



PARTICIPANTES DE LA COMISIÓN DE TRABAJO

Manuel Antúnez Rodríguez
Manuela Bacas Béjar
Manuel Esteban Romero
Miguel Ángel García Valenzuela
María Hernández Torres
Jose Miguel Jiménez Díaz
Emilio Linares Aguilar
Alberto Pérez Hernando

Secretario

Daniel Rodríguez Vargas

Coordinador

Enrique Villoslada Martín

COMISIÓN DE TRABAJO PATOLOGÍAS DE FACHADAS EN LA COSTA

El deber de conservación aún tiene un largo camino por recorrer

Es reciente la preocupación desde la administración por el deber de conservación y mantenimiento de los edificios que nos obliga a analizar el estado actual que posee nuestro parque de viviendas, valorar las diferentes patologías que más les afectan, y aplicar soluciones para poder prevenirlas con eficacia.

Se ha realizado comisión de trabajo, con la participación de distintos colegiados, para conocer los edificios existentes en el litoral granadino, para extraer de este conjunto las principales patologías que presentan los edificios y las deficiencias que más se repiten.

Para poder realizar este ambicioso proyecto, la comisión se centra en el estudio del estado de

sus fachadas. Se consideró importante agrupar estas deficiencias en función de su edad y situación respecto a su cercanía al mar (primera línea de costa, segunda línea o situación interior), para así poder determinar las patologías que se nos pueden presentar en un futuro, según el tipo de material empleado y la ubicación del edificio en el entorno.

Para obtener conclusiones concretas del estudio se necesitaba recopilar toda la información posible de cada edificio objeto de observación, por lo que se elaboró una Hoja de Inspección en la que se incluían todos los elementos constructivos integrados en la construcción. Esta hoja además refleja los datos de la edad del edificio,



ALZADA Julio 2015 10

su situación y su orientación, que serán de gran ayuda para poder analizar la evolución de los daños en los elementos estudiados.

En todo análisis es importante el número de elementos muestreado para que las conclusiones que se obtengan se ajusten en todo lo posible a la totalidad. El resultado aquí reflejado se basa en el estudio pormenorizado de 150 edificios, elegidos aleatoriamente de entre todo el litoral granadino. Toda la información procedente de las hojas de inspección se encuentra alojada en una base de datos dinámica de la que puede extraerse toda la información necesaria en cada momento, la cual permite aplicar distintos filtros para su estudio en detalle.

Estudio de datos obtenidos

En un primer acercamiento a los datos se observa que los elementos que presentan mayor grado de deficiencias en orden decreciente son los pertenecientes a albañilería, revestimientos, carpinterías y estructura, y que este orden se mantiene en función de la edad del edificio, lo que nos muestra que nos encontramos con los mismos casos de grado de deficiencia tanto en edificios antiguos como recientes.

Haciendo un análisis por su situación geográfica podemos observar un detalle importante, el número de elementos dañados en los edificios cercanos al mar duplican a los de los edificios de interior, este comportamiento puede tener dos consideraciones, por un lado que los elementos más expuestos al mar sufren mayores agresiones atmosféricas, y por otro lado hay que tener en cuenta que las viviendas de interior son de primera residencia, por lo tanto mejor mantenidas que las de línea de playa que mayoritariamente son de segunda residencia.

Atendiendo al conjunto de la información obtenida y analizando cada uno de los capítulos por orden de importancia, observamos las siguientes consecuencias:

1. **ALBAÑILERÍA:** Supone, aproximadamente, un tercio de los elementos dañados. Se concentran, principalmente, en los petos, tanto de cubierta, como en balcones. Las uniones entre distintos materiales [en este caso, forjado y fábrica de ladrillo] son conflictivas, generando grietas entre ambos elementos, en su mayoría mecánicas e higrotérmicas. Otros elementos dañados en menor número son las fábricas, seguido de las juntas de dilatación de los edificios.
2. **REVESTIMIENTOS:** Los principales daños observados se encuentran en enfoscados y pinturas, independientemente de la edad del edificio, manifestándose dichas patologías en



desprendimientos de tipo continuo, y suciedad por lavado diferencial.

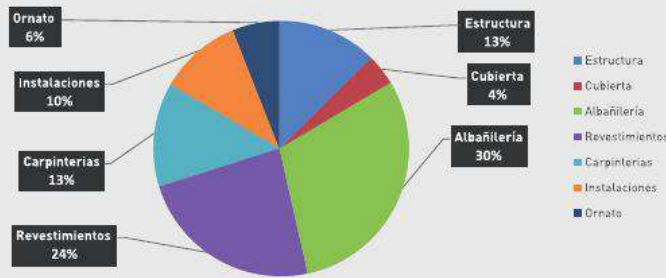
3. **ESTRUCTURA:** En este capítulo, los balcones y voladizos son los protagonistas absolutos, cuatro de cada cinco elementos lo atestiguan, bien por ser los más expuestos a los agentes atmosféricos, o bien por ser los que sufren más deformación con las cargas que soportan. Al igual que en el caso de la albañilería, grietas mecánicas e higrotérmicas son los daños más comunes.
4. **CARPINTERÍA:** Los elementos de carpintería son la mejor representación de la diferencia entre edificios de interior y de línea de playa. Los primeros apenas sufren daños en estos elementos. Por contra, en los de primera y segunda línea de playa, aumenta considerablemente su incidencia, sobre todo en los elementos metálicos debido a la acción directa de las sales marinas.
5. **ACCESIBILIDAD:** Junto a la toma de datos realizada, y debido a la importancia que va a tener dentro de la nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, se estudió la accesibilidad en los edificios, observándose que los edificios con mejor accesibilidad son los posteriores al año 2.000 pero, contrariamente a lo que se piensa, los siguientes en mejora de accesibilidad son los de los años '60. Esto puede deberse a que estos edificios con más de 50 años han empezado a ser reparados y actualizados.



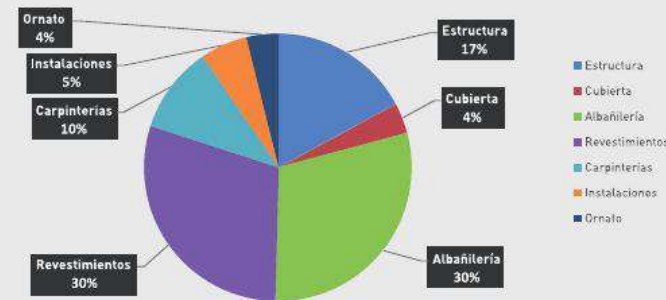
“...el número de elementos dañados en los edificios cercanos al mar duplican a los de los edificios de interior...”

ESTUDIO GENERAL

Porcentaje de elementos Deficientes e Inaceptables por Capítulos

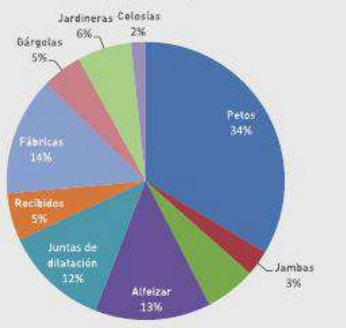


Porcentaje de Patologías Respecto a Capítulos



ALBAÑILERÍA

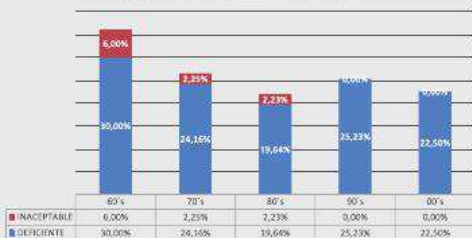
Porcentaje de elementos en estado Deficiente e Inaceptable de cada partida del capítulo



Porcentaje de Patologías del capítulo



Evolución de Elementos Deficientes e Inaceptables Respecto a la Edad del Edificio



Evolución de Elementos Deficientes e Inaceptables Respecto a la Situación del Edificio



Conclusiones

La elaboración del presente estudio nos hace ver que ese gran auge que existe en la preocupación por el deber de conservación aún tiene un largo camino por recorrer si se quiere poseer un buen sistema de mantenimiento de edificios debido a la gran cantidad de deficiencias encontradas. Sistema que es necesario construir desde el principio, no basta con aplicar las soluciones tipo a toda clase de problemas, puesto que algo que se refleja claramente de los datos obtenidos es la existencia de patologías propias de una zona, en este caso en concreto las que se producen en el litoral.

Gran cantidad de patologías aparecidas son motivadas exclusivamente por su cercanía al mar y no se pueden solventar con reparaciones que no supongan actuar directamente sobre la causa que las origina. Los datos recopilados nos muestran la necesidad de realizar un buen mantenimiento, el cual debe basarse en descubrir la causa del deterioro, solventarlo y reponer el revestimiento dañado y no solo realizar un lavado y pintado de fachada, puesto que se observa que los elementos dañados van aumentando progresivamente hasta convertirse en un riesgo para la estabilidad del edificio y la integridad de los ciudadanos.

Si se pretende conseguir que nuestro parque inmobiliario se mantenga en buen estado la actuación de todos los agentes es importante. De este modo los propietarios no pueden ser un sujeto pasivo, en el que la dejadez o falta de información no tiene cabida, deben intervenir en la conservación de su edificio y no deben dejar estas medidas en manos del responsable de turno de la comunidad o administrador, su función debe ser la de realizar de forma continuada un seguimiento visual, dejando a un lado el carácter estético del edificio y atendiendo a la aparición de daños y desperfectos en los elementos constructivos, y en el caso de existir alguno realizar una consulta a un técnico competente para diagnosticar y determinar la solución o tratamiento adecuado para la patología que se haya detectado en el edificio.

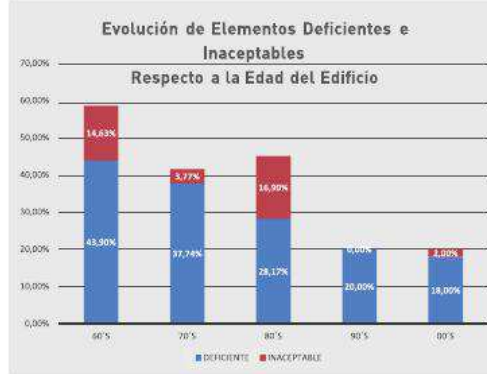
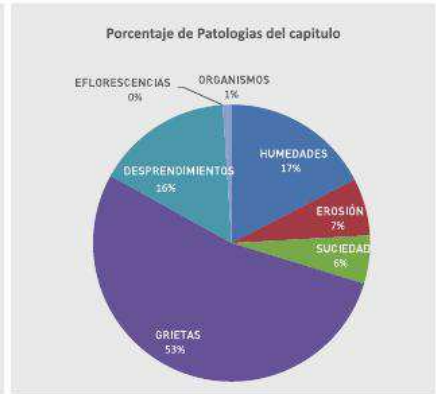
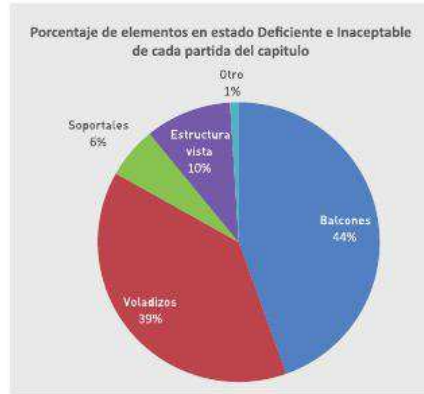
Así mismo los técnicos deberán tener el conocimiento necesario de las patologías específicas que se producen en cada lugar en el que realice la diagnosis de un edificio. En el caso del Litoral Granadino el presente estudio muestra que las unidades de obra sobre las que se debe prestar especial atención, puesto que presentan mayor número de patologías, son la albañilería, seguida de revestimientos, estructuras y carpinterías, siendo afectadas por la salinidad y erosión a las que se encuentran expuestas, existiendo, aun así, diferencias entre las que

se sitúan en primera línea de playa de las de segunda e interior. Este grado de especialización es fundamental para aplicar soluciones eficaces en cada momento y en cada situación.

Por su parte la administración tiene que incentivar el deber de conservación del propietario y la aplicación de la ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas que obliga a realizar por un técnico competente un Informe de Evaluación del Edificio dirigiéndonos hacia un modelo de sostenibilidad del parque inmobiliario. Así como atender la preocupación actual de la sociedad sobre la eficiencia energética de las viviendas, y la existencia de ayudas económicas y subvenciones del IDAE para actuaciones en la envolvente térmica que permitan realizar medidas pasivas sobre las fachadas, reduciendo los niveles de demanda energética de las viviendas.

Así, podemos concluir, que es necesario que los edificios tienen que presentar un mantenimiento preventivo realizado por un técnico de cabecera que conozca en profundidad el edificio a tratar, que conozca sus debilidades, que tenga conocimiento de las patologías propias de la zona climática, de los materiales con los que se ha construido, del comportamiento del edificio a lo largo de los años y que gestione, supervise y coordine la ejecución de tratamientos y reparaciones realizadas por empresas especializadas según informes y proyectos redactados a tal efecto. ■

ESTRUCTURAS



Para saber más:
<http://www.coatgr.es/noticias/patologias-de-fachada-en-el-litoral-de-granada/>