

La realització de la ITE

Consideracions sobre els aspectes formals i tècnics

Àrea Tècnica

assessoriatecnica@apabcn.cat

■ ■ La inspecció tècnica d'edificis ja porta amb nosaltres una mica més d'un any (va entrar en vigor el Decret 187/2010 a 23 de febrer de 2011) i des de l'Àrea Tècnica creiem interessant fer algunes consideracions sobre els aspectes formals dels documents presentats i sobre les esmenes tècniques més habituals que el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat està indicant als nostres tècnics.

Els primers informes d'inspecció van tenir uns inicis més o menys complicats, però després del recolzament de les sessions realitzades pel CAATEEB i les documentacions generades pel mateix Col·legi com són: document de *criteris per elaborar un informe d'inspecció tècnica d'un edifici | DG-05* i *Exemple d'inspecció tècnica d'edificis*; els informes realitzats, en general, han aconseguit un nivell molt correcte des del seu aspecte formal.

Si revisem els aspectes tècnics dels informes, des de l'Àrea Tècnica trobem tres punts en els quals ens agradaria fer una sèrie de puntualitzacions.

Qualificació tècnica de les deficiències

Les deficiències les qualifiquem segons l'article 8.4 del Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges les. En el decret les deficiències es qualifiquem de greus o lleus.

Deficiències greus

Segons definició del Decret "són les que, per la seva importància, cal esmenar en els terminis indicats. En el cas que representin un risc per a les persones, cal indicar-ho expressament i detallar les mesures urgents de seguretat a adoptar prèvies a l'execució de les obres".

Són aquelles que requereixen una

intervenció concreta en un temps determinat i no poden quedar relegades a les tasques de manteniment que s'han de dur a terme en qualsevol edifici.

En el moment d'indicar els terminis per esmenar les deficiències s'ha de tenir en compte la dificultat que tenen les comunitats de propietaris alhora de prendre acords per a la realització d'obres, programació de les mateixes, així com, per poder assumir el seu cost.

Tindran consideració de greus, deficiències tals com:

- Lesions en balcons, ampits, ràfecs, baranes o qualsevol altre element que puguin representar un risc per a les persones.
- Humitats provocades per manca d'estanqueïtat d'elements comunitaris (cobertes, terrats, façanes, mitgeres, patis, etc.)
- Lesions importants en elements estructurals (parets de càrrega, forjats, pilars, murs, etc.)
- Manca d'estanqueïtat de les instal·lacions comunitàries d'aigua i de la xarxa de sanejament o bé que pel seu estat de conservació representin un risc imminent de provocar lesions.
- Manca d'estanqueïtat en les instal·lacions privatives, que per la seva importància, afectin o puguin afectar al sistema estructural o altre element comunitari de l'edifici.
- Deficiències en les instal·lacions (gas, electricitat, ascensor, etc) que el tècnic pugui detectar durant la inspecció visual i que puguin representar situacions de risc per a les persones.

El fet de qualificar una deficiència com a greu no s'ha d'entendre en cap moment com que l'edifici es trobi en mal estat, sinó que existeix una lesió que per la seva importància cal esmenar en un temps determinat.

Deficiències lleus

Segons definició del Decret "són les que, sense ser greus, fan necessària la realització de treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part".

Són aquelles produïdes per manca de conservació i que requereixen dur a terme tasques de manteniment a fi d'evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part del mateix.

L'informe no fixa un termini per a l'esmena d'aquestes deficiències, si el tècnic ho considera oportú, ho podrà fer constar en la pròpia descripció de la deficiència. Les actuacions necessàries per l'esmena d'aquestes deficiències poden quedar englobades en les tasques de manteniment que s'han de dur a terme en qualsevol edifici en funció de les seves necessitats.

Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin suficients per a la qualificació de les deficiències detectades, el tècnic ha de proposar a la propietat fer una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, i també les proves que consideri necessàries.

Si l'edifici s'ha qualificat inicialment segons la inspecció ocular i els resultats de la diagnosi i/o proves ens donés com a resultat una qualificació diferent, hauríem de fer una modificació de l'informe emès, qualificant correctament l'edifici segons les dades obtingudes.

Incompliments normatius

L'objecte de la inspecció no és el de perseguir els incompliments normatius existents en els edificis sinó el de descriure i qualificar l'estat dels mateixos i per tant, a l'hora d'indicar les deficiències existents en un edifici no s'han de tenir en compte els paràmetres fixats per la normativa actual i que fan referència a les condicions de disseny del mateix. Com per exemple: amplada d'escala, alçada de baranes, barreres arquitectòniques, aïllaments, etc.

No obstant això, aquestes mancances pel que fa a l'incompliment de la nor-

L'objecte de la inspecció no és el de perseguir els incompliments normatius existents en els edificis sinó el de descriure i qualificar l'estat dels mateixos



mativa vigent, es poden esmentar com a recomanacions a la propietat en l'apartat "altre documentació d'interès" de l'informe tècnic.

Existència de fibrociments, plom i altres material perillosos

L'objecte de la inspecció tècnica no és la detecció de materials perillosos o materials potencialment perillosos per la salut. Dintre d'aquest punt de l'article prestarem una especial atenció sobre l'existència de fibrociments i plom en els habitatges plurifamiliars, per la casuística que estem observant en les consultes rebudes a l'Assessoria Tècnica.

Segons ens indica el Servei de Conservació del Parc d'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en les seves revisions dels Informes d'inspecció tècnica està recomanant tenir en compte que l'existència de canonades de plom, parell galvànic (presència de coure-ferro en canonades d'aigua, etc.), sigui classificat com a "deficiència lleu" per així deixar constància en l'informe de la seva presència. Tanmateix seria convenient recomanar la seva substitució a les propietats dins de l'apartat "altre documentació d'interès".

■ Respecte als fibrociments i altres materials amb amiant

Els materials amb amiant es poden agrupar en dues tipologies, no friables i friables. Segons el diccionari de la llengua catalana el mot *friables* significa que "fàcilment es disgrega en petits trossos, en pólvores" és a dir, és el cas dels amiantos que alliberen fibres. La forma més habitual de l'absorció de fibres d'amiant pel cos humà és la inhalació per vies respiratòries.

Normalment, el fibrociment es considera un material no friable, pel fet que les fibres d'amiant serveixin com a fase dispersa del ciment, i en estar aquestes en l'interior d'una matriu cimentosa estable i en ser un producte manufacturat de propietats constants, la capacitat d'alliberar fibres d'amiant a l'ambient està limitada.

En el cas dels materials friables la capacitat d'alliberar fibres a l'ambient és extremadament alta, podent alliberar-se en repòs, únicament per l'efecte de corrents d'aire i vibracions. En el cas de manipulació, s'incrementa exponencialment aquesta capacitat.

Per tant, i una vegada identificat que estem en presència (per exemple) d'un aïllament d'amiant que està emetent fibres a l'ambient, aquesta deficiència l'haurem de qualificar dintre del nostre informe de inspecció com una deficiència "greu" i fer la notificació de risc a l'ens local.

En el cas de l'existència de fibrociments, no és suficient la seva sola presència en l'immoble per poder afirmar que representa un risc per a la salut.

Per a més informació podeu consultar els documents: Doc. a l'abast 36 *L'amiant en obres de reforma, Manual per a la diagnosi i el tractament de l'amiant a la construcció* del CAATEEB o la NTP 463 sobre *Exposición a fibras de amianto en ambientes interiores* de l'INSHT.

■ Respecte al plom i altres materials amb plom

Durant anys, el plom s'ha emprat en la construcció per a canonades d'aigua potable, aixetes o accessoris de bronze que contenen plom, canonades de coure amb soldadures de plom, pintures, persianes de vinil sense brillantor que contenen plom en la seva fabricació per estabilitzar el plàstic en les tauletes, làmines de plom en cobertes.

La forma més habitual de l'absorció de plom pel cos humà, en la utilització habitual dels habitatges, és la inhalació per via oral ja que encara que el plom elemental no es dissol en aigua en condicions normals (20°C i pressió de 1 bar), pot dissoldre parcialment en l'aigua que passa al seu través mitjançant reaccions químiques. També pot ser absorbit per via cutània (absorció dèbil per aquesta via).

En el cas de l'existència de canonades d'aigua potable, aixetes o accessoris de bronze que contenen plom, canonades de coure amb soldadures de plom, no és suficient la seva sola presència en l'immoble per poder afirmar que representa un risc per a la salut, i per tant es deuria recomanar la seva substitució.

■ Respecte als altres material perillosos

Les consideracions sobre altres materials perillosos seran les mateixes que pels aminats o plom, i els haurem de valorar independentment, prement en consideració que la seva sola existència, no és suficient per poder afirmar que representa un risc per a la salut. ■

Bibliografia recomanada pel Centre de Documentació per a l'execució de l'informe d'inspecció

■ ■ El Centre de Documentació del Col·legi està a la vostra disposició la següent bibliografia. Tanmateix dintre de la web trobareu els documents relacionats en aquest document per a la vostra utilització.

Manuais de Diagnosi del CAATEEB

http://www.apabcn.cat/ca_es/serveicoleglat/atecnica/temes/rehabilitaciomanteniment/recursostecnicascaateeb/Pagines/Manualsdediagnosiaspx

Cuaderno técnico de la inspección técnica de la edificación / Luis Martín Ezama. Albacete: Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Albacete, 2011. -- R29927 - 10.01.00 Mar

Manual del ingeniero de edificación: guía para la inspección edilicia / Esther Valiente Ochoa. [València]: UPV, 2011. -- R29926 - 10.01.00 Val

Manual de patología de la edificación: detección, diagnosis y soluciones / Manuel Muñoz Hidalgo. Sevilla: Manuel Muñoz Hidalgo, DL 2012 -- R29921 - 10.05.01 Muñ

Patología de la Edificación: el lenguaje de las grietas / Francisco Serrano Alcadía. Madrid: Fundación Escuela de la Edificación, cop. 1998 -- R29671 - 10.02.04 Ser

Inspección técnica de edificios / Isabel Castellano González. Barcelona: Ceac, cop. 2007. -- R28842 - 10.01.00 Cas

Enciclopedia Broto de patologías de la construcción / [autor: Carles Broto ; editor: Arian Mostaedj]. Barcelona: Structure, 2005-2006. -- 6 v -- R28120 - 10.02.00 Bro

Diccionario de patología i mantenimiento d'edificis / Cèsar Díaz, Sílvia Llovera, Montserrat Noró. Barcelona: Edicions UPC, 2004. -- R26848 - 20.02.03 Dia

Manual de Inspección Técnica de Edificios / Juan Monjo Carrió, Luis Maldonado Ramos. Madrid: Munilla-Lería, cop. 2002. -- R25954 - 10.01.00 Mon

Manual para la inspección técnica de edificios (ITE) : adaptado a la ordenanza del Ayuntamiento de Madrid sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones / Faustino Merchán Gabaldón. Madrid: CIE Inversiones Editoriales Dossat, cop.: TINSA, 1999. -- R23932 - 10.01.00 Mer