

INFORME TÉCNICO EN RELACIÓN A LAS AFECTACIONES DETECTADAS EN DOS VIGAS DE CERÁMICA ARMADA DEL TECHO DEL BAJOS 1ª. DEL EDIFICIO DE LA CALLE RECTOR UBACH, ■■■ DE BARCELONA.

Solicitante: Comunidad de Propietarios calle Rector Ubach, ■■■ de Barcelona

Emplazamiento: Calle Rector Ubach, ■■■ Bajos 1ª.

08021 Barcelona

Fecha: Enero 2017

Pablo Sen, Arq. Técnico/Ing. de Edificación.

Ref.: 01-17 Rector Ubach, ■■■

Pablo Sen Rolduá, poseedor del título de Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación, colegiado número 8082 del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Barcelona, Postgrado en Pericia Forense, miembro de la Asociación Catalana de Peritos Judiciales y Forenses, con NIF. 46131821-P y domicilio profesional en Calle Encarnació, 47 de Barcelona, ha sido requerido por la Comunidad de Propietarios Rector Ubach, [REDACTED] de Barcelona para redactar un informe en relación a la afectación existente en dos vigas del techo de la entidad Bajos 1ª. del edificio de la calle Rector Ubach, [REDACTED] de Barcelona. Habiendo aceptado el requerimiento y estudiado cuidadosamente el asunto, pasa a cumplir su cometido emitiendo la siguiente

I N F O R M E T É C N I C O

1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe se redacta a petición de la Comunidad de Propietarios para poder determinar el alcance de la afectación detectada en el techo de la entidad Bajos 1era. así como la intervención de reparación necesaria.

Se realizará un análisis de la zona que se ha mostrado al técnico.

2.- DOCUMENTACIÓN CONSULTADA Y RECONOCIMIENTO DEL EDIFICIO

Se ha realizado una primera visita de reconocimiento en fecha 23 de Diciembre de 2016 y una segunda visita en fecha 9 de Enero de 2017 con el objeto de realizar catas. De esta manera, la propuesta de intervención puede ser más precisa.

También se ha realizado visita al piso inmediatamente superior acompañado por el Sr. [REDACTED]. No se ha podido acceder al baño inmediatamente superior al encontrarse ocupado.

Se ha consultado un plano de planta para identificar las estancias sobre la zona afectada.

3.- INFORME TÉCNICO

3.1.- Forjado techo Bajos 1a. en zona acceso junto a medianera con edificio colindante.

Descripción y análisis:

Se ha reconocido la zona de techo de planta baja que ha sido mostrada al perito. Esta se encuentra situada próxima al acceso desde el vestíbulo de la finca y próxima a la medianera con el edificio vecino (Rector Ubach, [REDACTED]). No se ha tenido ocasión de reconocer otras zonas al existir falso techo en todas las estancias.

Se ha detectado afectación por corrosión en las armaduras de dos vigas cerámicas armadas que forman parte del forjado estructural. La crujía es de 2,5 mts. con vigas de cerámica armada de ancho 0,21 mts.

Solamente se aprecia afectación en las dos vigas más próximas a la medianera. El resto tienen un aspecto aparente normal.

A continuación se aportan fotografías de la estancia desde la cual se ha realizado el reconocimiento así como detalle de las lesiones expuestas.



Foto 1.- Vista general estancia inspeccionada.



Foto 2.- Detalle viga cerámica armada.

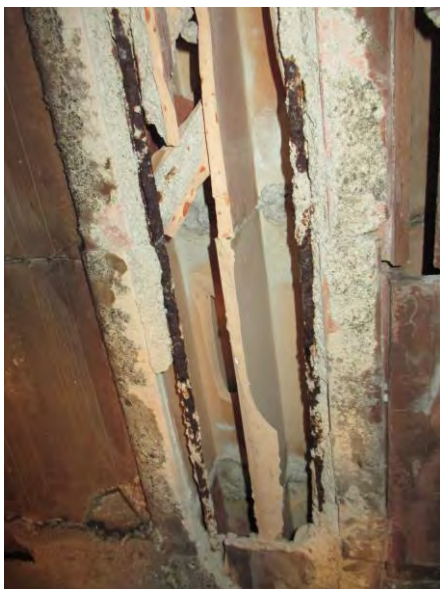


Foto 3.- Corrosión armadura.



Foto 4.- Pérdida de sección armadura y recubrimiento.

Según se aprecia en las fotografías, existe corrosión en la armadura inferior de las vigas cerámicas con pérdida de sección y desprendimiento del hormigón de recubrimiento. Esta corrosión también ha provocado que las celdas de la viga cerámica se hayan roto y quede al descubierto la estructura interior de la cerámica aligerada.

El grado de afectación por corrosión es elevado y solamente se ha detectado en dos vigas por lo que el origen debe responder a la afectación por humedad o filtración en esa zona concreta.

Existe un bajante de recogida de aguas situado entre las dos vigas afectadas y en la planta superior, según se desprende de la visita realizada al piso existente y a la

documentación gráfica consultada, hay un baño. Por lo tanto, se atribuye la patología a afectación por filtración de agua proveniente del baño superior.

Actualmente no se aprecian síntomas de presencia de humedad por lo que se desconoce si la causa de las filtraciones persiste. Sin embargo, se considera oportuno hacer constar que el bajante de recogida de aguas es antiguo, de fibrocemento y está rejuntado en todo su perímetro por lo que parece ser yeso.

Propuesta de intervención:

En primer lugar debe asegurarse que no exista la filtración de agua que ha provocado la patología descrita. Para ello debe comprobarse que no exista ninguna pérdida en la instalación de agua del baño de la planta superior así como cualquier otra instalación por la que discurra agua como podría ser la calefacción.

También debe asegurarse la estanqueidad del sistema de desagüe de los sanitarios así como la correcta impermeabilización de la zona de ducha (rejuntado alicatado, junta sanitarios-**alicatados...**) en el caso de que existiera. Se propone el cambio del tubo de fibrocemento por otro de PVC en el tramo desde el entronque en el forjado hasta donde se alcance desde la apertura realizada en el falso techo. De esta manera quedará asegurada la estanqueidad en esa zona donde cualquier problemática afecta directamente a la estructura horizontal (forjado) y no es visible al haber falso techo. El tramo de tubo no accesible actualmente comportaría la intervención en mobiliario y apertura de cajones que ocultan el conducto por lo que este perito no propone ninguna actuación al respecto.

En cuanto a la intervención de reparación, se ha considerado la opción de reconstrucción de los nervios armados. Existe pérdida de sección en la armadura pero el empotramiento en los apoyos existe y sin merma importante. De esta manera, una vez eliminada la corrosión y realizado el pasivado de las armaduras, realizando un correcto solape de nueva armadura y mediante la reconstrucción con morteros específicos de reparación recuperaremos la capacidad portante del elemento estructural afectado. Así, no se considera necesario la incorporación de perfiles metálicos complementarios.

Finalmente deberá rehacerse el falso techo y acabado de pintura general.

A continuación se detallan las partidas que se han considerado necesarias para llevar a cabo la intervención propuesta. Atendiendo a que se trata de trabajos de rehabilitación hay que considerar la posibilidad de imprevistos durante la ejecución.

Part. 1.- 1 ud. Protección de paredes, mobiliario y suelo contra golpes y manchas durante las obras. Recogida, carga y transporte a vertedero del escombros generado durante la obra una vez finalizados los trabajos.

Part. 2.- 1 P.A. Comprobación de instalaciones de agua/calefacción/desagüe en planta superior para certificar que no existen filtraciones. Rejuntados/sellados de alicatados en zonas húmedas.

Part. 3.- 1 ud. Apuntalado/desapuntalado intermedio de las vigas objeto de intervención. (Podrá contemplarse la retirada, en la zona de influencia, del mobiliario de la planta superior y condena de uso del baño).

Part. 4.- 1 ud. Sustitución entronque, codo y 1,5 mts. de tubo de fibrocemento diam. ext. 140 mm. por tubo de PVC diam. 125 mm.

Part. 5.- 5 ml. Repicado de recubrimiento inestable de armado inferior de viga cerámica (2 redondos por viga) hasta descubrir la armadura. Se realizará con cautela para evitar la rotura de la cerámica próxima a los nervios.

Part. 6.- 5 ml. Saneado zona a intervenir mediante cepillado de armadura inferior de viga cerámica con cepillo de púas metálicas y aplicación de pasivador tipo Sika Monotop 910 S con brocha y limpieza de la cerámica y hormigón existente. Esta aplicación se hará dos horas antes del relleno con mortero detallado en la siguiente partida.

Part. 7.- 5 ml. Reparación armado inferior viga cerámica mediante colocación de varillas de acero corrugado tipo B 500 SD diam. 10 mm. de 3 mts. de longitud separadas 1 cm. de las existentes. Llenado de nervios de 10x10 cms. de sección con mortero de reparación tipo Sika Monotop 618 aplicado con paletín (se rellenarán 3 cms. de la parte superior y transcurridos 5-10 min. se rellenará el resto rematando la parte inferior 2 cms. por debajo del nivel actual (se colocará listón/tabla de encofrado). En la zona de empotramiento de las vigas se reforzará el armado colocando varilla complementaria de 40 cms. de longitud (15 empotrados) en los huecos de las bovedillas existentes y posterior macizado con el mismo mortero.

Part. 8.- 3 m2. Suministro y colocación de placa de falso techo de cartón-yeso de 15 mm. de espesor. Encintado y empastado de juntas y transición con placa existente dejándolo listo para ser pintado.

Part. 9.- 16 m2. Encintado de protección, aplicación de mano selladora y dos manos de pintura plástica lisa sobre techo de cartón-yeso según resto de paramento existente.

Notas:

Partida opcional: Suministro y colocación de registro de falso techo para placa de cartón-yeso de 60x60 cms. con perfilera oculta.

La medición de la intervención en vigas se ha realizado por metro lineal de viga cerámica. Cada viga dispone de dos armaduras inferiores longitudinales. En el caso de que la contratista provoque alguna afectación sobre los paramentos verticales acabados con pintura deberá repintar la totalidad del paramento afectado.

Esta es la opinión del técnico que suscribe, dada según la formación y práctica adquirida mediante el ejercicio de la profesión, en Barcelona a 10 de Enero de dos mil diecisiete.



Fdo.: Pablo Sen Rolduá
Arquitecto Técnico
Ingeniero de Edificación

El presente informe consta, incluida ésta, de 7 páginas numeradas.