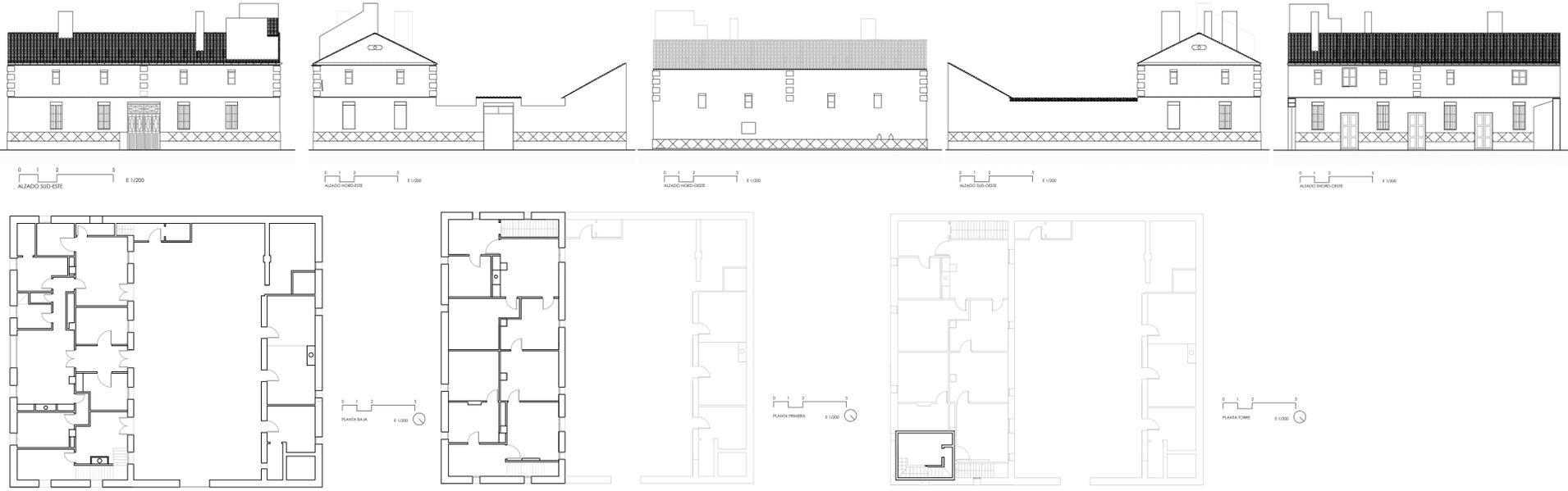




REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA ANTIGUA CASA FORESTAL DE NAVALÓN (ENGUERA) PARA ALOJAMIENTO RURAL

ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO



MAPEOS Y ESTUDIO PATOLÓGICO



LESIONES

ENNEGRECIMIENTO

DESCRIPCIÓN DE LA LESIÓN

Aparición de manchas negras o grisáceas en los muros, por deposición en los poros de los materiales de revestimiento.

POSIBLES CAUSAS

Debido al polvo que por la acción de la humedad y la falta de ventilación se acumulan en los poros, formando el ennegrecimiento.

A estas causas se suelen sumar una orientación de las fachadas a norte, donde se pueden encontrar mayores zonas ennegrecidas. Esto se debe a que la dirección norte, nos proporciona mayor sombra (por tanto mayor humedad). Uno de los principales factores es el agua, que a causa de roturas de canalón, aparecen dichas manchas a lo largo de la fachada. Como también en la zona superior del zócalo, ya que se acumula el agua en dicha zona, donde tampoco se favorece su secado o limpieza.

INTERVENCIÓN

Dado que toda la parte superior de las molduras, como los vertebrales están expuestas al agua de lluvia y dicho factor es difícil de prevenir, se va a intentar al menos reducirlo.

Como podemos apreciar, las zonas donde mas ennegrecimiento encontramos es en las molduras y vertebrales, procederemos a hacer goterones en todas estas zonas, para así evitar la acumulación y la escorrentía del agua sobre estas superficies, por tanto liberamos de la humedad.

A continuación se deberá sustituir todo el sistema de canalización de agua, para evitar así, acumulación de agua que nos provoque humedad en la zona, y posteriormente manchas de ennegrecimiento.

Finalmente se procederá a la limpieza del ennegrecimiento, esta tarea la podemos realizar mediante varios métodos: En primer lugar se intentará la limpieza mediante agua caliente a presión, evitando la proyección de arena para no dañar los revestimientos.

Si el agua a presión no fuera suficiente, se utilizarán productos químicos para su limpieza, siguiendo siempre las instrucciones del fabricante y nunca excediéndose en la proporción de ácido/agua para no perjudicar los materiales.

Por último en zonas pequeñas donde la superficie afectada es menor o peligró el desgaste de la superficie, existe la posibilidad de utilizar papetas químicas que se adhieren a las superficies afectadas y que al quitarlas se llevan con ellas los residuos acumulados en el poro del material.



VEGETACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA LESIÓN

Aparición de vegetación en el edificio, de pequeña envergadura. Estas plantas y hierbas ayudan a mantener la humedad en la zona provocando problemas como las raíces de dichas hierbas. Podemos comprobarlo en la escalera de la entrada principal, donde el revestimiento se ha visto afectado por el crecimiento de dichas vegetaciones.

POSIBLES CAUSAS

Estas plantas o hierbas suelen aparecer en lugares donde se acumula tierra o suciedad, generalmente en zonas húmedas o donde el agua de lluvia tiene fácil acceso y donde el sol incide, ya que necesitan de él para su crecimiento.

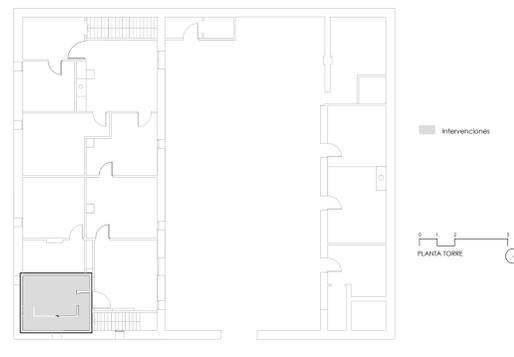
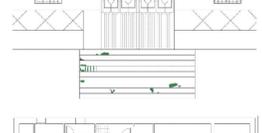
No obstante la causa principal de dicha lesión es la carencia de mantenimiento continuo del edificio.

INTERVENCIÓN

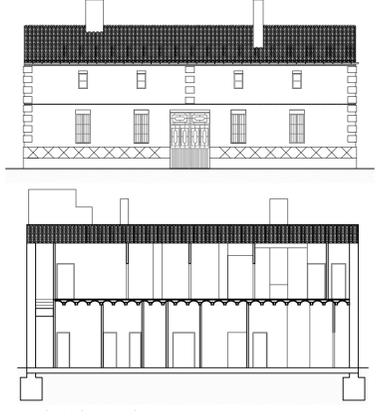
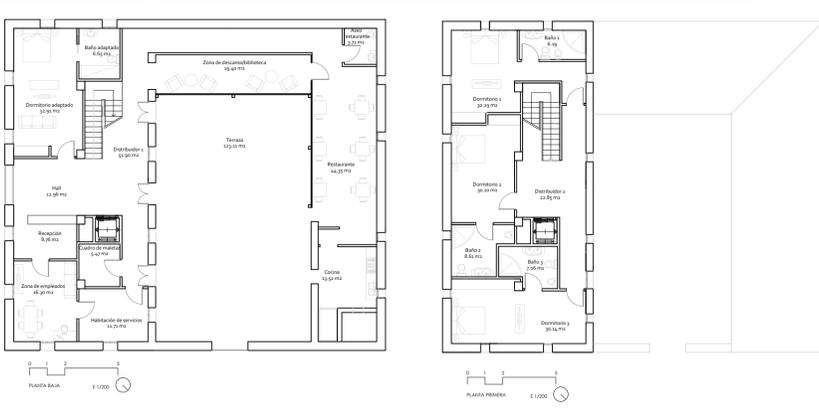
Se deberán eliminar de raíz todas las plantas o hierbas encontradas, si las zonas donde se encontraban se han visto afectadas materialmente, se reparará con la sustitución del material.

En el caso de la escalera principal, nos encontramos en una zona donde muy probablemente vuelvan a aparecer dichas plantas. Por tanto se deberá fumigar con herbicidas para impedir su posterior aparición. Siempre y cuando los componentes de los herbicidas no sean agresivos para el material de la edificación.

Aunque todas estas medidas, si no se realiza un correcto mantenimiento continuo del edificio, serán efectivas en el momento, apareciendo de nuevo en un futuro. Este mantenimiento continuo del que se habla supone, una limpieza periódica de las zonas donde se acumula suciedad y tierra, además se deberán eliminar las plantas que aparezcan antes de que crezcan.



CAMBIO DE USO (ALOJAMIENTO RURAL Y RESTAURANTE)



Dada las características de la zona y por petición del ayuntamiento, se propone un cambio de uso tratando de mantener siempre las edificaciones ya existentes. Se plantea un cambio enfocado a alojamiento rural con servicio de restaurante.

En lo referente al bloque destinado a la vivienda forestal, tendrá como nuevo uso el alojamiento rural basado en 3 habitaciones, una de ellas adaptada. También contará con la recepción, cuarto de maletas, oficina para trabajadores y cuarto de servicios.

En cuanto al bloque de los antiguos corrales y cocina, se seguirá manteniendo la cocina adaptándola a la nueva normativa y se creará un salón al servicio de la restauración del alojamiento rural.

Además entre ambos bloques se hará una unión donde se ubicará la biblioteca y la zona de estar.

	Superficie Útil	Superficie Construida
Hall	12,94 m ²	
Recepción	8,76 m ²	
Distribuidor 1	51,90 m ²	
Zona de empleados	16,30 m ²	
Cuarto de maletas	5,47 m ²	
Cuarto de servicios	11,71 m ²	
Dormitorio adaptado	32,91 m ²	
Baño adaptado	6,65 m ²	
Zona de descanso/biblioteca	19,40 m ²	
Aseo restaurante	3,71 m ²	
Restaurante	44,35 m ²	
Cocina	13,52 m ²	
Terraza	123,11 m ²	
Dormitorio 1	30,29 m ²	
Baño 1	6,19 m ²	
Dormitorio 2	30,10 m ²	
Baño 2	6,61 m ²	
Dormitorio 3	30,14 m ²	
Baño 3	7,04 m ²	
Distribuidor 2	22,85 m ²	
TOTALES	457,48 m ²	499,57 m ²