



BOLETIN

Informativo

Julio 2000

Número

15

Etapa 2ª



Instantánea de la mesa redonda sobre el Coordinador organizada en este curso donde aparecen de izquierda a derecha: D. Fernando Berberana Loperena, Ilmo Sr. D. Antonio Salas Carceller, D. Pedro Poza Guillamón, D. Enrique Mora Vieyra de Abreu, D. Antonio Morente Sánchez, D. Andrés López Melgarejo, D. Francisco Moreno García y D. Marcelino Izquierdo Llamas.

FINALIZA EL CURSO DE COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD EN CONSTRUCCIÓN

Este curso organizado por el Colegio del 20 de marzo hasta finales de junio, con una duración total de 125 horas, ha contado con 45 asistentes los cuales han recibido una formación teórica y práctica sobre las funciones de esta figura. Los inscritos han optado además al reconocimiento europeo de este título gracias a la participación del Colegio en la Agencia Nacional FOCUS.

UN COLEGIADO DE MURCIA HA SIDO FINALISTA EN LA CATEGORÍA DE INVESTIGACIÓN DE LOS PREMIOS NACIONALES DE SEGURIDAD CAUPOLICAN

Fulgencio López Sierra ha sido el primer finalista en la categoría de Investigación de los premios nacionales de seguridad en la construcción año 2000, PREMIO CAUPOLICAN, con la única Mención de Honor

por el programa informático EVAL-RIESGO, programa para la realización de evaluación de riesgos en la construcción, además de estudios y planes de seguridad. En el interior publicamos una entrevista con él.

UN COLEGIADO DE MURCIA HA SIDO NOMBRADO COMO ACADÉMICO DE LA REAL ACADEMIA ALFONSO X EL SABIO

El compañero D. José María Alcazar Pastor fue nombrado por unanimidad, el pasado día 15 de junio de 2000, como Académico correspondiente de Real Academia Alfonso X el Sabio, propuesto por los señores académicos numerarios D. Francisco J. Díez de Revenga, D. Angel Luis Molina Molina y D. Juan González Castaño. Desde aquí, nuestra más sincera enhorabuena.

GUÍA PARA COORDINADORES DE SEGURIDAD Y SALUD EN CONSTRUCCIÓN



Este Boletín Informativo incluye un CD editado por el Gabinete Técnico del Colegio, el cual constituye una herramienta de apoyo al desarrollo de las tareas de los Coordinadores, ya que en él podremos encontrar desde un manual básico de seguridad en construcción, pasando por la normativa en vigor, hasta una serie de modelos para redacción de estudios y planes de seguridad en construcción, organizados por oficios. Esperamos que sea de vuestro agrado.

Desde el mes de marzo el Colegio dispone de nuevas líneas de teléfono con el número

968 27 44 11

CRONICA SOBRE LAS JORNADAS INTERNACIONALES DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

JESÚS H. ALCAÑÍZ MARTÍNEZ

ARQUITECTO TÉCNICO. JEFE DE AREA DE EDIFICACIÓN DE "ESFERA CONSULTORES" (ORGANIZACIÓN DE CONTROL). PROFESOR DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MURCIA (UCAM). ESPECIALISTA DE MATERIALES DEL COAAT DE MURCIA

JULIÁN PÉREZ NAVARRO

ARQUITECTO TÉCNICO. DIRECTOR DEL GABINETE TÉCNICO DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MURCIA.

“Construir mal sale muy caro. Somos un país pobre y no debemos permitirlo”. Esta fue una de las frases más interesantes que oímos en las Jornadas Internacionales de Mantenimiento de Edificios (el nombre suena mejor que el contenido de las mismas), celebradas en Barcelona los pasados días 15, 16 y 17 de Junio de 2000.

EL “COSTE GLOBAL”

Empezaron las jornadas con una idea nueva para muchos de nosotros “El Coste Global”. Se trata de un nuevo concepto, una nueva idea que no debemos olvidar y que relaciona el *coste real de la construcción* del edificio, con el *coste total a lo largo de su vida útil*, donde por tanto va a jugar un papel muy importante el costo de conservación y de mantenimiento durante la vida útil del edificio.

Para ello se deben estudiar adecuadamente dos aspectos de gran interés:

- Plan de previsión en fase de proyecto
- Plan de actuaciones de mantenimiento en edificios ya construidos

En *fase de proyecto*, se trata de diseñar un plan de chequeo y supervisión del mismo, punto a punto, detalle a detalle, documento a documento, generando un “check list” que nos servirá de guía para el proceso de control, pensando en las futuras labores de mantenimiento, necesarias durante la vida útil del inmueble.

En *edificios de viviendas y oficinas ya en servicio*, se hace necesario implementar una serie de actuaciones que, en líneas generales podrían ser:

- Efectuar un diagnóstico inicial del edificio.
- Preparación de una adecuada gestión documental.
- Poner en marcha un plan de inspecciones periódicas, como retroalimentación, para prever riesgos futuros, que sin duda encarecerían las labores de mantenimiento.
- Puesta en marcha de las acciones concretas de mantenimiento

Se hicieron bastantes referencias a las formas de contratar el trabajo de mantenimiento de los edificios y tras distintas discusiones, parece que la tendencia europea está en la línea de *contratar estos servicios con empresas exteriores, con una clara especialización por áreas*.



Momento de la intervención del compañero Jesús H. Alcañiz en la comunicación titulada «Tipologías constructivas en el estado de conservación de las fachadas».



PREOCUPACIONES DE LOS TÉCNICOS

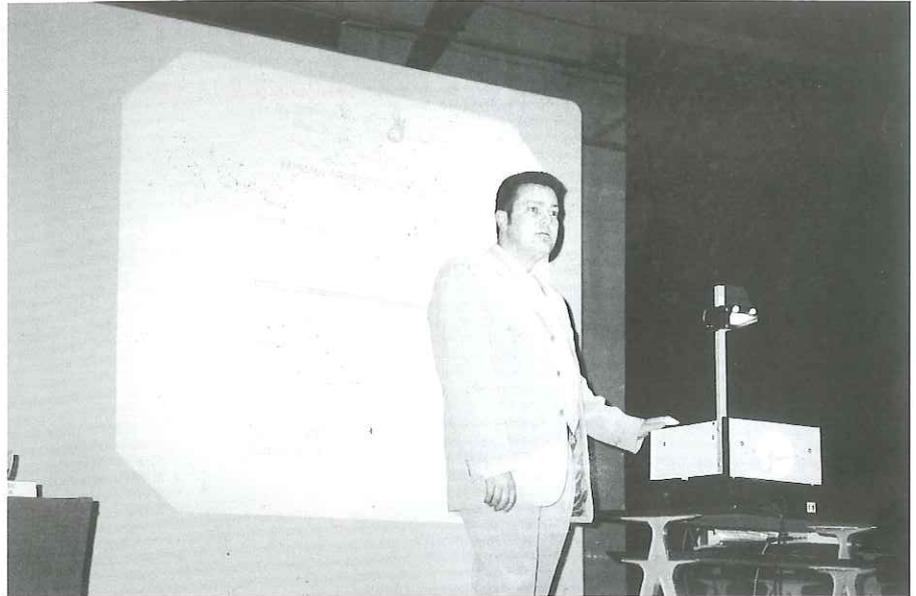
Se plantearon distintas preocupaciones por parte de los técnicos intervinientes en procesos de mantenimiento de inmuebles, basándose en las patologías que durante los últimos años se habían encontrado en los edificios donde actúan, destacando:

- Uso inadecuado de los materiales (se comentó el problema de los estucos de cal, que tan de moda están y que dan muchos problemas)
- Precauciones en la impermeabilización y tratamiento de nuestras fachadas orientadas al norte, respecto al resto.
- Estudio minucioso del subsuelo. Presencia de nivel freático ¿Qué va a pasar con el transcurso del tiempo? (Se preguntaban ponentes y asistentes)
- Aparición de gran cantidad de fisuras en fachadas y tabiquerías sobre nuestros tan flexibles forjados reticulares. ¿Su corrección corresponde a trabajos de mantenimiento o se trataría de una reparación?
- Presencia de elementos metálicos en fachadas, con los consiguientes inconvenientes en cuanto a su conservación.

PREOCUPACIÓN DE LOS PROMOTORES Y CONSTRUCTORES

También hubo claras manifestaciones por parte de los promotores y constructores, que destacaban algunos aspectos muy importantes tomados de sus recientes experiencias:

- Necesidad de concienciar al usuario de que la vivienda necesita un adecuado mantenimiento, pero antes hay que conocer bien "su uso" (Que algunas veces olvidamos) : Primero un adecuado uso. Después el mantenimiento y conservación.
- Se hace necesario, sin duda, la existencia de un Manual de Uso y Mantenimiento del Edificio, pero con un



Momento de la intervención del compañero Julián Pérez Navarro en la comunicación titulada «Desarrollo de la campaña de mantenimiento de edificios en Murcia»

enfoque claro, práctico y sobre todo sencillo, que no complique su uso y que invite a su puesta en marcha.

- Es necesaria una formación en el sector, para concienciarnos que "Debemos construir pensando en el mantenimiento" (No olvidemos esta frase)
- En cuanto a los materiales, quedo claro que no hay materiales buenos ni malos, sino adecuados o inadecuados para cada caso y sobre todo, no olvidar los materiales en su conjunto (interacción de unos con otros) y no solo materiales independientes.

La opinión de Don Oscar Tusquets.

Para finalizar las jornadas, la esperada intervención del prestigioso Arquitecto catalán, Don Oscar Tusquets (al que por cierto, recientemente se le ha encargado el proyecto del edificio municipal de "Puertas de Castilla" por parte del Ayuntamiento de Murcia), donde con el estilo de artista y ese carisma que tienen algunos famosos, nos expuso una serie de opiniones, de las que destacamos:

- La forma del edificio va a ser decisiva para los trabajos de mantenimiento (Fachadas inclinadas, cubiertas planas, etc.)
- En los materiales de construcción

hay que buscar, entre otras, dos cualidades importantes: Calidad y Compatibilidad.

- Se deben cuidar los detalles constructivos en cuanto a su ejecución y se debe exigir un uso adecuado del edificio una vez en servicio.

Terminó su corta pero interesante intervención, con una frase dirigida a quien corresponda, diciendo que "Debemos hacer el proyecto, pensando en el mantenimiento"

Esperemos que esta lección no la olvide en su encargo para Murcia.

El tiempo lo dirá.

CONCLUSIONES FINALES

1. La vida útil

Conocer la vida útil, nos permite realizar mantenimiento preventivo y reducir costes a medio plazo.

Los edificios y sus componentes tienen una vida útil limitada.

Para hacer el mantenimiento de los edificios necesitamos la información que nos proporciona el feed back permanente.

La vida útil es difícil de precisar ya que existen múltiples factores que la afectan.



Mantenimiento y gestión de los edificios La tendencia Europea

Jornadas internacionales
Barcelona, 15, 16 y 17 de Junio del 2000



2. La mantenibilidad

El mantenimiento de los edificios es más fácil y económico si se ha pensado y planificado desde el proyecto en coste global.

Los edificios no se proyectan ni se construyen teniendo en cuenta su mantenimiento futuro.

Debemos integrar el mantenimiento en todas y cada una de las etapas del ciclo de vida de los edificios.

La complejidad creciente de materiales y sistemas constructivos complica el mantenimiento.

3. La gestión

Una gestión correcta es la garantía de que un edificio dé las prestaciones previstas a un coste razonable.

Los responsables de los edificios

carecen de los medios económicos y de la información necesaria para una buena gestión.

El camino para una correcta gestión es su profesionalización y la dotación de los recursos necesarios.

Los propietarios y los usuarios no comprenden la importancia de un buen mantenimiento.

4. Los usuarios

Hacer mantenimiento comporta unas mejoras en imagen, en prestaciones y valor, ya a medio plazo permite ahorro económico.

Propietarios y usuarios ven en el mantenimiento unos costes fácilmente soslayables.

Debemos sensibilizar y convencer a los propietarios y usuarios de las ventajas de mantener correctamente.

Los resultados que comporta un buen mantenimiento no son apreciados por usuarios y propietarios.

5. La inspección técnica de los edificios

Los inspecciones técnicas de los edificios son operaciones sencillas que permiten un buen conocimiento de su estado.

El parque edificado sigue en proceso de envejecimiento natural.

Es imprescindible definir, organizar y programar el seguimiento y control periódico de los edificios.

Si el envejecimiento de los edificios no se somete a control periódico, aumentan las situaciones de riesgo.

6. Mantenimiento y medio ambiente

Existe una creciente sensibilidad hacia el medio ambiente, que refuerza la implantación del mantenimiento programado.

Los edificios comportan unos impactos muy significativos sobre el medio ambiente, a lo largo de todo su ciclo de vida.

Pensar el mantenimiento desde el medio ambiente permite revalorizar este concepto desde una visión realmente sostenible.

La falta de mantenimiento hace a los edificios menos durables y más consumidores de recursos no renovables.

7. El mantenimiento no es un fin en sí mismo, es la única garantía de:

- Preservar el medio ambiente
- Aumentar el confort
- Conseguir edificios más duraderos
- Fortalecer la imagen
- Conseguir seguridad
- Reducir los consumos
- Reducir los residuos
- Mantener el valor inmobiliario
- Controlar los costes
- Mejorar la calidad de los servicios.

