

## MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS

Al contrario de lo que ocurre con otro tipo de servicios, el mantenimiento de cubiertas es algo a lo que en España aún no se presta la atención necesaria. Realmente no somos conscientes de los perjuicios, económicos y operacionales, que puede llegar a provocar una cubierta en mal estado. Sin embargo, puede ser realmente sencillo evitar este tipo de problemas simplemente planificando un mantenimiento preventivo que reduzca al máximo el deterioro de las instalaciones y la aparición de patologías graves que requieran reparaciones mucho más costosas.

### ❖ PROBLEMAS DERIVADOS DE LA AUSENCIA DE MANTENIMIENTO

Existen diversas causas por las cuales una cubierta puede no ser estanca, entre las que se pueden incluir un diseño inicial inadecuado o una ejecución incorrecta. En estos casos lo habitual es que sean necesarias actuaciones correctoras para dotar la cubierta de las condiciones de estanqueidad que debería haber tenido desde un principio.

Sin embargo, y partiendo de la base de que una cubierta debe haber sido diseñada y ejecutada correctamente, es inevitable que con el paso de los años los materiales se deterioren, la tornillería se afloje, los sellados se degraden, etc.

Algunos de los problemas más habituales que solemos encontrar en cubiertas deterioradas por el paso del tiempo y por la ausencia de mantenimiento son:

#### ○ Suciedad y/o vegetación en canalones, sumideros y bajantes



Suciedad  
acumulada  
en canalón



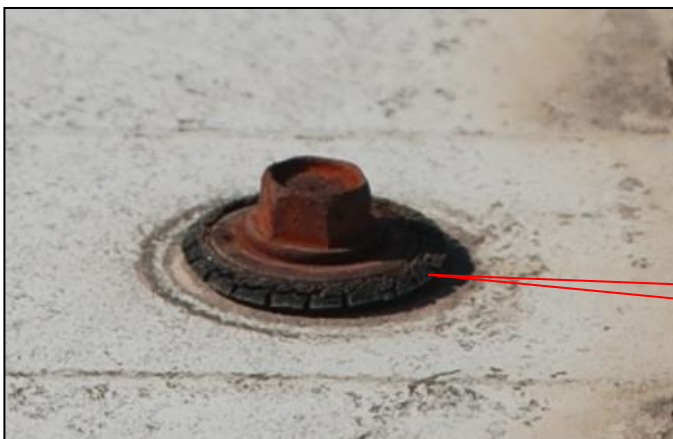
Sumidero  
tupido por  
vegetación

- **Tornillería: tornillos aflojados, ausencia de tornillos, junta de EPDM degradada o inexistente, etc.**



Tornillo suelto

Tornillo perdido y restos de junta de EPDM/sellados degradado



Junta de EPDM degradada

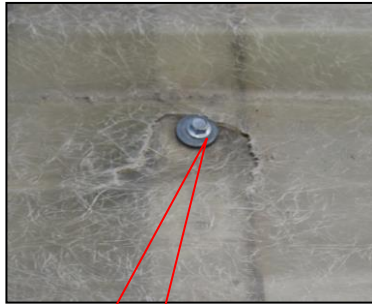
- **Degradación de los materiales de cubierta**

- **Chapas grecadas de acero**



Oxidación

## ➤ Placas translúcidas



Placa de poliéster  
quebrada



Placa de  
poliéster  
abollada

## ➤ Láminas impermeabilizantes en cubiertas planas



Pliegues en láminas  
impermeabilizantes



Lámina rota



Lámina rota

- Remates o elementos desajustados



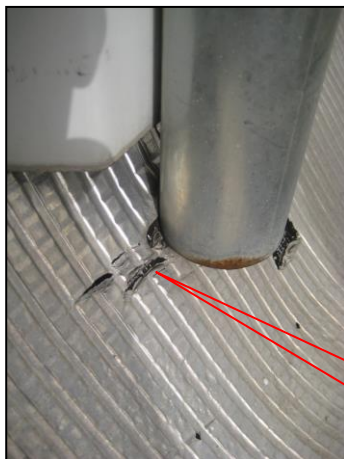
Solape entre chapas desajustado



Holgura excesiva entre elementos

En otras ocasiones los problemas se producen debido a la **actuación de terceros sobre la cubierta sin un control adecuado** (como por ejemplo las empresas de instalaciones, etc.) que o bien no sellan correctamente los pasos de sus instalaciones a cubierta o incluso llegan a dañar componentes de la misma por el mero hecho de transitar sobre ella sin las precauciones necesarias.

Paso para conducto de instalaciones sin impermeabilización



Rotura de lámina por instalación de chimenea

## ❖ VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN DE UN MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Cada conductor invierte una suma considerable de dinero al año en las correspondientes revisiones y operaciones de mantenimiento preventivo en su vehículo, fundamentalmente por dos motivos: seguridad (para evitar accidentes) y economía (para evitar averías más graves).

Estos dos mismos factores se deberían valorar también para plantearse el mantenimiento de lo que en muchas ocasiones es el bien más valioso de una empresa, particular o comunidad de vecinos: el inmueble que ocupa.

- **Seguridad:** cualquier trabajo en altura debe ser llevado a cabo por personal debidamente formado en materia de seguridad, manejo de equipos de protección y prevención de riesgos laborales. Los riesgos de trabajar sobre una cubierta no se limitan a la posibilidad de caída del propio operario, sino que incluyen también daños materiales y personales ocasionados en el interior del edificio por la caída de objetos a través de elementos débiles de la cubierta, tales como placas translúcidas o de fibrocemento. Por este motivo es fundamental que estas labores sean llevadas a cabo por personal cualificado, prestando especial atención a la señalización de las zonas de riesgo.



- **Ahorro económico:** un mantenimiento bien planificado permite prevenir averías más graves cuyo coste de reparación sea mucho mayor o que implique la paralización de la actividad que se desarrolle en el interior del edificio.

Sin embargo y lamentablemente, por lo general sólo nos acordamos cuando aparecen las filtraciones, se inundan zonas de nuestra nave paralizando nuestra actividad o se daña mercancía que queda inservible.



## ❖ ¿QUÉ LE OFRECE MONTAJES METÁLICOS INGALUX PARA PROLONGAR LA VIDA ÚTIL DE SU INSTALACIÓN?

Disponemos de una **amplia experiencia** en el mantenimiento de grandes instalaciones (centros logísticos de empresas de alimentación, de sector farmacéutico, centros comerciales, etc) y proporcionamos un **servicio integral de mantenimiento para todo tipo de cubiertas** (cubiertas inclinadas, cubiertas planas, cubiertas de edificios industriales, comerciales o residenciales), que incluye:

- **Diagnóstico:** Visita a las instalaciones por parte de técnicos de la empresa para inspección in situ de la cubierta y valoración del estado inicial de la misma.
- **Propuesta de un programa de mantenimiento:** Elaboración por parte del Dpto. Técnico de un informe y dossier fotográfico sobre el estado de la cubierta y sobre las actuaciones previas recomendadas en caso de que éstas fueran necesarias. Elaboración de la propuesta de mantenimiento adaptada a las características particulares de cada cubierta, que incluya:
  - **Nº de visitas programadas:** Que serán, como mínimo, **3 visitas anuales**, coincidiendo con la llegada del otoño, el transcurso del invierno y la llegada de la primavera. En estas visitas se prestará especial atención a:
    - ✓ la limpieza periódica de la cubierta y de los elementos de evacuación (canalones y bajantes),
    - ✓ revisión de todos los encuentros y puntos singulares (encuentros entre limas, cumbreras, remates de coronación, solapes entre chapas o paneles de cubierta, solapes entre láminas impermeabilizantes, etc.),
    - ✓ revisión del estado de la tornillería (revisión del apriete, estado de la junta de neopreno, etc.),
    - ✓ revisión del paso de instalaciones y chimeneas u otro tipo de instalaciones sobre cubierta.
  - **Materiales:** Detalle de los materiales de reposición incluidos en la propuesta.
  - **Detalles y planos:** En caso de que sea necesario, se incluyen planos de detalle explicativos para las acciones propuestas.
  - **Garantías:** Detalle de las garantías ofrecidas sobre los trabajos realizados y sobre los materiales aportados.
  - **Coordinación de actividades:** Reducimos al máximo las molestias ocasionadas por las labores de mantenimiento al programar nuestras actividades en función de las necesidades del cliente.