

ESTEVE MARTÍ

President del Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona

L'any 2017 es dibuixava com a clau per a les comunitats de veïns. El 4 de desembre era la data límit perquè totes elles solucionessin els problemes d'accessibilitat abans no entrés en vigor el Reial Decret Legislatiu 1/2013. Amb tot, va passar la data i la gran majoria no havien fet cap pas per a solucionar el problema.

De fet, el problema és un altre ben diferent. A les comunitats només s'hi milloren els accessos per a persones amb minusvàlues i problemes de mobilitat quan es reclama i la majoria de veïns assenteix o, en altres casos, quan no hi ha majoria i els qui fan la petició han d'acabar per la via judicial que acaba obligant a la comunitat a fer les obres.

Cada comunitat és un món apart i sempre es depèn de l'estat de l'edifici i de l'espai comú per a instal·lar rampes d'accés, cadires salva-escals, plataformes salva-escals, elevadors verticals o ascensors. Si no hi ha espai suficient, sovint cal fer malabarismes constructius per acabar amb les barreres arquitectòniques. Altres vegades, no són possibles ni aquests i els veïns afectats no tenen cap altre solució que canviar de comunitat, si poden.

Fer una radiografia real de l'edifici per tenir amb temps una visió concreta de les mancances i de possibles propostes de millora, seria ideal. En aquests casos, els arquitectes tècnics són els professionals indicats per aportar la diagnosi



Comunitat de veïns del carrer Torres Jordi de Tarragona, en plena rehabilitació.

als veïns. Les comunitats coneixen la importància que té una bona prevenció perquè una bona cultura del manteniment evita ensurts. Malgrat tot, els costa –sovint els és impossible– convèncer als habitants d'un bloc d'habitatges que, a més de la seva casa, han de guarir els espais comuns.

Esteve Martí, President del Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona, defensa el rol dels aparelladors com a professionals que haurien d'estar en contacte permanents amb les comunitats de veïns.

Si parlem que les obres de les comunitats de veïns havien de fer per eliminar les barreres arquitectòniques, tenint en compte que estem en un punt d'obligatorietat perquè el termini marcat per la llei s'ha superat, en quin punt estan les comunitats de veïns pel que fa a accessibilitat?

A les comunitats hi ha veïns que cada dia es van fent més grans i que tenen la necessitat de tenir accessos al seu habitatge a les zones comuns. Ells són els qui han de sol·licitar la supressió de la barrera arquitectònica al president i a la següent reunió de la comunitat s'ha tractar el tema. Allí s'ha d'aprovar i en cas que no s'aprovi, el veí en qüestió podrà recórrer al jutge per demanar auxili judicial. I el jutge instarà a la comunitat a fer l'obra i recordarà que en cas contrari, aplicarà la sanció que determini la llei. Per tant, com la comunitat es veurà obligada a fer l'obra d'eliminació de la barrera arquitectònica, el més normal és, quan es

rebi la petició del veí, agafar un tècnic perquè faci un estudi que determini quines són les possibilitats per fer l'obra i porti un pressupost. Per tant, al final les obres s'hauran de fer, de manera que té poc sentit oposar-s'hi i acaba per la vida judicial.

Hi ha moltes comunitats on no hi viu cap persona que necessiti millores d'accessibilitat, perquè no són grans o no tenen cap problema de mobilitat, però en canvi és obligat que totes les comunitats facin les obres. Com es planteja aquest fet?

Molts veïns pensen que no és massa lògic gastar-se diners per unes obres que, ara, no necessiten. Per tant, hi ha moltes comunitats que no fan les obres i ningú denuncia res perquè no hi ha la necessitat. Però el problema arriba igualment quan algun dels veïns si que necessita que s'eliminin les barreres arquitectòniques o s'instal·lin certs elements de millora d'accessibilitat. Clar, llavors toca fer-ho i en aquest punt és



Esteve Martí al seu despatx del Col·legi.

quan toca buscar la solució més permanent i que tingui menys despeses de manteniment.

En el cas de les comunitats on hi

ha veïns que necessiten tenir solucions d'accessibilitat i l'edifici, per poc espai o temes d'estructura, no permet fer-hi certes obres, com s'acaba aquest litigi?

En aquests casos, per més que el jutge determini que s'han de fer obres, si no es poden fer perquè no hi ha possibilitat de fer cap millora, no s'hi pot fer res. Puc posar un cas d'una comunitat a La Part Alta de Tarragona, situada a més a la zona de l'Amfiteatre, on un veí que viu a l'últim pis demanava la instal·lació d'un ascensor. Al final, l'únic arquitecte que s'ho va voler mirar va dir que allí només s'hi podia instal·lar un ascensor de 60 centímetres, o sigui que no s'hi ha pogut fer res. Un altre cas, per exemple, és una comunitat on no es pot instal·lar una plataforma salva-escals perquè les escales que hi ha són les que donen al carrer i no hi ha espai. Tampoc s'hi pot fer res malgrat un dels veïns va dir que es podria proposar al propietari dels baixos de l'edifici, que és una botiga, que deixés obrir una porta de l'ascensor dins del seu local i cedís un dret de pas pel mig de la botiga per entrar i sortir de la casa. Clar, cal que ser una mica més coherents i estudiar altres alternatives si hi són. I si no hi són, doncs res.

Hi ha algun cas concret d'un edifici a Camp Clar, on s'ha donat permís per part de l'administració per col·locar un ascensor a la part exterior d'una comunitat, perquè dins no hi cap.

A mi em sobta que certs organismes oficials donin el permís per aquestes intervencions i que altres els prohibeixin. I també és curiós que es prohibeixin o es permetin segons quins, perquè a l'edifici del CAP Rambla Nova, de la Plaça Imperial Tarraco, han col·locat rampes d'accés al mig del carrer. És clar, no sé com mesuren això, com determinen on sí que es pot i on no.

Al carrer Sant Benilde de Torreforta hi ha dos blocs comunitaris on s'han col·locat rampes d'accés a la part de la façana, fora al carrer.

Depèn de què determini el POUM en tot moment. Hi ha zones de la ciutat on sí que es permet que els accessos siguin exteriors sempre que la zona sigui privada, perquè en aquelles zones hi ha molts edificis que no han ocupat el cent per cent del solar. Aquests blocs tenen un jardinet al davant i aquestes

dues comunitats han fet els accessos a la seva zona enjardinada.

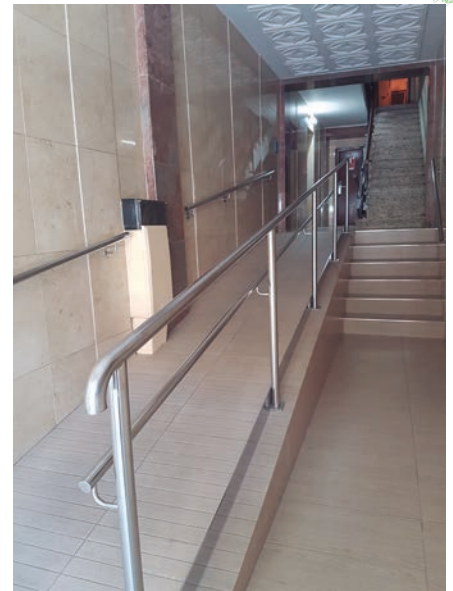
Les comunitats de veïns necessiten la figura d'un tècnic de capçalera que determini quines obres cal fer o quines actuacions aplicar en tot moment. El paper dels aparelladors, per tant, és important.

Sempre he defensat que els edificis de les comunitats de propietaris haurien de tenir un arquitecte tècnic de capçalera. De la mateixa manera que tenen al paleta, al lampista, el manyà o l'electricista, haurien de tenir com a figura principal a un arquitecte tècnic perquè sigui ell qui, quan hi hagi una obra del caire que sigui, vagi allí i determini què s'ha de fer. I un cop feta la seva diagnosi, demanar pressupostos i fer el que toqui. S'ha d'evitar allò que ha passat tota la vida que és trucar al paleta de torn que coneix algun dels veïns perquè vagi allí i faci un nyap que durarà quatre dies o dos anys. S'ha de fer venir a un aparellador i pagar-li per la feina professional.

Ara es fa públic que hi ha propietaris d'habitatges que lloguen casa seva a canvi que l'inquilí hi faci obres i reformes, i es diu que un dels impulsors del sistema és la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona. Penso que qui ho fomenta ha de posar unes regles de joc, per saber qui porta el control i qui fa la supervisió de l'obra. Hem de pensar que l'inquilí que faci l'obra no posarà el material adequat i sovint no sabrà fer-la en condicions, que s'avinirà a fer-la perquè l'interessarà estar-se allí sense pagar quan més temps millor. Llavors, quan marxi, qui arreglarà el bunyol que haurà fet? Què farà llavors el propietari? No sé, aquestes propostes no les veig. La teoria és molt bona però ho has de vestir bé, si aconselles aquesta alternativa has de marcar unes pautes.

Hi ha prou subvencions per a les obres que s'han de fer a les comunitats? Falten ajuts en alguna línia específica o són suficients?

Les úniques ajudes que hi ha actualment són les de les barreres arquitectòniques i les que van lligades a la rehabilitació vinculades a l'estalvi energètic. Abans hi havia les que estaven destinades directament a la rehabilitació però és clar, què s'entén com a rehabilitació? És una rehabilitació total o parcial? Reparar un llinda, per exemple, és una reparació i no pas una obra



Comunitat de veïns de Reus que ha eliminat recentment les barreres arquitectòniques.

de rehabilitació, perquè jo entenc com a rehabilitació una actuació sobre tot l'edifici. Si reparo uns balcons d'un habitatge, es considera una rehabilitació o perquè ho sigui caldria restaurar els de tot el bloc? Entrem en la línia d'ajudes per a la rehabilitació en aquest cas? Quan es considera que és una rehabilitació i quan no?

Cal que redefineixin els conceptes per determinar què és exactament una rehabilitació i què és una rehabilitació parcial, i per saber en quins casos pots acollir-te a aquestes ajudes. A més, és una gestió que al final no depèn de la Generalitat perquè el govern català reps els diners del ministeri corresponent de Madrid i allí els donen els diners amb comptagotes. Particularment, no crec en el tema de les subvencions.

Hi ha dues línies d'actuació que també han de fer les comunitats, una enfocada a la certificació d'eficiència energètica i l'altra a la Inspecció Tècnica d'Edificis, la ITE, que ara ja contempla sancions. Com es veuen aquests dos temes per part dels administradors de finques?

Els administradors conscienciem a les comunitats que han de complir la normativa vigent i per la seva part, la Generalitat ha enviat cartes a totes elles recordant-los que han de fer la ITE, de manera que al final, sigui d'aquí un any o dos, sabem que es passarà aquesta inspecció. El problema que ens trobem és l'estat en que es troben els edificis, perquè si ve el tècnic i un cop fet la revisió no troba cap problema,

tot perfecte. Però si el tècnic detecta un problema, si que tenim un problema de terminis perquè si el tema és una mica greu, t'obliguen a fer-ho en sis mesos i en aquest punt si que poden arribar sancions ja siguin de la Generalitat o de l'ajuntament.

Per aquest motiu, moltes comunitats intenten fer com una mena de Pre-ITE per intentar arreglar abans les coses que li sortiran després, quan el tècnic faci la revisió oficial a l'immoble. Pel que sé, la majoria de comunitats ja han fet la ITE i les que queden, és perquè saben que encara hi ha algun problema o perquè tenen encara algun morós. Calculo que en dos anys l'hauran passat quasi totes perquè és un problema de temps.

El cas és que es recorda, ho fa la pròpia administració, que si passa quelcom en un edifici, la responsabilitat és de la comunitat, de manera que això accelera en molts casos la presa de decisió i la realització de la ITE. A partir d'aquí, nosaltres els recordem que l'han de fer i si ens pregunten quins passos han de seguir ho tenim clar: que busquin a qui sigui i que la passi, tot recordant que si contacten amb el Col·legi d'Aparelladors rebran tres pressupostos de tres professionals qualificats.

El tema de la responsabilitat és molt important, perquè quan li dius a un president que ell és el responsable —en nom de la comunitat i conjuntament amb la resta de la junta— si hi ha incidents o accidents al bloc, tot canvia.

Els arquitectes tècnics i els administradors de finques poden generar moltes complicitats i línies de treball conjuntes per tots els temes que hem comentat i d'altres. L'eix de treball dels dos són els edificis, el seu manteniment i garantir la seguretat dels qui hi viuen. En quins sentits es pot treballar de manera conjunta?

Estic convençut que hem d'anar plegats en molts temes i, molt especialment, en el correcte desenvolupament del Llibre de l'Edifici perquè aquesta és l'eina fonamental per marcar què s'ha de fer en un immoble o bloc d'habitatges i què es fa realment. La teoria és que el llibre hauria de tenir aquesta utilitat però la pràctica és que quedi allí arraconat i s'ha acabat el problema.

Partim de la base que no hi ha un metge de l'edifici, un cap d'obres de la cas, i que aquest és el primer pro-



Al Carrer Sant Benilde de Torreforta només s'han pogut fer els accessos adaptats a la part exterior de l'edifici.

blema i ho serà mentre no s'obligui a les comunitats de veïns a tenir-lo. Com sí que obliguen a tenir l'edifici en condicions, facilitem les coses i tinguem un tècnic de capçalera en cada comunitat, perquè és ell qui ha de confeccionar el Llibre de l'Edifici. Les comunitats no ho faran pas perquè no son pas tècnics, però si que en faran d'un document elaborat per un professional qualificat que els digui què s'ha de fer i els marqui un pla a curt, mig i llarg termini.

En aquest punt, els administradors de finques podríem dir a les comunitats que, segons el Llibre de l'Edifici elaborat per tal aparellador, cal fer tal obra o aquella altra intervenció. Després els preguntariem si volen fer o no aquella actuació que es recomana però, a par-

tir d'aquell moment, la responsabilitat ja està recaient sobre la comunitat i han de prendre decisions. El tècnic de capçalera de cada edifici ja dirigirà les obres que calgui fer i en aquest punt tot estarà sota control.

Si a tu se't dona un paper solt i et diuen com està l'edifici, segurament que no faràs res amb aquell paper. Però si el paper és un document acreditat com el Llibre de l'Edifici, les coses són ben diferents. Penso que entre els dos, administradors i aparelladors, podríem aconseguir que les comunitats fessin els seus deures.

ÒSCAR RAMÍREZ DOLCET