

Estudio y análisis de lesiones en fachadas del distrito de Zaidia. Caso estudio c/Federico Tomás nº1, Valencia.



Edificios objeto de estudio.
Edificio caso práctico.

PLANO EMPLAZAMIENTO

El presente Trabajo Final de Grado consiste en el análisis de diferentes fachadas de edificios, con el objetivo de realizar un estudio de su estado de conservación, hacer una propuesta de intervención de las lesiones y un presupuesto. La zona objeto de estudio se localiza en el distrito de "La Saïdia" de la ciudad de Valencia, concretamente en el barrio de "Morvedre".

El proceso de realización del trabajo consta de un estudio de la zona, una toma de datos para identificar las características de las fachadas, su tipología constructiva y sus posibles patologías, así como la elaboración de precios descompuestos de cada una de las propuestas de intervención para la rehabilitación de las patologías encontradas.

Para una mayor profundización, escogeremos una de las fachadas y expondremos un ejemplo de análisis.

Nuestro edificio a estudiar es residencial, de 3 plantas sobre rasante. La planta baja se utiliza como comercio mientras que las superiores son de viviendas con un total de 5 viviendas.

Ubicado entre medianeras y construido en el año 1935 y su orientación Este-Sur.

Respecto a sus lesiones: En fachada principal y posterior. Desconchado de revestimiento continuo en planta baja, agrietamiento del revestimiento en plantas superiores, desprendimientos de cornisa de balcones y desprendimiento de pintura en planta superior.



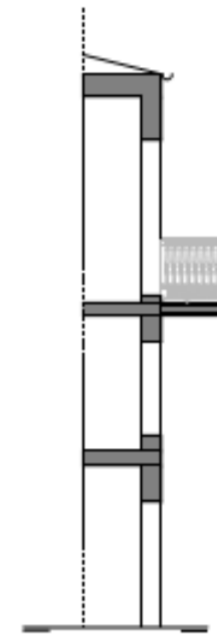
FACHADA POSTERIOR



FACHADA POSTERIOR



FACHADA PRINCIPAL



SECCIÓN A-A'



FACHADA PRINCIPAL

ESCALA GRÁFICA



ANÁLISIS DE LESIONES;



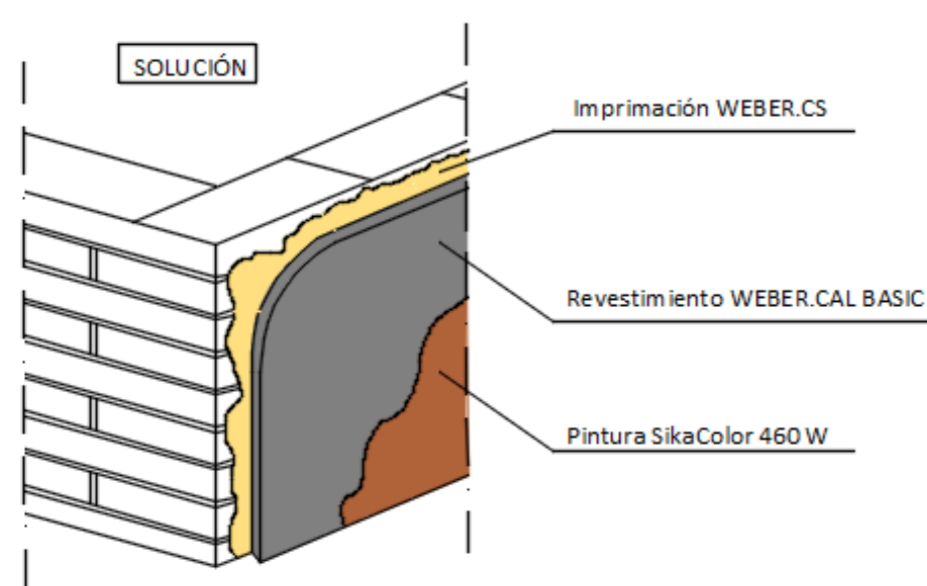
Desprendimiento del revestimiento continuo en planta baja.

CAUSAS:

- Humedad por capilaridad por:
- Ausencia de aislamiento del muro respecto al terreno.
- Orientación.
- Temperatura ambiental.
- Material que forma el cerramiento de planta baja.
- Variaciones estacionales.
- Presencia nivel freático.

INTERVENCIÓN:

- 1.Picado manual con maceta y cincel de toda la zona de revestimiento afectada.
- 2.Eliminación de la humedad en el paramento mediante el sistema KNAPEN.
- 3.Limpieza de la superficie mediante cepillado manual con agua y cepillo blando de raíces para la eliminación de todos los restos de suciedad, polvo y restos de otros materiales como desencofrantes, grasas... .
- 4.Humectación de la superficie.
- 5.Aplicar una imprimación WEBER.CS como puente de adherencia de sus sistemas de revestimiento.
- 6.Aplicación del revestimiento WEBER.CAL BASIC y acabado liso.
- 7.Aplicación de 2 capas de SikaColor 460 W, una pintura al silicato .



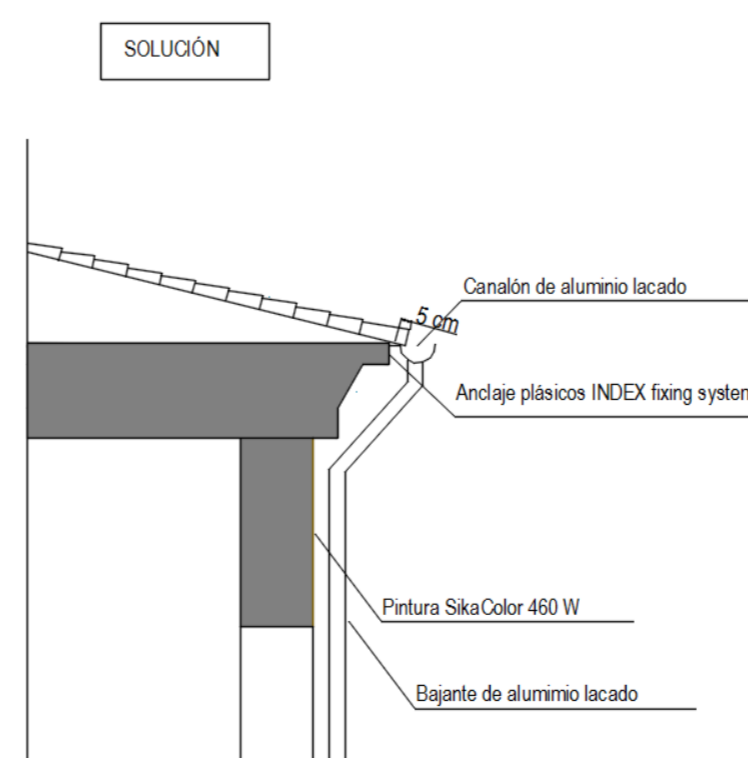
Desprendimiento de pintura bajo cornisa de cubierta inclinada y suciedad por escurritia.

CAUSA:

- Incorrecta situación del canalón, ya que el vuelo de las tejas sobre el mismo es insuficiente, lo cual provoca que no recoja adecuadamente el agua de lluvia y a su vez esta, se deslice por toda la vertical de la fachada.

INTERVENCIÓN:

- 1.Eliminación del antiguo canalón.
- 2.Retirada de toda la pintura de la planta superior con espátula.
- 3.Limpieza de la superficie con un cepillo para la eliminación de polvo, grasas y partículas que puedan estar adheridas.
- 4.Aplicación de 2 capas de SikaColor 460 W, una pintura al silicato.
- 5.Colocación del nuevo canalón sin necesidad de colocación de bridas. Su sección será semicircular de 130mm con 2 puntos de desagüe colocados en los extremos de la fachada, las bajantes serán de aluminio lacado de 80mm de diámetro. El canalón irá anclado al frente del forjado cada medio metro con anclajes plásticos INDEX fixing systems.



Pérdida de sección de los elementos ornamentales en los voladizos de planta segunda.

CAUSAS:

- Ausencia de mantenimiento de las juntas de pavimento.
- Falta de vuelo de la última hilada de pavimento que se encuentra encima del voladizo, lo que provoca que el agua discurra por toda la moldura volada.
- Ausencia de goterón en la pieza de canto del voladizo.

INTERVENCIÓN:

- Para solucionar el problema de la rotura de las molduras que no poseen armaduras deberemos:
- 1.Picar y sanear la zona afectada. Lo realizaremos manualmente.
 - 2.Levantado de todo el pavimento del balcón y retirada del mortero de agarre.
 - 3.Limpieza de la zona manualmente con agua y cepillo para eliminar toda partícula de polvo o contaminante.
 - 4.Humectación del canto para la posterior colocación del mortero de agarre.
 - 5.Colocación de mortero de reparación Sikalisto®Resane en las zonas pertinentes de la moldura mediante espátula.
 - 6.Aplicación de dos capa de pintura, SikaColor® 460 W, la cual se utiliza como impermeabilizante de fachada y además como acabado arquitectónico.
 - 7.Nueva colocación del pavimento con mortero de agarre previa humectación de la superficie del balcón volando la última pieza 5 cm, incluso goterón.

