



“Un edifici habitat i ben mantengut no ha de tenir problemes per passar la inspecció”

Els arquitectes Sebastià Berga i Joana Gelabert ens donen la seva visió de l'Informe d'Avaluació d'Edificis

Antoni Riera

Fa algunes setmanes informàvem de l'obligació que tenen els propietaris dels edificis més antics de sotmetre'ls a una avaluació tècnica que en garanteixi les condicions de seguretat i habitabilitat necessàries. Es tracta de l'Informe d'Avaluació d'edificis. Aquesta ordenança s'ha tramitat en compliment de les normatives estatals que regulen el deure de conservació, accessibilitat i eficiència energètica. A Palma fa temps que es fa, eren les ITE (Inspeccions Tècniques de Edificis), i amb la nova normativa estatal se li ha afegit la part d'accessibilitat i la part d'eficiència energètica.

Hem volgut saber què en pensaven els tècnics competents en la matèria, que són els qui, finalment, han d'elaborar aquest informe. Per això, hem parlat amb Sebastià Berga i Joana Gelabert, del despatx d'arquitectes Contrafort.

Per a ells “fer aquest tipus d'inspecció ha suposat un plus de feina, però a un preu molt ajustat, i amb una responsabilitat al darrere gens menyspreable. Hem de tenir present que s'avalua la seguretat estructu-

ral de l'edifici i que el tècnic que signa normalment només pot fer una inspecció visual i ha de determinar si hi ha cap risc”.

Segons expliquen Berga i Gelabert, “el preu d'aquest informe no està regulat, de manera que cada tècnic pot posar el preu que trobi més convenient. Si fas la feina a consciència entenem que s'ha de cobrar aproximadament un mínim de 200 € per un habitatge individual de planta baixa i planta pis. A partir d'aquí s'aniria pujant depenent de la complexitat de l'edificació, nombre d'habitatsges de l'edifici...”

Aquests dos arquitectes manacorins expliquen que “la gent pot veure aquesta ordenança com un impost més a pagar o un tràmit més a realitzar, i la realitat és que la majoria d'habitatsges on es viu i on es du un manteniment adequat”, diuen, “no han de tenir problemes per passar favorablement la inspecció”. Ara bé, “el problema ve en les cases en desús on les goteres poden haver fet malbé les estructures de cobertes, balcons, cornises, ... O en edificis on la comunitat no s'ha preocupat de dur un manteniment adequat”.

Tanmateix, aquests dos arquitectes

creuen que aquesta inspecció pot reportar beneficis importants als seus propietaris. “Amb el certificat d'eficiència energètica coneixerem com és d'eficient l'edifici, i el certificat ens informarà de possibles mesures per a millorar aquesta eficiència, que poden ser a nivell de canvi de vidriures i afegir aïllament o a nivell de canvi d'aparells de climatització i generació d'aigua calenta. Aquest certificat és merament informatiu, no obliga a fer cap tipus d'actuació”.

Pel que fa a l'inspecció estructural de l'edifici “el propietari pot estar més tranquil que el seu edifici està en condicions de ser habitat i que no generarà problemes a tercers”.

I també pel que fa a l'accessibilitat, l'informe pot esdevenir “una força per a la comunitat per iniciar obres de millora en aquest sentit”, diuen.

Pel que fa als possibles casos d'intrusisme, els arquitectes recomanen que “abans de signar res els ciutadans demanin informació als tècnics locals o a l'Ajuntament mateix per comprovar que no es tracti d'una estafa”.