

SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior)

MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN



El sistema SATE, bien aplicado, tiene una duración similar a la vida del edificio, sin embargo, igual que cualquier fachada se ve sometido a diversas incidencias con independencia del tipo de edificio, uso, ubicación etc. Este envejecimiento natural requiere la adopción de medidas cada cierto tiempo, así como el control por parte de un profesional cualificado.

La larga duración de este sistema hace que pueda sufrir desperfectos, causados fundamentalmente por actuaciones realizadas en el inmueble por propietarios, compañías eléctricas, de gas, telefonía etc. Asimismo, puede sufrir pérdidas de estanqueidad en sellados, bien por agotamiento de los materiales empleados, caso de las juntas de dilatación que requieren un mantenimiento específico, bien por fugas de agua u otros factores que pudieran dañar el sistema.

Es aconsejable la revisión quinquenal de los sellados, asimismo es necesaria una revisión del sistema siempre que se produzcan actuaciones externas o siniestros internos.

Las actuaciones y fases de trabajo de la reparación, o el mantenimiento pueden ser muy diferentes atendiendo a la patología a tratar siendo los casos más comunes:

- Regeneración óptica/de aspecto por envejecimiento o ensuciamiento.
- Limpieza y tratamiento de algas y hongos en zonas umbrías.
- Mejora de la textura del revoco de acabado.
- Reparación de desperfectos ocasionados en la superficie.
- Optimización energética mediante paneles aislantes adicionales.

Como condición previa, es necesario realizar un análisis del estado real de la fachada, así como de los agentes causantes de los daños, para establecer las medidas correctoras que impidan la reproducción de los daños causados.

Al ser el aislamiento el soporte sobre el que se asienta la capa de armadura, los tratamientos de renovación de fachadas han de ser similares a los de un enfoscado común, siendo los productos empleados totalmente compatibles con la naturaleza del aislamiento base.

La patología más habitual, es la **regeneración óptica/de aspecto por envejecimiento** o ensuciamiento, ya que es consustancial a la antigüedad del revestimiento, su solución pasa por un tratamiento de limpieza con agua caliente a presión a 60º máx. y 60 bar. Posteriormente se aplica una imprimación acorde a la absorción del soporte y a la naturaleza del recubrimiento decorativo final que vayamos a aplicar.

Esta patología normalmente se produce por la falta de vuelo de los elementos ornamentales de la fachada, así como por la no utilización de elementos de rotura de la gota de agua, lo que provoca lavados diferenciales en la fachada, al arrastrar el agua de lluvia la suciedad depositada en los elementos horizontales.

Actualmente existen formulaciones con baja termoplasticidad que hacen que la suciedad ambiental quede en superficie y se limpie por el agua de lluvia.

En el supuesto de sufrir una **infestación por algas y líquenes**, se debe proceder a limpiarlo en las mismas condiciones de la patología anterior, para

posteriormente aplicar un limpiador biocida si fuera necesario, si durante la fase de limpieza desaparece totalmente la infestación, aplicaríamos un tratamiento biocida preventivo.

Una vez realizada la fase de limpieza hay que aplicar una imprimación y pintar igual que en el primer caso. Es necesario aplicar recubrimientos finales con una alta difusión al vapor de agua, así como con altos valores de impermeabilidad al agua de lluvia.



Si se quiere **cambiar la textura del revoco decorativo**, previamente hay que comprobar las resistencias mecánicas y firmeza del revoco existente y proceder a su limpieza en las mismas condiciones de patologías anteriores.

Posteriormente hay que realizar una capa de armadura sobre la superficie existente, para luego recubrir con el acabado deseado, previa imprimación.

Como variante a este cambio de textura final podemos utilizar formulaciones en pintura que ayudan a dar este cambio estético a la par que corrigen las pequeñas microfisuras superficiales ocasionadas por la antigüedad y agotamiento del revestimiento decorativo.

En la **reparación de desperfectos en la superficie del revoco**, procederemos como habitualmente, limpiando la superficie en las mismas condiciones, previa retirada parcial o total del revoco decorativo afectado, causando el menor daño posible a la capa de armadura, para posteriormente previa imprimación dar un revoco decorativo en la textura deseada. En las reparaciones parciales, será necesario una capa de pintura adicional al revoco como igualador de tono.

