

PROYECTOS Y OBRAS DERIVADOS DE ITE'S NEGATIVAS: EXPERIENCIAS DE CASOS PRÁCTICOS

Manuel Freire Tellados¹
manuel.freire.tellado@udc.es

Santiago Muñiz Gómez²
santiago@udc.es

Jorge Aragón Fitera³
coke@udc.es

Resumen

La aplicación de las ordenanzas Inspección Técnica de Edificios (ITE) promulgadas por muchas ciudades ha dado lugar a un nuevo tipo de proyecto, orientado a la reparación de edificaciones. Estas intervenciones, que suelen derivar de la tutela municipal, están sometidas a las incertidumbres sobre la situación real del edificio como cualquier otra obra de intervención en edificios existentes (IEE), pero limitadas por unos presupuestos muy constreñidos en los que la aparición de cualquier gasto extraordinario supone un problema casi insalvable.

El texto pasa revista a las singularidades de esta clase de proyectos y obras basándose en las experiencias personales de los autores. Se incide en las nuevas oportunidades profesionales que ofrecen, en la problemática derivada de los límites de propiedad, las particularidades del cliente, la peculiaridad de las relaciones con los otros agentes de la construcción, la incidencia de agentes externos -municipales, comisiones de patrimonio...- que afectan a la obra y escapan al control del técnico, la sistematización de la información recogida, la relación entre informes ITE, proyecto y licencia, la difícil coexistencia entre normativa y realidad... También se identifican nuevos ámbitos de actuación y se reclama la atención del legislador

La constatación de la singularidad de estos proyectos, la necesidad de introducir ajustes en el régimen de responsabilidades y en la estructura del proyecto son temas que figuran entre conclusiones.

Palabras-clave: Patología, Estructuras, ITE, Rehabilitación.

¹Dr. Arquitecto- Prof. Titular E.U - Dpto. Tecnología de Construcción (ETSA A Coruña)

²Dr. Arquitecto - Profesor Titular- Dpto. Tecnología de la Construcción (ETSA A Coruña)

³Dr. Arquitecto- Prof. Contr. Doctor - Dpto. Tecn. de la Construcción (ETSA A Coruña)

1 Introducción: las ordenanzas de inspección técnica de edificios

La situación de abandono y deterioro de muchos cascos antiguos, la conciencia del valor patrimonial de éstos y la sensibilidad medioambiental sintetizada en el espíritu de la ‘triple r’ –reducir, reciclar, reutilizar- aplicado a la edificación ha llevado a la administración –local primero y central después- a arbitrar medidas para garantizar la conservación de este patrimonio. Estas medidas se sustanciaron en las ordenanzas de Conservación de Edificios que instituyeron las Inspecciones Técnicas de Edificios, ITE. Con ellas los Ayuntamientos salían al paso del abandono del deber de conservación del que hacían gala muchos propietarios, al tiempo que aseguraban la protección de los usuarios, de las edificaciones y de los barrios. Posteriormente, la Ley de Rehabilitación estatal amplió éstas e instauró los Informes de Evaluación de Edificios.

Por tratarse de actos legislativos municipales, las ordenanzas de ITE no son uniformes, pero suelen imponer unos plazos de revisión de los edificios existentes, que se sustancian en los conocidos como Informes ITE, que tienen que ser suscritos por técnicos competentes, aunque no necesariamente arquitectos.

Si el resultado del informe de inspección es desfavorable la propiedad debe acometer obras de reparación en el edificio. Estas obras pueden tener una complejidad muy variable, exigiéndose proyecto firmado por arquitecto en las de mayor complejidad, situación sobre la que versan estas líneas.

1.1 Diferencias entre estas Obras y otras de Intervención en Edificios Existentes

Aunque las intervenciones en edificios existentes (IEE) participan de una problemática común, estas obras presentan varias características específicas:

- Se trata de obras obligadas por la administración como consecuencia de un informe externo
- Normalmente afectan a varios propietarios, dado que los edificios suelen estar en régimen de propiedad horizontal
- Es imperativa la limitación presupuestaria
- Afectan a inmuebles con un valor de posición medio-alto pero con un valor de construcción bajo, situación que origina altas expectativas en inmuebles de bajo valor.

1.2 Origen del Encargo

En algún caso el proceso se inicia con desprendimientos en la fachada del inmueble y la intervención municipal, la constatación del incumplimiento de la ITE, la incoación de expediente de deficiencias y el dictado de la orden de

ejecución obligando a la retirada de los elementos peligrosos y a la redacción de un proyecto arquitectónico.

En otros casos, el proceso se inició con la demolición del edificio colindante y la excavación del solar para la realización de dos plantas sótano, excavación en vaciado completo que se mantiene descubierta más de un año por orden del servicio municipal de arqueología. El edificio referido experimenta una agrietamiento progresivo que da pie a sucesivos informes de lesiones. Simultáneamente se producen inspecciones municipales que se concretan en una Orden de Ejecución que obliga, entre otros requisitos, al control del estado del inmueble mediante testigos fechados por técnico competente.

Esto es, resulta determinante la actuación municipal en su papel garante del deber de conservación obligando a la propiedad al inicio de actuaciones.

2 Intervinientes en Obra: Roles y Responsabilidades

En el fondo, el título hace referencia a lo que la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) llama ‘agentes de la edificación’, designación que se ha evitado por los desajustes que se presentan en este caso con respecto al contenido de la ley, sin duda orientada a las obras de nueva planta. Estas disfunciones no son meras cuestiones académicas, sino que afectan al sistema de responsabilidades construido por la Ley.

2.1 La Administración

No está incluida entre los agentes de la LOE, pero en este tipo de obras asume papeles que se encuadran dentro de los asignadas por la LOE a otros agentes. Obliga al comienzo de las actuaciones y además

- a) Dicta las órdenes de ejecución que obligan a realizar ciertas obras.
- b) Realiza la ejecución subsidiaria de las obras, normalmente bajo dirección de los servicios técnicos municipales
- c) Impone otros requisitos contenidos en los decretos directivos que condicionan las obras

2.2 Promotor y Propiedad. Un cliente dividido

La LOE sólo impone a los propietarios el deber de conservación. Es el promotor quien ‘*decide, impulsa, programa y financia [...] las obras de edificación*’ (LOE, Art. 9). En los casos que han dado origen a esta ponencia el promotor es una persona jurídica, la Comunidad de Propietarios, mientras que los propietarios son personas físicas o jurídicas en régimen de propiedad horizontal, esto es, propietarios de una parte del bien y que participan en las labores de promoción aunque, a veces, con intereses contrapuestos, cuando no enfrentados por causas como son: ser considerado como causante de las obras

por incumplimiento del deber de conservación, discrepancias en la asignación de los gastos derivados de las reparaciones o por la forma de reparación aplicable –es explicable el interés de que las obras de reparación las sufra quien que dio origen a la lesión y también lo es el de reparar a coste mínimo.

2.3 El Projectista, Director de Obra y Director Ejecución,

Las obligaciones que le impone la ley son insuficientes para este tipo de obras: la formación que se imparte en las escuelas se orienta a la obra nueva, y, desde un punto de vista teórico, parece oportuno requerir algún complemento que colme las lagunas formativas sobre el particular.

En fase de dirección muchas veces resulta obligado el empleo de comunicaciones de carácter fehaciente, propias del mundo jurídico y, por tanto, muy matizadas –es conveniente la asesoría legal- que se rigen por unos plazos administrativos que casan mal con el desarrollo de la obra. Cara a futuro resulta fundamental la organización y archivo de estas comunicaciones.

2.4 El Constructor

Se ha tenido problemas con técnicos contratados por el constructor, acostumbrados a la obra nueva y actuar desde la dirección, que pretenden determinar las soluciones a ejecutar, cambiando las soluciones del proyecto olvidando las normas urbanísticas y ofertando estas soluciones directamente a la propiedad como versiones más baratas que luego no lo son pero que crean problemas en la obra. Alertar sobre la conveniencia de asesorar al cliente en el momento de contratar la empresa constructora.

2.5 Los Usuarios

En estos edificios suelen convivir dos tipos de usuarios, viviendas y locales comerciales. De la experiencia se extrae que, quizás por la mayor capacidad de presión de éstos suelen ser los propietarios de las viviendas los que asuman las mayores renuncias para ejecutar las obras: en un caso, el sistema de reparación del forjado de separación entre las plantas baja y primera incluido en el proyecto tuvo que ser modificado ante la amenaza a la comunidad de un conflicto judicial promovido por el local comercial de la planta baja.

2.6 Otras Figuras Profesionales (cuyo encaje hay que definir)

2.6.1 Técnicos de Control del Estado de la Edificación

La atención prestada a los edificios existentes ha hecho surgir nuevas formas de actuación profesional cuyo encaje en muchos casos está pendiente de

definir. Se dio el caso en un inmueble en el que, ante su estado, el Ayuntamiento obligó a disponer testigos fechados y a su control por técnico competente con comunicación al Ayuntamiento de cualquier variación –obligaciones a las que se añadió la presencia en las inspecciones de los técnicos municipales y la asistencia a los juicios que siguieron-. Con los movimientos del edificio y los subsiguientes agrietamientos, la situación en precario del arquitecto de control se volvió evidente: la incómoda tutela de los arquitectos municipales no derivó en ninguna capacidad de actuación sobre causas de las lesiones exógenas al inmueble a lo que se unió la incertidumbre sobre sus responsabilidades y la ausencia de herramientas de predicción sobre el comportamiento futuro del inmueble [1], en particular sobre el momento en que dictar la evacuación de éste.

2.6.2 Colindantes

Son bien conocidas las repercusiones que, en edificaciones históricas y antiguas agrupadas, las actuaciones en edificios adyacentes pueden suponer para el edificio considerado e incluso en edificios no contiguos [2]. Estos edificios tienen un comportamiento mecánico que presenta cierta dependencia: en román paladino se suele decir que estos edificios se apoyan los unos en los otros, con lo que podrían llegar a justificarse obligaciones derivadas en los edificios próximos.

3 Sobre el Proyecto y Otros Documentos Técnicos

El fin de un proyecto de IEE es definir unas obras y servir de guía para su realización. En el caso de proyectos de intervención motivados por ITE's negativas, éstos añaden el condicionante del contenido de los informes de ITE, derivados de la existencia de lesiones que precisan su reevaluación en obra. Además se trata proyectos redactados sobre un edificio existente, cuyo conocimiento será necesariamente parcial, y por lo tanto, elaborados en parte sobre hipótesis que deben poder ser rápidamente contrastadas para adaptar el proyecto a la realidad de la obra [3]. Estas hipótesis deben incorporarse al proyecto dado que la validez de una solución dependerá de que se confirmen las hipótesis en las que se basa. Su inclusión facilita también el deslinde de responsabilidades en caso de problemas. Estas razones justifican que estos documentos sean flexibles y abiertos, frente a los planteamientos de la normativa actual tendentes a documentos totalmente cerrados.

Además, la estructura de los proyectos obligada por EL CTE no ayuda a la confección de documentos adecuados. Dicha estructura, obligatoria, se basa en el análisis de elementos funcionalmente independientes y casa mal con una concepción en la que un mismo elemento integra muchas funciones típica de mentalidades pre-científicas. Por otra parte, muchos de los elementos afectados son difícilmente descriptibles en -o no se ajustan a- los términos fijados

por la normativa [4]. Finalmente, lo farragoso de la estructura del proyecto da lugar a que el técnico se ocupe de aspectos complementarios y descuide los sustanciales, con una clara merma de calidad del producto final. La guía de los programas informáticos de confección de memorias desvía la atención de los contenidos fundamentales, aquellos que pretenden la clara y precisa descripción de las obras a realizar. Por ello se reclama una revisión de la estructura del proyecto para las intervenciones en edificios existentes.

Merece la pena considerar la descripción de las obras en función de la clasificación de los elementos que las soportan desde el punto de vista de la propiedad: un proyecto que distinga nítidamente entre las obras que se desarrollan en elementos privativos de aquellas que lo son en elementos comunes tiene una gestión más sencilla. Incluso podría llegar a valer la pena estructurar el índice según la ubicación de las obras y no por los capítulos usuales. Una organización específica del presupuesto, en el que quede recogido qué obras se ejecutan y dónde, puede facilitar muchísimo las labores subsiguientes.

4 Conclusiones

- Las obras derivadas de ITE's negativas, si bien participan de la problemática de las IEE, presentan características específicas que las vuelven un grupo reconocible, en particular el ser obligadas por la administración en su papel de garante del deber de conservación
- La definición de los agentes de la edificación que realiza la LOE no se ajusta bien a estas obras, apareciendo nuevas figuras que regular
- En aras a la calidad del resultado final, las obras de IEE demandan una concepción y estructura del proyecto diferente a la contenida en el CTE

5 Bibliografía

- [1] Díaz, C. *et al.* *A contribution to technical inspection processes in residential building diagnosis* XXXVII IAHS World Congress on Housing, 2010, p. 283.
- [2] ParicioCasademunt A. *Rotura y colapso de bóveda en 'casa de cós'. Proceso de rotura en hileras de casas.* Actas del 4º Congreso de patología y rehabilitación de edificios, 2012, P1-04 p.28.
- [3] Freire Tellado, M.; Aragón Fitera, J. *La evaluación estructural en el proyecto de rehabilitación: un caso práctico.* Actas del 4º Congreso de patología y rehabilitación de edificios, 2012, P4-12, pp. 79.
- [4] Freire Tellado, M. *et al.* *Normativa y Rehabilitación: experiencias de casos prácticos.* Actas del Congreso Latinoamericano sobre Patología de la Construcción, Tecnología de la Rehabilitación y Gestión del Patrimonio, 2014, p. 170.