

## TEMA DEL DIA

**HABITATGE** ► Una de les millors eines per conèixer l'estat de conservació dels edificis són les ITE. Les que van realitzar els tècnics a les cases del Barri Antic on l'ordenança ho establiria permeten extreure conclusions concloents, com ara que només en el 8 % dels edificis no calia fer cap intervenció

# Les revisions tècniques a edificis del Barri Antic van dictaminar actuacions urgents a prop del 40%

► La tesina de l'arquitecte Pere Santamaria sobre la part més antiga de Manresa posa en evidència el mal estat del parc d'habitatges

## Radiografia del Barri Antic 2a entrega

GEMMA CAMPS MANRESA

■ Un dels temes pendents al Barri Antic de Manresa és el de l'habitatge. Sempre que s'ha posat damunt la taula, la conclusió a la qual s'ha arribat és que és un parc molt envellit (en la primera entrega d'aquesta sèrie es constata que més del 64 % dels edificis tenen entre 100 i 150 anys) i, sovint, amb poques prestacions. Això cal afegir-hi el mal estat de molts edificis, alguns dels quals han acabat anant a terra. Segons les dades recollides a l'«Anàlisi urbanística, constructiva i energètica dels edificis del nucli antic de Man-

resa» de l'arquitecte Pere Santamaria, de les cases que entre el 2008 i el 2013 van passar la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE), prop del 40% van requerir actuacions urgents (vegeu el plànol de sota, on les de color grana corresponen a aquest grup).

### Només el 8 % no en van requerir

Entre el 2008 i el 2013, al Barri Antic de Manresa, on hi ha comptabilitzats més de 600 edificis, es van presentar 332 inspeccions tècniques. En més del 74 %, els tècnics externs contractats per les respectives propietats per redactar-les van indicar que a la casa inspeccionada calia portar-hi a terme actuacions urgents (38,86 %) o necessàries (36,14%). Al costat, amb un percentatge molt menor, es van recomanar propostes d'actuació preventives (15,66 %). En només un 8,13 % es va considerar que no en requerien cap.

Per realitzar la tesina, Santamaria va consultar les ITE presentades a l'Ajuntament. L'ordenança municipal de regulació del deure de conservació dels edificis del 2007, vigent fins a aquest any -el ple municipal del juny passat va aprovar derogar-la i acollir-se als serveis que ofereix l'Agència d'Habitatge de Catalunya per fer les ITE-, estableix que els propietaris d'edificis havien de passar un dictamen tècnic, elaborat per un tècnic competent, en la data que correspongués, segons l'antiguitat de l'edifici. La primera inspecció s'havia de fer dins l'any següent al que complís 40 anys comptats a partir de la seva construcció. El dictamen es basava en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes de l'edifici per fer-ne una descripció constructiva i qualificar-ne l'estat aparent de conservació en el moment de la inspecció.



LA XIFRA

608 edificis

Del total d'edificis, es van presentar 332 inspeccions

► 64 no es van presentar, 62 edificis van quedar exempts de presentar-la i en 22 no es van requerir. 121 edificis eren nous i no calia.

### Conservació deficient en el 37 %

A banda de les propostes d'actuació esmentades de més a menys urgent, l'anàlisi de les 332 ITE va permetre arribar a la conclusió que en un 13,86 % dels edificis l'estat de con-

servació d'algun dels sistemes era molt deficient, un 37,05% presentaven un estat deficient i un 33,13%, regular. Només un 15,66% tenien tots els sistemes constructius en bon estat de conservació.

Tal com explica l'arquitecte, per elaborar aquest plànol (el de la pàgina del costat) es van valorar els quatre sistemes constructius principals reflectits en les ITE perquè són els més representatius i, alhora, els més visibles: l'estructura vertical (parets de càrrega), l'estructura horitzontal (sostres), les façanes i mitgeres i la coberta. Els tècnics van definir l'estat de conservació de cadascun d'aquests apartats. En el cas de l'estructura vertical, estructura horitzontal i coberta, l'ITE defineix quatre estats, que en el seu estudi va transcriure com a bo, regular, deficient i molt deficient. Pel que fa a les façanes i mitgeres, al'ITE es defineix-

## PROPOSTES D'ACTUACIÓ



## ESTATS DE CONSERVACIÓ



xen nou tipus de patologies que també es van transcriure com a bo, regular, deficient i molt deficient. «Mitjançant l'atorgament de punts corresponents a cadascun dels estats de conservació de cada sistema constructiu, s'adjudica una puntuació a cada edifici (en els cas de les façanes i mitgeres, que poden tenir més d'una lesió, es puntuava la més desfavorable). A partir de la puntuació obtinguda, l'estat de conservació dels edificis es classifica com a bo (si els quatre sistemes constructius estan en bon estat), regular, deficient o molt deficient».

L'anàlisi no s'acaba aquí. Santa-maria també va classificar les propostes d'actuació urgents dictaminades pels tècnics redactors de les

ITE segons els sistemes constructius. Segons això, s'observa que la majoria de les propostes d'actuació urgents (el 25,60%) assenyalaven les façanes «segurament perquè suposaven algun perill per als usuaris de la via pública». Amb percentatges inferiors, hi ha les mesures urgents adreçades a l'estructura de l'edifici (15,96%) i a la coberta (13,55%). El sistema d'instal·lacions i el desenrunament d'habitatges van suposar, només, el 0,60% en els dos casos.

Cal aclarir que en els dos mapes adjunts la suma dels formatges no dona 332 (total d'ITE) per molt poc (331 i 328). La raó és que si el tècnic no tenia la seguretat de poder determinar correctament algun dels camps, el deixava en blanc.



Les cases del carrer de les Piques entre la Baixada Bastardes i la plaça d'en Creus necessitaven actuacions urgents

MIREIA ARSO

clínica  
sant josep

### Mirem... per la salut dels teus ulls

El nostre servei d'oftalmologia està format per un **equip complet de professionals especialitzats** en diferents afeccions i patologies oculars.

I ara, tenim **servei d'urgències** de dilluns a divendres, de 9 a 13 h. (excepte els dimarts) i de 15 a 20 h.

C/ Caputxins, 16. Manresa · T. 93 874 42 98 · [www.clinicasantjosep.cat](http://www.clinicasantjosep.cat)