

DIAGNÓSTICO EDILICIO COMO HERRAMIENTA PARA LA GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO SOSTENIBLE.

MUCHINSKY, Valeria Andrea ⁽¹⁾; **ORERO, Gabriela Leonor** ⁽²⁾;

RIDL, María Rosa ⁽³⁾

valeria.muchinsky@fadu.uba.ar ⁽¹⁾, gabriela.orero@fadu.uba.ar ⁽²⁾,

maria.ridl@fadu.uba.ar ⁽³⁾

Programa de Mantenimiento Habitacional (PMH) y Patología de la
Construcción, Mantenimiento y Rehabilitación del Hábitat/FADU/UBA

Resumen

La arquitectura del parque edilicio ha ido modificando sus escalas, estilos, morfologías, materializaciones, implantaciones, en razón de su contexto histórico, requerimientos sociales, factores económicos, entre otros. El resultado, un paisaje urbano heterogéneo, cuya mixtura define escenarios singulares, con rasgos propios que externalizan características socio-urbanas.

Diversidad particularizada que conllevan como factor común el paso del tiempo, el envejecimiento de los materiales, el deterioro propio del uso y –en consecuencia- la demanda de mantenimiento. Condicionantes reales, insoslayables, que suele ser minimizados y/o son objeto de responsabilidades desoídas que van sorteándose hasta que el proceso de conservación es irreversible, encausándose la necesidad de rehabilitar o –en casos extremos- demoler. Ante ello emergen cuestionamientos sobre ¿por qué se deterioran los edificios?, ¿quién es el responsable?, ¿qué y cuándo mantener? Interrogantes cuya respuesta se centra en la “prevención”, en entender que desde la instancia de diseño se define como se va a conserva ese edificio, en comprender quienes serán sus destinatarios, en transmitir a los usuarios

los requerimientos para una preservación sostenible, ..., en suma el mantenimiento es parte integrante del proceso de producción del bien construido y es responsabilidad de todos los actores partícipes de ese proceso, en pos de asegurar la calidad de lo construido en el tiempo.

Bajos estos conceptos, el Programa de Mantenimiento Habitacional, a través de su materia de especialización Patologías de la Construcción, Mantenimiento y Rehabilitación del Hábitat (cátedra Dunowicz), busca formar a estudiantes inculcando la responsabilidad y compromiso del papel social que tendrá su quehacer profesional. Pero para implementar ese saber cognoscitivo, es necesario contar con herramientas que permitan experimentar un aprendizaje práctico que los acerque a la realidad y transitar por un proceso analítico que los vincule directamente con el rol profesional.

En el marco de estos lineamientos, el PMH transfiere a la currícula la metodología de evaluación de desempeño a través de la implementación de herramientas de relevamiento, análisis y pre-diagnóstico, que permiten identificar las causas hipotéticas del deterioro prematuro del edificio, y generan el sustento para la formulación de propuestas de rehabilitación y mantenimiento que conduzcan a revertir manifestaciones patológicas. ¿Qué relevar?, ¿cómo sistematizar lo identificado y categorizar lo observado?, ¿cuáles son las fuentes de información primarias y secundarias?, ¿sobre qué parámetros evaluar?, ¿cómo se desarrolla un diagnóstico?, constituyen preguntas disparadoras de un procedimiento inductivo que constituyen las bases para la instancia propositiva de mantenimiento, como para el replanteo del proceso constructivo desde la prevención.

Palabras clave

Relevamiento, Evaluación, Calidad, Desempeño

DIAGNÓSTICO EDILICIO COMO HERRAMIENTA PARA LA GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO SOSTENIBLE

MUCHINSKY, Valeria Andrea | ORERO, Gabriela Leonor | RIDL, María Rosa
valmuch@gmail.com | gabriela.orero@fadu.uba.ar | maroridl@gmail.com
Equipo docente | Von Martin - Clara - Skulj - Rael - Veliz - Villegas



LINEA TEMÁTICA N°3

Herramientas y procedimientos como producto ó resultado de nuestras prácticas. Resultados como herramientas

PALABRAS CLAVE	relevamiento	desempeño
	calidad	evaluación

¿Qué se busca brindar?

¿Qué buscan adquirir?

Linea de base realizada por alumnos de la cátedra



MARCO CONCEPTUAL

La arquitectura del parque edilicio ha ido modificando sus escalas, estilos, morfologías, materializaciones, implantaciones, en razón de su contexto histórico, requerimientos sociales, factores económicos, ..., definiendo un paisaje urbano heterogéneo, con escenarios singulares, de rasgos propios que externalizan características socio-urbanas. Diversidad que conllevan como factor común el paso del tiempo, el envejecimiento de los materiales, el deterioro propio del uso y -en consecuencia- la demanda de mantenimiento. Condicionantes reales, insoslayables, que suelen ser minimizados y/o que van sorteándose hasta que el proceso de conservación es irreversible, encausándose la necesidad de rehabilitar o -en casos extremos- demoler.

¿Por qué se deterioran los edificios? ¿Cómo prevenir? ¿qué corregir? ¿Cómo revertir el daño? ¿Cómo preservar la calidad edilicia?

Bajo estos lineamientos, el PMH, a través de la materia de especialización *Patologías de la Construcción, Mantenimiento y Rehabilitación del Hábitat* (cátedra Dunowicz), transfiere a los estudiantes la metodología de evaluación de desempeño mediante la implementación de *herramientas de relevamiento, sistematización, análisis, evaluación y pre-diagnóstico*. Instrumentos analíticos estratégicos que permiten identificar las causas hipotéticas del deterioro prematuro del edificio, y generará el soporte para la formulación de propuestas de rehabilitación y mantenimiento que conduzcan a revertir manifestaciones patológicas.

HERRAMIENTAS ANALÍTICAS ESTRATÉGICAS

PLANILLAS DE PATOLOGÍAS

Protocolo de inspección y sistematización del relevamiento, en el que se vincula subrubros con síntomas patológicos, señalando aspectos cuantitativos y cualitativos



ANÁLISIS FOTOGRÁFICO

La imagen como fuente de registro físico y temporal de desajustes edilicios. Aprender a ver y reflexionar sobre lo que se ve para la identificación de síntomas patológicos.



MAPEOS DE DAÑOS

Representaciones gráficas, sinópticas donde se ilustran las manifestaciones patológicas en dimensión, forma y localización sobre una base de documentación técnica legal y/o de relevamiento en plantas y elevaciones.



ÁRBOL DE PATOLOGÍAS

Mediante una lluvia de ideas se desarrolla un mapa conceptual de patologías -tipo árbol de problemas- reconociendo los vínculos de causa-efecto a fin de entender la complejidad e integralidad con la que debe abordarse el análisis.



EXISTENCIA VS URGENCIA

Estructuras de análisis inductivo, "Espina de pescado" y "Matriz Presencia vs. Urgencia" que conduce a definir las causas-efecto evaluando extensión y riesgo, constituyendo una guía y sustento para determinar las intervenciones de rehabilitación.



RESULTADOS

El uso de estas herramientas permite el rápido reconocimiento de las fallas patológicas, así como el desarrollo de una metodología de análisis en forma sistemática, cuantificando y cualificando las lesiones y/o desajustes para poder advertir su magnitud y gravedad. A partir de los resultados alcanzados se desarrolla un Informe Técnico Pre-diagnóstico y propuestas de Rehabilitación y Mantenimiento con sustento empírico.

CONCLUSIÓN

La retroalimentación entre investigación y docencia resulta clave en el proceso de formación, inculcando la responsabilidad y compromiso del papel social que tendrá su quehacer profesional. Pero para implementar ese saber cognoscitivo, es necesario contar con herramientas que permitan experimentar un aprendizaje práctico que los acerque a la realidad y transitar por un proceso analítico que los vincule directamente con el rol profesional. La transferencia de los lineamientos y metodología de evaluación de desempeño, a través de la implementación de herramientas de relevamiento, análisis y evaluación estratégicas permiten acercar ese abordaje teórico a la práctica, conduciendo al desarrollo de un aprendizaje académico- analítico pragmático. Comprender el edificio en estudio y la correcta identificación de las causas hipotéticas del deterioro prematuro, constituye un proceso inductivo que resulta en el sustento para la formulación de propuestas de rehabilitación y mantenimiento tendientes a revertir manifestaciones patológicas, así como para el replanteo del proceso constructivo desde la prevención.

