

TEXT REFÓS DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL DE REGULACIÓ DEL DEURE DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

Aprovació definitiva: Bop 147, de 21/06/2010

Preàmbul

La garantia de seguretat de les persones que conviuen en un nucli urbà és una necessitat sentida socialment i incorporada, des de sempre, a l'ordenament jurídic. Un element que afecta de manera immediata aquesta seguretat és el nivell de conservació dels elements físics que estructuren la ciutat. La legislació urbanística, tant l'estatal, que té caràcter de bàsica en aquest aspecte, com la que ha aprovat el Parlament de Catalunya, estableix un deure de conservació de les edificacions en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i habitabilitat, i estableix una potestat administrativa per vetllar per la conservació i restabliment, quan calgui, de les esmentades condicions. Aquest deure es troba recollit també per les diverses lleis amb incidència en l'habitatge, com són el Codi civil, la Llei sobre arrendaments urbans i la legislació vigent en matèria de propietat horitzontal i en la pròpia Llei d'ordenació en l'edificació.

Aquesta ordenança té per objecte regular el marc d'aplicació del deure de conservació, mitjançant l'establiment de propostes d'actuació que, des de la vessant preventiva, contribueixin a garantir la seguretat de les persones i a eliminar el perill que comporta la deficient conservació de les edificacions. L'ordenança s'estructura en tres àmbits essencials: l'elaboració d'un cens d'edificacions que per la seva antiguitat o característiques són susceptibles de presentar problemes de seguretat, l'exigència d'un dictamen tècnic que acrediti la seguretat de façanes i cobertes i les ordres de realització d'obres de seguretat quan es constati que estan afectades les condicions de seguretat, salubritat, ornament públic o habitabilitat.

L'Ordenança pretén ser un instrument que, amb absolut respecte pel dret de propietat, permeti avançar en la concepció del deure de conservació com a manifestació de la funció social de la propietat, tal com ho ha interpretat el Tribunal Constitucional. I perquè això sigui possible, és absolutament necessari comptar amb la col·laboració de tota la societat civil i de les organitzacions institucionals existents, essencialment els Col·legis professionals, que són els més capaços de realitzar les inspeccions de forma eficaç.

Títol I. De l'obligació general de conservació i seguretat dels edificis i construccions

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació en el terme municipal de Manresa del deure de manteniment i conservació de les edificacions i construccions en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i habitabilitat, l'acreditació del compliment de l'esmentat deure i les facultats d'inspecció i execució subsidiària.

Article 2. Legitimació i competència

1. L'ajuntament té competència plena per intervenir, a través de disposicions generals i d'actes individuals, en la regulació que és objecte d'aquesta Ordenança, en virtut de l'autonomia municipal conferida per l'article 140 de la Constitució Espanyola i pels articles 4.1.a), 25.2. lletres a), c), d), e), f) i h) i 84.1 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, articles 3 i 8 de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. A nivell sectorial, la competència està atribuïda per l'article 9 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, article 189 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, articles 253 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i article 28 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge i article 98 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

2. En tot el que no estigui previst en aquesta ordenança serà d'aplicació supletòria la normativa legal i reglamentària vigent en matèries urbanística, d'habitatge i de règim local general.

Article 3. Conceptes i obligacions legals

1. Les persones propietàries de tota classe d'edificacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per la legislació urbanística, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. Als efectes d'aquesta Ordenança i de forma indicativa, s'entén per edifici segur el que gaudeix de les condicions tècniques que garanteixen la seva solidesa estructural i impedeixen un desplom total o parcial de la construcció o bé el despenjament d'alguna de les seves parts o elements afegits, susceptibles de causar danys a persones o béns.

Article 4. Dictamen tècnic

1. Les persones propietàries d'edificis que tinguin una antiguitat igual o superior a 40 anys, hauran de disposar d'un dictamen tècnic de seguretat vigent, emès per tècnic competent, on quedi reflectit l'estat de seguretat de l'edifici. El dictamen tècnic haurà de contenir els elements i especificacions que es contemplen en el model de document que es reproduïx com a Annex I d'aquesta ordenança, i haurà de ser presentat a l'Ajuntament a l'efecte de la seva constància en el Registre previst a l'article següent. El dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes de l'edifici i té com a objectiu fer una descripció constructiva i qualificar el seu estat aparent de conservació en el moment de la inspecció. La presència de lesions en algun subsistema obliga el tècnic a determinar-ne l'abast i la gravetat, així com la urgència i el tipus d'intervenció adient. Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que han induït a fer-ho.

2. La primera inspecció tècnica s'haurà de fer dintre de l'any següent a aquell en què l'edifici compleixi els 40 anys comptats des de la seva construcció o actuació global en tots els elements estructurals de l'edifici.

3. Les següents inspeccions es realitzaran, cada 10 anys comptadors des de la darrera inspecció tècnica.

4. L'edat de l'edificació s'acreditarà per la llicència de primera ocupació, certificat final d'obres o per qualsevol mitjà admissible en dret. Així mateix es podrà acreditar per estimació tècnica en funció de la seva tipologia i característiques.

5. Excepcionalment, es podrà exigir en tot moment el dictamen tècnic actualitzat de qualsevol edifici, amb independència de la seva edat o inclusió en els períodes d'aquesta ordenança, si s'hi detecta una situació en la que objectivament es pugui presumir que pot estar en perill la seva seguretat

Article 5. Registre d'edificis

1. Es crearà, depenent de l'òrgan municipal a qui correspongui la competència, un registre dels edificis subjectes a l'obligació de disposar de dictamen tècnic.

2. En aquest registre es farà constar:

- a) Situació i nivell de protecció de l'edifici, en el seu cas
- b) Data de construcció o, si no n'hi ha constància, any aproximat
- c) Inspeccions tècniques realitzades i el seu resultat.
- d) En el seu cas, les obres que, com a conseqüència de les inspeccions tècniques s'hagin realitzat.

3. El registre serà informàtic i s'actualitzarà de forma permanent.

4. Els/Les ciutadans/es interessats/des podran accedir a les dades del registre, que seran públiques només a efectes estadístics i informatius, en els termes assenyalats a l'article 37 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 6. Ordres d'execució o prohibició

1. D'acord amb la normativa urbanística vigent, l'Ajuntament podrà dictar ordres d'execució o prohibició per als edificis en els que es constati la manca de condicions de seguretat, salubritat, ornament públic o habitabilitat exigible.

2. L'ordre serà clara, formalitzada per escrit i motivada. Excepcionalment, en situacions d'urgència, es podran donar ordres verbals.

3. La resolució d'ordre d'execució establirà un termini per al compliment de les obres o mesures que s'ordenin i atorgarà, en qualsevol cas, un termini d'audiència no inferior a deu dies perquè les persones interessades puguin fer les al·legacions que considerin oportunes, sense perjudici de la immediatesa en l'execució quan concorrin situacions de risc o perill.

4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

- a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada. L'execució subsidiària requereix la prèvia comunicació del pressupost estimat a la persona obligada, llevat que la complexitat, urgència o desconeixement de l'abast real dels danys impedis poder fer una estimació amb un mínim rigor tècnic. Si la realització de les obres o

actuacions no requereix una immediatesa per raó de risc o perill, es podrà practicar una liquidació cautelar prèvia a la persona obligada, per l'import estimat de les obres a executar.

b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació. Les multes no tenen naturalesa sancionadora i, per tant, són plenament compatibles amb les actuacions sancionadores.

c) La inclusió de la finca en el Registre municipal de solars sense edificar, als efectes del que estableixen l'article 171 i els articles concordants de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Article 7. Control de les condicions de seguretat a través de les llicències

1. Sense perjudici de les condicions establertes per l'Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques, a les llicències que siguin susceptibles d'afectar la seguretat del propi edifici o dels adjacents, incloses les de divisió horitzontal, s'haurà de garantir la realització de les obres necessàries per obtenir el grau de seguretat suficient de forma prèvia o simultània a les actuacions relacionades amb les obres autoritzades. Aquesta norma s'aplicarà tant a les llicències referents a la totalitat d'un edifici com a les que siguin d'intervenció parcial.

2. En les llicències d'enderroc i en les declaracions de ruïna que comportin l'enderroc de l'edifici, s'exigirà que el projecte tècnic contingui un estudi de l'estructura dels edificis o infraestructures veïnes i justifiqui adequadament la solució que es pretén adoptar en relació a la seva seguretat.

3. Sense perjudici de les condicions que pugui establir cada llicència en particular, els enderrocs hauran de garantir les mesures mínimes de seguretat dels immobles veïns. S'entenen com a mesures mínimes de seguretat les següents:

- a) Construcció d'una solera i pavimentació per impermeabilitzar el subsòl
- b) Consolidació i impermeabilització de les mitgeres veïnes i/o murs a la via pública
- c) Tancament del solar, amb materials d'obra, i a una alçada mínima de 1,80m.
- d) Recollida i canalització de les aigües pluvials

Títol II. De les mesures de foment

Article 8. Mesures de caràcter informatiu i tècnic

1. L'Ajuntament cooperarà amb els ens públics o privats que duguin a terme activitats de protecció de la seguretat dels edificis, així com amb les persones propietàries, mitjançant l'establiment de mecanismes d'informació, gestió i tramitació dels ajuts que les diferents administracions ofereixin per a les obres de rehabilitació.

2. Els serveis tècnics municipals col·laboraran estretament amb els tècnics/ques designats per la propietat dels edificis en l'estudi i valoració de les actuacions necessàries per mantenir o restablir les condicions de seguretat dels edificis.

Article 9. Mesures de caràcter econòmic

1. L'ajuntament de Manresa podrà subscriure convenis de col·laboració amb els Col·legis Professionals d'Arquitectes de Catalunya i d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, per participar en el finançament dels costos dels dictàmens tècnics.

2. Es podran subscriure també d'altres convenis amb persones públiques o privades per contribuir al compliment del deure de conservació de les condicions de seguretat.

Títol III. Inspecció

Article 10. Acció inspectora

1. Tots els edificis inclosos en l'àmbit de la present Ordenança queden subjectes a l'acció inspectora de l'ajuntament, que es durà a terme pel personal tècnic municipal, d'ofici o a instància de persona interessada.

2. La inspecció es materialitzarà en l'acta d'inspecció, a la que s'hi adjuntarà un informe amb el contingut mínim següent:

- a) Situació de l'immoble o immobles afectats per l'actuació a realitzar.
- b) La identificació de la/les persona/es propietària/ries i de les que constin com a estadants de fet o de dret.
- c) Descripció dels danys o deficiències que presenta, indicant en el seu cas, les mesures de seguretat a adoptar.
- d) Situació urbanística de l'immoble de conformitat amb el disposat al planejament urbanístic, determinant si l'immoble està subjecte a algun règim de protecció o si està en situació de fora d'ordenació.
- e) Si l'entitat de les obres necessàries exigeix projecte tècnic i/o direcció facultativa.
- f) Determinació del termini per iniciar i executar les actuacions.

3. Les persones interessades tenen dret a tenir una còpia de l'acta i de l'informe esmentats en el punt anterior.

Article 11. Col·laboració de les persones propietàries

1. Les persones propietàries o estadants dels edificis inclosos en l'àmbit de la present Ordenança han de prestar l'assistència necessària al personal degudament habilitat de l'ajuntament que dugui a terme l'actuació inspectora i, facilitar-li el desenvolupament de les seves tasques.

2. En el supòsit que les persones interessades no permetessin l'accés als seus edificis, l'administració municipal podrà acordar la seva execució forçosa, i, si escau, sol·licitar autorització judicial.

3. Els resultats de les actuacions inspectores tenen valor probatori, sens perjudici d'altres proves que puguin aportar les persones interessades.

Article 12. Acreditació, deure de reserva d'informació

1. Les persones que realitzen les tasques inspectores, per accedir als edificis on hagin d'exercir la seva tasca, acreditaran la seva condició mitjançant un document lliurat amb aquesta finalitat per l'administració municipal.

2. Les persones inspectores estan obligades a guardar secret sobre els assumptes que coneguin per raó de la seva funció.

3. Les persones inspectores hauran d'observar en l'acompliment de les seves obligacions la deguda cortesia i, hauran de facilitar a les persones inspeccionades la informació que necessitin per tal de complir amb la normativa vigent aplicable.

Títol IV. Règim sancionador

Article 13. Tipificació d'infraccions

1. Sense perjudici de la tipificació establerta en la Llei d'urbanisme de Catalunya, i a l'emparament de l'art. 206.d) de l'esmentat text legal, es consideren infraccions greus en matèria de seguretat dels edificis les següents accions o omissions:

a) Incomplir o no atendre les ordres d'execució o prohibició dictades per les autoritats municipals, referides al deure de conservació de les edificacions en condicions de seguretat

b) Incomplir les condicions imposades a les llicències d'obres en relació a la seguretat, si es crea un risc per a persones o béns.

c) Obstruir o negar-se a subministrar dades necessàries per a les funcions d'informació, vigilància o inspecció.

d) Ocultar o alterar les dades del dictamen tècnic.

e) Realitzar obres o exercir activitats sense haver comprovat que l'immoble gaudeix de les condicions de seguretat exigibles en l'ordenança

f) Reincidir en infraccions lleus de les tipificades en el següent punt d'aquest article.

2. Es consideren infraccions lleus les següents accions o omissions:

a) No realitzar o no lliurar el dictamen tècnic en els casos en què sigui exigible segons aquesta Ordenança.

b) Incomplir les ordres d'execució en matèria de salubritat, ornament públic o habitabilitat (d'acord amb l'apartat d) de l'apartat Segon de l'art. 207 de la Llei d'urbanisme de Catalunya)

c) Incomplir les condicions imposades a les llicències d'obres en relació a la seguretat, si no es crea un risc per a persones o béns.

d) Incomplir els terminis d'inici o de finalització de les obres incloses en una ordre d'execució.

Article 14. Potestat sancionadora i òrgans competents

L'exercici de la potestat sancionadora municipal envers les infraccions tipificades en aquesta Ordenança correspon a l'Alcalde o al Ple de la Corporació, segons la tipificació de la infracció, que la poden delegar d'acord amb la normativa vigent. Això sense perjudici de les competències de la Generalitat, d'acord amb la normativa vigent.

Article 15. Quantia de les sancions

1. La quantia de les sancions a imposar per l'Ajuntament s'ajustarà als límits establerts per la legislació urbanística i d'habitatge aplicables, d'acord amb les següents taules:

a) Infraccions lleus: De 300 a 3.000 euros

b) Infraccions greus: De 3.001 a 30.000 euros

2. En cap cas la infracció pot comportar per a l'infractor un benefici, per la qual cosa els imports de les sancions podran incrementar-se en aquests casos fins a l'import equivalent al benefici obtingut. Si la proposta de resolució inclogués una sanció que excedís dels límits autoritzats per a la resolució en l'àmbit municipal, es remetran les actuacions a l'autoritat competent per raó de la quantia, la qual resoldrà l'expedient i assignarà a l'Ajuntament l'import de la sanció imposada.

3. Les sancions imposades són independents i autònomes respecte del deure de rescabament dels danys i perjudicis que l'actuació infractora hagués produït a l'administració. Les despeses i indemnitzacions que, si s'escau, satisfaci l'Ajuntament per l'adopció de les mesures de protecció són a càrrec de la persona propietària de l'edifici, d'acord amb l'article 263 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Article 16. Circumstàncies agreujants i atenuants

Per a la graduació de les sancions, es tindran en compte les circumstàncies que poden agreujar o atenuar la responsabilitat dels infractors :

- a) La transcendència de la infracció des del punt de vista del risc creat i la repercussió social dels fets
- b) El benefici derivat de l'activitat infractora
- c) El grau d'intencionalitat de la persona infractora
- d) Els perjudicis ocasionats
- e) La reincidència en la infracció.
- f) La viabilitat de la legalització de la infracció comesa.

Article 17. Persones responsables

1. Són responsables de les infraccions les persones propietàries o usuàries dels edificis, o promotores de les obres, cadascú segons la seva participació en la comissió de la infracció i en l'àmbit de les seves obligacions.

2. Si la infracció és imputada a una persona jurídica, poden ésser considerades també com a responsables les persones que integren els seus organismes rectors o de direcció, en el cas que així s'estableixi en les disposicions reguladores del règim jurídic de cada forma de personificació.

3. Quan el compliment de les obligacions legalment previstes correspongui a diverses persones conjuntament, aquestes respondran de forma solidària de les infraccions que, sis s'escau, cometin i de les sancions que s'imposin.

Article 18. Destí de les sancions i multes coercitives

L'import de les multes i sancions es destinarà a actuacions de foment i ajuts per a la conservació i millora d'edificis.

Article 19. Prescripció

Les infraccions urbanístiques greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.

El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir de l'acabament o el cessament de l'activitat il·lícita.

La incoació de l'expedient interromp el termini de prescripció.

Article 20. Procediment

El procediment sancionador serà el que regeix per als òrgans de l'administració de la Generalitat de Catalunya, establert en el Decret 278/1993, de 9 de novembre, o norma que el substitueixi.

Article 21. Mesures cautelars

1. Si es constata l'existència d'un perill, l'Ajuntament pot ordenar les mesures cautelars que estimi oportunes d'acord amb els articles 190.5 i 195 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i art.266 del seu reglament, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol. Aquestes mesures podran ser ordenades de forma verbal directament pels tècnics municipals quan la situació sigui de perill imminent i greu. En aquest darrer cas, la seva eficàcia és immediata però limitada a un període 48 hores, en el qual hauran de ser ratificades mitjançant la corresponent resolució administrativa. La manca de ratificació comporta que quedin automàticament sense efectes.

2. Les mesures hauran de ser, en qualsevol cas, justificades i seran les que es consideren imprescindibles per garantir la seguretat de persones i béns. Podran consistir en desallotjaments provisionals, clausura total o parcial d'edificis, apuntalaments, demolicions o altres anàlogues, sempre sota el principi general de la intervenció mínima necessària.

3. Les mesures cautelars, incloses les ordenades verbalment pels tècnics municipals si són posteriorment ratificades, seran a càrrec de la propietat de l'immoble. Si l'Ajuntament suporta algun cost per aquest concepte, el repercutirà a la persona responsable per via de rescabament a través del corresponent procediment administratiu, d'acord amb el que preveu la normativa urbanística vigent.

Disposicions transitòries: Aplicació esglaonada dels preceptes de l'Ordenança.

Primera

Per acomplir l'obligació establerta a l'article 4 d'aquesta ordenança, els terminis començaran a comptar en funció de l'antiguitat de l'edifici, segons la següent escala:

- a) Edificis de més de 140 anys.- Data màxima de presentació del dictamen: 31-12-2008
- b) Edificis entre 120 i 140 anys.- Data màxima de presentació del dictamen: 31-12-2008
- c) Edificis entre 100 i 119 anys.- Data màxima de presentació del dictamen: 31-12-2009
- d) Edificis entre 80 i 99 anys.- Data màxima de presentació del dictamen: 31-12-2011
- e) Edificis entre 60 i 79 anys.- Data màxima de presentació del dictamen: 31-12-2013
- f) Edificis entre 40 i 59 anys.- Data màxima de presentació del dictamen: 31-12-2014

No obstant això, les persones propietàries d'edificis amb una antiguitat de 40 anys o superior podran presentar el dictamen tècnic anticipant-se a la data que es contempla en el calendari esglaonat.

Segona

A tots els edificis que ja hagin estat objecte d'un dictamen tècnic el resultat del qual s'hagi presentat davant de l'Ajuntament, els serà d'aplicació el que estableix l'article 4.3 d'aquesta ordenança.

Disposició final: Entrada en vigor

Aquesta Ordenança entrarà en vigor un cop l'Ajuntament l'hagi aprovada definitivament, s'hagi publicat el seu text complert al Butlletí Oficial de la Província i hagi transcorregut el termini previst a l'art. 65.2 de la Llei reguladora de les bases de règim local.

ANNEX I: MODEL DE DICTAMEN TÈCNIC

DICTAMEN TÈCNIC

Dades

Situació	
Propietari	

Ref. cadastral		Sup. parcel·la		Any construcció	
----------------	--	----------------	--	-----------------	--

Dades urbanístiques

Classificació de sòl	
Qualificació	

Descripció edificació

	Edifici plurifamiliar entre mitgeres		Edifici unifamiliar entre mitgeres
	Edifici plurifamiliar en ordenació volumètrica/aïllada		Edifici unifamiliar aïllat
	Edifici no residencial		

	Plantes sota rasant (soterranis)		
	Plantes sobre rasant (pis)		Nombre d'habitatges
			Es detecten problemes d'habitabilitat manifestos

Grau ocupació

Locals		Habitatges		Totals	
Inspeccionats		Inspeccionats		Inspeccionats	
Ocupats		Ocupats		Ocupats	
Lliures		Lliures		Lliures	

Subsistemes reconeguts

	Fonamentació		Estructura interior		Escales
	Murs enterrats		Sostres i forjats		Coberta
	Humitats		Façanes i mitgeres		Instal·lacions

Data,

	Visat
Signat,	

Emplaçament . Fitxa urbanística

➤ Annex . Fitxa urbanística

Identificació . Fotografia

➤ Annex. Fotografia façana

1	FONAMENTACIÓ
----------	---------------------

Tipologia		Material	
	Aïllats		de ceràmica
	Continus		de formigó en massa
	Altres		de formigó armat

Estat de degradació. Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	En bon estat sense necessitat d'intervenció. No es detecten ni es coneixen problemes per aquesta causa.
	Esquerdes estabilitzades, en les quals caldria un seguiment de la seva evolució. Necessitat de reparacions superficials.
	Assentaments puntuals i localitzats que necessiten intervencions de recalçament. Els murs presenten esquerdes verticals o/i a les cantonades.
	Els murs presenten esquerdes verticals o/i a les cantonades. Assentaments importants i generalitzats que posen en perill l'estabilitat de l'edifici. Es necessiten intervencions de recalçament generalitzades. Desploms i esquerdes horitzontals en els murs per dimensionat insuficient.

Descripció escrita	Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST . La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.

Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa del estat actual del element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.
➤ Annex gràfic	

Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
➤ Annex fotogràfic	

2	MURS ENTERRATS
---	----------------

Tipologia		Material	
De gravetat		de tova	de formigó armat
En mènsula		de tàpia	Altres
Amb voltes		de pedra	
En pantalla		de ceràmica	
Altres		de formigó en massa	

Estat de degradació .Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	<i>En bon estat sense necessitat d'intervenció. No es detecten ni es coneixen problemes per aquesta causa.</i>
	<i>Esquerdes estabilitzades, en les quals caldria un seguiment de la seva evolució. Necessitat de reparacions superficials.</i>
	<i>Assentaments puntuals i localitzats que necessiten intervencions de recalçament. Els murs presenten esquerdes verticals o/i a les cantonades.</i>
	<i>Assentaments importants i generalitzats que posen en perill l'estabilitat de l'edifici. Es necessiten intervencions de recalçament generalitzades. Desploms i esquerdes horitzontals en els murs per dimensionat insuficient.</i>

Descripció escrita	Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST . La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.
Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual del element que es tracti, on s'hauran d'indicar (superposar) les lesions observades.
➤ Annex gràfic	
Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
➤ Annex fotogràfic	

3	HUMITATS
---	----------

Estat de degradació . Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	No s'aprecien humitats
	Humitats parcials per problemes puntuals de filtracions o localitzades per condensació
	Humitats notables en paraments verticals per filtracions, capil·laritat o generalitzades per condensació
	Humitats generalitzades a soleres i paraments verticals per filtracions per filtracions, capil·laritat
	Es fa necessària la construcció d'un sostre sanitari o la d'un drenatge dels murs, o un aïllament tèrmic general de paraments verticals i horitzontals

Descripció escrita	<p>Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST. La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.</p>

Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual del element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.
➤ <i>Annex gràfic</i>	

Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
➤ <i>Annex fotogràfic</i>	

4	ESTRUCTURA INTERIOR
---	---------------------

Tipologia		Material murs	Material pilars
	Murs de càrrega	de tova	de ceràmica
	Pilars	de tàpia	de fosa
	Mixta	de ceràmica	de fusta
		de pedra	d'acer
		altres	de formigó
			altres

Estat de degradació . Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	<i>En bon estat sense necessitat d'intervenció.</i>
	<i>Microfissures i fissures estabilitzades que no posen en perill el correcte suport dels sostres. Reparació superficial fins i tot generalitzada.</i>
	<i>Esquerdes estabilitzades o fissures no estabilitzades quan la causa és la retracció. Reparació estructural amb intervencions puntuals.</i>
	<i>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 posen l'estabilitat i fan necessari un reforç generalitzat.</i>

Descripció escrita	Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST . La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.
Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual del element que es tracti, on s'hauran d'indicar (superposar) les lesions observades.
➤ Annex gràfic	
Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
➤ Annex fotogràfic	

5	SOSTRES I FORJATS
---	-------------------

Tipologia		Material	
	De volta	Biguetes de fusta	Llosa armada
	Unidireccionals	Biguetes ceràmica	Llosa alleugerida
	Bidireccionals	Biguetes d'acer	Jàsseres de fusta
	Altres	Biguetes de formigó	Jàsseres d'acer
		Revoltons in situ	Jàsseres de formigó
		Revoltons prefabricats	

Estat de degradació . Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	<i>En bon estat; sense necessitat d'intervenció. No es detecten ni es coneixen problemes per aquesta causa.</i>
	<i>Deformacions localitzades que provoquen esquerdes en els sostres i/o en els paraments verticals. Reparacions puntuals.</i>
	<i>Deformacions importants generals que provoquen esquerdes en sostres i/o paraments verticals. Reparacions generalitzades.</i>
	<i>Lesions que posen en perill l'estabilitat general dels sostres anul·lant la seva capacitat portant. Substitució i/o formació de nous elements portants de forma generalitzada.</i>

Descripció escrita	Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST . La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.
Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual del element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.
	➤ Annex gràfic
Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
	➤ Annex fotogràfic

Tipologia		Material		Cossos i elements sortints	
	d'un sol full massís		De tova		Balcons
	d'un sol full foradat		De tapia		Tribunes
	de dos fulls i cambra		De pedra		Cornises
	altres		De ceràmica		Ornaments
			De bloc de formigó		
			De formigó armat		
			Altres		

Estat de degradació . Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	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	<p>Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST. La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.</p>
Localització	<p>Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual del element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.</p>
➤ Annex gràfic	
Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
➤ Annex fotogràfic	

7	ESCALES
---	---------

Material	
	Volta tradicional
	Llosa de formigó
	Perfils d'acer
	Biguetes de formigó

Estat de degradació . Aquest apartat reconeix la GRAVETAT de les lesions	
	En bon estat; sense necessitat d'intervenció.
	Deformacions localitzades que provoquen esquerdes en les voltes o lloses i/o en els paraments verticals. Reparacions puntuals.
	Deformacions importants de forma generalitzada que provoquen esquerdes en les voltes o lloses i/o en els paraments verticals. Reparacions generalitzades.
	Lesions que posen en perill l'estabilitat general de les voltes o lloses, anul·lant la seva capacitat portant. Substitució i/o formació de nous elements portants de forma generalitzada.

Descripció escrita	Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST . La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.
Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual de l'element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.
	➤ Annex gràfic
Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
	➤ Annex fotogràfic

8	COBERTA
---	---------

Tipologia		Material estructura	Material superfície
	Inclinada	de fusta	ceràmica
	Plana	de perfils d'acer	formigó
	mixta	de ceràmica	metàl·lica
		de formigó	fibrociment
		altres	altres

Estat de degradació . Aquest apartat reconeix la <i>GRAVETAT</i> de les lesions	
	<i>En bon estat; sense necessitat d'intervenció. No es detecten ni es coneixen problemes per aquesta causa.</i>
	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%.
	<i>Estructura fortament degradada, que posa en perill la seva estabilitat, essent necessària la seva substitució en un percentatge superior al 60%.</i>

Descripció escrita	<p>Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST. La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.</p>
Localització	<p>Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual de l'element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.</p> <p>➤ Annex gràfic</p>
Identificació	<p>Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions</p> <p>➤ Annex fotogràfic</p>

9	INSTAL·LACIONS
---	----------------

Tipologia i material .	
Sanejament i desguassos	
Aigua	
Instal·lació elèctrica	
Gas	

Descripció escrita	Detallar cadascuna de les lesions observades i el seu ABAST . La descripció comprensible de la lesió hauria de determinar també si afecta la seguretat, la salubritat (per la pròpia edificació i per la via pública) i/o les condicions d'habitabilitat.

Localització	Documentació gràfica (croquis/plànol de la planta, secció o alçat corresponent) representativa de l'estat actual de l'element que es tracti, on s'hauran de indicar (superposar) les lesions observades.
➤ Annex gràfic	

Identificació	Incorporar fotografies de cadascuna de les lesions
➤ Annex fotogràfic	

PROPOSTES D'ACTUACIÓ

A partir de la descripció de cada lesió, s'ha de detallar el **TIPUS D'INTERVENCIÓ**. El detall ha d'evitar la utilització de conceptes genèrics i concretar el que cal fer amb **total exactitud**, per tal que pugui comportar, si s'escau, una ordre d'execució clara i motivada.

De caràcter urgent	Mesures cautelars que s'han d'executar de forma immediata (apuntaments, desallotjaments, retirada de serveis, enderrocs parcials, etc.), perquè afecten a la seguretat i comporten un risc evident per persones i /o bens.
De caràcter necessari.	Obres de reparació per cadascuna de les lesions descrites per cadascun del subsistemes, per tal de reposar i garantir les condicions d'estabilitat i estanquitat de l'edificació afectada.
Recomanables	Actuacions de control, manteniment o diagnosi més global a efectuar en el conjunt de l'edificació. Si la recomanació consisteix en la realització d'una diagnosi, cal justificar adequadament les raons. En aquest darrer cas s'efectuarà inspecció conjunta amb els tècnics municipals.
Programació d'actuacions	Previsió dels terminis d'execució per les obres de caràcter necessari, en funció del coneixement i gravetat de la lesió. Proposta de terminis per les actuacions recomanables
Observacions.	