



EL USO DE IMÁGENES PARA EL ANÁLISIS DE LAS PATOLOGÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN, EL MANTENIMIENTO Y LA REHABILITACIÓN DEL HÁBITAT

DUNOWICZ, Reneé; MUCHINSKY, Valeria; RIDL, María Rosa; ORERO, Gabriela; VON MARTIN, Karen; CLARIA, Juan; SKULJ, Nicolás; VELIZ, Verónica; RAELE, Agustín; PAREDES, Carmen; VILLEGAS, Laura

r.dunowicz@gmail.com, valmuch@gmail.com, maroridl@gmail.com,
glorero@yahoo.com.ar, juan@estudioclaria.com,
arqkvmartin@gmail.com, nicolas.skulj@gmail.com

Patologías de la Construcción, Mantenimiento y Rehabilitación del Hábitat - Programa de Mantenimiento Habitacional (PMH) – FADU - UBA.

Resumen

Los condicionantes que determinan las cualidades del paisaje urbano de la ciudad y caracteriza los aspectos sociales de cada recorte territorial resultan del grado de conservación de los edificios, entendido esto en su amplia concepción, contemplando no sólo aspectos estéticos, sino también las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética y seguridad, estándares y normas necesarias para preservar lo construido y asegurar su calidad a lo largo de su vida útil. Si se entiende que el estado de conservación es dependiente del grado de mantenimiento que reciben los edificios, es fundamental instrumentar estrategias que permitan preservar las cualidades con que fueron construidos como así también rehabilitar los componentes y sistemas constructivos originales defectuosos o que demandan su modificación o remplazo atento a su degradación o disfuncionalidad. La puesta en marcha de políticas de conservación conduce a mermar el déficit por



deterioro y preservará la futura producción. Ello implica reconocer las deficiencias, identificar el comportamiento de la anomalía y distinguir el origen causante de la degradación. Para ello la imagen como insumo de estudio es clave para la evaluación de *desempeño edilicio*. El desarrollo de métodos de diagnóstico, sustentado en la recopilación de imágenes gráficas (esquemas, croquis in situ) y fotográficas, provee los instrumentos que permiten prever, administrar, mejorar y economizar en la posterior conservación del entorno construido. Es en este sentido que la previsión de las degradaciones desde la etapa proyectual y la planificación de las sucesivas intervenciones son aspectos esenciales a investigar para mejorar la calidad del edificio durante toda su vida útil. Bajo esta concepción, la materia Patologías de la Construcción, Rehabilitación y Mantenimiento del Hábitat, desde 1995, se nutre de las investigaciones desarrolladas en el PMH, sobre la calidad de la vivienda social, el deterioro prematuro, las variables de rehabilitación y las propuestas de mantenimiento en pos del mejoramiento edilicio y su entorno. El análisis conlleva la evaluación de imágenes desde la propuesta arquitectónica, constructiva, hábitos de uso, mantenimiento y gestión, visualizando sus efectos en la dinámica y conservación de los edificios, con el objetivo de revisar el accionar profesional y el compromiso de revertir daños previsibles, diseñar herramientas orientadas al mantenimiento posible que permita conservar el parque habitacional construido y por construir, en pos de mejorar la calidad de vida de los usuarios y de su hábitat.

Palabras clave

Patologías, Mantenimiento, Imágenes técnicas, Imágenes como citas visuales



EL USO DE IMÁGENES PARA EL ANÁLISIS DE LAS PATOLOGÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN, EL MANTENIMIENTO Y LA REHABILITACIÓN DEL HÁBITAT.

DUNOWICZ, Reneé; MUCHINSKY, Valeria; RIDL, Ma. Rosa; ORERO, Gabriela; VON MARTIN, Karen; CLARIA, Juan; SKULJ, Nicolás; VELIZ, Verónica; RAELE, Agustín; PAREDES, Carmen; VILLEGAS, Laura

r.dunowicz@gmail.com, valmuch@gmail.com, maroridl@gmail.com, glorero@yahoo.com.ar, juani@estudioclaria.com, arokmartin@gmail.com, nicolas.skulj@gmail.com

Patologías de la Construcción, Mantenimiento y Rehabilitación del Hábitat - Programa de Mantenimiento Habitacional (PMH) - FADU - UBA.
Línea temática Línea 2: Las imágenes como medio de nuestras prácticas

ENFOQUE METODOLÓGICO DEL ESTUDIO DE LAS PATOLOGÍAS - Proceso de Investigación

1. Edificio "La Sábana" - DE 200 A 2010s.

Este edificio es un ejemplo de arquitectura moderna, caracterizado por su fachada de vidrio y concreto. Se encuentra en un entorno urbano con otros edificios de altura.

2. Edificio "La Sábana" - DE 50 A 2010s.

Este edificio es un ejemplo de arquitectura tradicional, caracterizado por su fachada de ladrillo y concreto. Se encuentra en un entorno urbano con otros edificios de altura.

3. Edificio "La Sábana" - DE 20 A 1910s.

Este edificio es un ejemplo de arquitectura clásica, caracterizado por su fachada de ladrillo y concreto. Se encuentra en un entorno urbano con otros edificios de altura.

Los condicionantes que determinan las cualidades del paisaje urbano de la ciudad y caracteriza los aspectos sociales de cada recorte territorial resultan del grado de conservación de los edificios, entendido esto en su amplia concepción, contemplando no sólo aspectos estéticos, sino también las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética y seguridad, estándares y normas necesarias para preservar lo construido y asegurar su calidad a lo largo de su vida útil. Si se entiende que el estado de conservación es dependiente del grado de mantenimiento que reciben los edificios, es fundamental instrumentar estrategias que permitan preservar las cualidades con que fueron construidos como así también rehabilitar los componentes y sistemas constructivos originales defectuosos o que demandan su modificación o reemplazo atento a su degradación o disfuncionalidad. La puesta en marcha de políticas de conservación conduce a mermar el déficit por deterioro y preservará la futura producción. Ello implica reconocer las deficiencias, identificar el comportamiento de la anomalía y distinguir el origen causante de la degradación. Para ello la imagen como insumo de estudio es clave para la evaluación de desempeño edilicio.

El desarrollo de métodos de diagnóstico, sustentado en la recopilación de imágenes gráficas (esquemas, croquis in situ) y fotográficas, provee los instrumentos que permiten prevenir, administrar, mejorar y economizar en la posterior conservación del entorno construido. Es en este sentido que la previsión de las degradaciones desde la etapa proyectual y la planificación de las sucesivas intervenciones son aspectos esenciales a investigar para mejorar la calidad del edificio durante toda su vida útil. Bajo esta concepción, la materia Patologías de la Construcción, Rehabilitación y Mantenimiento del Hábitat, desde 1995, se nutre de las investigaciones desarrolladas en el PMH, sobre la calidad de la vivienda social, el deterioro prematuro, las variables de rehabilitación y las propuestas de mantenimiento en pos del mejoramiento edilicio y su entorno.

El análisis continúa la evaluación de imágenes desde la propuesta arquitectónica, constructiva, hábitos de uso, mantenimiento y gestión, visualizando sus efectos en la dinámica y conservación de los edificios, con el objetivo de revisar el accionar profesional y el compromiso de revertir daños visibles, diseñar herramientas orientadas al mantenimiento posible que permita conservar el parque habitacional construido y por construir, en pos de mejorar la calidad de vida de los usuarios y de su hábitat.

3. Perfilado de imágenes

Imagen	Descripción	Observaciones
[Image]	Detalle de fachada con ladrillo	Presencia de manchas y deterioro
[Image]	Detalle de ventana	Rotura de vidrio y marco dañado
[Image]	Detalle de estructura	Corrosión de acero y grietas en concreto

Las imágenes reflejan la forma de ver de quien las observa y las produce, aquello que sabemos o que creemos influye en nuestra percepción de la realidad. Para que el análisis patológico sea lo mas objetivo posible es necesario generar protocolos para la toma de imágenes y para el proceso de análisis. El uso eficiente de la imagen en el mantenimiento edilicio representa una herramienta imprescindible para generar un diagnostico objetivo y nos permite plantear soluciones que alarguen la vida de los edificios y asegurar la calidad de vida sus usuarios.