

# Cada día se producen dos accidentes relacionados con el desprendimiento de fachadas o cornisas.

SENSEDI la compañía que ofrece tecnología y una visión experta para una gestión más eficiente de los activos inmobiliarios, desarrollando soluciones personalizadas para cada cliente que permiten ahorrar en tiempo y costes, ha publicado recientemente los resultados del estudio que han encargado al Colegio de Aparejadores de Barcelona (CAATEEB).

*Cerca de 3 millones de edificios destinados a viviendas deberían de haber evaluado su estado de conservación en 2020*

## CADA DÍA SE PRODUCEN DOS ACCIDENTES RELACIONADOS CON EL DESPRENDIMIENTO DE FACHADAS O CORNISAS

- ❖ *Cubiertas y fachadas presentan las mayores deficiencias de conservación del parque edificado de España, según un informe realizado para Sensedí*
- ❖ *La falta de inversiones para el mantenimiento de los inmuebles residenciales provoca que el parque edificado español se encuentre en una situación problemática*
- ❖ *La creación de un 'pasaporte de renovación del edificio' con una hoja de ruta sobre las actuaciones de rehabilitación a largo plazo, estimularía un mejor rendimiento energético.*

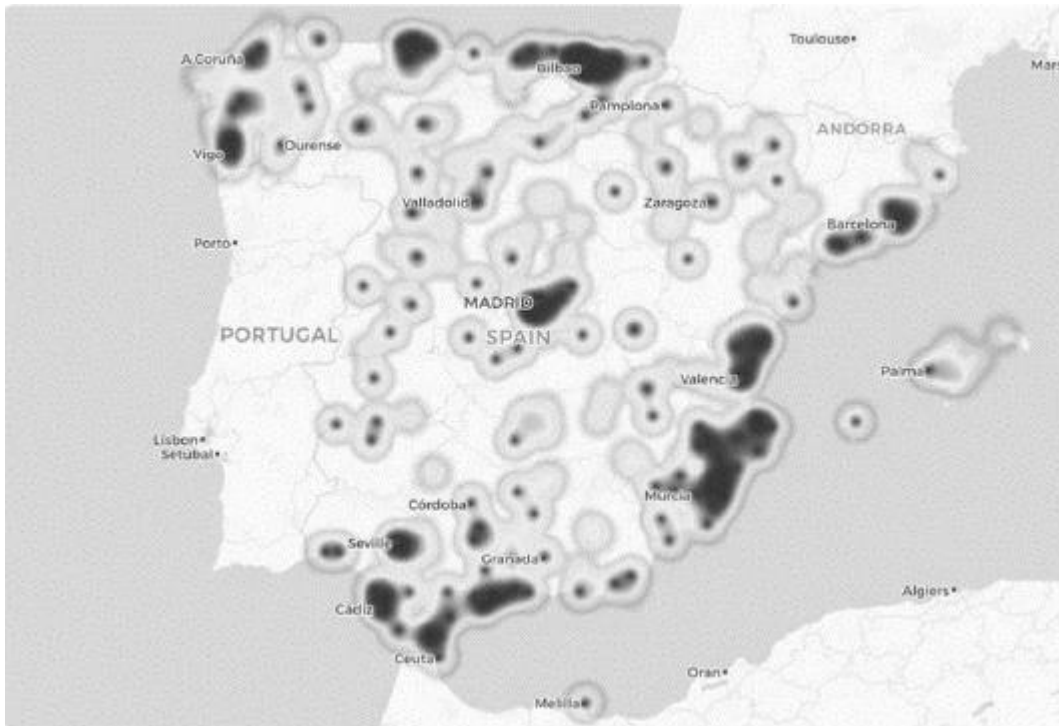
*Fachadas y medianeras, seguidas de cubiertas, instalaciones y estructuras son los elementos con mayor porcentaje de deficiencias en un edificio, según el "Informe sobre el mantenimiento del parque edificado residencial en España" realizado para la proptech SENSEDI por el Colegio de Aparejadores de Barcelona (CAATEEB), que ha analizado los diversos datos existentes procedentes de instituciones y organismos públicos y privados.*

*De acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento\* sobre obras de rehabilitación, las mayores intervenciones se realizan en las fachadas (35,18%), seguidas de las cubiertas (33,73%), y cimentaciones (15,22%), constatando que las envolventes del edificio siguen siendo los elementos más deteriorados seguidos por los elementos estructurales.*

“Si bien es obligatorio superar un examen que certifique el estado de conservación y seguridad de los edificios con más de 50 años -las conocidas ITE (Inspección Técnica de Edificios) o IEE (Informe de Evaluación de Edificios)-, la realidad es que la falta de inversiones preventivas para conservar y mantener los edificios residenciales españoles han provocado que el parque edificado español se encuentre en una situación problemática, que se agrava con el envejecimiento natural de los edificios”, explica Borja Ribas, director de Operaciones de Sensedí.

De esta situación derivan numerosos incidentes, muchos de los cuales han sido recogidos en el Cornisómetro, un trabajo de recopilación de accidentes publicados en medios de comunicación y redes sociales, que en dos años constató más de 1.500 accidentes, – es decir, 2 incidentes al día- siendo Andalucía, Castilla y León y el País Vasco, las regiones con más accidentes publicados.

Analizando los elementos afectados, el estudio encargado por SENSEDI señala que, según el Cornisómetro, un 40% de los incidentes ha afectado a fachadas; un 25% a cornisas; un 24% se debe al derrumbe de elementos o edificaciones completas y, finalmente, un 11% corresponde a otros elementos.



“Todos estos datos ponen de manifiesto la importancia de cuidar las viviendas porque, además, el 80% del ahorro familiar se destina a los inmuebles. Por eso es fundamental adoptar medidas que solventen los grandes retos de los edificios de viviendas y que van en línea con las soluciones que nosotros ofrecemos como grupo, como son la protección, la accesibilidad, la sostenibilidad y su correcto mantenimiento”, explica Ribas.

De hecho, es precisamente la falta de mantenimiento el origen de numerosos incidentes que pueden derivar en graves accidentes para las personas “sin que los propietarios perciban que es su responsabilidad mantener las construcciones y

edificios en condiciones correctas de seguridad y salubridad”, señala el director de Operaciones de Sensedí.

De acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda, más de 2,9 millones de edificios\*\* de viviendas tienen más de 50 años y 2,5 millones entre 30 y 49 años. En concreto, la ITE es obligatoria para los inmuebles con más de 50 años aunque, en algunas comunidades autónomas y ayuntamientos, también lo es para edificios con una edad superior a los 30 años.

Antigüedad de los edificios	Edificios
Más de 50 años	2.935.932
Entre 30 y 49 años	2.547.141
Entre 6 y 29 años	3.804.432
Menos de 6 años	443.494
Total	9.730.999

## Materiales peligrosos: cemento aluminoso y amianto

Aunque la estructura no es el elemento que presenta más problemas, lo cierto es que cuando aparecen son de una gran importancia y su intervención es de máxima urgencia, señala el “Informe del mantenimiento del parque edificado residencial en España”.

El exceso de peso, el agua, las obras de reformas sin control y el salitre son elementos que afectan a la resistencia del edificio. Existen materiales como el cemento aluminoso -utilizado en las obras realizadas entre 1950 y 1970-, o el amianto – utilizado de forma muy intensiva en el periodo entre 1960 y 1984 y de manera decreciente hasta el 2002 -, que pueden producir un aceleramiento del envejecimiento del edificio o graves consecuencias para la salud.

Otro elemento de elevado riesgo para la salud es el radón, un gas radiactivo que emana de determinados tipos de suelos, que puede estar presente el interior de los edificios siendo la segunda causa de cáncer de pulmón. En este sentido el estudio señala que “aunque la legislación actual no prevé actuaciones de mitigación en los edificios existentes, deberían establecerse mecanismos legales que obliguen a controlar esta incidencia”, señala Jordi Marrot de la Unidad de Rehabilitación y Medio Ambiente del CAATEB.

En la misma línea, debemos recordar que pasamos un 90% de nuestro tiempo de vida dentro de los edificios, teniendo estos un papel fundamental para asegurar unas buenas condiciones de bienestar físico, mental y social de los usuarios y para ello es importante que los edificios cuiden de aspectos como el bienestar térmico, la calidad del aire, los productos saludables, la protección frente al ruido, la iluminación, la accesibilidad, la calidad del agua, entre otros muchos.

Con el objetivo de crear una concienciación social en torno al esencial mantenimiento de los edificios, el informe realizado para SENSEDI señala la necesidad de disponer de un correcto diagnóstico de la realidad actual del parque inmobiliario español, para así plantear una estrategia de rehabilitación adecuada. “El censo de

*edificación de 2021 sería una buena oportunidad para recabar los datos necesarios para construir unas políticas coherentes y ajustadas a la realidad, y aún más lo sería la creación de un observatorio de referencia en este ámbito”, afirma Jordi Marrot de la Unidad de Rehabilitación y Medio Ambiente del CAATEB.*

*\*\* Censo de Población y Vivienda (INE 2011).*

*\*Obras de Rehabilitación. Año 2017 Fuente:Ministerio de Fomento (28.521 intervenciones de rehabilitación)*