

La importància del manteniment i de les inspeccions periòdiques

Reflexions sobre un accident recent per despreniment de façana

Félix Ruiz Gorrindo

Arquitecte tècnic, enginyer d'obres públiques, màster enginyer civil

Profesor del CAATEEB, director del Campus Universitari del Mediterrani



IMATGES DE L'ACCIDENT I LA FAÇANA AFECTADA AL BARRI D'ARGÜELLES DE MADRID, EL PASSAT MES D'AGOST

Sempre que es produeix una víctima mortal a causa de col·lapse d'edifici o despreniment de façana, es reobre el debat sobre la importància del manteniment i de les inspeccions periòdiques. Va passar per exemple en el cas del sinistre a Palma de Mallorca el 26 d'octubre de 2009, en el qual es va enfonsar un edifici de 50 anys, en què van morir set persones.

Si un tècnic realitza competentment una inspecció organolèptica d'un edifici, la probabilitat que li passi desapercibuda una deficiència greu és molt baixa

Per desgràcia, el passat 20 d'agost a les 22 hores, es va produir un despreniment d'una part del revestiment d'una balconada d'un 8è pis, en un edifici al barri d'Argüelles a Madrid. Aquest despreniment va impactar sobre dos joves que en aquest moment estaven en una terrassa d'un bar, produint la mort d'un (a causa de traumatisme craneoencefàlic sever obert) i ferides lleus en l'altre. L'edifici afectat és del 1966 i havia passat favorablement les inspeccions ITE en els anys 2001 i 2011.

L'objecte d'aquest article és fer algunes reflexions sobre aquest tipus de casuístiques.

■ Reflexió general de tipus matemàtic-probabilístic

Quan es produeix víctima mortal per despeniment de façana, amb certa freqüència se sent el comentari que “quina mala sort; en produir-se el despeniment dóna la casualitat que impacta sobre una persona”. Aquesta frase, des d'un punt de vista matemàtic, convé ser matisada.

D'una banda, respecte al cas particular de la persona concreta que rep l'impacte, sí es pot considerar que ha tingut mala sort i que ha donat la casualitat que estava en el lloc i en el moment inadequat, i que a priori, és molt baixa, remota, la probabilitat que a una persona concreta li impacti greument un despeniment de façana.

D'altra banda, i utilitzant raonaments probabilístics anàlegs, quan es produeix el despeniment d'una façana, a priori la probabilitat que aquest despeniment impacti sobre una persona és baixa. Lògicament en aquesta afirmació influeixen múltiples paràmetres en funció de cada cas particular de despeniment, com l'hora a la qual es produeix, si el carrer on es produeix és un carrer densament transitat o no, si a la zona probable d'impacte hi ha persones habitualment durant una part del dia (com per exemple en el cas de la terrassa d'un bar) i un llarg etcètera.

Però si variem l'enfocament de particular a general, encara que utilitzem tècniques probabilístiques anàlogues, el raonament varia considerablement. En efecte, el fet que s'hagi produït una víctima mortal per despeniment de façana, indica que existeix una pro-

babilitat molt gran que anteriorment a aquest succés (durant les setmanes o mesos anteriors) s'hagin produït molts despeniments de façana a la ciutat sense produir danys personals. Aquests casos en general no són notícia i passen desapercebuts per a la immensa major part de la societat.

Posem per exemple el cas del passat despeniment de façana a Madrid. Si els dos joves haguessin estat asseguts en una altra taula de la terrassa, el despeniment no els hagués impactat ni produït cap dany (suposo que un esglai majúscul). En aquest cas, el succés no hagués estat notícia (no almenys en l'àmbit estatal) i hagués passat desapercebut per a la major part de la societat.

Aquests raonaments es poden estendre a casos similars. Per exemple l'any 1997 a la ciutat de Barcelona van morir en pocs mesos tres persones a causa de despeniments de façanes. Novament aquests tres fatals successos indicaven que hi havia una molt alta probabilitat que anteriorment s'haguessin produït a la ciutat molts despeniments que no havien ocasionat danys personals.

■ Reflexió general de tipus tècnic

Està relacionada amb el fet que en aquest edifici s'havien realitzat ITEs en els anys 2001 i 2011, i ambdues havien resultat favorables. És a dir, que segons una ITE de fa només 3 anys no hi havia deficiències greus a l'edifici ni risc per a les persones. En les notícies s'ha dit reiteradament que no hi havia indicis que a l'edifici hi hagués risc de despeniments.

Com és evident, no és objecte del present article raonar sobre l'edifici en qüestió, i dir si efectivament no hi havia indicis... o sí que els hi havia. Per pronunciar-se sobre aquest extrem seria necessari fer una detallada inspecció de l'edifici (revisar la balconada d'on s'ha produït el despeniment, revisar la resta de balconades, etc, etc.), revisar la documentació que es consideri oportuna, etc, coses que l'autor no ha fet. Però sí podem fer unes reflexions de tipus general.

Així, cal dir que, en general, si un tècnic realitza correctament la seva tasca en fer inspecció organolèptica per diagnosticar un edifici (és a dir, ser molt observador, tenir adequada formació en diagnòstic i terapèutica d'edificis, etc.), la immensa major part de deficiències existents a l'edifici les podrà detectar i diagnosticar. O dit d'una altra manera, si un tècnic realitza competentment una inspecció organolèptica d'un edifici, la probabilitat que li passi desapercebuda una deficiència greu és molt baixa (cal remarcar no obstant això que probabilitat molt baixa no vol dir probabilitat nul·la).



Aquest raonament general es basa en part en el meu treball de camp en els últims 22 anys en matèria de diagnòsi i terapèutica d'edificis existents, on he realitzat 2.450 inspeccions i 1.840 dictàmens (sense comptabilitzar les nombroses inspeccions i dictàmens que he fet sobre temes diferents a diagnòsi, com ara, valoracions immobiliàries, entre d'altres).

Anem a fer un altre raonament general anàleg, que s'explica, per cert, en el curs on line que imparteixo per tota Espanya en l'Area Building School (ABS) i en format presencial en el CAATEEB, amb el títol, *Inspeccions ITE. Diagnòsi i terapèutica d'edificis existents*. El raonament és que el concepte "vici ocult" és un terme relatiu, en el sentit que el que per a un tècnic és un vici ocult, per a un altre tècnic (més observador, millor format en diagnòsi i terapèutica) podria no ser-ho. Posem un exemple per entendre-ho millor.

Suposem que un tècnic realitza inspecció organolèptica d'edifici, on l'estructura de fusta dels forjats està oculta per falsos sostres. El tècnic, que suposem que és poc observador i realitza la inspecció relativament ràpid, no percep esquerdes, ni humitats, ni símptomes que consideri preocupants. I sobre la base d'aquesta inspecció estableix que no hi ha deficiències greus i que la ITE és favorable. Suposem que 3 mesos després de la inspecció s'enfonsa un forjat. El tècnic al·lega "és un vici ocult, el sostre estava ocult per fals sostre..."

Suposem ara que la inspecció anterior la realitza un altre tècnic, més observador, més ben format en diagnòsi, i que dedica més temps a la inspecció. Novament veu que els forjats estan ocults per falsos sostres, que no hi ha esquerdes, ni humitats. Però observa en una paret una petita línia de color marró, un detall aparentment nimis, sense importància. En observar-la d'a prop veu que es tracta d'un carril termític, la qual cosa indica de forma inequívoca que en aquest edifici hi ha (o hi ha hagut) presència de tèrmit. El que alhora indica que és molt probable que algunes de les bigues ocultes per falsos sostres estiguin fortament degradades. I per tant, prescriu en el seu informe que és obligatori revisar l'estructura de fusta de l'edifici oculta per falsos sostres, i per tant la ITE és desfavorable. És a dir, que el cas exposat no és un vici ocult,

ja que si s'és observador i es té adequada formació en diagnòsi es poden detectar símptomes que indiquen que algunes bigues ocultes per falsos sostres és probable que estiguin fortament degradades.

Per exemple a Catalunya, en el marc de la ITE, en



un edifici en què tot estigui aparentment perfecte (no hi ha ni una fissura, cap humitat, cap deformació, etc, etc.), només amb què hi hagi un carril termític a la paret, això és considerat deficiència greu i el resultat de la ITE és desfavorable (no apte), i s'obliga a revisar tota l'estructura de fusta de l'edifici (incloent lògicament la que està oculta per falsos sostres). Cal ressaltar que aquesta forma d'actuar no és en absolut desproporcionada, sinó plenament adequada.



IMATGES DE
CARRILS TERMÍTICS

Així, prenent com a mostra el meu treball en aquest camp, on he diagnosticat prop de 400 casos d'edificis amb símptomes d'atacs de tèrmit, es dedueix que, en cas que en un edifici hi hagi indicis d'atac de tèrmit, la probabilitat que hi hagi algunes bigues (que poden ser molt poques) greument danyades amb massives pèrdues de secció resistent, és alta, entorn del 70%. Per tant, és perfectament adequat i proporcionat que en cas que hi hagi indicis d'atac de tèrmit en edifici s'hagi de revisar tota la seva estructura de fusta.

Convé afegir a l'explicat anteriorment que vicis ocults "veritables" també els n'hi pot haver. Entenem per vicis ocults "veritables" aquells que àdhuc sent el tècnic molt observador i tenint adequada formació en diagnòsi, passen desapercebuts al no mostrar símptomes. Però aquests casos són realment molt pocs.

A Catalunya, en el marc de la ITE, en un edifici en què tot estigui aparentment perfecte, només amb què hi hagi un carril termític a la paret, és considerat deficiència greu i el resultat és no apte

Convé ressaltar la importància que té realitzar campanyes d'informació i conscienciació a la ciutadania, sobre la importància de fer inspeccions periòdiques i manteniment preventiu dels edificis

Una altra raó diferent que pot generar que existeixi deficiència greu en edifici que hagi passat favorablement la ITE (suposant que aquesta s'ha realitzat correctament) és la denominada "causa sobrevinguda". Com es diu en la ITE de Catalunya i en altres normes ITE a Espanya,

no és missió de la ITE detectar vicis ocults ni causes sobrevingudes. Per causa sobrevinguda s'entén aquella que succeeix posteriorment a la inspecció i que no era previsible. Posem un exemple per aclarir.

Suposem que es realitza competentment una ITE d'un edifici, amb resultat de favorable (apte). I que dos anys després es realitzen unes obres sense tècnic, sense llicència, de manera molt negligent, la qual cosa provoca el col·lapse d'un forjat. Evidentment, a causa que entre les múltiples habilitats i coneixements que ha de tenir el tècnic no figura el ser capaç d'endevinar el futur, aquest succés no era previsible ni detectable per part del tècnic que va fer la inspecció dos anys abans.

■ Reflexió general de tipus legal

En parlar del cas del recent despreniment de façana a Madrid, en les notícies s'ha comentat reiteradament que la responsabilitat de mantenir l'edifici en bon estat és dels propietaris. També s'ha dit que el fet que una ITE resulti favorable no implica que l'edifici no tingui deficiències greus o risc. Clarament convé matisar aquestes paraules, ja que, en cas contrari, els ciutadans que són propietaris d'habitatges poden sentir cert grau d'indefensió i pensar "perquè serveix llavors la ITE?".

Per començar cal dir que, en efecte, segons diverses normes espanyoles (per exemple Arts. 9 i 45 del Reial decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl) i ja des de fa bastants anys (per exemple Arts. 14.2 i 18 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim de Sòl i Valoracions, LRSV), els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Això és clar.

Però en el moment en què un propietari (o comunitat de propietaris) contracta un tècnic per diagnosticar un edifici (ja sigui a través de ITE, IEE, informe

en general, etc.), en el cas que el tècnic no realitzés correctament la seva tasca i no detectés una greu deficiència (que suposem que no és un vici ocult), sembla clar que el propietari no té responsabilitat. Entre moltes altres raons perquè els propietaris d'edificis no estan obligats a ser experts patòlegs i saber diagnosticar edificis. Sembla que en el cas general plantejat el responsable seria el tècnic que no ha realitzat correctament el seu treball. Es torna a remarcar aquí, com s'ha fet al principi de l'article, que s'està raonant sobre casos generals, mai sobre el cas particular del recent despreniment de façana a Madrid.

El raonament general exposat enllaça amb l'apuntat sobre les ITEs favorables. Un tècnic quan realitza una ITE (o qualsevol altre encàrrec professional) l'ha de realitzar competentment. I com ja s'ha explicat, si un tècnic realitza correctament una inspecció organolèptica és molt improbable que li passi per alt una deficiència greu o un risc existent. O dit d'una altra manera. Que vicis ocults "veritables" n'hi ha molt pocs. Per tant, si un tècnic realitza competentment una ITE (o IEE), i resulta favorable, implica que és molt probable que a l'edifici realment no hi hagi deficiències greus ni risc per a les persones.

■ Conclusions

Per concloure aquest article remarcar la gran importància que té realitzar inspeccions periòdiques dels edificis, ja que serveix per evitar situacions de risc i s'estalvia diners, ja que com és ben sabut, és més econòmic el manteniment preventiu que el manteniment correctiu. En aquest marc resulten molt útils, necessàries diria jo, les normes ITE (o IEE, o com es vulguin dir), que obliguen a realitzar inspeccions periòdiques dels edificis.

També convé ressaltar la importància que té realitzar campanyes d'informació i conscienciació a la ciutadania, sobre la importància de fer inspeccions periòdiques i manteniment preventiu dels edificis. Aquestes campanyes es poden realitzar utilitzant tècniques de màrqueting directe, per exemple a través de l'ús de la televisió, la premsa escrita, la ràdio, tríptics, etc. I per finalitzar, remarcar que a fi de que els tècnics siguem de la màxima utilitat a la societat és important que les ITEs (o IEEs o diagnosis d'edificis en general) es realitzin de la manera més competent possible i per tant siguin de la màxima qualitat i fiabilitat possible. Per a això és essencial, entre altres coses, el realitzar formació continuada. Els aparelladors (o arquitectes tècnics o enginyers d'edificació), així com altres professionals del sector, ens podem aprofitar de l'excel·lent qualitat de la formació que es realitza en l'Àrea Building School (ABS) així com al CAATEEB. ■