

# ITE (Inspecció Tècnica de l'Edifici)

## Què és l'ITE?

El Decret 187/2010 de 23 de novembre de la Generalitat, va regular per primera vegada a Catalunya la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE), desenvolupant el que va establir la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que estableix l'obligatorietat dels propietaris d'habitatges de conservar els edificis en bon estat, i que alhora pretén fomentar la rehabilitació del parc edificat com una mesura imprescindible per evitar-ne la seva degradació.

## Metodologia i terminis

La finalitat de la ITE és que tots els edificis d'habitatges existents (excepte els habitatges unifamiliars), obtinguin un Certificat d'Aptitud, emès per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, prèvia presentació d'un informe redactat per un Arquitecte, Arquitecte Tècnic o Aparellador, seguint un model normalitzat. L'informe ha de recollir els resultats de la inspecció visual realitzada a l'edifici, qualificant les deficiències trobades com a lleus o greus, i determinant un estat de conservació global de l'edifici, d'acord amb la gravetat de les deficiències trobades. Per a més informació, podeu veure la pàgina de la Generalitat que desenvolupa aquest punt: <http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.e1e49320d2ba69c3aacf3010b0c0e1a0/?vgnextoid=0397388050928310VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=0397388050928310VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextfmt=detall&contentid=a229978e7779a310978e7779a3108d0c1e0aRCRD&vchannel=79140103841bb110VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD>

El mateix decret estableix uns terminis per al parc edificat existent, de manera que, per exemple, els edificis construïts entre 1931 i 1950 han d'obtenir el Certificat d'Aptitud abans del 31 de desembre d'aquest any 2013.

## Rehabilitació

Però més que parlar de la ITE en si, i de com cal obtenir el Certificat d'Aptitud, que preferim explicar-vos-ho personalment a tots els que hi estigueu interessats, volem fer èmfasi en la ITE com a instrument per potenciar la rehabilitació del nostre parc edificat. Des de MARq, creiem que la rehabilitació dels edificis existents és una eina imprescindible, i encara més, ha de ser la base per a l'arquitectura del futur. Durant els anys de la 'bombolla immobiliària', ens hem oblidat excessivament de la rehabilitació, per centrar-nos únicament en l'obra nova, edificant nous barris, que requerien noves infraestructures, noves vies de circulació, i fent créixer les nostres viles i ciutats en horitzontal, sense pensar que ja teníem (i seguim tenint) barris sencers, amb les infraestructures ja existents (que en tot cas requeririen, com a màxim, una posada al dia), als quals no hi hem dedicat l'atenció necessària, deixant que es degradin innecessàriament. Alhora, aquesta expansió en 'horitzontal' dels nuclis urbans comporta una ocupació massiva del terreny, la creació de zones residencials que no compten amb cap tipus de comerç (i moltes vegades amb un transport públic insuficient o directament inexistent, potenciant l'ús del vehicle privat), i que representen elevats costos de manteniment (enllumenat, recollida de residus, manteniment del sistema viari, etc), que en temps de crisi els Ajuntaments amb prou feines poden assumir.

## Marc europeu

A la resta de països europeus, des de fa anys la rehabilitació és un pilar fonamental del sector de la construcció, i representa un percentatge majoritari del total d'actuacions: a Alemanya, per exemple, segons dades recents, el 62% de la construcció es realitza en el sector de la rehabilitació, i únicament el 38% de les actuacions són d'obra nova. A Espanya, el percentatge de rehabilitació amb prou feines ha arribat al 25% en els darrers anys. És doncs, un camp amb un gran potencial de creixement, i que permet conservar i potenciar el parc edificat i el teixit urbanístic existent, enfront de noves infraestructures innecessàries i que ja hem comentat que requereixen inversions econòmiques desmesurades, tant per construir-les com per al seu manteniment.

## Serveix realment la ITE?

Malauradament, les estadístiques dels dos primers anys de vigència del decret regulador de la Inspecció Tècnica de l'Edifici, ens demostren que, com ja ha passat en comunitats autònomes d'Espanya on també s'ha implantat una inspecció tècnica similar (Madrid, Illes Balears, Andalusia, etc.), la ITE és només un pur tràmit, i que només un mínim percentatge dels aproximadament 50.000 edificis existents a Catalunya construïts abans de 1931 i que, per tant, calia que aconseguissin el Certificat d'Aptitud abans del passat 31 de desembre, l'han obtingut.

A MARq creiem, com ja s'ha comentat, que la ITE hauria de servir no només per obtenir un 'paperet' que acrediti que l'edifici ha passat la revisió obligatòria, sinó que hauria de ser una eina més per al foment de la rehabilitació dels edificis existents, de renovació dels nostres barris, i que té un potencial de creació de llocs de treball molt important. A Alemanya, per exemple, on ja hem comentat que la rehabilitació té un pes molt important dins del sector de la construcció, es calcula que entre els anys 2006 i 2009, gràcies a la rehabilitació, s'han pogut crear (i mantenir) uns 140.000 llocs de treball. Creiem fermament en la ITE, i més globalment, en la rehabilitació, però enfocada dins d'un marc general de foment, potenciació i incentivació d'aquest sector.

