Instrumento y método

## DIAGNÓSTICO EDILICIO COMO HERRAMIENTA PARA LA GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO SOSTENIBLE.

MUCHINSKY, Valeria Andrea <sup>(1)</sup>; ORERO, Gabriela Leonor <sup>(2)</sup>; RIDL, María Rosa <sup>(3)</sup>

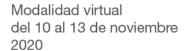
valeria.muchinsky@fadu.uba.ar <sup>(1)</sup>, gabriela.orero@fadu.uba.ar <sup>(2)</sup>, maria.ridl@fadu.uba.ar <sup>(3)</sup>

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





Instrumento y método

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

Instrumento y método

