

Jornada

**SOBRE REHABILITACIÓ I EFICIÈNCIA
ENERGÈTICA A ANDORRA**

**INSPECCIÓ TECNICA
D'EDIFICIS (ITE)**

Josep Maria Comes Canal

TAULA DE GREMIS DE LA CONSTRUCCIÓ



Crédit Andorrà

al vostre servei i al costat del país

ITE's

- Què és una ITE?
- ITE vs ITV
- ITE com a punt de partida
- Objectius d'una ITE
- Quan s'ha de fer una ITE?
- Avantatges d'una ITE
- Quant costa una ITE?
- Qui ha de fer les ITE's?
- Per què ha de ser obligatòria la ITE?
- En què consisteix una ITE?
- Cultura de manteniment

QUÈ ÉS UNA ITE?

ITE és l'abreviatura d'Inspecció Tècnica d'Edificis.

Com el seu nom indica es tracta de realitzar una inspecció, essencialment visual, dels diferents aspectes tècnics que conflueixen en un edifici i determinar el seu estat en el moment de la inspecció.

Una ITE busca acreditar l'estat de seguretat constructiva d'un edifici.

ITE vs ITV

La ITE presenta moltes semblances amb la ITV (Inspecció Tècnica de Vehicles) en quant ambdues volen acreditar la seguretat de l'objecte inspeccionat.

El repte és conscienciar la societat que de la mateixa manera que assumim com a lògic i necessari el fer una ITV del nostre vehicle, molt més hauria de ser-ho fer una ITE del nostre edifici / vivenda, ja que representa una inversió molt més gran que un vehicle i una vida útil també molt més llarga.

Una ITE afecta a tots els edificis d'un país, siguin de caire públic o privat, i tot i que pot pensar-se que han de ser edificis d'habitatges considerem que tot tipus d'edificis hauria de beneficiar-se dels avantatges d'una ITE.

ITE COM A PUNT DE PARTIDA

Una ITE s'ha de considerar com un punt de partida, ja que a més d'acreditar l'estat actual d'un edifici a nivell de seguretat ens ha de permetre confeccionar un veritable full de ruta per tal de mantenir un edifici en bones condicions de salubritat, higiene i seguretat.

Des d'aquesta apreciació una ITE pot considerar-se com una auditoria que ens reflexarà què li passa a un edifici i ens dirà què hem de fer per millorar la seva conservació i les propostes de rehabilitació que li siguin escaients, sense perjudici de les millores recomanables relatives a la funcionalitat i la sostenibilitat, bàsicament pel que fa a l'eficiència energètica i l'accessibilitat dels edificis i habitatges.

Una ITE és doncs un primer pas, però ha de convertir-se en un pas imprescindible.

OBJECTIUS D'UNA ITE

La finalitat d'una ITE podem dir que hauria de ser instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis, portant a terme un procediment per a verificar la necessitat de conservació i rehabilitació del patrimoni construït.

Com a objectius que busca una ITE podem enumerar els següents:

- ✓ Evitar situacions de risc. Vetllar per la seguretat de les persones.
- ✓ Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació.
- ✓ Ordenar i prioritzar totes les actuacions que afecten a l'edifici en base a tota la normativa existent al país. Evitar la dispersió i la duplicitat de mesures.
- ✓ Proporcionar als propietaris informació per orientar i prioritzar els seves inversions. Establiment d'una full de ruta i facilitar la creació d'un programa d'inversions.
- ✓ Fomentar la cultura del manteniment.
- ✓ Evitar la degradació del parc d'habitatges.
- ✓ Donar informació real i objectiva a les administracions sobre la situació de parc immobiliari a fi de poder orientar i valorar correctament les polítiques de rehabilitació i/o subvencions.
- ✓ Aglutinar en una única inspecció els camps de la seguretat, l'eficiència energètica, l'accessibilitat, la salubritat i la sostenibilitat.

QUAN S'HA DE FER UNA ITE?

Aquesta pregunta admet un debat molt ampli i té una resposta difícil i mai pot ser única.

Si ens agafem a l'esperit del que representa una ITE com a eina canalitzadora de les diferents actuacions que s'han de fer al llarg de la vida útil d'un edifici, direm que quan abans millor.

Si ens guiem per criteris d'estalvi (sense més implicacions) direm que mai.

Òbviament la resposta òptima estarà a mig camí. A Espanya els diferents ajuntaments opten per períodes màxims que van des dels 20 anys (Ajuntament de Sevilla) fins els 50 anys (Govern Basc) des de la construcció de l'edifici. A Catalunya s'estableixen 45 anys.

Quants anys a Andorra?

En qualsevol cas, una ITE hauria de ser condició necessària per acollir-se a qualsevol programa públic de foment de la rehabilitació.

AVANTATGES D'UNA ITE

Arribats a aquest punt, crec que tothom pot tenir clara la necessitat de fer un ITE, per aquells que encara en dubten, enumerarem més avantatges de fer una ITE:

- ✓ Harmonització de la manera de fer amb altres països. Facilitat a l'hora de compravendes internacionals.
- ✓ Criteris homogenis en valoracions de compravenda nacionals.
- ✓ Agrupament en un únic document de totes les obligacions normatives que afecten a un edifici.
- ✓ Disponibilitat d'un programa de manteniment per evitar la degradació d'un actiu de gran valor econòmic, per a molts, l'actiu més gran de tota la nostra vida.
- ✓ Detecció de problemes abans de què es produeixin. Aposta per la prevenció

QUANT COSTA UNA ITE?

El cost d'una ITE variarà en funció de l'edifici i l'antiguitat del mateix i del professional que la realitzi.

És extremadament difícil posar preu i que aquest sigui genèric.

Entre d'altres variables influeix el nombre de pisos i locals ubicats a l'edifici, així com l'ús extern del mateix.

A títol d'exemple a Catalunya es parla d'uns 50€/vivenda per edificis d'unes 12 vivendes (és a dir 600€/edifici).

En qualsevol cas el cost vindrà determinat per l'abast de la informació que inclogui, però entenem que una franja entre 600€-1.000€/edifici seria la recomanable.

S'ha de tenir en compte però que la finalitat última d'una ITE no és una finalitat recaptatòria, es tracta d'auditar i valoritzar un edifici i llavors no representa una despesa tan gran i més si considerem que la vigència d'una ITE es considera entorn als deu (10) anys.

QUI HA DE FER LES ITE'S?

La inspecció tècnica d'un edifici l'ha de dur a terme personal tècnic amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic, enginyer ó enginyer tècnic i que tingui per tant coneixements suficients en els elements a inspeccionar. Aquest personal tècnic ho pot fer a títol personal o adscrit a despatxos professionals o organismes d'inspecció i control.

En qualsevol cas ha de tenir la suficient solvència tècnica i experiència per poder realitzar una tasca correcta.

PER QUÈ HA DE SER OBLIGATÒRIA LA ITE?

La necessitat de què la ITE sigui obligatòria és un altre punt de coincidència amb les ITV's, si no fossin obligatòries molta gent no les faria i com afecta a la seguretat de les persones han de tenir un caire obligatori.

L'obligació de sotmetre els edificis a inspecció tècnica correspon a llurs propietaris i propietàries i aquests són els que s'han de fer càrrec del seu cost econòmic.

EN QUÈ CONSISTEIX UNA ITE?

Una ITE és una inspecció visual, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés. No forma part de la inspecció detectar possibles vicis ocults, ni preveure causes sobrevingudes.

Els elements objecte d'inspecció són:

- ✓ El sistema envolupant
- ✓ El sistema estructural
- ✓ El sistema d'instal·lacions (xarxa de sanejament, aigua, electricitat, gas o altres fonts energètiques, ascensor).

A resultes de la inspecció s'elaborarà un informe tècnic a on figurarà com a mínim:

- ✓ Descripció de l'estat actual de l'edifici.
- ✓ Deficiències detectades i qualificació de les mateixes.
- ✓ Qualificació de l'estat general de l'edifici.
- ✓ Recomanacions d'actuació i programa d'intervencions per prioritats.



Jornada

**SOBRE REHABILITACIÓ I EFICIÈNCIA
ENERGÈTICA A ANDORRA**

CULTURA DE MANTENIMENT

Tot i que pugui no tenir res a veure amb la ITE,
no volia acabar l'exposició sense parlar del fi
últim d'una ITE

ENTRAR EN EL MON DEL MANTENIMENT

IMPLANTAR UNA CULTURA DEL MANTENIMENT



Jornada

**SOBRE REHABILITACIÓ I EFICIÈNCIA
ENERGÈTICA A ANDORRA**

GRÀCIES A TOTS PER LA SEVA ATENCIÓ

I A VALORITZAR ELS NOSTRES ACTIUS