

# El nou Decret 67/2015

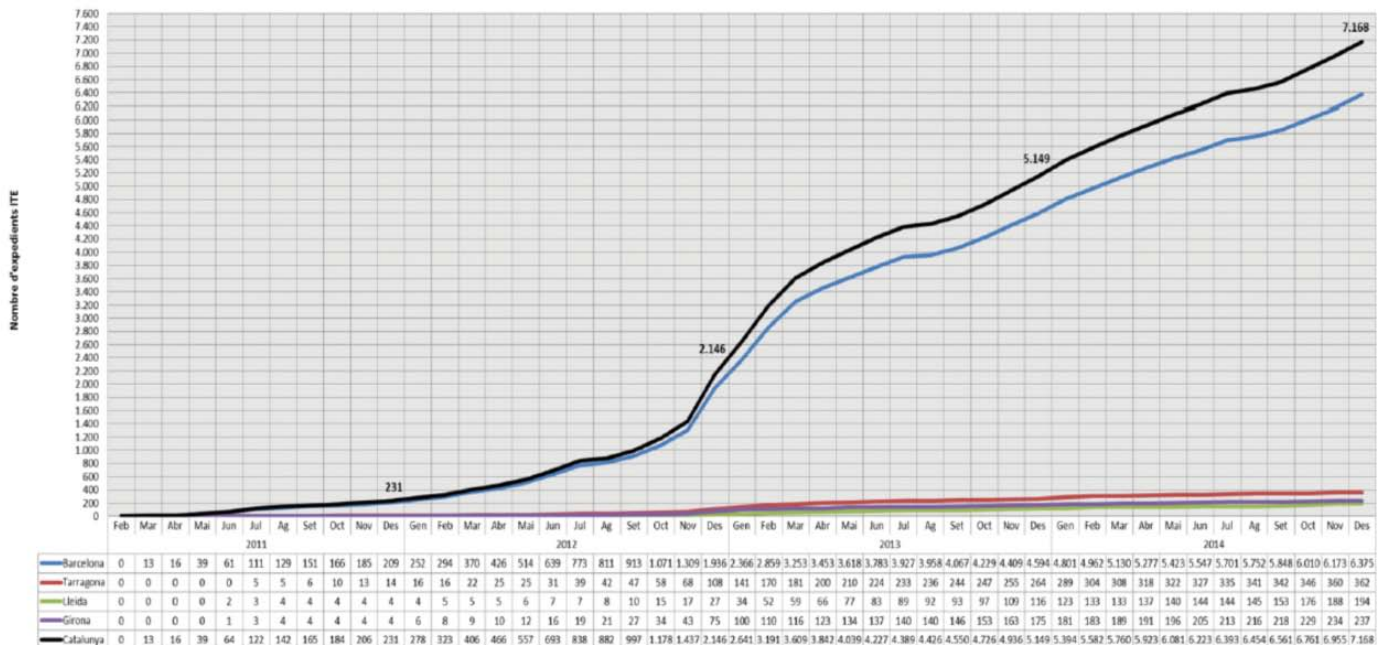
Jordi Marrot

Responsable de la Unitat de Rehabilitació i Medi Ambient

*assessoriatecnica@apabcn.cat*

El passat 7 de maig del 2015 es va publicar en el DOGC el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

EXPEDIENTS D'ITEs ACUMULATS PRESENTATS A LA GENERALITAT DE CATALUNYA  
DES DEL 26-02-2011 AL 31-12-2014



Aquest nou decret regula en un sol document legislatiu les inspeccions tècniques de l'edifici i el llibre de l'edifici, derogant el Decret 187/2010 d'inspecció tècnica d'edificis i el Decret 206/1992 del llibre de l'edifici.

Amb l'aprovació d'aquest decret l'administració catalana pretén donar un nou impuls a les inspeccions tècniques així com a la rehabilitació i el manteniment dels edificis, degut a que el grau de compliment dels decrets actuals és baix. Segons informacions de la pròpia Agència de l'Habitatge de Catalunya en el mes de desembre del 2014 s'havien sol·licitat 7.168 certificats d'aptitud dels aproximadament 103.000 edificis que estaven obligats a realitzar la inspecció tècnica de l'edifici.

## Principals novetats del Decret 67/2015 sobre la Inspecció Tècnica de l'Edifici

Dins de l'àmbit d'aplicació del nou decret s'inclouen els habitatges unifamiliars en els que la seva edificació principal no estigui separada  $\geq 1,5$  metres de la via pública, de zones d'ús públic i de les finques adjacents.

Amb aquesta nova incorporació s'inclou totes aquelles cases de cos que generalment estan entre mitges en els centres urbans de ciutats i pobles del nostre país, les quals són la tipologia edificatòria que han presentat més accidentabilitat com a conseqüència de l'abandonament en el deure de conservació dels seus propietaris, i que en alguns casos han arribat fins i tot a l'esfondrament parcial o total del propi habitatge.

Pel que fa a l'obligatorietat de passar la inspecció tècnica dels edificis es modifica el calendari actualment vigent i en el cas dels habitatges unifamiliars s'estableix un nou termini en funció de la seva antiguitat degut a que es tracta d'una nova obligació.

Antiguitat edifici plurifamiliar	Termini per passar la inspecció ITE
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2015
Entre 1961 i 1971	Fins al 31 de desembre de 2016
A partir de 1971	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

Antiguitat habitatge unifamiliar	Termini per passar la inspecció ITE
Anteriors a 1900	Fins al 31 de desembre de 2016
Entre 1901 i 1930	Fins al 31 de desembre de 2017
Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2018
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2019
Entre 1961 i 1975	Fins al 31 de desembre de 2020
A partir de 1975	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

Queden exempts de passar la ITE, els habitatges unifamiliars que tinguin la cèdula d'habitabilitat vigent en el moment que estan obligats a passar-la fins que aquesta hagi caducat. S'exclouen de l'àmbit d'aplicació del nou decret els habitatges unifamiliars aïllats, habituals en moltes urbanitzacions, ja que la major part d'aquests habitatges estan emplaçats amb una separació de la via pública i de les finques adjacents superior a 1,5 metres.

El nou informe d'inspecció tècnica de l'edifici s'ha d'elaborar mitjançant una eina telemàtica. Aquesta eina funciona en un entorn web i segons un model i format aprovat per la pròpia Agència de l'Habitatge de Catalunya el qual ha de contenir les següents dades bàsiques:

La identificació de l'edifici

- La identificació del personal tècnic
- Les característiques generals de l'edifici
- L'estat de conservació de l'edifici
- L'apreciació de les deficiències detectades
- La qualificació de les deficiències segons una nova classificació.

Amb l'anterior decret es classificaven les deficiències observades en "greus" i "lleus". Segons el tipus, la gravetat i la generalització de les deficiències es realitzava una qualificació de l'estat general de l'edifici en "molt greus", "amb deficiències greus", "amb deficiències lleus" i "sense deficiències". Amb el nou decret no es qualifica l'edifici i només es qualifiquen les deficiències observades en "molt greus", "greus", "importants" i "lleus", essent la seva definició la següent:

DEFICIÈNCIES	DEFINICIÓ
<b>Molt greus</b>	Són les que, pel seu abast i gravetat, representen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns que requereixen d'una intervenció immediata consistent en el desallotjament de l'edifici o l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelar, que poden incloure l'execució d'obres o, en el seu cas, la declaració de ruina de l'edifici.
<b>Greus</b>	Són les que, per la seva incidència, representen un risc imminent per l'estabilitat o seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat, que pressuposin un risc per la seguretat de les persones, i que requereixen en primera fase l'adopció de mesures cautelars i en segona fase l'execució de les obres per l'esmena d'aquestes deficiències.
<b>Importants</b>	Són aquelles que malgrat no representar en un principi un risc imminent ni per l'estabilitat de l'edifici ni per la seguretat de les persones, afecten a la salubritat i funcionalitat d'aquest, en haver-se constatat un procés desenvolupat de pèrdua de les prestacions bàsiques originàries que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment.
<b>Lleus</b>	Deficiències lleus: són aquelles no incloses en els apartats anteriors, que fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu i/o corrector per evitar el seu agreujament, així com que puguin provocar l'aparició de noves deficiències

La inspecció tècnica de l'edifici és visual i per tant en un informe ITE es descriuen les deficiències constructives observades, no obstant això, aquest nou model d'inspecció tècnica obliga al tècnic redactor de la ITE a qualificar la gravetat de les deficiències observades, essent aquesta qüestió complexa en els casos en els que el tècnic redactor li faci falta realitzar cales, proves, diagnòstic o estudis més aprofundits. En aquets casos el tècnic redactor haurà de valorar si realitza una qualificació de la deficiència explicitant, en les observacions de l'informe, que cal realitzar

les proves que consideri necessàries per a confirmar aquesta qualificació, o sol·licitar al propietari que es realitzin aquestes proves amb anterioritat a l'emissió de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici.

En els casos en què el personal tècnic que fa la inspecció detecti l'existència de deficiències qualificades com a greus o molt greus, cal que comuniqui de manera immediata tant a la propietat com a l'ajuntament del municipi on es trobi l'edifici la situació de risc imminent, i en el seu cas, la proposta de mesures de seguretat cautelars i urgents a adoptar amb caràcter previ a l'execució de les obres, i el termini orientatiu per esmenar les deficiències. En el supòsit d'adopció de mesures urgents per risc imminent, la comunicació per part del personal tècnic a l'Administració no necessitarà el consentiment de la propietat. Les deficiències greus i molt greus tenen la consideració de situacions de risc imminent per a la salut i la seguretat de les persones i les coses, i queden sotmeses també al que disposa la legislació urbanística. En aquests casos, l'informe de la inspecció tècnica ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat de l'edifici han estat executades.

L'eina telemàtica habilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sol·licita el nom i la titulació del tècnic que ha adoptat les mesures cautelars. En cas de què les mesures cautelars hagin estat preses amb anterioritat a la inspecció que realitza el tècnic redactor de la ITE a l'edifici, cal ser molt cautelosos

i inspeccionar amb molta atenció les mesures cautelars adoptades per un tercer, establint en els casos que sigui necessari les propostes cautelars que es considerin necessàries i que permetin garantir l'estabilitat, la seguretat, els problemes de salubritat i la seguretat de les persones. Si es sol·licita el certificat d'aptitud amb un informe d'inspecció tècnica amb deficiències greus o molt greus sense les mesures cautelars adoptades, l'administració resoldrà amb una resolució denegatòria del certificat d'aptitud.

L'informe d'inspecció tècnica realitzat amb el nou decret també ha d'incloure unes recomanacions sobre:

- El manteniment i conservació de l'edifici indicant les accions que cal dur a terme i la seva periodicitat. Aquestes recomanacions hauran de formar part de les instruccions que contindrà el llibre de l'edifici que la propietat de l'immoble haurà d'encarregar un cop finalitzada la inspecció tècnica de l'edifici.
- La millora de la sostenibilitat i l'eficiència de l'edifici. Aquestes recomanacions no són substitutòries de l'obligació de disposar de la certificació energètica quan aquesta sigui preceptiva.
- La identificació i recomanació de les intervencions tècnicament viables que permetin assolir la millor adequació possible de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent.



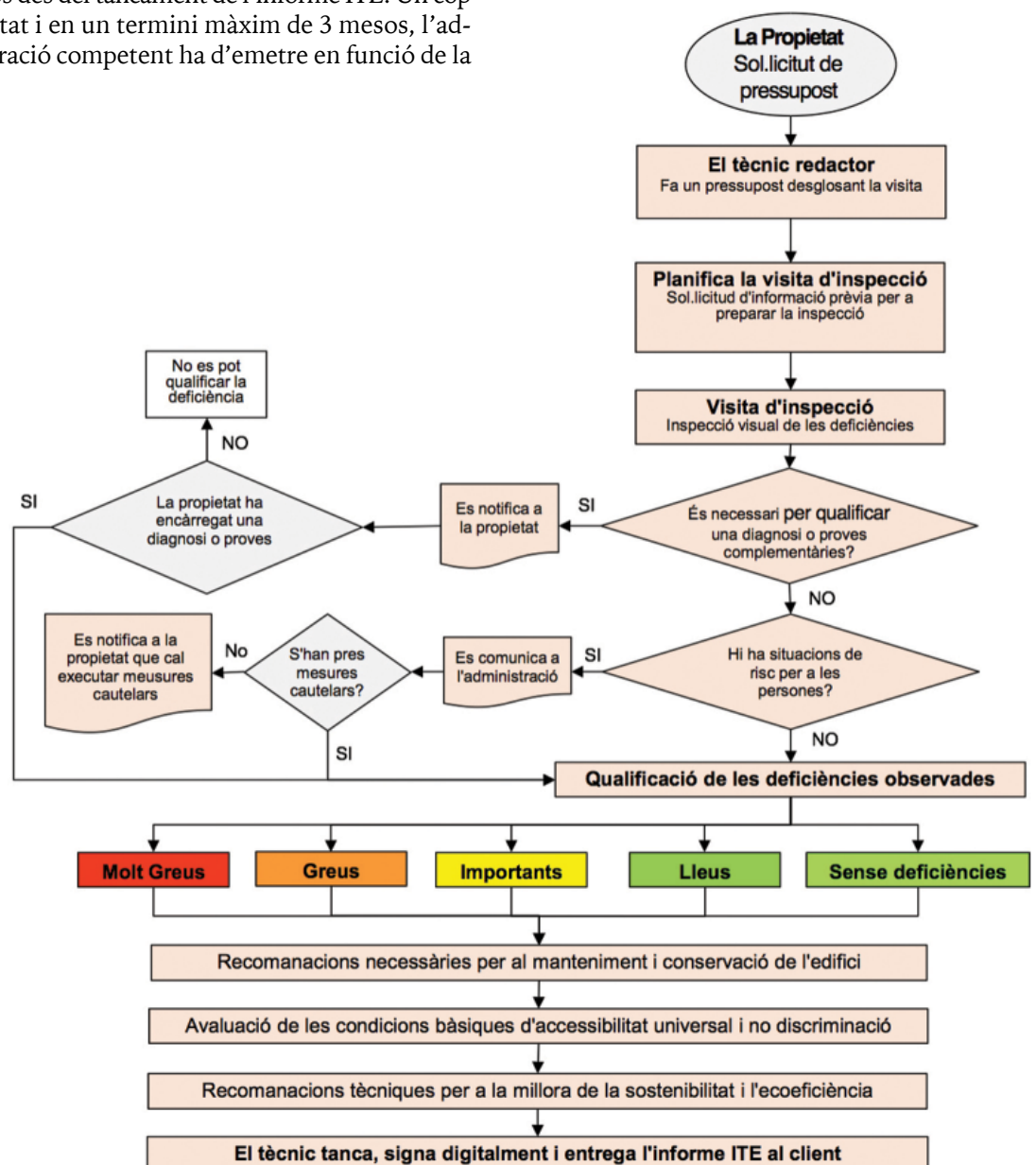
Al finalitzar la redacció de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici amb l'eina telemàtica habilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'ha de tancar el document, subscriuint un seguit de declaracions responsables i signar-lo digitalment.

El CAATEEB ofereix el servei de visat de l'informe de la ITE i com a valor afegit al visat també ofereix la revisió i validació de la idoneïtat del contingut de l'informe ITE, tal com es feia fins a l'entrada en vigor del nou decret per requeriment de l'Agència de l'Habitatge. Si no es desitja que es realitzi aquesta validació d'idoneïtat, cal indicar-ho en la sol·licitud del visat ja que sinó es rep cap notificació per part del col·legiat es procedirà a realitzar la validació d'idoneïtat i el visat de l'expedient. Un cop tancat l'informe ITE, l'eina telemàtica assigna un codi, format per quatre lletres i quatre números, que és el que s'ha d'incloure en la sol·licitud del certificat d'aptitud. La sol·licitud d'aptitud s'ha de presentar en un termini màxim de 4 mesos des del tancament de l'informe ITE. Un cop sol·licitat i en un termini màxim de 3 mesos, l'administració competent ha d'emetre en funció de la

qualificació de les deficiències un certificat d'aptitud per a tots els edificis, essent aquest certificat :

- “**Apte**”, si l'edifici no presenta deficiències o les deficiències són qualificades com a lleus.
- “**Apte provisional**” si l'edifici presenta deficiències qualificades com a importants.
- “**Apte cautelament**” si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus amb mesures cautelars executades.
- “**Resolució denegatòria d'aptitud**” si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus sense les *mesures cautelars executades*

La vigència del certificat d'aptitud de la inspecció, depèn de la qualificació de les deficiències i no es modifica per la realització d'obres de rehabilitació, havent-se de renovar un cop ha transcorregut la seva vigència, essent aquesta la següent:



QUALIFICACIÓ	CERTIFICAT D'APTITUD	VIGÈNCIA	VERIFICACIÓ TÈCNICA	PROGRAMA DE REHABILITACIÓ
MG i G sense m. c. e.	Denegació	----		
Deficiències molt greus:	Apte cautelament	3 anys	< 12 mesos	< 6 mesos
Deficiències greus:	Apte cautelament	3 anys	< 12 mesos	< 6 mesos
Deficiències importants:	Apte provisional	6 anys	< 24 mesos	< 12 mesos
Deficiències lleus	Apte	10 anys		< 12 mesos
SD	Apte	10 anys		

MG = Molt greu

sense m. c. e. = sense mesures cautelars executades

\* La periodicitat de l'informe de verificació tècnica s'estableix en l'informe ITE.

- 10 anys en edificis qualificats sense deficiències o amb deficiències lleus.
- 6 anys en edificis qualificats amb deficiències importants, condicionat a que en un període màxim de 2 i 4 anys s'efectuï una verificació tècnica que acrediti la mateixa qualificació de la deficiència si no s'han fet les obres.
- 3 anys en certificats d'aptitud cautelars amb deficiències molt greus o greus, condicionats a que en un període màxim de 12 mesos s'efectuï una verificació tècnica que acrediti la mateixa qualificació de la deficiència si no s'han fet les obres. En aquest cas cal que s'hagin adoptat mesures cautelars que resolguin el risc per a les persones o els bens prèviament, cas contrari es denega el certificat d'aptitud de l'edifici

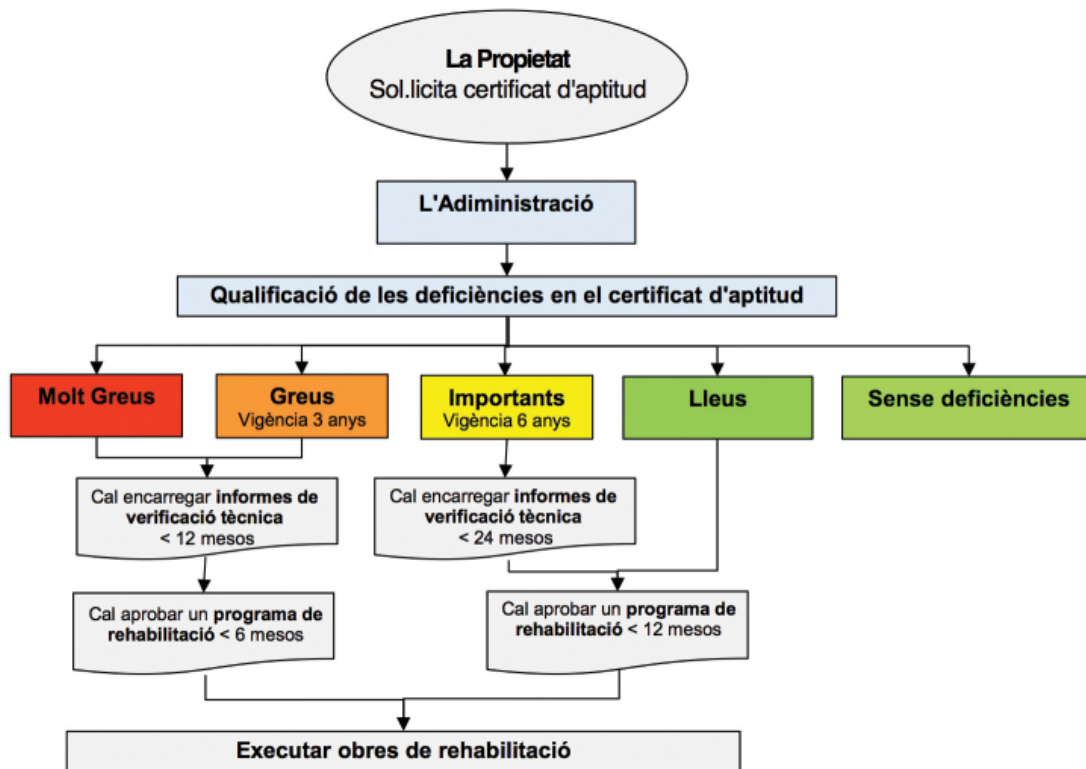
Tots els edificis que han obtingut el certificat d'aptitud de l'edifici amb deficiències qualificades de "lleus", "importants", "greus" o "molt greus" han d'aprovar un programa de rehabilitació acompanyat d'un fons de reserva que garanteixi la seva execució, el qual ha de comptar amb la supervisió d'un tècnic qualificat. L'objectiu principal del programa de rehabilitació es prioritzar les intervencions de rehabilitació que li son necessàries a l'edifici, mitjançant la supervisió d'un tècnic qualificat, així com determinar el cost econòmic estimat de les mateixes i la planificació financera per poder cobrir aquestes obres. És per tot això que el programa de rehabilitació esdevé un compromís cabdal per a la conservació de l'edifici ja que assenjala el camí que ha de recórrer la propietat de l'edifici per a rehabilitar i adequar l'edifici.

Tal i com es pot veure en els edificis on s'ha informat de deficiències qualificades de "importants", "greus" o "molt greus", la vigència del certificat d'aptitud queda condicionada al fet que s'efectuï un informe de verificació tècnica que inclogui la visita d'un professional tècnic a l'edifici per a examinar els elements amb deficiències, llevat del supòsit en què s'hagin iniciat les obres per a reparar-les. El període de verificació tècnica l'assenjala el tècnic redactor en l'informe d'inspecció tècnica, no poden ser superior a 12 mesos en els casos de deficiències qualificades com a "greus" o "molt greus", ni a 24 mesos en els casos de deficiències qualificades com "importants". L'informe de verificació tècnica s'ha d'elaborar segons el model normalitzat aprovat per l'Agència d'Habitatge de Catalunya i pot servir per acreditar l'estat de les deficiències a verificar com també per fer constar que s'han reparat. La propietat de l'edifici ha d'adjuntar aquest informe amb el certificat d'aptitud, per tal d'acreditar la seva vigència quan sigui exigible d'acord amb els apartats anteriors.

El nou decret s'ha publicat sense especificar la data d'entrada en vigor, i d'acord amb l'establert al Codi Civil Espanyol, aquest ha entrat en vigor al cap de 20 dies des de la seva publicació i per tant aquest és vigent a partir del dia 27 de maig de 2015. Tots els informes d'inspecció tècnica d'edificis amb data d'emissió anterior al 27 de maig del 2015, disposen d'un període de 6 mesos per a sol·licitar el certificat d'aptitud el qual s'acaba el dia 27 de novembre del 2015.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant la Direcció de Qualitat i Rehabilitació de l'Habitatge, ha promogut un llibre d'estil per a la redacció dels informes de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges amb la col·laboració dels agents del sector, que conté els mínims exigibles per a la realització de les inspeccions així com a exemples als efectes d'homogeneïtzar i orientar els criteris per a realitzar la inspecció tècnica d'edificis i la redacció dels informes ITE.

Data emissió límit de l'informe ITE	Qualificació de l'edifici	Sol·licitud del certificat d'aptitud abans del 27-11-2015	Vigència del certificat d'aptitud
26/05/2015	Sense deficiències i amb deficiències lleus	6 mesos	10 anys
	Amb deficiències greus	6 mesos. Termini màxim per acreditar esmenes de deficiències 2 anys. Acabat aquest termini, cal fer una nova ITE per a demanar el certificat d'aptitud	10 anys. Amb esmenes reparades amb CFO



#### ■ Principals novetats del Decret 67/2015 sobre el Llibre de l'Edifici

El llibre de l'edifici és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici i han de disposar d'ell els edificis de nova construcció o resultat d'una gran rehabilitació, així com tots els edificis existents un cop hagin passat la inspecció tècnica d'edificis (ITE).

El nou decret actualitza les condicions exigides per als edificis de nova construcció o resultat d'una gran rehabilitació i estableix les condicions del llibre de l'edifici per als edificis existents, els quals han d'estar formats pel conjunt de documents que acrediten l'estat de conservació, i han de contenir les instruccions o recomanacions de manteniment que permetin allargar la vida útil i evitar-ne la degradació.

El contingut del llibre de l'edifici d'habitatges existents s'estableix en els articles 23, 24 i 25 del decret, havent de contenir en l'arxiu els següents documents:

- L'informe d'inspecció tècnica obligatòria.
- El document acreditatiu del lliurament a l'Administració de les dades bàsiques de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges, degudament registrat.
- El comunicat a l'ens local del municipi al qual pertany l'edifici en cas de situació de risc per a les persones, degudament registrat, i si s'escau.
- El programa de rehabilitació que adopti les mesures correctores necessàries per esmenar les deficiències en el termini que estableixi l'informe

d'inspecció tècnica, amb el corresponent acord de la Junta d'aprovació del programa i el seu finançament a través del fons de reserva específic.

- Els certificats de final d'obra de totes les obres que s'executin en l'edifici.
- El certificat d'aptitud, si en disposa.
- El certificat d'eficiència energètica de l'edifici, si en disposa
- Les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.
- Els documents que justifiquin la realització d'operacions de reparació, manteniment i rehabilitació de caràcter obligatori, així com la identificació de les empreses o professionals que les han realitzades i les garanties que s'han donat. No s'admetran els documents que no siguin factures amb tots els requisits legalment exigibles a aquestes.
- Els pressupostos i contractes d'obres, manteniments i honoraris professionals.
- Els certificats d'inscripció en el Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya de les instal·lacions comunes de l'edifici de baixa tensió, gasos combustibles, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions tèrmiques i d'ascensors que s'hagin realitzat.
- Els certificats d'inspeccions tècniques de les instal·lacions comunes sotmeses a reglamentació de seguretat industrial.
- Tota la documentació que sigui rellevant per al coneixement de l'estat de l'edifici i tota la documentació de què ja es disposi sobre l'edifici. ■