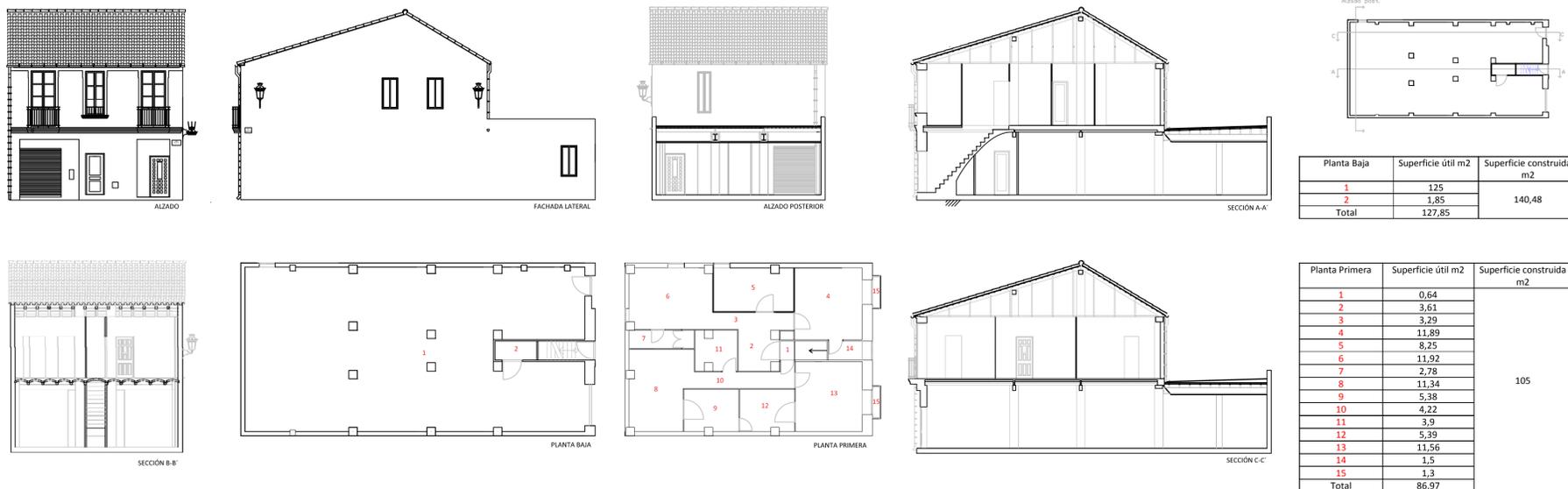


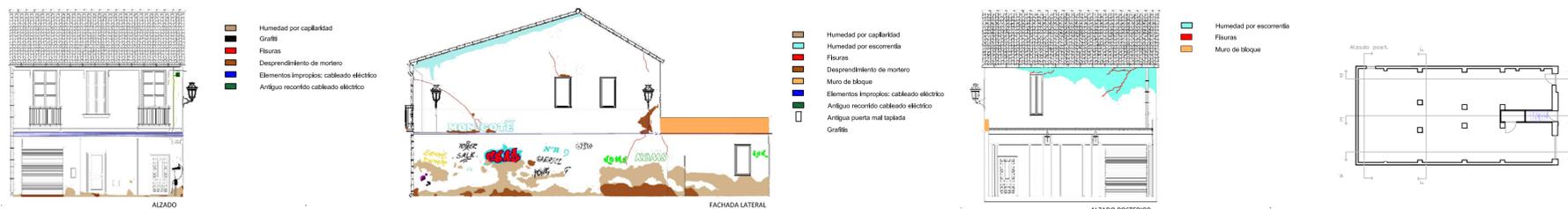
Rehabilitación de vivienda unifamiliar en calle Ruaya nº7 de Valencia



ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO



ESTUDIO PATOLÓGICO DEL EDIFICIO



Humedad por capilaridad: Podemos observar que tanto en fachada principal como en la lateral encontramos humedades por capilaridad de aproximadamente unos 20cm en toda la base del muro en contacto con el terreno, solamente en la cara exterior creando eflorescencias y desmenujamiento que provocan desprendimiento de mortero y pintura de las fachadas, además del oscurecimiento de la misma, incluso llegando a superar el metro de altura. Siendo uno de los posibles motivos la no impermeabilización del muro en su base.

Intervención:

1. Al no encontrarse las humedades a gran altura en este caso no hará falta el montaje de andamios, por lo tanto directamente se procederá al picado tanto del revestimiento como del material de agarrar afectado.
2. Se rellenarán las zonas afectadas mediante mortero de cal.
3. Se colocará una malla de fibra de vidrio en toda la superficie picada para controlar las dilataciones entre materiales y así evitar fisuraciones en el revestimiento.
4. Se enlucará de nuevo toda la superficie exterior de la fachada con mortero de cal.
5. Y finalmente, se aplicará una capa de pintura al silicato, siendo esta impermeable al agua dejando transpirar al muro para que no se produzcan humedades.



Humedades por filtración: Debido al mal estado de la cubierta, en planta primera nos encontramos con humedades en las tabiquerías, en los encuentros de las fachadas perimetrales del edificio con la cubierta y en los falsos techos que aún se encuentran. Claramente el motivo de estas humedades es el mal estado de conservación, bien sea por rotura de tejas o por falta de estanqueidad de la misma.

Intervención:

Al igual que en las humedades de fachada, se deberá realizar la misma intervención, se deberá picar la parte afectada y reponerla, al igual que el mortero afectado, se colocará la malla de fibra de vidrio para evitar fisuraciones en el paramento, volviéndose a enlucir posteriormente y para finalizar se repintará con pintura al silicato.

Al realizar de nuevo por completo toda la cubierta, se erradicará el problema de que puedan volver a aparecer humedades.



Mal estado de la cubierta: Al no encontrarse falso techo en buena parte de la planta primera podemos observar su estado de conservación. A primera vista se pueden apreciar varias patologías: Tanto los pares como las vigas de madera presentan síntomas de pudrición y humedad, presentando además eflorescencias, fisuras en algunos casos y termitas, debido a que la cubierta no se estanca al menos no lo fue en su día, aunque igualmente se forman humedades, ya que está compuesta por varios tramos donde se ha restaurado.

Intervención:

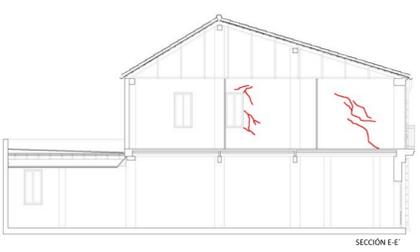
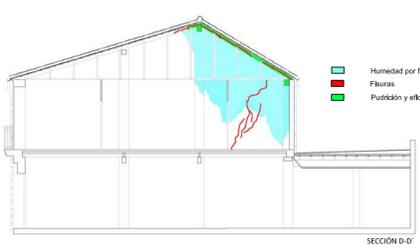
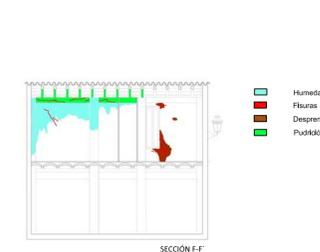
1. Retirada y desmontaje de toda la cubierta, eliminando todas las tejas rotas o en mal estado y limpiando las que tengan vegetación, eflorescencias, etc... Estas últimas y las que estén en buen estado se conservarán para su posterior ventilación al igual que las piezas de ladrillo macizo.
2. Picado y desmenujamiento perimetral de la cornisa.
3. Se realizarán perforaciones en la cabeza de las vigas de madera necesarias que presenten pudrición, fisuras, termitas o alguna de las patologías mencionadas anteriormente, para su retirada y reemplazo por unas nuevas. Además, se retirarán todos los rastreos y los pares que se encuentren en mal estado al igual que con las vigas de madera.
4. Se protegerán las cabezas de las vigas de madera con casafalso y se colocará poliuretano expandido en estas, para permitirles el movimiento y no se creen fisuraciones.
5. También se retirará el falso techo existente y la estructura de madera anclada a los pares que lo soporta.
6. Una vez colocadas las vigas de madera y los pares, se procederá a la colocación de los rastreos perpendicularmente a los pares, y sobre estos se recolocarán de nuevo las piezas de ladrillo macizo que se encuentren en buen estado y se repondrán las que no, ya que van a quedar vistas.
7. Sobre el ladrillo macizo se colocará una capa de compresión de mortero, posteriormente una barrera de vapor, el aislamiento de poliuretano proyectado, una capa de mortero de regularización de mortero y sobre este la impermeabilización, siendo en este caso placas impermeables tipo "onduflin".
8. Por último, colocaremos de nuevo las tejas curvas que se encuentren en buen estado y las que no, se repondrán por otras. Aunque, según el fabricante de Onduline, las tejas puedan ir apoyadas sobre la misma placa sin necesidad de ir colocadas con mortero debido a la rugosidad de las placas, todas ellas, irán colocadas con mortero para una mejor sujeción.



Desprendimiento de revestimiento: Se encuentran en esquinas y sobretodo en la fachada lateral, la mayoría de ellos en la zona inferior debido a la gran cantidad de humedades. La causa de la erosión y disgregación del material es por el paso del tiempo teniendo en cuenta que el mantenimiento es nulo, lo que hay que sumarle las humedades.

Intervención:

1. Picado y limpieza de las cavidades y fisuras para eliminar las zonas débiles y desprendidas.
2. Lavado de toda la superficie a intervenir y las cavidades para conseguir la saturación necesaria para una mejor y correcta adhesión del nuevo enlucido.
3. Enlucir la zona afectada con un mortero similar, en este caso de cal.



Fisuras y grietas en paramentos verticales: La diferencia entre grieta y fisura es la dimensión de espesor de esta y que la fisura no afecta estructuralmente, solo afecta al acabado superficial. Nos las encontramos tanto en fachada tanto al exterior como interior, como en tabiquería, teniendo en cuenta que grietas únicamente podemos encontrarlas en tabiquería interior y falso techo.

Las causas posibles de esta patología son:

1. Los movimientos de contracción-dilatación del paramento debido a los cambios de temperatura del mismo.
2. También es probable que por soportar un exceso de carga en algún punto del paramento, se hayan producido las fisuraciones.
3. Otra causa posible en nuestro caso es la ausencia de mantenimiento, provocando que el material de acabado o la propia fachada se deteriore más rápidamente.

Intervención:

1. Se colocarán testigos de yeso para comprobar si las fisuras siguen activas y siguen aumentando su tamaño, o por el contrario, dejan de crecer. Si el testigo de yeso no se agrieta ni la fisura aumenta de tamaño, pasaremos al colado de la fibra, encontrándonos en este caso.
2. Se picará parte de la superficie afectada por la fisura, para mejorar el agarre del reticado de mortero que se va a realizar posteriormente, eliminando así las partes desprendidas por la fisura.
3. Colocaremos si fuese necesario una malla de fibra de vidrio para controlar las dilataciones al igual que hicimos en fachada.
4. Enluciremos la superficie con mortero de cal al exterior, al interior se realizará un enlucido de yeso.
5. Y por último le aplicaremos una capa de pintura al silicato.

ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

