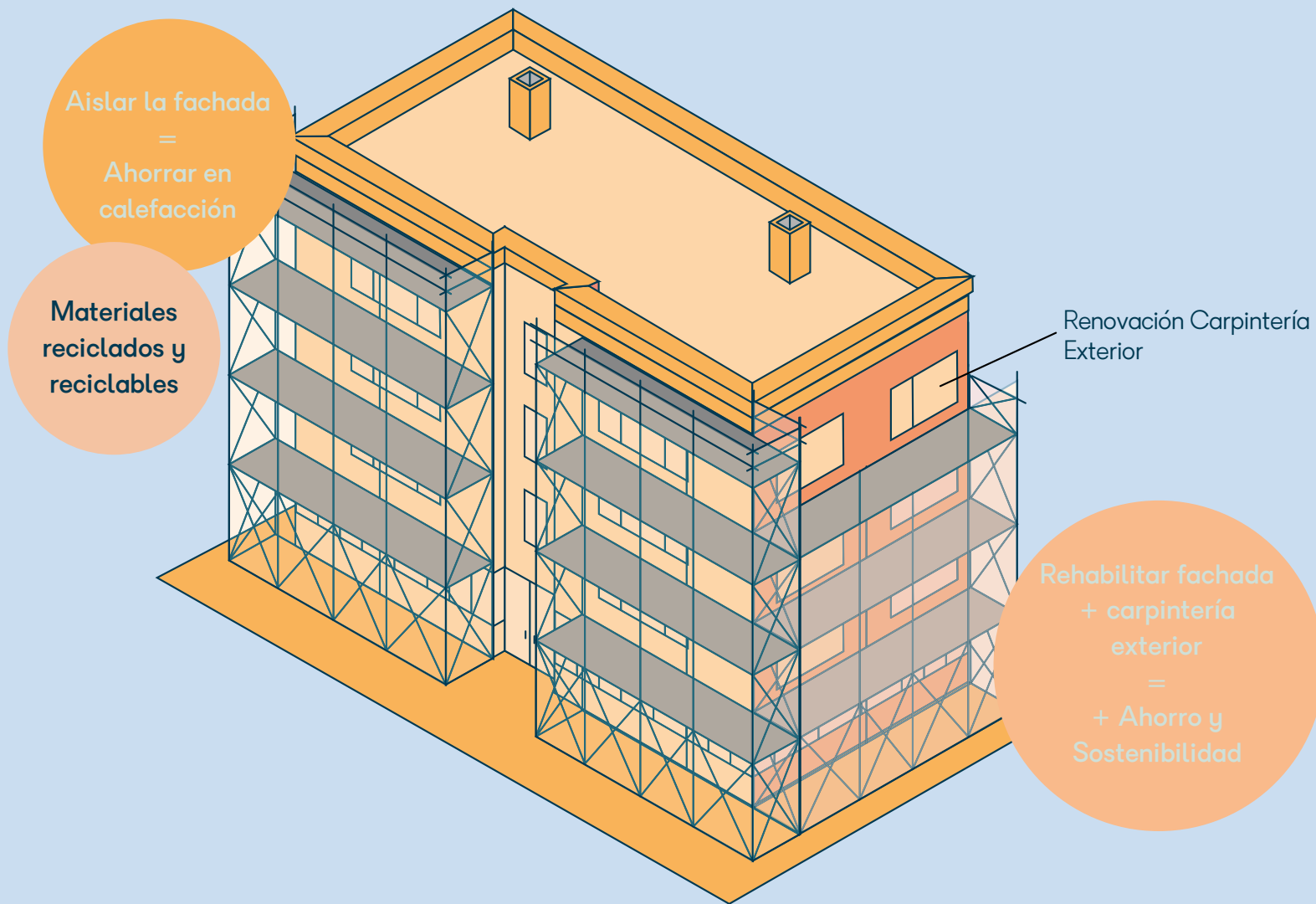




Rehabilitación de fachadas





Rehabilitación de fachadas

2

ÍNDICE

POR QUÉ AISLAR LA FACHADA	3
SISTEMAS PARA INCORPORAR AISLAMIENTO TÉRMICO A LAS FACHADAS	4
OBRA	5
MATERIALES SOSTENIBLES	7
MANTENIMIENTO	8
INVERSIÓN/AYUDAS	9
OTROS DATOS	10

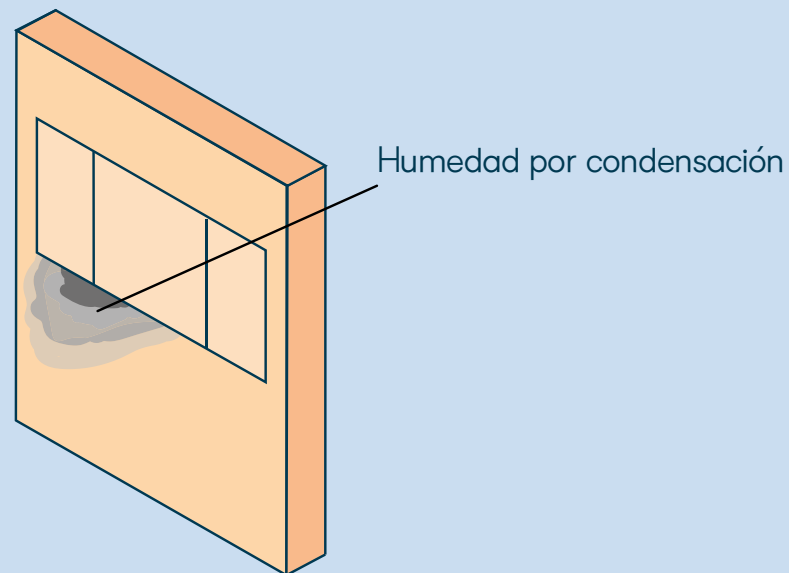


Rehabilitación de fachadas

3

POR QUÉ AISLAR LA FACHADA

- Existe un **ahorro energético** estimado del **30-40%** en el consumo de calefacción.
- Para **minimizar** el riesgo de aparición de **humedades** por condensación.





Rehabilitación de fachadas

4

SISTEMAS PARA INCORPORAR AISLAMIENTO TÉRMICO A LAS FACHADAS



- **Trasdosado interior.**
- **Insuflado de cámaras de aire.**
- **Adición de aislamiento térmico por el exterior.**
- Para reducir las **pérdidas de calor a través de la fachada**, minimizar los **puentes térmicos**, así como el riesgo de la aparición de humedades por condensación, se debe incorporar aislamiento térmico por el exterior, mediante un S.A.T.E. o una fachada ventilada.
- Un **S.A.T.E.** es un sistema consistente en la fijación de placas de aislamiento térmico por el exterior de la fachada mediante mortero y fijaciones mecánicas. Dichas placas se revisten con capas de enlucido de mortero y una malla de fibra de vidrio embebida en el mismo y se acaban mediante un revestimiento de mortero acrílico.
- Una **fachada ventilada** es un sistema consistente en la fijación de una capa de aislamiento térmico por el exterior de la fachada mediante una estructura metálica. Dicha estructura sirve de soporte del acabado exterior dejando una cámara de aire entre el revestimiento exterior y el aislamiento con el fin de ventilar la propia fachada.
- Cabe mencionar que el hecho de colocar un S.A.T.E. o una fachada ventilada, requiere una **mayor ventilación** por parte de los usuarios.



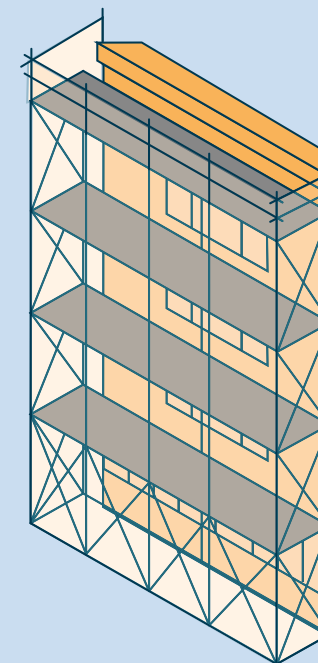
Rehabilitación de fachadas

5

OBRA



- Es necesario disponer de un proyecto para rehabilitar la fachada. El proyecto lo puede hacer un arquitecto o un arquitecto técnico.
- Es posible rehabilitar solo una fachada siempre y cuando dicha fachada no supere el 25% de la superficie de la envolvente del edificio, conforme al Decreto 732/2019 que modifica el Documento Básico HE del CTE.
- Es posible sanear y pintar una fachada sin incorporar un sistema de aislamiento térmico siempre y cuando dicha fachada no supere el 25% de la superficie de la envolvente del edificio, conforme al Decreto 732/2019 que modifica el Documento Básico HE del CTE.
- El aislamiento térmico debe instalarse en los paramentos que cierran espacios habitables con el exterior.
- Para la rehabilitación de la fachada se requiere un andamio.
- En el caso de querer instalar un ascensor en el edificio, si el nuevo ascensor y la escalera sobresalen de la fachada se debe rehabilitar la fachada tras la obra del ascensor. Si el ascensor y la escalera discurren en el interior y no afectan a la fachada, el orden para rehabilitar la fachada e instalar el ascensor, es indiferente.





Rehabilitación de fachadas

6

- Al rehabilitar una fachada, no es necesario renovar las ventanas, pero es recomendable conforme a los nuevos productos y prestaciones presentes en el mercado. Contribuye a alcanzar los mínimos exigidos para la concesión de ayudas. En caso de renovarlas, se deben cambiar antes o durante la ejecución de las obras de rehabilitación de fachada.
- Tanto en **S.A.T.E.** como en **fachada ventilada**, es necesario sustituir los alféizares de las ventanas y las barandillas de los balcones, a no ser que sean de hierro. En éste último caso se podrían modificar.
- En cuanto a los balcones, habrá que reformarlos **dependiendo del estado de conservación** de los suelos, techos y frentes, pero en todos los casos es obligatorio sustituir la primera hilada de baldosa y es recomendable en todo caso levantar e impermeabilizar el suelo.
- Si hay un armario, caldera, termo, calentador o algún otro elemento en el balcón, se deben retirar para rehabilitar la fachada. Cuando no se aísla toda la fachada, se generan puentes térmicos y existe el riesgo de que aparezcan humedades por condensación.
- Al rehabilitar una fachada, las **instalaciones deben colocarse por el exterior**, con el fin de que sean accesibles.
- Es posible pintar un **S.A.T.E. con pintura acrílica**.



Rehabilitación de fachadas

7

MATERIALES SOSTENIBLES



- Materiales homologados que cuenten con **certificados de calidad** y sistemas ensayados que cuenten con el documento de Evaluación Técnica Europea (E.T.E.).
- Disponer de declaración ambiental de producto **Tipo I o III**, ya que estos productos informan sobre sus impactos ambientales asociados (aislamientos, maderas, impermeabilizantes, pinturas, barnices y adhesivos, etc.)
- Priorizar el empleo de **materiales reciclados**. Por ejemplo, mortero con contenido de áridos reciclados y elementos cerámicos que incluyan vidrio reciclado en el caso de fachadas recicladas.
- Priorizar el empleo de **materiales reciclables a su fin de vida**, cuyos componentes puedan ser separados fácilmente. Por ejemplo, el empleo de fachadas ventiladas con estructura anclada puntualmente al soporte, permite separar para su reciclaje los distintos elementos.
- En materiales y revestimientos de fachadas (paneles sándwich, paneles de chapa galvanizada, etc.), se recomienda **evitar el uso de materiales y recubrimientos con alto contenido de metales pesados** (plomo, cadmio, cromo, zinc, níquel) ya que pueden contaminar las aguas de lluvia. La utilización del plomo, además, está estrictamente prohibida. Como alternativa, en ciertos casos, pueden utilizarse recubrimientos de aluminio o de acero.
- A la hora de utilizar productos cerámicos esmaltados en fachada, **evitar que sus esmaltes contengan metales pesados** (plomo, bario, cadmio, molibdeno, selenio, vanadio, zinc y estaño).

Materiales
reciclados y
reciclables



Rehabilitación de fachadas

8

MANTENIMIENTO



3 AÑOS

-Comprobación del estado de conservación del revestimiento (posible aparición de fisuras, desprendimientos, humedades y manchas).

-Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares.

5 AÑOS

-Comprobación de la posible existencia de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones, en la hoja principal.

10 AÑOS

-Comprobación del estado de limpieza de las llagas o de las aberturas de ventilación de la cámara.



Mantenimiento:
a cargo de una
empresa especializada

30
años

Vida útil



Rehabilitación de fachadas

9

INVERSIÓN / AYUDAS €

- El precio orientativo del **S.A.T.E.** como material colocado es **65€/m²** (sin I.V.A), mientras que el de una **fachada ventilada** son **130€/m²** (sin I.V.A).
- Existen **ayudas municipales, autonómicas y estatales.**
- Si el edificio tiene **más de 50 años** o se quieren solicitar ayudas, es necesario disponer de la **ITE.**
- En cuanto a las tasas municipales, por un lado, existe **la tasa de la licencia de obras**, que ronda el 5% del presupuesto de ejecución material de la obra, pero depende de cada municipio, y por otro lado están las **tasas de ocupación de la vía pública.**



Rehabilitación de fachadas

10

OTROS DATOS



- La obra requiere una **licencia de obra mayor**, y se recomienda disponer de una copia de la misma en la obra.
- **Para rehabilitar una fachada:**
 - En el caso de **S.A.T.E.**, se requiere el **voto favorable de la mayoría** de los propietarios, que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.
 - En el caso de **fachada ventilada**, al tratarse esta obra de una mejora, se requiere el voto favorable de las **3/5 partes** de los propietarios, que a su vez, representen las **3/5 partes de las cuotas de participación**.





Rehabilitación de fachadas

PARA MÁS
INFORMACIÓN,
CONSULTA:

www.debegesa.eus