

# L'H actúa para garantizar la seguridad de sus edificios

CRISTINA SÁNCHEZ

La responsabilidad de los propietarios de una vivienda va más allá del dintel de la puerta de su domicilio. El estado de la fachada, cornisas, balcones, patios y otros elementos comunes raramente se plantean en el seno de las comunidades de propietarios. Además, poner de acuerdo a todos los vecinos para reparar y mantener el edificio tampoco resulta fácil.

Con el fin de ayudar a las comunidades de vecinos y tener una radiografía de cual es el estado de los edificios de L'Hospitalet, el Ayuntamiento ha puesto en marcha diversas iniciativas junto a la conselleria de Política Territorial de la Generalitat y la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC).

L'Hospitalet es uno de los primeros municipios interesados en conocer el estado del parque de viviendas. En 1997, el Ayuntamiento firmó un convenio con la Universitat Politècnica de Catalunya para realizar en dos años un exhaustivo catálogo de las fachadas de la ciudad (sólo de edificios residenciales). De los 10.000 inmuebles que existen en L'Hospitalet, los equipos de la UPC han revisado ya 4.800. Hasta ahora, un 5% de los diagnósticos ha apreciado la necesidad de reparar la fachada y sólo en un 2% de los casos ha sido necesaria la intervención municipal.

Cuando los equipos de la UPC detectan una fachada que requiere reparación, lo comunican al Ayuntamiento que emite un decreto que obliga a los propietarios a repararla. Mientras, los bomberos retiran los elementos de riesgo (voladizos, cornisas, salientes y balcones, habitualmente) y los técnicos municipales apuntalan la fachada y la vallan.

Para los que ya han decidido realizar la mejora o reparación, la Oficina Municipal de la Vivienda (c. Juan de Toledo, 22-24) ofrece asesoramiento técnico, informa y tramita las ayudas que ofrece la Generalitat y que dependen del tipo de obra, del régimen de propiedad de la finca y de los ingresos de los demandantes.

Las obras que cubren estas subvenciones a fondo perdido son: actuaciones para dotar una vivien-

## Es el primer municipio que elabora un catálogo sobre el estado de sus fachadas



Mantener el edificio es responsabilidad de sus propietarios

## La Oficina Municipal de la Vivienda tramita las ayudas para rehabilitación

da de condiciones de habitabilidad (del 20 al 30% del presupuesto); actuaciones en la estructura de un inmueble, -fachadas, patios, colocación de ascensores, escaleras, etc- (del 20 al 33%), y reparación de patologías estructurales (del 10 al 50% del presupuesto).

Las ayudas deben solicitarse a título individual sólo para primeras residencias y siempre antes de iniciar las obras. El edificio debe tener una antigüedad superior a 10 años, 20 si se trata de la reparación de una patología. En ese caso, el presupuesto debe superar las 300.000 pesetas.

La última iniciativa adoptada por el Ayuntamiento de L'Hospita-

let ha sido la firma de un convenio con la Conselleria de Política Territorial para revisar los edificios plurifamiliares anteriores a 1960 en Pubilla Casas, Collblanc, la Torrassa, la Florida, Santa Eulàlia y Centre, donde se concentra el 85% de los 3.000 inmuebles construidos antes de esa fecha. Los interesados que se dirijan a la oficina mixta habilitada en el edificio municipal de la calle Migdia (5ª planta) tendrán una completa y gratuita revisión de su inmueble realizada por el Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

## COMO TENER UNA FACHADA EN FORMA

### 1º Cómo debe ser:

**Segura para los peatones:** hay que mantenerla para evitar desprendimientos y grietas que pueden producir situaciones de peligro para los ocupantes del edificio y los peatones.

**Impermeable:** para evitar humedades que estropeen las paredes.

**Duradera y económica:** un buen mantenimiento de nuestra fachada hará que dure más y ahorra dinero a la comunidad de vecinos.

**Ecológica:** con un aislante térmico eficaz no gastaremos más energía de la necesaria.

**Agradable:** una fachada bien cuidada hace más agradable nuestro edificio y la ciudad.

### 2º Qué hay que hacer si:

**Se detecta alguna grieta:** avisar inmediatamente a un técnico acreditado que evalúe las causas, riesgos y las soluciones.

**Si la fachada se abomba o se desploma:** avisar inmediatamente a un técnico acreditado que evalúe las causas, los riesgos y las soluciones.

**Si dentro de casa hace mucho frío o calor:** la fachada debe mejorar su aislamiento térmico.

### 3º Balcones y tribunas:

Proteger los elementos de hierro con pinturas y barnices especiales.

No poner muchas plantas.

Evitar que el agua del riego de las plantas quede almacenada en el balcón o caiga fachada abajo.

No cerrar ni cubrir balcones y terrazas.

### 4º Ventanas y balcones:

Proteger los elementos de madera y hierro con pinturas y barnices especiales.

Rehacer el sellado de los vidrios.

Mejorar el aislamiento térmico y acústico con doble vidrio o ribetes de goma en las juntas.

Limpiar los agujeros de desagüe.

Revisar las persianas periódicamente.

### 5º No hacer obras ilegales. Las más habituales son:

Modificar las medidas de las ventanas o hacer nuevos agujeros para cambiar la distribución de la casa.

Abrir agujeros o ventanas en las paredes medianeras del edificio.

Cerrar y ampliar la superficie edificada cubriendo balcones, terrazas y galerías.

Colgar aparatos de aire acondicionado en la fachada o en los patios interiores.

	OPERACIONES BÁSICAS EN UNA FACHADA			
	Diaria-semanal	Mensual	Anual	Siempre que sea necesario
Fachada			Inspección técnica cada 10 años.	Inspección al aparecer grietas u otras anomalías.
Balcones o tribunas		Limpiar el polvo.	Inspección técnica cada 10 años.	Inspección al aparecer grietas u otras anomalías.
Ventanas	Limpeza de polvo en vidrios y perfiles.	Limpiar persianas cada 2 o 3 meses.	Limpeza de los agujeros de desagüe de la madera. Rehacer el sellado de los vidrios.	Si se prevén fuertes vientos, fijar persianas y retirar macetas.
Barandas y rejas		Limpeza de polvo de los elementos metálicos.	Los elementos de hierro deben pintarse cada 2-4 años. Repintar la madera cada 1-3 años.	Inspección si se detectan grietas expansivas en las uniones con la obra.
Acabados	Limpeza semanal del alféizar de las ventanas.		Inspección técnica cada 10 años. Limpieza general. Repintar cada 2-10 años.	Inspección si se detectan síntomas de desprendimiento de piezas o grietas.



## EL APUNTE

### Aumenta el interés ciudadano por mantener los inmuebles

Los primeros resultados de la revisión de fachadas que realizan los miembros de la Universitat Politècnica de Catalunya en L'Hospitalet ponen de manifiesto que la situación de los inmuebles de L'Hospitalet no es en absoluto preocupante, máxime al recordar los últimos incidentes ocurridos en

la vecina ciudad de Barcelona en los que la fatal caída de elementos de fachadas ha provocado pérdidas humanas. El teniente de alcalde responsable de Vivienda, José Antonio Molina, explica que "el parque de viviendas de la ciudad no está ni peor ni mejor que en otras ciudades. L'Hospitalet -aclara- creció deprisa y quizá los inmuebles que están en peor estado no son los más antiguos, sino los que se construyeron sobre los años 50 y 60. L'Hospitalet debe tener cuidado en el mantenimiento de sus edificios como cualquier otro municipio".

Si ahora la actualidad ha hecho recaer la atención sobre las fachadas de los edificios, a principios de los 90 se daba a conocer una nueva patología que causó una gran alarma social en Catalunya, la aluminosis. Hoy, este 'cáncer' de las construcciones ha dejado de ser preocupante. "Cuando apareció -recuerda Molina- despertó una gran alarma porque nadie sabía como iba a evolucionar. Actualmente, es una patología controlada. Las comunidades de vecinos afectadas son muy conscientes del problema. Por eso, se ponen en contacto de inmediato con la Oficina de la Vivienda y reparan el edificio. Es un problema acotado".

Sin embargo, el rápido crecimiento de la ciudad durante los años 50 y 60 ponía sobre la mesa la duda sobre el estado de los edificios. Por ello, L'Hospitalet ha sido pionero en realizar un estudio sobre los inmuebles del municipio. El teniente de alcalde de Vivienda manifiesta que "una ciudad que pasó de 50.000 a 289.000 habitantes en 30 o 40 años había crecido de forma desordenada y con mucha 'autoconstrucción'. Por eso -continúa- es lógico que el Ayuntamiento tenga la preocupación de saber cuál es el estado de las viviendas".

Cuando se firmó el convenio con la UPC, la alarma social sobre el estado de las fachadas aún no había cundido. Ahora, Molina reconoce que han aumentado las licencias solicitadas para reparar edificios. "No es que haya más desprendimientos de fachadas que antes, pero la difusión que los medios de comunicación han dado a estos casos ha contribuido a concienciar a los vecinos de la importancia de mantener su inmueble como el resto de su propia casa. No hay más que darse una vuelta por la ciudad para ver cuantas comunidades están reparando sus fachadas", concluye.



Jose Antonio Molina

30 o 40 años había crecido de forma desordenada y con mucha 'autoconstrucción'. Por eso -continúa- es lógico que el Ayuntamiento tenga la preocupación de saber cuál es el estado de las viviendas".