

ITE. INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS

Què és la ITE?

És el sistema de control de l'Administració per verificar el deure que tenen els propietaris de mantenir els edificis en un correcte estat de manteniment i ús efectiu. La ITE té tres passos:

- **Inspecció visual** dels elements comuns de l'edifici que fa l'arquitecte encarregat. Si es detecten deficiències que comportin risc imminent per a les persones, l'arquitecte ho comunica immediatament tant a la propietat com a l'ajuntament perquè s'adoptin les mesures urgents.
- **Redacció de l'informe** de la inspecció tècnica i **qualificació de l'estat de l'edifici** per part de l'arquitecte. Segons les deficiències detectades, pot ser necessària la realització d'obres de reparació i el consegüent certificat final d'obres.
- **Certificat d'aptitud** emès per l'Administració.

Quins edificis han de passar-la?

La inspecció tècnica és obligatòria en els casos següents:

- Edificis **plurifamiliars d'habitatges de més de 45 anys d'antiguitat**
- Edifici o habitatges de l'edifici que es volen acollir a programes públics de foment de la rehabilitació.
- Per determinació de programes o ordenances locals que podran contenir previsions més àmplies i exigents com, per exemple, estendre l'obligació de la inspecció tècnica als edificis unifamiliars.

Quan s'ha de passar?

Els edificis de més de 45 anys estan obligats a passar-la i obtenir el certificat d'aptitud.

S'estableixen terminis màxims per dur a terme la inspecció:

Antiguitat de l'edifici	Termini màxim per passar la ITE
Anteriors a 1930	Fins al 31.12.2012
Entre 1931 i 1950	Fins al 31.12.2013
Entre 1951 i 1960	Fins al 31.12.2014
Entre 1961 i 1970	Fins al 31.12.2015
A partir de 1971	Fins al 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat

Què han de fer els propietaris dels edificis d'habitatges?

Els propietaris tenen el deure de conservar i rehabilitar els immobles per mantenir-los en condicions d'ús efectiu i adequat. Així, la propietat és la responsable d'encarregar la ITE i, en cas de ser necessari, d'encarregar les obres de reparació.

En cas d'edificis sotmesos a propietat horitzontal, l'obligació recau en els òrgans pertinents de la comunitat. Quan hi hagi més d'una comunitat en l'immoble, es pot dur a terme una ITE per a cada comunitat.

DESENVOLUPAMENT DE LA ITE

La inspecció tècnica de l'edifici

És la inspecció visual dels elements comuns de l'edifici que fa l'arquitecte encarregat i que dóna lloc a l'informe de la inspecció tècnica.

L'informe de la inspecció tècnica

L'informe que emet l'arquitecte s'elabora seguint un model normalitzat que inclou:

- Identificació, descripció, croquis i fotografies de l'edifici.
- Descripció de l'envolupant: façanes, mitgeres, patis i cobertes.
- Descripció de l'estructura vertical i horitzontal i de l'escala.
- Descripció de les instal·lacions comunitàries.
- Deficiències detectades, la seva qualificació i el termini per esmenar-les.
- Qualificació de l'estat general de l'edifici.

Resultat de la ITE

QUALIFICACIÓ GENERAL DE L'EDIFICI segons les deficiències detectades

Molt greu	Deficiències que, per la seva importància, afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. <i>Cal adoptar amb caràcter immediat les mesures de seguretat corresponents.</i>
Amb deficiències greus	Deficiències que <i>cal esmenar en els terminis indicats</i> . Si comporten risc per a les persones, <i>cal adoptar mesures urgents de seguretat, prèvies a l'execució de les obres</i> .
Amb deficiències lleus	Deficiències produïdes per manca de conservació. <i>Cal efectuar treballs de manteniment adients per evitar el deteriorament.</i>
Sense deficiències	No s'aprecien deficiències en la inspecció visual. <i>Es continuarà amb les tasques de manteniment habituals.</i>

Què fer si en la ITE es detecta situació de risc imminent?

Si es detecten deficiències que comportin risc per a les persones, l'arquitecte ho comunica a la propietat i a l'ajuntament perquè s'adoptin les mesures adients.

El certificat d'aptitud

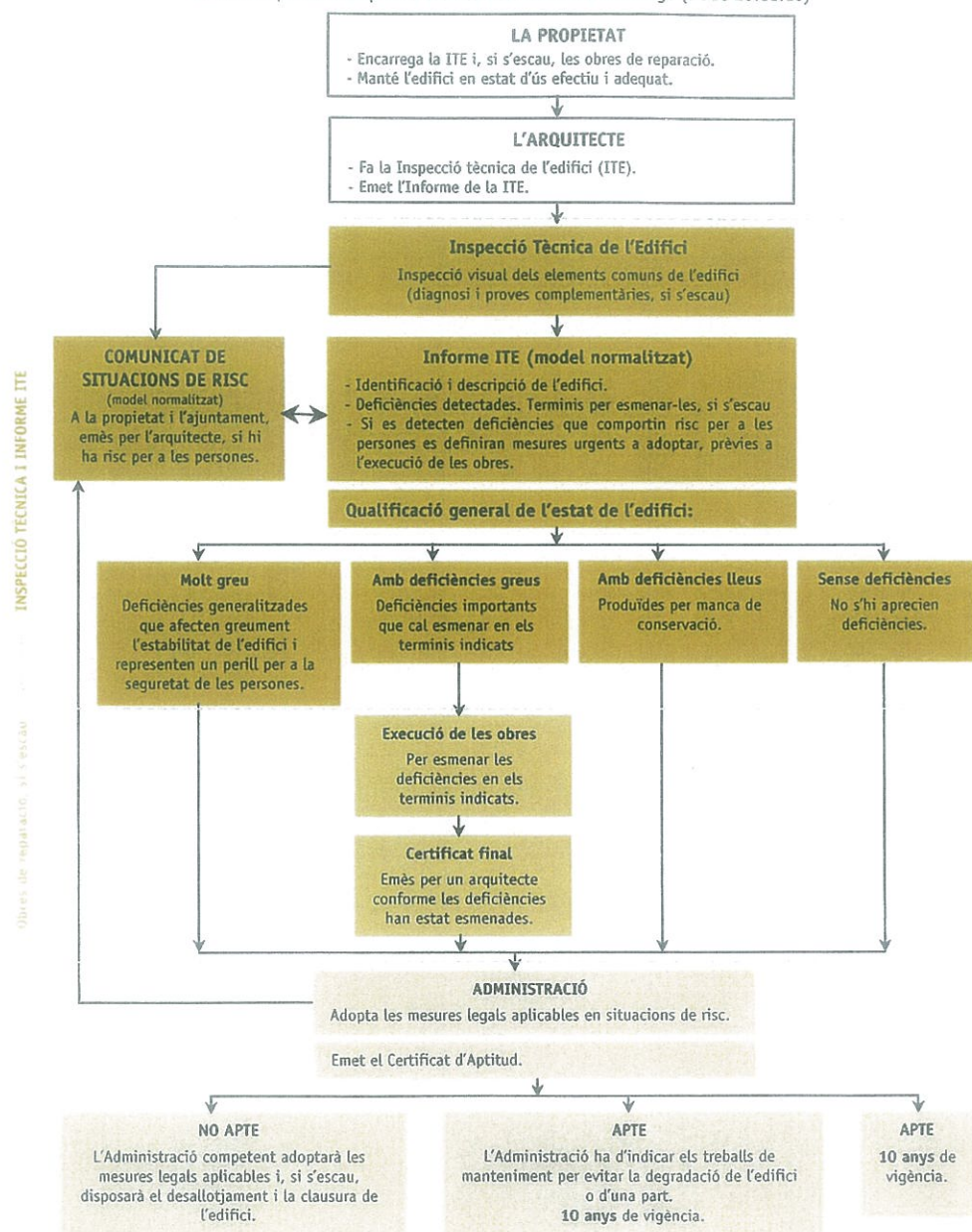
Amb l'informe tècnic, l'administració emet un certificat d'aptitud:

- Apte - L'estat general de l'edifici es qualifica "sense deficiències" o "amb deficiències lleus".
- Quan davant l'existència de deficiències greus es presenti un "certificat emès per tècnic competent" que acrediti que les deficiències estan correctament esmenades.
- No apte - Quan l'estat general de l'edifici sigui qualificat com a "molt greu".

El certificat d'aptitud té una vigència de 10 anys, transcorreguts els quals cal renovar-lo seguint el mateix procediment i dins de l'any següent de la seva caducitat.

PROCEDIMENT DE LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS (ITE)

Decret 187/2010 d'Inspecció tècnica dels edificis d'habitatge (DOGC 26.11.10)



INFO.ITE.coac

COAC
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Nou servei del COAC per donar suport a les Inspeccions Tècniques de l'Edifici

El novembre de 2010, la Generalitat ha aprovat el decret d'Inspecció Tècnica dels Edificis d'habitatges.

Tots els edificis d'habitatges plurifamiliars de més de 45 anys estan obligats a passar aquesta revisió obligatòria.

El COAC posa a la teva disposició informació i arquitectes qualificats per a la realització d'aquesta inspecció.

Què pot fer l'arquitecte en relació a la ITE?

Pot desenvolupar les feines següents:

- Assessorament a la comunitat sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis.
- La inspecció tècnica de l'edifici i emissió de l'informe tècnic.
- El projecte i direcció de les obres de reparació a realitzar per esmenar deficiències, emetent el corresponent certificat final d'obres.
- El projecte i direcció de les intervencions de millora i rehabilitació dels edificis (reparacions estructurals, reparacions o millores de les instal·lacions, millora de les condicions d'accessibilitat i habitabilitat, millora de l'eficiència energètica, etc.).
- Redacció i seguiment de la planificació de les actuacions per a la conservació i el bon manteniment de l'edifici.
- Elaboració del Llibre de l'edifici i, en particular, del Document d'Especificacions Tècniques on s'inclouran les instruccions d'ús i manteniment i el Pla de manteniment de l'edifici.

Resol els teus dubtes i contacta amb un arquitecte través de l'INFO.ITE.coac

tarragona@coac.cat - telèfon: 977 249 367

Més informació a www.coac.net/ITE