

PROPOSTES PER A MILLORAR L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE LA FAÇANA

A LA FAÇANA HI HA PERILL DE DESPRENIMENT?

L'estat de conservació de la façana determina aspectes visuals i estètics, però especialment condiciona la seguretat de les persones i del propi edifici.

Més d'un 25% de les obres de rehabilitació realitzades en edificis d'habitatges, 1 de cada 4 aproximadament, tenen per objecte la rehabilitació total o parcial de les façanes per garantir l'estabilitat dels acabats i els elements sortints.

Realitzar una correcta conservació i manteniment és en el cas de les façanes especialment important.

Totes les façanes de l'edifici requereixen la mateixa atenció i manteniment per què desenvolupen els mateixos riscos. "La façana de l'edifici" la componen la façana principal, la façana posterior, les mitgeres i els patis.

Les parets mitgeres són aquelles que separen l'edifici dels edificis veïns. Quan no hi hagi edificis veïns o siguin més baixos, les mitgeres quedaran a la vista i hauran d'estar protegides enfront el pas de la humitat i oferir les prestacions tèrmiques i acústiques que garanteixin el confort dels ocupants.

L'aparició d'esquerdes, desploms o bombaments al cos de la façana és habitualment el símptoma d'una lesió important. En edificis antics aquest tipus de lesions son especialment importants. En detectar aquest tipus de lesions s'ha de contactar amb un tècnic ràpidament per tal de realitzar una primera avaluació de l'abast de la patologia.

L'aparició d'esquerdes o desprendiments als frontals de balcons, terrasses, tribunes o aplacats, o l'acumulació d'òxid al voltant de l'esquerda, és el símptoma d'una patologia important i que requereix d'una reparació a curt termini. En detectar aquest tipus de lesions s'ha de contactar amb un tècnic ràpidament per tal de realitzar una primera valoració de l'abast de la patologia.

Si es produeixen desprendiments a

la façana s'han de col·locar les proteccions oportunes de manera immediata per evitar lesions a les persones. Cal contactar amb un tècnic que prengui les mesures d'urgència oportunes i redacti un projecte d'actuació a curt termini.

Els balcons i terrasses NO es poden tancar. Fer-ho pot produir l'aparició d'humitats, esquerdes o altres lesions a l'estructura.

NO s'han d'obrir noves obertures a la façana. Fer-ho pot representar un perill per la seguretat de l'edifici. Si es realitzem noves obertures, aquestes s'han de fer d'acord amb les instruccions i sota la direcció d'un aparellador o arquitecte tècnic.

La instal·lació de tendals, para-sols o màquines d'aire condicionat a la façana, requereix de l'aprovació de la comunitat.

ELEMENTS DE LA FAÇANA

Cal actuar sobre els diferents elements que componen la façana: el tancament, el revestiment, els cossos sortints i elements singulars, i les obertures.

S'ha d'atendre especialment al manteniment dels revestiments, els cossos sortints i els elements singulars per què el seu deteriorament comporta un compromís greu per a la seguretat de les persones.

Els balcons, les tribunes, els ampits, les llindes, els brancals, les baranes, els ràfecs, les cornises o les barbacanes, son elements que estan especialment esposats a l'acció de la pluja, el vent o els canvis de temperatura, la qual cosa fa que el seu deteriorament sigui, si no hi ha una manteniment adient, molt ràpid. A la vegada, l'estabilitat d'aquest elements o de parts d'ells, està molt condicionada al seu bon estat i tipus de fixació.

El revestiment de la façana també pateix un alt grau d'exposició a l'ambient i per tant un ràpid deteriorament. En aquest cas, els aplacats de pedra o ceràmics son molt difícils de tractar per què la seva estabilitat està condiciona el bon estat i el tipus de fixació, una circumstàn-

cia difícilment verificable a simple vista. D'altra banda, el que inicialment potser només és brutícia o una degradació de la imatge estètica de la façana, es pot convertir en un perill, ja que qualsevol desprendiment cauria directament sobre el carrer.

El manteniment apropiat d'una façana el condicionen múltiples factors: l'antiguitat de l'edifici, el tipus d'ambient que l'envolta –agressius o no-, els sistemes i materials utilitzats en la construcció o els elements constructius incorporats. **Les obres de reparació o manteniment a la façana han d'estar dirigides per un aparellador o arquitecte tècnic.**

A la vegada, **les façanes i els tancaments, juntament amb la coberta de l'edifici, regulen tèrmicament l'edifici.** Si el seu edifici es va construir abans de la dècada del vuitanta, molt probablement es va construir sense cap tipus d'aïllament tèrmic addicional al propi tancament de maó.

Incorporar a les façanes o els sostres un aïllament tèrmic aprofitant que havien de fer obres, ens proporcionarà una millora immediata de les condicions d'habitabilitat i confort, i suposa una inversió a mig i llarg termini, econòmicament rentable, amb un període d'amortització al voltant dels 10 anys.

La façana és també una barrera al soroll. Les prestacions acústiques de la façana i els elements que la componen son habitualment dolentes o molt dolentes. **Qualsevol actuació ha de valorar la possibilitat de millorar-les.**

LES OBRES A LA FAÇANA

La façana és un element comú de l'edifici i les obres han de ser aprovades i promogudes per la comunitat.

També si un propietari vol fer obres a la façana dins el seu element privat, per exemple incorporar un tendal o substituir el tancaments, aquestes s'han d'aprovar per la comunitat. En aquest cas es produeix una alteració d'elements comuns.

Pel que fa als criteris econòmics, és



REPARAR EL NOSTRE HABITATGE



important valorar la possibilitat d'aprofitar la realització d'obres de reparació o de manteniment a la façana, la coberta o les mitgeres, per incorporar un aïllament tèrmic i acústic. Això reduirà el cost final de les obres.

La instal·lació de la bastida i la mà d'obra representen una part important del pressupost d'execució de les obres d'arranjament d'una façana. Per tal de minimitzar els costos és molt recomanable aprofitar la instal·lació per realitzar altres obres de millora i condicionament.

En fer obres a la façana, una intervenció imprescindible és la impermeabilització del paviment de les terrasses i balcons. Aquest elements mai incorporen una impermeabilització la qual cosa fa que les filtracions d'aigua procedents del reg de jardineres, d'estenedors de roba o la puja, el deteriorin ràpidament.

Des d'un punt de vista econòmic i únicament si les reparacions són de caràcter puntual es pot valorar la possibilitat d'utilitzar altres mitjans auxiliars com

plataformes elevadores o els treballs de posicionament mitjançant cordes. Tot i així una i altre representen una despesa important.

Abans de fer obres és necessari contactar amb un aparellador o arquitecte tècnic que faci un estudi previ i li ofereixi una solució completa: li assessori sobre la viabilitat de la solució proposada, la seva eficàcia, altres alternatives possibles, que efectui una estimació dels estalvis obtinguts, etc. Aquesta opció serà sempre la més econòmica i segura.

INSPECCIONS PERIÒDIQUES DE LES FAÇANES

La inspecció periòdica de les façanes és imprescindible per minimitzar l'alt risc de desprendiment del revestiment o els cossos sortints.

La periodicitat de les inspeccions dependrà de l'antiguitat de l'edifici i dels elements que conformen la façana. En edificis posteriors als anys 70 o 80 normalment s'han de fer cada 10 anys. En edificis anteriors als anys 50 és recoma-

nable reduir-la a 5 o fins i tot cada 2 anys.

Quan hi trobem barbacanes, cornises o tribunes, a les façanes, i especialment en edificis antics, és recomanable reduir la periodicitat a 2 anys

Els aplacats de pedra o ceràmics exigeixen també un control especial, tant dels ancoratges com de l'estat de les peces. Els ambients agressius com les zones costaneres o properes a centres industrials afavoreixen el ràpid deteriorament dels elements de la façana. En aquest cas és imprescindible incrementar el nombre d'inspeccions.

Les inspeccions han d'incloure totes les façanes i patis de l'edifici. S'haurà d'inspeccionar el cos de la façana, els cossos sortints i elements auxiliars, les finestres, balconeres, para-sols, tendals, les baranes i reixes, i els acabats

Les inspeccions les ha de realitzar una aparellador o arquitecte tècnic. La seva funció és detectar les possibles patologies, determinar les causes que les generen i proposar, si és el cas, solucions apropiades a cada cas.

Si no existeix, el tècnic ha de proporcionar a la comunitat un manual d'ús i manteniment de l'edifici, i específicament de la façana, on es recollirà un calendari d'inspeccions, d'operacions de

manteniment i les instruccions d'ús oportunes en funció de les característiques de la façana.

El manual d'ús i manteniment permetrà a la comunitat programar en el temps

les obres necessàries. Això vol dir fer previsions d'inversions econòmiques en el temps i fixar les dates més adequades per al propietari.

LES OBRES DE REHABILITACIÓ A LA FAÇANA

INSPECCIÓ
TÈCNICA
DE L'EDIFICI

- Tant si es tracta d'una inspecció periòdica programada o una sol·licitud de la comunitat davant d'unes lesions, la inspecció tècnica comprendrà les següents fases: inspecció, diagnòsi i proposta d'intervenció

REDACTAR
EL PROJECTE
D'OBRES

- Un cop definida la millor solució a les patologies i les obres de millora necessàries, el tècnic ha de redactar un projecte d'obres. El projecte és imprescindible per a sol·licitar la llicència d'obres a l'Ajuntament

AJUTS I
SUBVENCIIONS A LA
REHABILITACIÓ

- Abans d'iniciar les obres, la comunitat, o el tècnic en representació de la comunitat, hauria d'estudiar la possibilitat d'acollir-se a un pla d'ajuts o subvencions a la rehabilitació. Per poder accedir a subvencions a la rehabilitació d'edificis és necessari que l'edifici hagi passat la inspecció tècnica d'edificis

ESTUDIAR DIFE-
RENTS PRESSUPOS-
TOS D'OBRA

- És imprescindible sol·licitar ofertes econòmiques a diferents empreses de construcció. Per tal de realitzar les valoracions s'utilitzarà com a document base l'amidament del projecte d'obra. És recomanable que el tècnic realitzi la valoració de les diferents ofertes

SOL·LICITAR
LA LLICÈNCIA
D'OBRES

- Abans d'iniciar les obres és imprescindible sol·licitar a l'Ajuntament la corresponent llicència d'obres

LA REALITZACIÓ
DE LES OBRES

- Durant l'execució de les obres, l'aparellador o arquitecte tècnic ha de realitzar la direcció i control de les mateixes per tal de garantir que es realitzen correctament i d'acord amb el projecte realitzat

LA SALUT DEL TEU HABITATGE, EN MANS DE TÈCNICS COL·LEGIATS

Per què el teu tècnic de capçalera? Perquè

l'aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació és el tècnic més proper, **especialista** en construcció, que et donarà resposta a qualsevol qüestió relacionada amb el teu edifici o habitatge.



l'Aparellador,
el teu tècnic
de capçalera



Si necessiteu:

- Un certificat d'habitabilitat
- Un Test de l'Edifici (ITE), per sol·licitar una subvenció
- Un peritatge o taxació
- Donar d'alta una activitat
- Assessorament en qualitat i seguretat a les obres
- El Llibre d'ús i manteniment del vostre edifici

Si al vostre edifici o habitatge:

- Li cal una rehabilitació
- Penseu fer-hi obres
- La façana no està en condicions
- Hi ha esquerdes, humitats o deficiències
- Cal posar-hi un ascensor
- Teniu problemes d'accessibilitat

SAACU SERVEI D'ATENCIÓ I ASSESSORAMENT
A CONSUMIDORS I USUARIS

EN BONES MANS: Contacteu amb el SAACU per comptar amb els serveis de TÈCNICS COL·LEGIATS que són garantia de responsabilitat professional i seguretat jurídica. **Servei gratuït.**

Tel. 977 212 799 (ext. 3)
a/e: info@apatgn.org
saacu.apatgn.org
www.apatgn.org



Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics
i Enginyers d'Edificació de Tarragona

Cèdules d'habitabilitat

Informes tècnics

Accessibilitat

Ajuts i Subvencions

Inspeccions Tècniques
d'Edificis (ITE)