció ☐ Microfissures i fissures estabilitzades que no posen en perill el correcte suport dels sostres. Reparació superficial fins i tot generalitzada ☐ Esquerdes estabilitzades o fissures no estabilitzades quan la causa és la retracció. Reparació estructural amb intervencions puntuals ☐ Desploms i bombaments importants. Reparació estructural amb intervencions generalitzades ☐ Esquerdes importants per compressió i/o esforç tallant que necessiten intervencions puntuals ☐ Lesions que posen en perill l'estabilitat de l'edifici i fan necessari un reforç generalitzat ☐ Despreniments, esquerdes o bombaments puntuals del revestiment ☐ Desploms i lesions de l'estructura dels cossos i elements sortints ☐ Escrostonament dels cantells de cossos, elements sortints o elements ornamentals
--	--

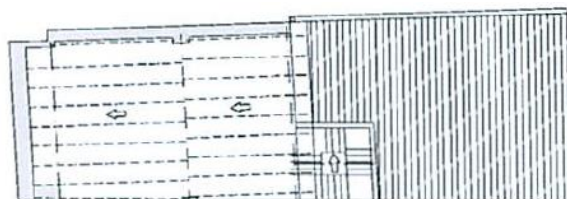
Descripció i localització defectes

8 COBERTA

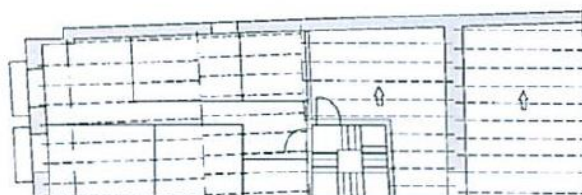
Estat de degradació

Tipologia Inclinada ☐ Plana ☐ Mixta ☐ Material estructura de fusta ☐ de perfils d'acer ☐ de ceràmica ☐ de formigó ☐ altres ☐ Material de superfície ceràmica ☐ formigó ☐ metàl·lica ☐ fibrociment ☐ altres ☐	☐ En bon estat; sense necessitat d'intervenció. No es detecten ni es coneixen problemes per aquesta causa ☐ Lesions lleugeres que necessiten operacions de reparació. Peces metàl·liques oxidades, sense afectar la seva capacitat portant. Peces de fusta afectades per la humitat de forma superficial. Els recolzaments estan en bon estat. Peces de formigó on apareixen primers símptomes d'oxidació de les armadures per les fissures que mostren. ☐ Lesions importants que fan necessàries una intervenció de reforçament i de substitució de peces fins a un 60% ☐ Estructura fortament degradada, que posa en perill la seva estabilitat, essent necessària la seva substitució en un percentatge superior al 60%
--	--

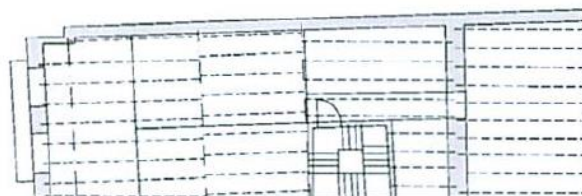
Descripció i localització defectes



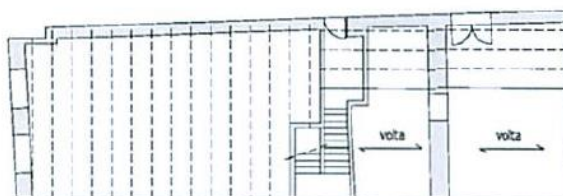
PLANTA TERCERA (coberta planta tercera)



PLANTA SEGONA (sostre pis i coberta zona posterior)



PLANTA PRIMERA (sostre pis planta primera)



PLANTA BAIXA (sostre locals planta baixa)

6 FAÇANES I MITGERES

Estat de degradació

Tipologia

- d'un sol full massís ☒
- d'un sol full foradat ☐
- de dos fulls i cambra ☐
- altres ☐

Material

- de tova ☒
- de tapia ☐
- de pedra ☒
- de ceràmica ☐
- de bloc de formigó ☐
- de formigó armat ☐
- altres ☐

Cossos i elements sortints

- Balcans ☒
- Tribunes ☐
- Cornises ☒
- Ornaments ☐

- ☐ En bon estat; sense necessitat d'intervenció

- ☐ Microfissures i fissures estabilitzades que no posen en perill el correcte suport dels sostres. Reparació superficial fins i tot generalitzada

- ☒ Esquerdes estabilitzades o fissures no estabilitzades quan la causa és la retracció. Reparació estructural amb intervencions puntuals

- ☐ Desploms i bombaments importants. Reparació estructural amb intervencions generalitzades

- ☐ Esquerdes importants per compressió i/o esforç tallant que necessiten intervencions puntuals

- ☐ Lesions que posen en perill l'estabilitat de l'edifici i fan necessari un reforç generalitzat

- ☒ Despreniments, esquerdes o bombaments puntuals del revestiment

- ☐ Desploms i lesions de l'estructura dels cossos i elements sortints

- ☒ Escrostonament dels cantells de cossos, elements sortints o elements ornamentals

Descripció escrita, gràfica i fotografies

Murs de càrrega de diverses tipologies. Les parets de tancament de façana són de pedra amb gruixos que van dels 35 - 55 cm. El revestiment de les parets de façana presenten un desprendiment de revestiment degut a les humitats important. Els més importants en tota la zona de planta baixa provocada segons veïns a una fuga d'aigua en el sostre del local comercial. En altres zones degut a la pluja i el mal estat de les canals. En façana principal també trobem una zona de la cornisa amb esquerdes i escrostonament.



ITEs MANRESA

Exemple ITE

8	COBERTA	Estat de degradació
---	---------	---------------------

Tipologia Inclínada ☒ Plana ☐ Mixta ☐	☐ En bon estat; sense necessitat d'intervenció. No es detecten ni es coneixen problemes per aquesta causa ☐ Lesions lleugeres que necessiten operacions de reparació. Peces metàl·liques oxidades, sense afectar la seva capacitat portant. Peces de fusta afectades per la humitat de forma superficial. Els recolzaments estan en bon estat. Peces de formigó on apareixen primers símptomes d'oxidació de les armadures per les fissures que mostren. ☐ Lesions importants que fan necessàries una intervenció de reforçament i de substitució de peces fins a un 60% ☒ Estructura fortament degradada, que posa en perill la seva estabilitat, essent necessària la seva substitució en un percentatge superior al 60%
Material estructural de fusta ☒ de perfils d'acer ☐ de ceràmica ☐ de formigó ☐ Altres ☐	
Material de superfície Ceràmica ☒ Formigó ☐ metàl·lica ☐ fibrociment ☐ altres ☐	

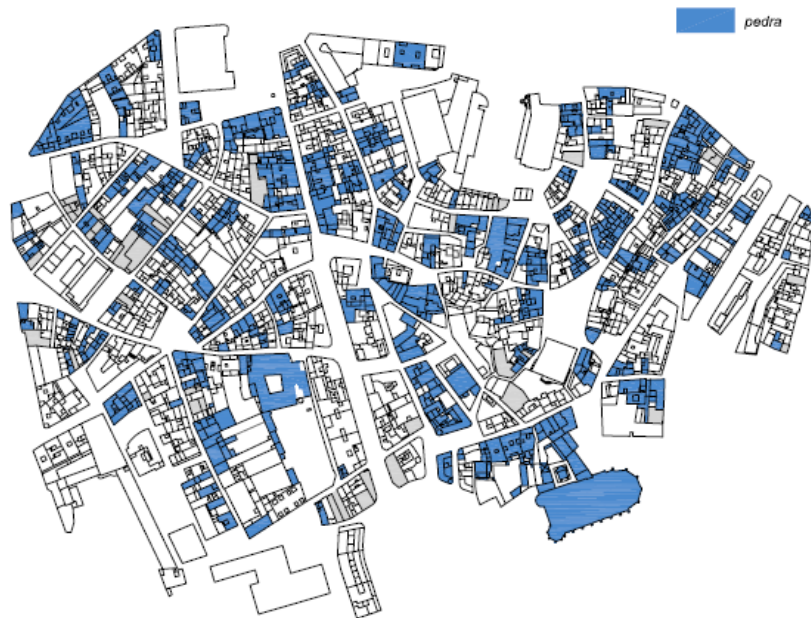
Descripció escrita, gràfica i fotografies

Estructura de coberta en mal estat degut a les filtracions que es produeixen pel mal estat de les teules.



11	PROPOSTES D'ACTUACIÓ
----	----------------------

De caràcter urgent	Reparació de la coberta a nivell estructural i cobertura de teules. Eliminació de l'entrada d'aigua. Reparació de cornisa de façana principal, revestiments de façana lateral
De caràcter preventiu	Revisió i anàlisis de les bigues que formen els forjats de cada planta realitzant els reforços necessaris.
De caràcter necessari	Sanejament d'humitats.
Programació actuacions	



ITÉS MANRESA_INTRODUCCIÓ
la ciutat que tenim

Font d'informació_TD PSM 2014



5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

Característiques ITE's

_Creació del registre d'edificis

- situació i nivell de protecció (si és el cas)
- data de construcció
- inspeccions tècniques realitzades i el seu resultat,
- les obres conseqüència de les inspeccions

_OEX o *prohibició* amb dictamen presentat

- AJM podrà dictar OEX o Prohibició per edificis amb manca de condicions de seguretat, salubritat, ornament públic o habitabilitat exigibles
- terminis d'execució
- audiència > 10 dies
- resolució d'al.legacions
- fermesa de la OEX
- multes coercitives
- execució subsidiària a càrrec de la propietat
 - _ comunicació prèvia pressupost
 - _ contractació obres *_Llei de contractes del sector públic*
 - _ execució *_a la pràctica, de patologies molt greus amb risc a tercers*
 - _ rescabament

_Acció inspectora d'ofici o a instància de l'interessat

- informe d'inspecció
 - _ Identificació patologies i proposta d'intervenció
 - _ Necessitat o no de projecte tècnic
 - _ terminis inici i finalització de les obres

5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

Característiques ITE's

_ Règim sancionador

- Greus / lleus

_ No atendre OEX

_ Obstruir procés

_ Ocultar dades

.....

_ **No realitzar o no lliurar dictamen tècnic requerit**

- Possibilitat de dictamen subsidiari

_ Prescripció

- 4 anys

_ Aplicació esgraonada

- >140 anys

Dictamen 2007

676 edif.

- 120-139 anys

Dictamen 2008

447 edif.

- 100-119 anys

Dictamen 2009

634 edif.

- 80-99 anys

Dictamen 2010

919 edif.

- 60-79 anys

Dictamen 2011

2,280 edif

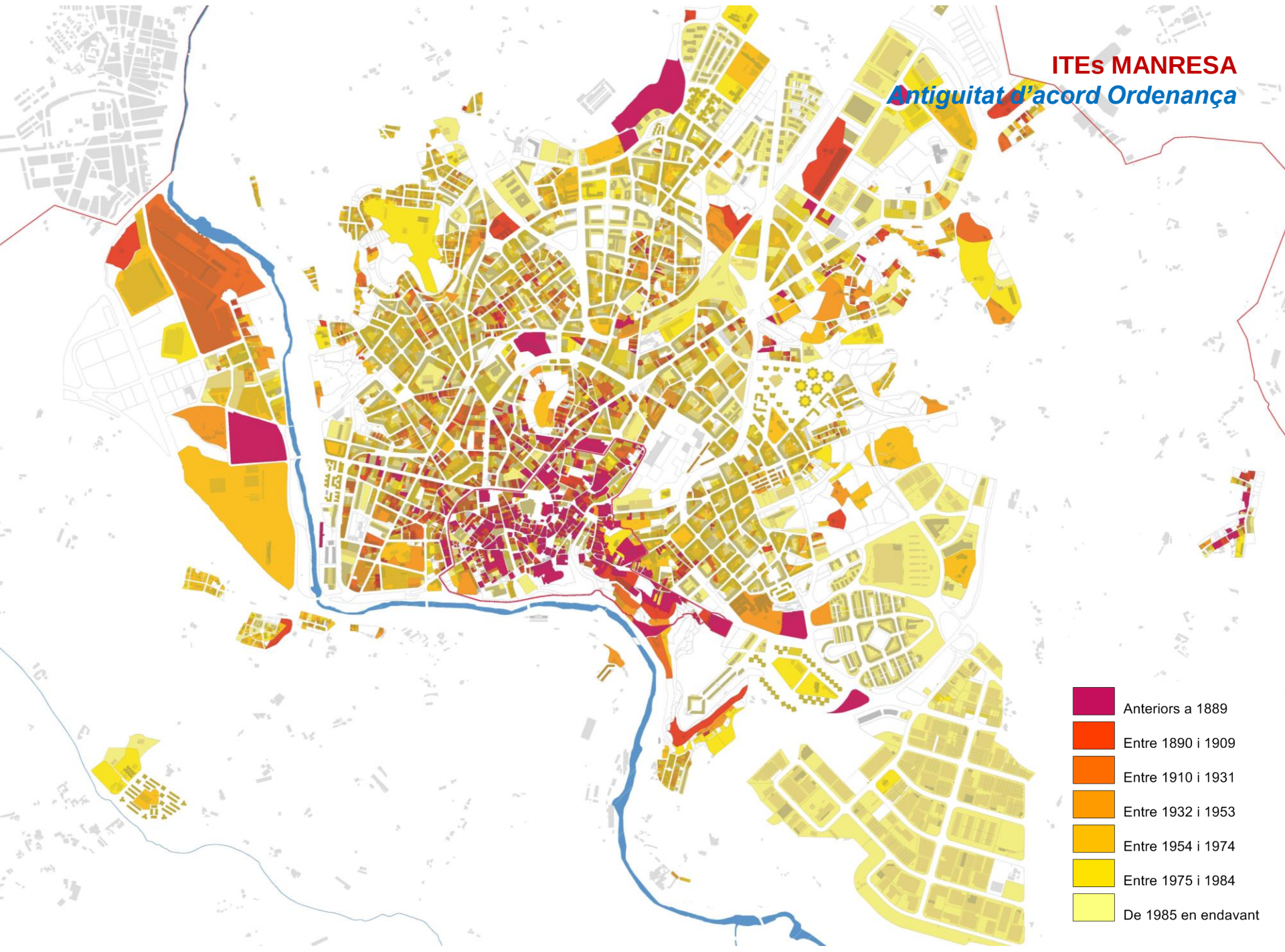
- 40 i 49 anys

Dictamen 2012

698 edif.

ITES MANRESA

Antiguitat d'acord Ordenança



5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

DIAGNOSI

_3,023 requeriments fins any 1954 (parcial)

- 71,61% presentats (2,165 dictàmens)

- 48,85% dels dictàmens que pertocarien haver reclamat d'acord ordenança (6,188)

_2.015 expedients **tancats** (66,66%)

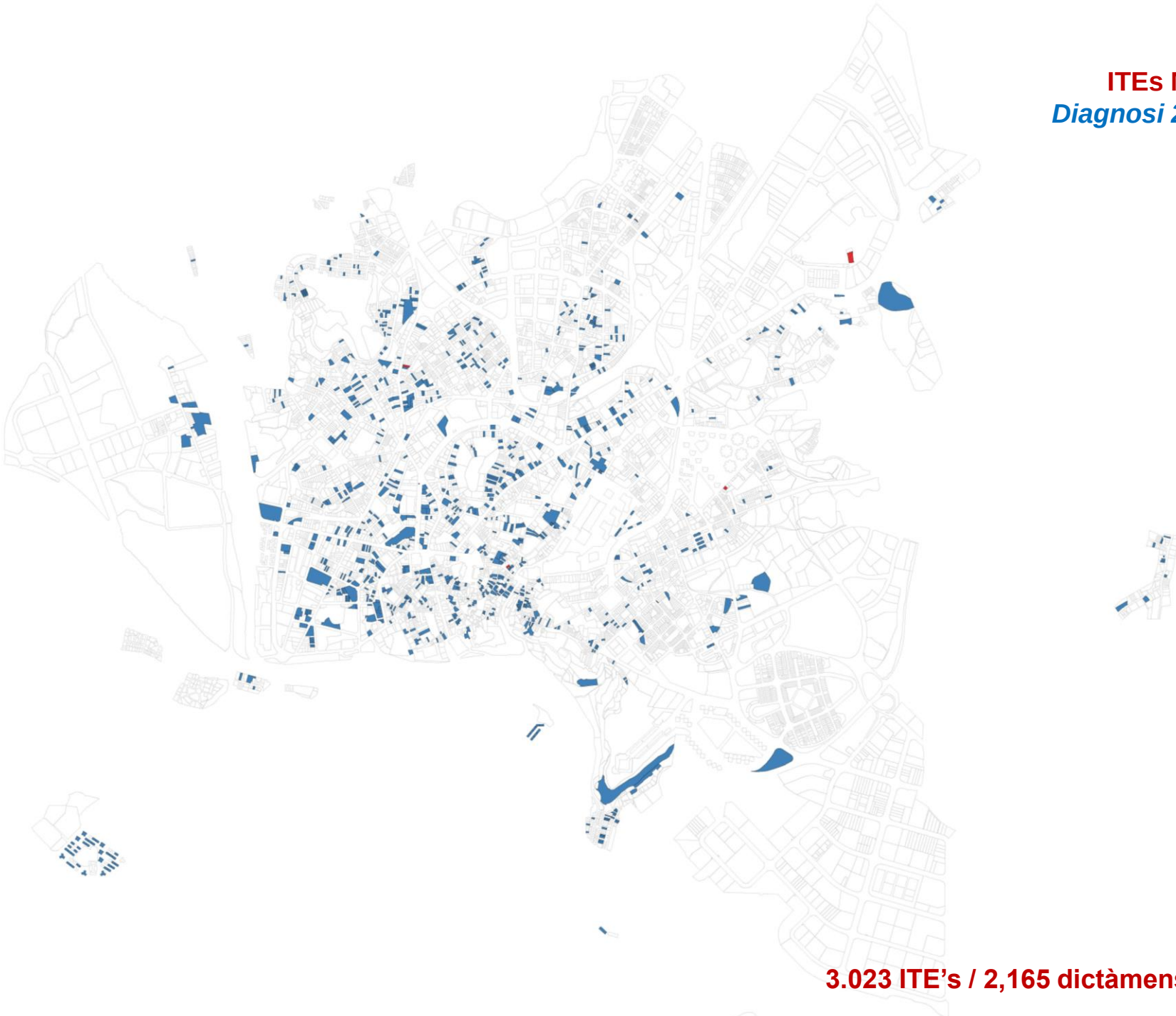
_1,008 expedients **oberts** (33,34%)

10 no aptes (?)

_418 al CH (tancats i oberts)

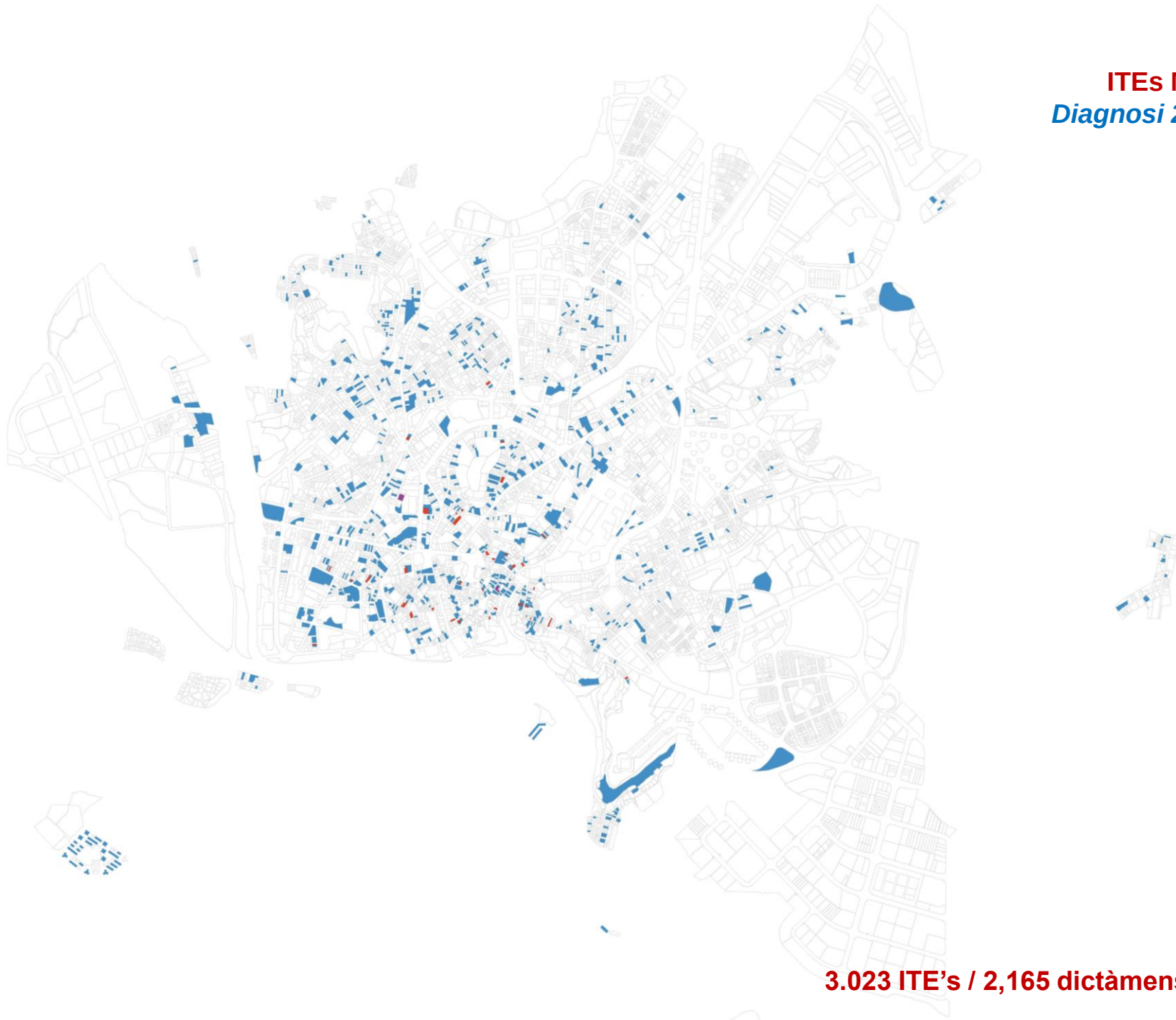
SITUACIÓ DELS EXPEDIENTS OBERTS		
No han presentat el dictamen [591]	Requeriment no notificat	79
	Requeriment notificat sense dictamen	491
	Presenten al·legacions	21
	Pendent de notificar certificat d'aptitud	1
Han presentat el dictamen [417]	Dictamen presentat	328
	Comprovar obres ordenades	15
	Emetre el certificat d'aptitud	71
	Expedient suspès	2
TOTAL		1008

ITEs MANRESA
Diagnosi 2020_2024



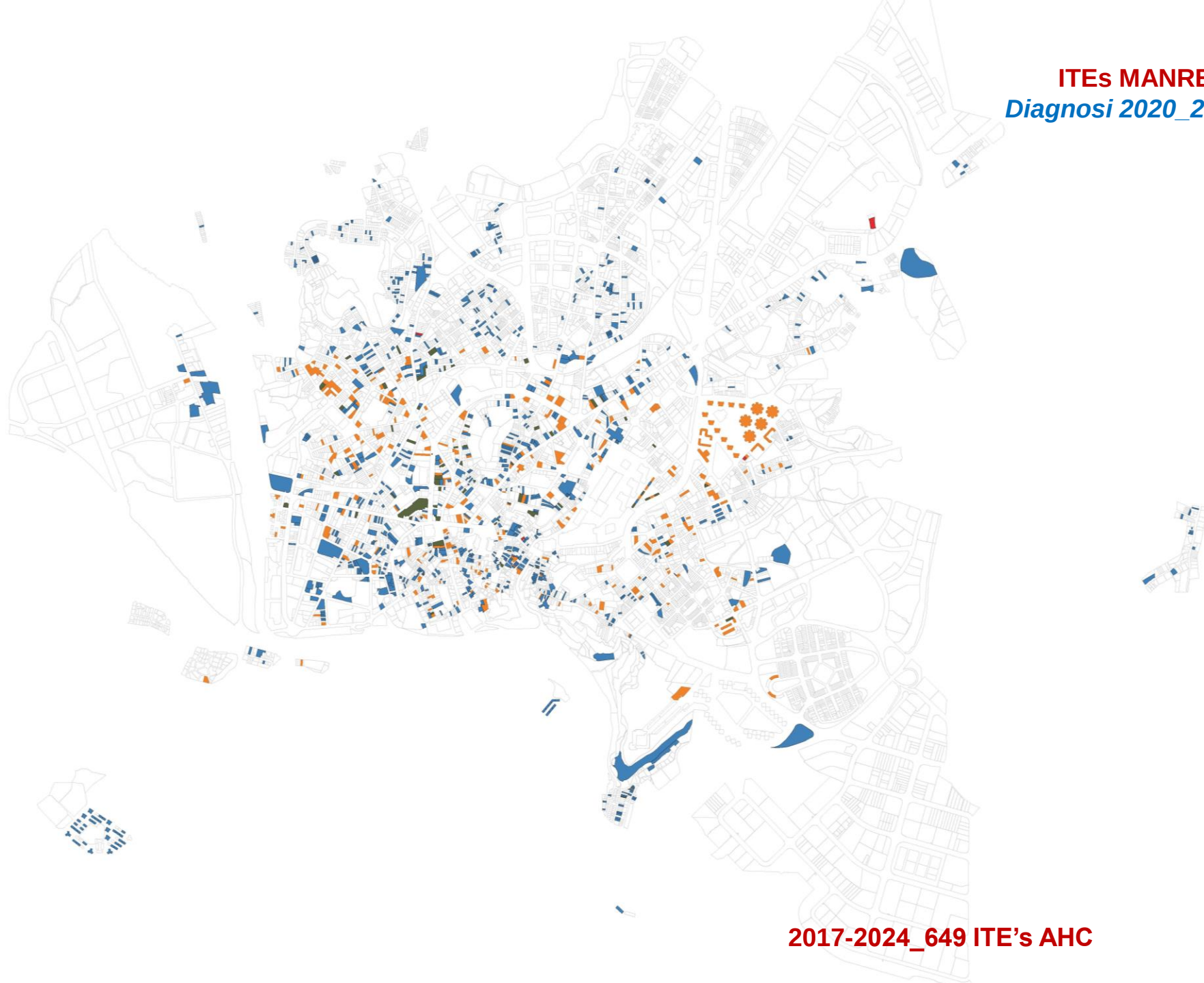
3.023 ITE's / 2,165 dictàmens

ITEs MANRESA
Diagnosi 2020_2024



3.023 ITE's / 2,165 dictàmens / 42 OEX

ITEs MANRESA
Diagnosi 2020_2024



2017-2024_649 ITE's AHC

5.01.2007_ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

2017

- _DEROGACIÓ ORDENANÇA MUNICIPAL ITE's
- _PROPOSTA DE CONVENI DE COL.LABORACIÓ AHC
 - _591 expedients oberts a gestionar per AHC
 - _417 expedients a gestionar per part de AJM

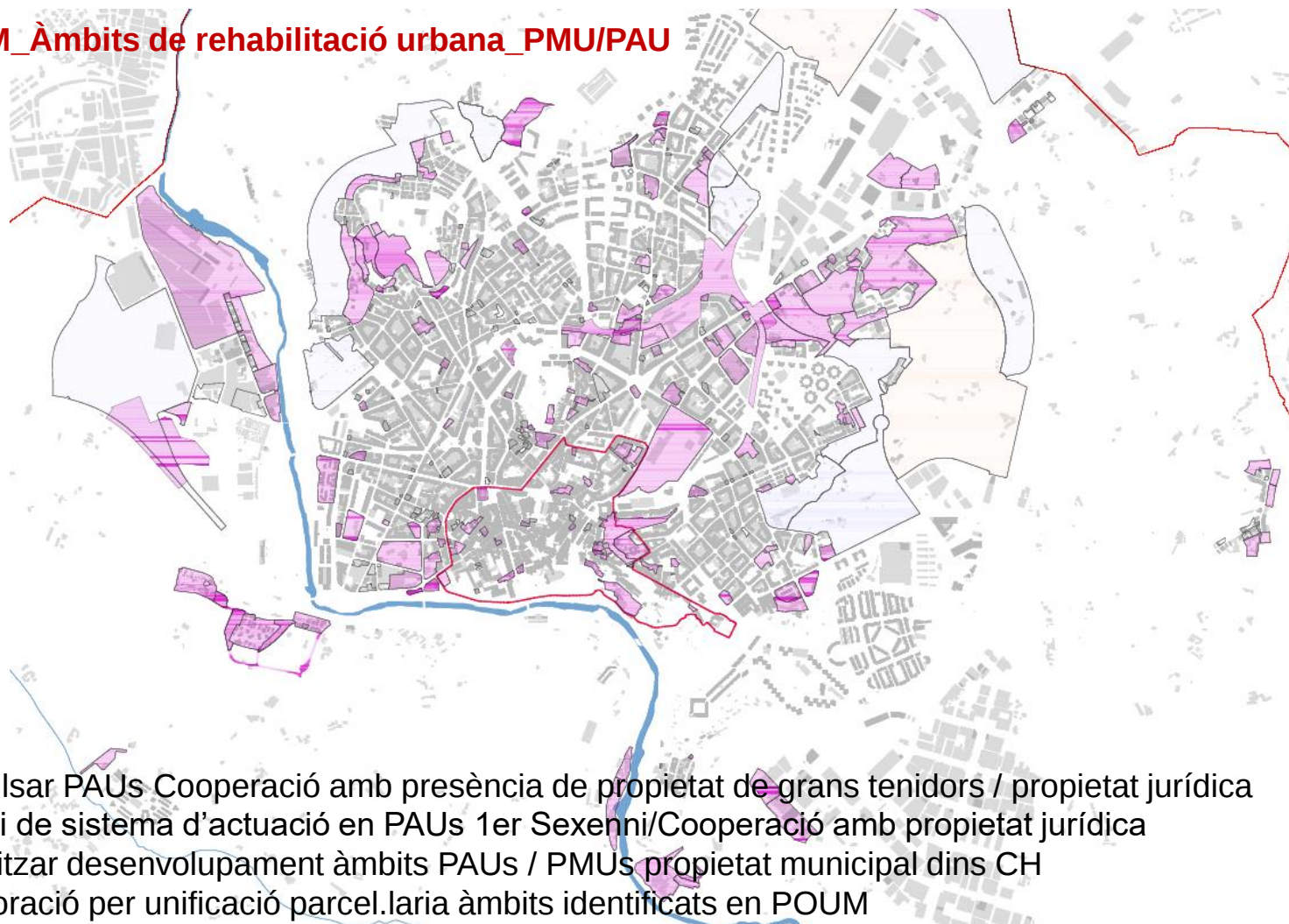
OEX 2007-2024

- _42 OEX vinculades a les ITE's fins 2017
- _1,512 OEX reactives per estat de conservació deficient de l'edifici o altres incidències
- _127 Declaracions de RUÏNA
- _106 OEX en edificis amb ITE's al CH

CONCLUSIONS ITE's MANRESA

- _Proactivitat ben intencionada però mal dimensionada
 - _Potser hauria estat necessari la limitació al CH?
- _Requereix dotació de personal tècnic i jurídic
- _Càrrega econòmica de difícil gestió:
 - _Actuacions subsidiàries en finques privades. Límit?
 - _Rescavalaments complexos
- _Ajuntament s'autoadjudica una responsabilitat
- _Marc legal ja faculta AJM ser proactiu amb els edificis en mal estat_OEX
- _Ites no han fet aflorar els edificis amb evident mal estat_NO PRESENTATS

POUM_Àmbits de rehabilitació urbana_PMU/PAU



- _impulsar PAUs Cooperació amb presència de propietat de grans tenidors / propietat jurídica
- _canvi de sistema d'actuació en PAUs 1er Sexenni/Cooperació amb propietat jurídica
- _prioritzar desenvolupament àmbits PAUs / PMUs propietat municipal dins CH
- _exploració per unificació parcel.laria àmbits identificats en POUM
- _generació de sòl per polítiques públiques habitatge amb objectius de revitalització CH

ESTRATÈGIES / LÍNIES DE TREBALL REHABILITACIÓ URBANA

Oportunitats de promoció en sòl privat_rehabilitació

- _Identificació oportunitats
- _mediació / interlocució / expectativa per altres iniciatives privades
- _exploració compra de sòl per iniciativa pública

Promoció sòl públic

- _anàlisi / identificació / justificació / valoració
- _convenis col.laboració
- _drets de superfície

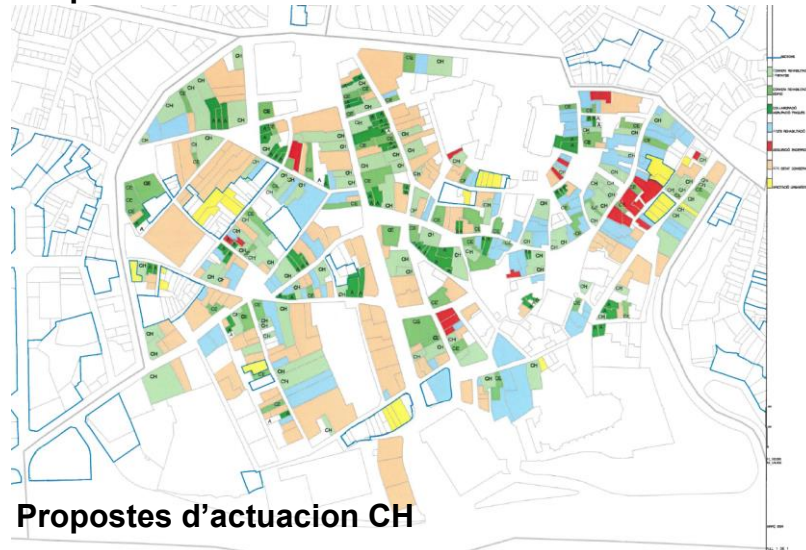
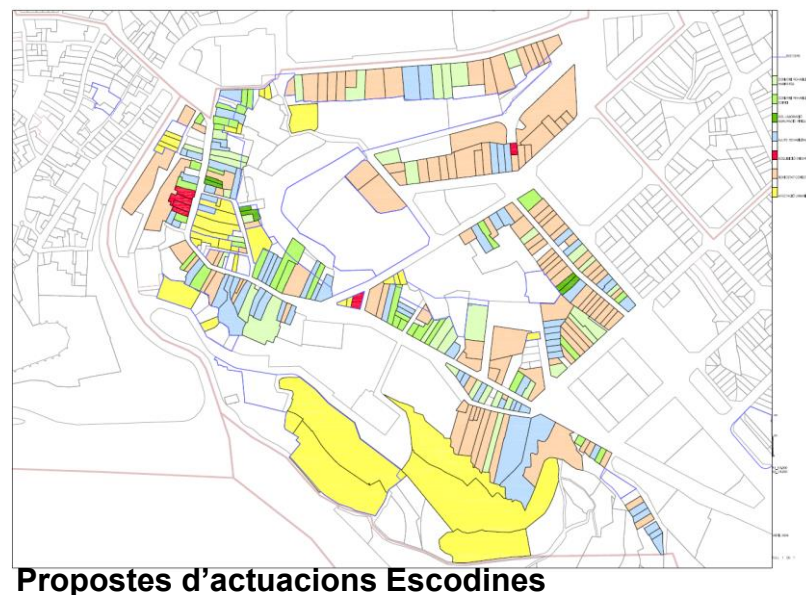
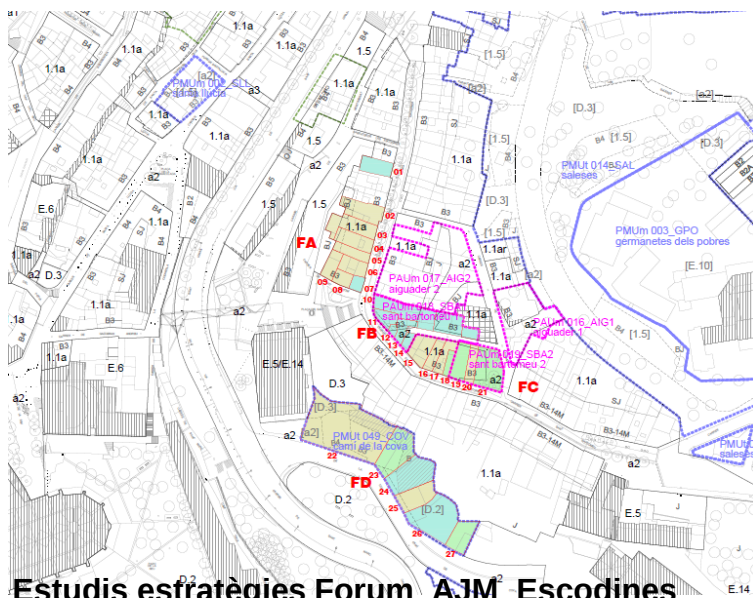
ACR / AREMU

- _Treball exploratori per delimitació AREMU i ACRs

Estudi d'estratègies compartides amb FORUM

- _coordinació línies de treball AJM i FORUM
- _coordinació per promoció habitatge a partir de finques AJM

Línies de treball obertes pel foment de la rehabilitació urbana



PROTOCOL MOBILITZACIÓ D'HABITATGE_2024

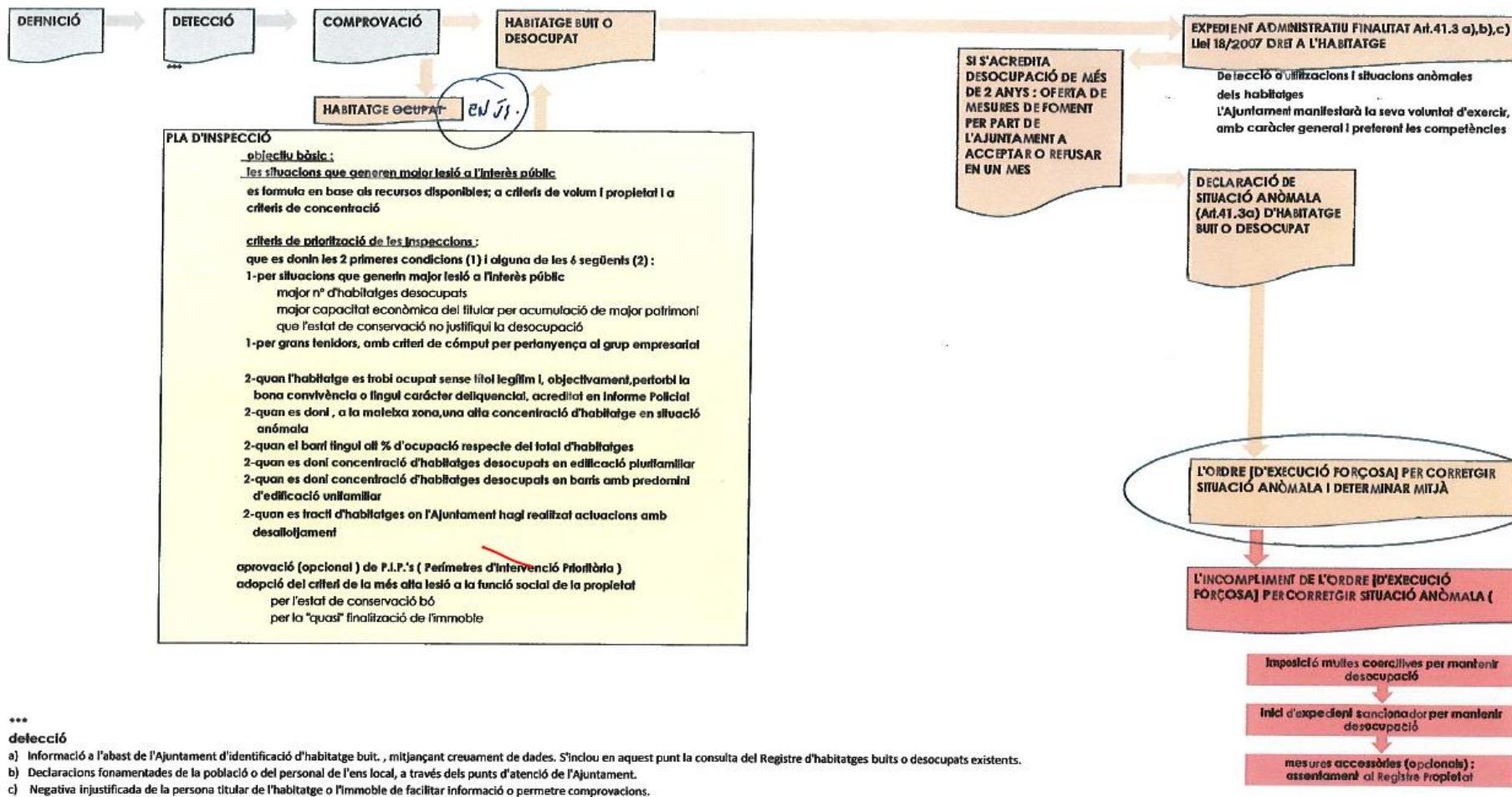
Mobilització d'habitatges buits o permanentment desocupats (ÀMBIT I)

- Detecció
- Comprovació_pla d'inspecció
- Expedient administratiu finalitat Llei Dret Habitatge (art. 41.3)
- Acreditació desocupació > 2 anys
- Declaració situació anòmala
- Gestió sancions / multes coercitives

Deure de conservació habitabilitat / habitatge (ÀMBIT II)

- Detecció
- Comprovació_Pla d'inspecció
- Identificació abast rehabilitació
- Declaració d'infrahabitatge / inhabilitat / desallotjament
- OEC (ordre d'execució de conservació)
- Gestió sancions / multes coercitives
- Possible acord d'expropiació x incompliment OEC

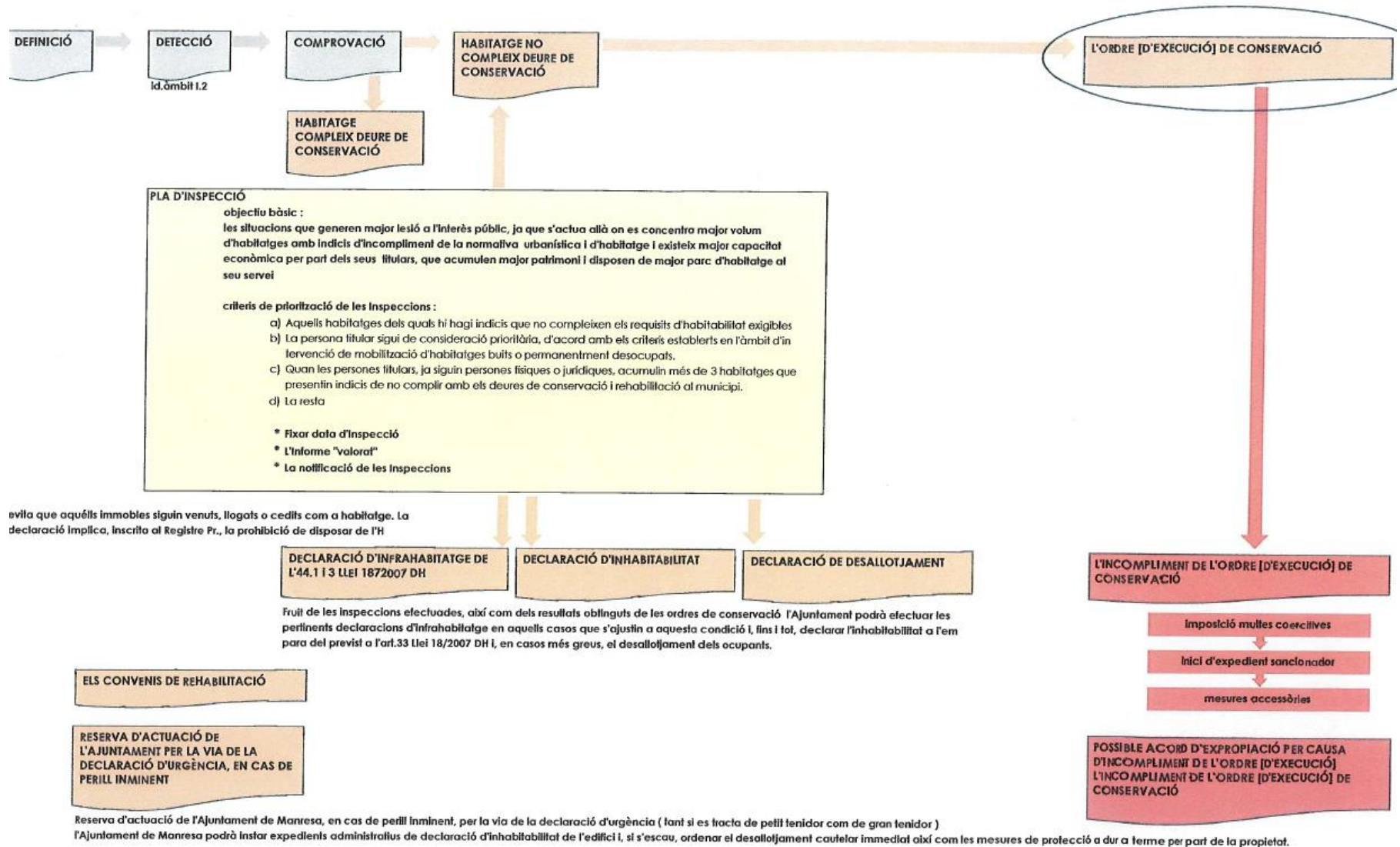
2 ÀMBIT I : MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS O PERMANENTMENT DESOCUPATS



MANRESA

Protocol mobilització habitatge

3 ÀMBIT II : CONSERVACIÓ D'HABITATGES



COMPLIMENT DEURE DE CONSERVACIÓ

Ite's

Gestió expedients pendents
Conveni AHC
Derivar obligacions a OEX

OEX / RUI

Reactiva / Preventiva
Execucions subsidiàries
Rescabament

PLA LOCAL DE L'HABITATGE

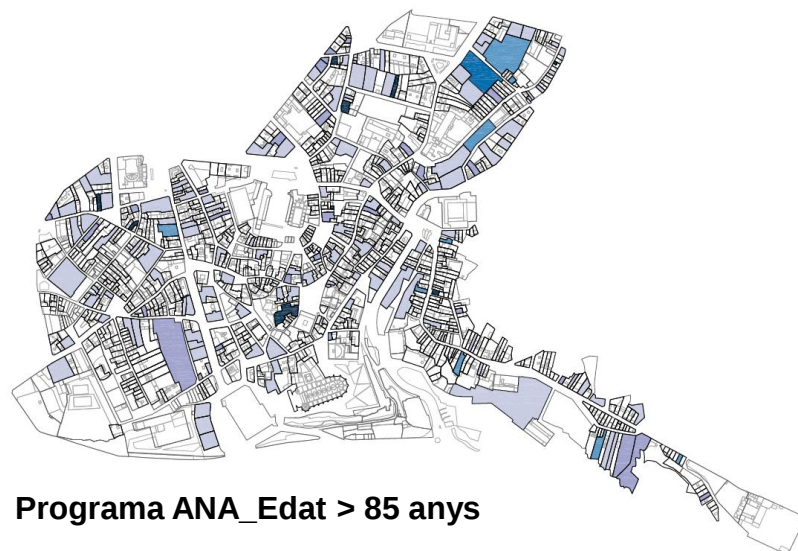
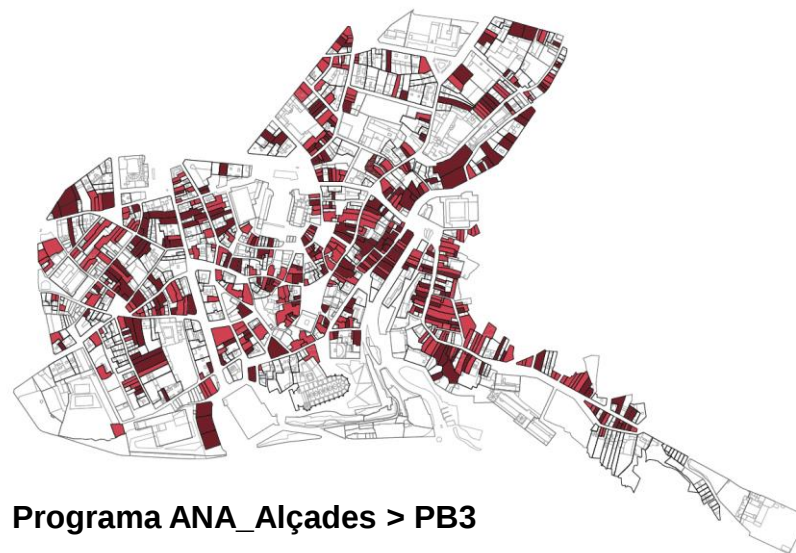
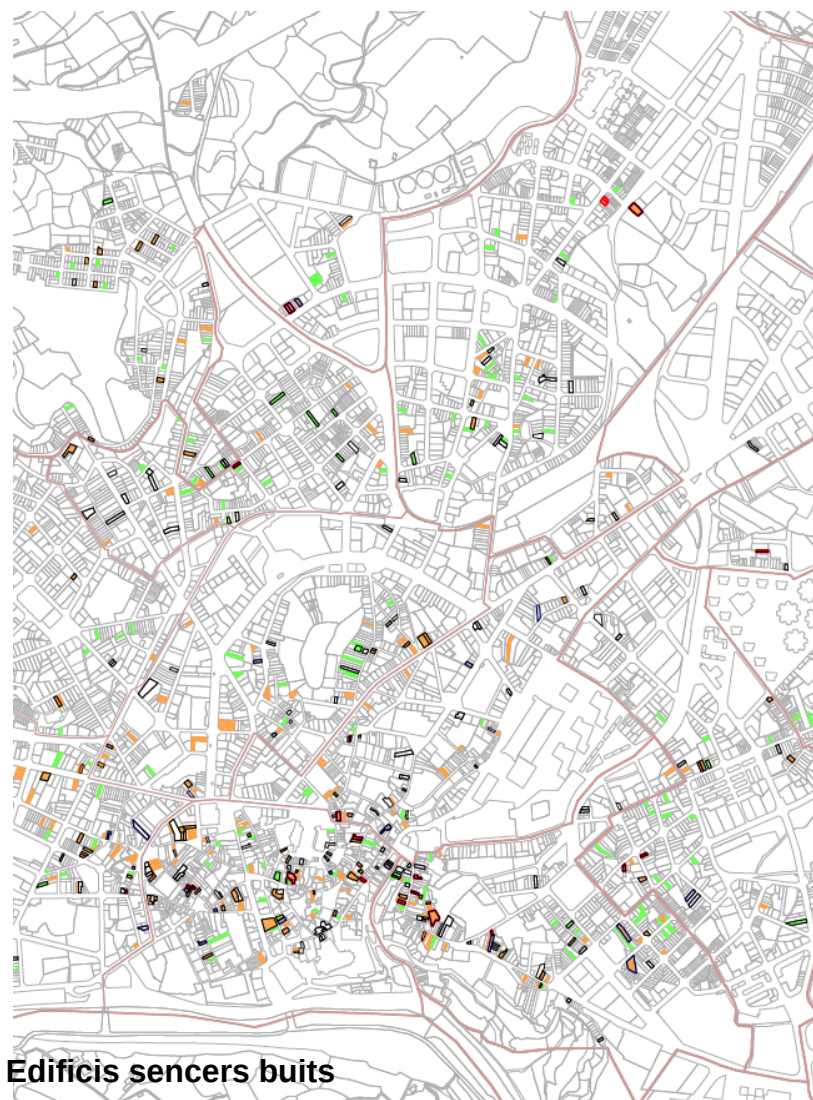
Pla estratègic per implicació compromisos municipals
Ordre de prioritats diferents línies de treball

Altres actuacions complementàries

- _ Microcrèdits
- _ Cessió d'ús habitatge per destí social
- _ Tanteig i retracte
- _ Accessibilitat (programa ANA)
- _ Ajuts millores habitabilitat / accessibilitat / eficiència energètica
- _ Registre de solars sense edificar

Observatori de l'habitatge

- _ Gestió de dades / creació de dades
- _ Dades georeferenciades / actualització sistemàtica



MANRESA

Ens ho hem de prendre seriosament

27 de maig del 2024

