

Diagnóstico y catalogación de las deficiencias en edificios ubicados en zona costera de la comarca de la Vega Baja del Segura

Introducción.

En este trabajo lo que se va a analizar, es la catalogación y estudio estadístico de las deficiencias en edificios ubicados en zona costera de la comarca de la Vega Baja del Segura.

Las deficiencias que hemos catalogado en este trabajo son de cualquier edificación con patologías que se haya podido acceder para observarla y analizarla. El objetivo principal es analizar cualquier deficiencia que pertenezca a un criterio a seguir, como en nuestro caso es cualquier vivienda que este dentro de una franja de 500 metros desde la línea de servidumbres.

Solo se van a tener en cuenta en el estudio y en porcentajes los edificios estudiados, no teniendo en cuenta los edificios que carezcan de patologías.

En todas las deficiencias rellenaremos unas fichas para una toma de datos para posteriormente hacer un estudio estadístico de ellas.

Catálogo de Deficiencias.

Los parámetros utilizados para hacer la catalogación de deficiencias en la zona de la Vega Baja, ha sido una catalogación acorde con un seguimiento por la costa abarcando desde la línea imaginaria de servidumbres hasta 500m hacia el interior, por tanto, los municipios que se encuentran dentro de esos 500m desde la línea de servidumbres hacia el interior son: Torrevieja, Guardamar del Segura, El Mojón, Torre la horadada y Orihuela Costa. Entonces toda vivienda o edificio o construcción que este dentro de este rango y que se pueda observar desde la vía pública se ha catalogado, evitando viviendas en zonas privadas o con imposibilidad de acceso.

| MUNICIPIO | CALLE |
|-------------------|--------------------------|
| TORREVIEJA | Baco los Cisnis 1B |
| TORREVIEJA | Baco los Cisnis 6-10 |
| TORREVIEJA | Baco los Cisnis 36 |
| TORREVIEJA | Triton 2C |
| TORREVIEJA | Triton 2B |
| TORREVIEJA | Francisco de Quevedo 110 |
| TORREVIEJA | Francisco de Quevedo 130 |
| TORREVIEJA | Francisco de Quevedo 138 |
| TORREVIEJA | Fischer 14 |
| TORREVIEJA | Fischer 23 |
| TORREVIEJA | Marconi 33 |
| TORREVIEJA | Marconi 13 |
| TORREVIEJA | King 13-16 |
| TORREVIEJA | King 7 |
| TORREVIEJA | King 3 |
| TORREVIEJA | King 5 |
| TORREVIEJA | King 1-1A |
| TORREVIEJA | Alfredo nobel 199 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 189 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 183 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 175 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 171 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 169 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 167 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 159 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 139 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 133 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 127 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 75 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 65 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 61 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 51 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 21 |
| TORREVIEJA | Alfredo Nobel 7 |
| TORREVIEJA | Dr. Waksman 9 |
| TORREVIEJA | Dr. Alexander Fleming 50 |
| TORREVIEJA | Dr. Alexander Fleming 37 |
| TORREVIEJA | Dr. Alexander Fleming 43 |
| TORREVIEJA | Dr. Alexander Fleming 86 |
| TORREVIEJA | Gabriel Mistral 55 |
| TORREVIEJA | Barlovento 20 |
| TORREVIEJA | Barlovento 19 |
| TORREVIEJA | Enclave 5 |
| TORREVIEJA | Barlovento 17 |
| TORREVIEJA | del Lago 93 |
| GUARDAMAR | de la Libertat B2 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 72 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 83 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 81 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 79 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 89 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 87 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 85 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 75 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 74 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 61 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 60 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 50 |
| GUARDAMAR | Brasil 8 |
| GUARDAMAR | de Cervantes 55 |
| GUARDAMAR | de Cervantes 53 |
| GUARDAMAR | de Cervantes 61 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 14 |
| GUARDAMAR | de la Libertat 10 |
| EL MOJÓN | Buen día mojon 1 |
| EL MOJÓN | Buen día mojon 3 |
| EL MOJÓN | Cruz del mar 3 |
| EL MOJÓN | de la rosa 16 |
| EL MOJÓN | Faro 13-15 |
| EL MOJÓN | Faro43 |
| EL MOJÓN | Juan Ramon Jimenez 3 |
| EL MOJÓN | Juan Ramon Jimenez 13 |
| EL MOJÓN | Juan Ramon Jimenez 27 |
| EL MOJÓN | Juan Ramon Jimenez 31 |
| EL MOJÓN | Madrid mojon 10 |
| EL MOJÓN | Madrid mojon 16 |
| EL MOJÓN | Madrid mojon 22 |
| EL MOJÓN | Madrid mojon 24 |
| EL MOJÓN | Madrid mojon 40 |
| EL MOJÓN | Madrid mojon 44 |
| EL MOJÓN | Maritimo mojon 23 |
| EL MOJÓN | Maritimo mojon 31 |
| EL MOJÓN | Paseo Maritimo 41 |
| TORRE LA HORADADA | Colon 4 |
| TORRE LA HORADADA | Colon 27 |
| TORRE LA HORADADA | de los Angeles 1 |
| TORRE LA HORADADA | de los Angeles 27 |
| TORRE LA HORADADA | del Mojon 30 |
| TORRE LA HORADADA | del Mojon 32 |
| TORRE LA HORADADA | del Veleró 1 |
| TORRE LA HORADADA | del Veleró 19 |
| TORRE LA HORADADA | del Veleró 27 |
| TORRE LA HORADADA | Delfin 12 |
| TORRE LA HORADADA | Delfin 29 |
| TORRE LA HORADADA | Galeon 17 |
| TORRE LA HORADADA | Paseo Sardinero 61 |
| TORRE LA HORADADA | Pedro Sanchez 2 |
| ORIHUELA | av del Cabo 7 |
| ORIHUELA | av del Cabo 9 |
| ORIHUELA | av del Cabo 54 |
| ORIHUELA | Babor 3 |
| ORIHUELA | Estribor 16 |
| ORIHUELA | Granizo 10 |
| ORIHUELA | Grumete 14 |
| ORIHUELA | Grumete 16 |
| ORIHUELA | Terrazon 25 |

Fichas Deficiencias Analizadas

Para este punto hemos optado por realizar un relleno de los datos que aparecen en las fichas del Anexo II- Informe de Evaluación del Edificio del Real Decreto 233/2013 del BOE, más concretamente la PARTE I- Estado de Conservación, aportando los datos necesarios o los que se pueden cumplimentar y aportar por el estudiante, eliminando tablas que no aportan información necesaria para nuestro trabajo y eliminación de tablas que no pueden ser completadas por el alumno debido a que no tiene la suficiente información necesaria para cumplimentarlas. Dando más importancia a unos datos de información para la catalogación y descripción de las viviendas con deficiencias encontradas.

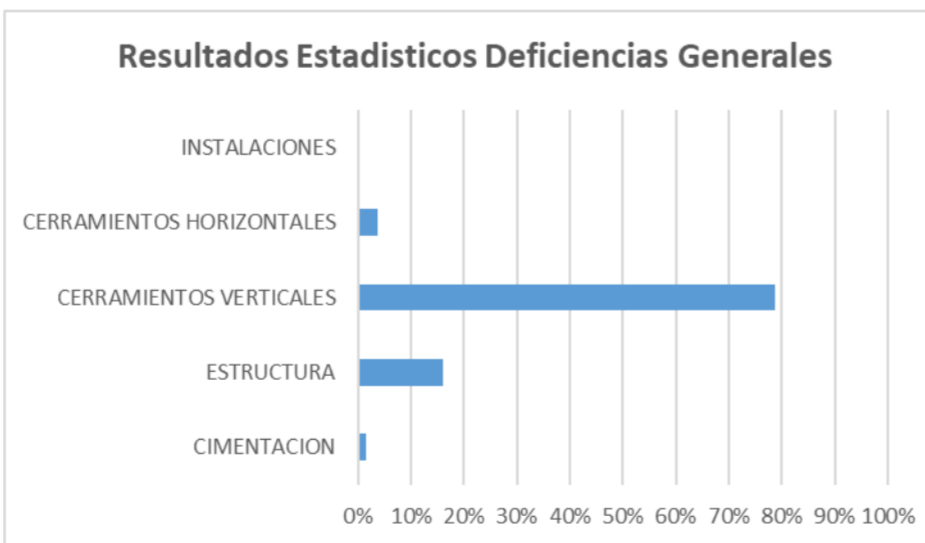
Aquí tenemos un ejemplo de una de ellas:

Estudio Estadístico.

La metodología empleada para la realización de esta parte del trabajo, es un estudio estadístico del porcentaje de aparición de las deficiencias encontradas en los diferentes capítulos constructivos que forman parte de una vivienda, estos capítulos los podemos clasificar como: Cimentación, Estructura, Cerramientos Verticales, Cerramientos Horizontales (Azotea o Cubierta) y Deficiencias en Instalaciones del Edificio.

Puesto que para el apartado anterior hemos usado como referencia y guía las fichas del Anexo II- Informe de Evaluación del Edificio del Real Decreto 233/2013 del BOE, más concretamente la PARTE I- Estado de Conservación, al final de estas hemos usado la tabla I.6 Descripción normalizada de las Deficiencias de Conservación del Edificio.

Resultados Estadísticos Generales.



En el gráfico podemos observar que la mayoría de deficiencias analizadas y encontradas son en cerramientos verticales con un 79%, también observamos que en instalaciones y en Cimentación hemos encontrado pocas o ninguna, en instalaciones es debido a la imposibilidad de acceso en viviendas o a la no visualización de deficiencias de las mismas en el exterior, y en Cimentación podemos pensar que puede ser debido a la zona de la comarca que es bastante rica en un suelo de áridos y semiáridos.

Conclusiones.

Como conclusiones a nuestro trabajo podemos aportar que estas deficiencias o cualquier deficiencia que persista en la edificación durante un tiempo, es debido a la dejadez de las administraciones en la comunidad en el control que deben de tener en el cumplimiento del deber de conservación de las viviendas por parte de los propietarios de las mismas, teniendo que realizar unas inspecciones técnicas periódicas del edificio, también de la falta de información de los propietarios que tienen sobre estas deficiencias y que podría algunas de ellas conllevar otras deficiencias más desfavorables si no se tiene ninguna medida al respecto o mantenimiento de los elementos dañados. También podríamos decir que esta dejadez por parte de los propietarios en el mantenimiento de sus viviendas podría ser por los elevados costes que ello supondría, y debido a estos años de crisis que ya llevamos se escatima en el precio a la hora de sus reparaciones, haciendo unas intervenciones con unas calidades poco aceptables haciendo posible la reparación de la deficiencia.

Son muy pocas las comunidades que a día de hoy cumplen o hayan cumplido con el requisito legal de pasar la ITE cuando es debido, ya que no existe un control de cumplimiento del mismo. Pero a pesar de ser de pasar estas intervenciones en algún inmueble, estas intervenciones se demoran años debido a una falta de financiación soportable.

Cabe decir que los edificios requieren de unas inspecciones y algunos de ellos un mantenimiento constante para que las deficiencias se puedan detectar lo antes posible o subsanar lo antes posible, así evitando daños mayores en otra parte directa o indirecta de donde aparece la patología inicial en el edificio, y sus costes de intervención.

Esto implica que debido a la poca concienciación de usuarios y administraciones veamos cómo se repiten los mismos problemas en la edificación, podemos observar cómo se repiten las mismas acumulaciones de patologías debido a las dificultades de financiación de las mismas, haciendo una inversión mínima a corto plazo que produce una inversión mayor a largo plazo debido a la mala intervención de la primera.

Por otra parte, podemos observar como en la catalogación de nuestro trabajo la mayoría de las patologías encontradas tienen como origen la implicación del agua o humedad, ya sea en filtración, en lavado diferencial, en paso de la misma, corrosiones de materiales metálicos, etc. Es por esto mismo que cabe decir que cualquier trabajo que se realice de reparación o mantenimiento tiene que tener constancia de la intervención para la solución adecuada del origen de esta en sus múltiples variantes que ella pueda causar.

Esto quiere decir que cuando intervinimos deberemos asegurarnos de la estanqueidad de los elementos constructivos que puedan ser afectados o sean afectados, porque si no la patología aparecerá en un periodo breve de tiempo. También decir que hay que tener en cuenta los sistemas de protección catódica ante las presencias de corrosión en los materiales metálicos en las viviendas.