

Josep Maria Juncosa

Cap del Servei Territorial d'Habitatge de la Generalitat

Moltes de les gestions que es realitzen al sector de la construcció, i per tant els col·legis professionals com els d'aparelladors, passen de manera obligada per la Generalitat de Catalunya que, sovint, fa de pont entre els propietaris dels habitatges i els tècnics que han de realitzar tràmits, gestions i obres. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya és

l'exemple més clar de les sinergies que cal disposar per avançar en un àmbit indispensable com és el relacionat amb l'habitatge i la qualitat de vida. Per conèixer aquesta visió del sector des de l'àmbit públic, parlem amb Josep Maria Juncosa, aparellador i Cap del Servei Territorial d'Habitatge a Tarragona.

Sr. Juncosa, per situar-nos i tenir les coses clares, quines són les principals funcions i serveis del seu departament a Tarragona?

Bàsicament hi ha tres grans àrees. Una és la direcció de la promoció de l'habitatge que porta tota la part d'habitatges de protecció oficial i el seguiment del nostre parc públic que fan diferents gestors distribuïts pel territori. També inclou els expedients de HPO o visats de contracte malgrat ara, amb la crisi, és una àrea amb poca activitat. La segona àrea és la direcció de rehabilitació d'habitatges, cèdules d'habitabilitat i manteniment dels edificis del parc privat que inclou, per exemple, tot allò relacionat amb les ITE. I la tercera àrea és la direcció de programes socials que inclou tot allò que era ADIGSA i que treballa al voltant dels expedients d'emergència o l'atenció a les famílies amb risc d'exclusió social.

Com a tècnic especialista, i col·legiat des de fa quasi 37 anys, quina experiència i visió té de la situació actual? De quina forma creu que ha canviat el territori i les feines que fan els tècnics aparelladors en aquests anys?

Ha anat canviant però no aquests últims anys. Ha canviat des de l'entrada de la Generalitat. El primer decret de les cèdules d'habitabilitat va sortir el 1983 i, a partir d'aquí, es va obrir un camp de treball pels tècnics com ara els arquitectes i els arquitectes tècnics. Aquell mateix any va sortir el decret que donava subvencions a la rehabilitació i s'obria la possibilitat de demanar-les a una gran part de la població. A nivell dels tècnics, aquestes rehabilitacions no donaven molta feina perquè eren petites actuacions però sempre hi havia el típic ciutadà que allargava l'obra una mica més, encomanant més projectes per a fer altres actuacions.

Al 1986 vam tenir un boom de construcció d'habitatges de protecció oficial, que va durar fins als anys noranta, i això va ajudar als tècnics. Des del 1991 i fins cap allà a l'any 2000, va haver-hi una aturada i va ser una època de moltes pujades i baixades, d'etapes on teníem molts expedients de rehabilitació i altres on es construïa més obra nova. Ja al 2001, i fins el 2006-2007, va tenir lloc el famós boom de la construcció. I al 2005 va sorgir un altre camp de treball per als tècnics que anava encaminat cap al manteniment dels edificis. Parlo del Test de l'Edifici o TEDI que va ser el predecessor de la Inspecció Tècnica d'Edificis, la ITE. El primer decret que regulava les ITE és del 2010 que és quan deixa de funcionar el TEDI. Entremig, al 2013, va sortir el decret que regula tot el tema de la eficiència i certificació energètica.

Actualment, pel que veiem de moviment, es fan moltes ITE's, certificats d'habitabilitat i els energètics però no tenim constància que es faci obra nova. No en tenim perquè nosaltres intervenim al final del procés. Els primers que en tenen coneixement són els col·legis i després intervenen els ajuntaments. Nosaltres entrem al final del procediment amb l'atorgament de la cèdula de primera ocupació. Si ara hi comença a haver moviment, nosaltres no el veurem fins d'aquí a dos anys que és quan, més o menys, s'acaba una obra.

Els darrers anys, la crisi ha afectat a tot el sector de la construcció i als professionals que hi pertanyen. Ara, sembla que hi ha una lenta recuperació i que es comença de nou a fer obra nova i a acabar la que estava iniciada i paralitzada. Quina lectura en fa del moment?

Nosaltres, traient llistats d'expedients de cèdules d'habitabilitat de primera ocupació, les que serien d'obra nova,

la veritat és que no detectem que hi hagi recuperació. Tot el contrari perquè des del 2010 que el nombre d'expedients de primera ocupació ha anat disminuint. Les cèdules de segona ocupació es mantenen i els últims tres anys estem al voltant dels 9.000 expedients. Amb les ITE no et puc dir res perquè fins el 2015 portaven el control des de Barcelona i nosaltres fa pocs que ens en ocupem directament.

La ITE no acaba de funcionar, hi ha molts propietaris que l'haurien de passar i no la passen mentre els ajuntaments no acaben de donar suport als professionals del sector per instar a que es facin.

Cal pensar que hi ha moltes comunitats que ja tenen prou feina en mantenir unes despeses mínimes i això dificulta el tema. Passar una ITE és interessant perquè se sap quin és l'estat d'un edifici però en molts casos comporta unes despeses que no es poden assumir. Si que hi ha tota la línia d'ajuts per a la rehabilitació on una de les condicions és haver passat la ITE.

Es preveu alguna campanya o mesura per incentivar als propietaris a realitzar les ITEs, especialment les d'habitatges unifamiliars, que seran obligatòries a finals d'any?

Sí, s'estan fent ja a través dels col·legis, dels administradors de finques o quan surten campanyes de rehabilitació perquè és un reclam per a fer les ITE.

Es preveu millorar les prestacions del nou programa per fer ITE's ?

El programa s'està fent de nou a partir del decret del 2015 i cal esperar a la redacció final perquè ara s'estan modificant versions.

Es revisaran "in situ" els ITE's per verificar la qualitat de la informació rebuda?

El decret estableix que l'administració pot fer les visites aleatòries que con-

sideri convenients entre els expedients que té en curs. En principi la responsabilitat de la ITE l'adquireix el tècnic que és qui conclou quin és l'estat de de l'edifici de manera que nosaltres fem únicament inspeccions de comprovació per garantir que allò que es diu, és cert.

Quins creu que són els errors més comuns en les elaboracions de les ITE's?

Bàsicament tot allò que fa referència a les instal·lacions i la qualificació de les eficiències. Així com tots els elements constructius estan ben definits, quan entrem a l'apartat d'instal·lacions tenim la sensació que es navega una mica, que sovint hi ha diferències importants entre allò que es diu a l'informe i el que s'entrega com a informació gràfica. Especialment passa a les instal·lacions elèctriques i a les d'aigua.

Quin percentatge de cèdules es revisen de totes les que es reben per part dels tècnics de la Generalitat o d'altres administracions?

Depèn molt de les zones i de les administracions. El Consell Comarcal del Tarragonès no té conveni signat amb nosaltres i a Tarragona es funciona a través de la oficina municipal de l'habitatge. El Consell Comarcal del Baix Camp sí té conveni establert. En tot cas, el percentatge de revisió dels expedients de cèdules d'habitabilitat és molt alt i podríem estar parlant del 80-90% d'inspeccions. Nosaltres les fem per zones i en algunes en concret hi hem d'actuar més profundament. Les fem els tècnics d'aquí i també es fan des de Barcelona.

Quins són els errors més comuns detectats arran de les visites?

Sobretot el tema de les ventilacions a les cambres de bany perquè, al ser peces que poden ser interiors han de tenir unes ventilacions mecàniques o estàtiques. També les alçades dels habitatges que a vegades no són prou correctes i estan per sota dels límits que marquen els diferents decrets. I ens trobem amb bastants casos d'edificis d'habitatges que tenen problemes d'accessos o amplades d'escala no correctes, massa reduïdes.

Es podran rebre per via telemàtica les cèdules atorgades?

Sí, la intenció és que si es fa tota la tramitació telemàtica, un cop s'atorgui la cèdula, qui ha fet la sol·licitud rebi un fitxer on se la pugui imprimir. S'hi està treballant des del departament d'informàtica i no puc dir quan estarà operatiu el servei.



Quines ajudes a la rehabilitació s'ofereixen actualment i quines hi ha previstes a curt i mig termini?

A data d'avui no hi ha cap ajuda. Segons el calendari que tenim, a primers de maig surten els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges per la gent gran que dona unes subvencions de fins a 2.500 euros amb l'objectiu d'acabar de garantir uns mínims d'habitabilitat en aquests habitatges on s'hi fan algunes obres com ara canviar la banyera per un plat de dutxa. En els casos que els vingui molt gran fer la sol·licitud, nosaltres ens encarreguem fins i tot de fer-los l'obra a través d'empreses de manteniment que han sortit amb contractes de licitació pública.

El mateix calendari ens diu que a finals de maig surten unes subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges. Això afecta a totes les parts comunes de l'edifici, no als habitatges, de manera que es poden rehabilitar façanes, posar ascensors si no n'hi ha o posar mesures per aconseguir estalvis energètics. Aquesta estarà oberta fins el 30 de setembre.

Quina diferencia de qualitat hi ha entre la documentació visada i la no visada?

Sí són cèdules que es presenten telemàticament intervén el col·legi prèviament i ja tenen totes el visat. Amb les ITE ens

passa igual, ens ve tot per via dels col·legis. Els únics casos on hi ha sol·licituds en certificats d'habitabilitat són les cèdules d'habitabilitat i el tràmit és tan curt i exigeix tan poca documentació que pràcticament no hi ha diferència de qualitat.

La Generalitat comprova la idoneïtat dels tècnics que aporten documentació sense visar?

El decret de la ITE diu que els tècnics que les facin han de tenir una assegurança de responsabilitat civil però si ens fan la sol·licitud del certificat d'aptitud per via telemàtica, ja hi ha el control del col·legi. Cal dir que, de tant en tant, fem alguna comprovació per garantir que tot funcioni i es compleixi.

Com avalua o qualifica la qualitat dels treballs dels col·legiats del COAATT?

Penso que és una feina correcta i no posem en dubte la seva professionalitat. La documentació que presenten és sempre correcta i no tenim queixes de cap de les gestions que realitzen.

Quina aportació fa el Col·legi a les feines del seu departament?

Estem molt en contacte i estem treballant pel bon funcionament de les cèdules d'habitabilitat o amb el tema de les ITE. Hi ha una bona col·laboració i una bona entesa. ●●●