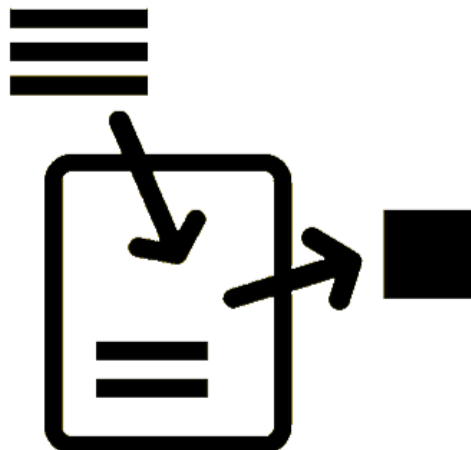


Informe técnico



ID: 2017 / 112

Trabajo: **Informe técnico de daños en la edificación**
Emplazamiento: **C/ Kandela Zubieta 35A, Leioa - BIZKAIA**
Cliente: XXXXXXXXXX
Autor: **D. Javier de Prado Díez**
Titulación: **Arquitecto. Col. 4283 COAVN de Bizkaia**
Fecha: **11 de Diciembre de 2017**



Contacto



Si quieres saber más no dudes en echarle un vistazo a la Web.

94 465 59 51
Goiko kalea 52, Mundaka
Basque Country

www.faberik.com

in f 

1. Índice

| | | |
|----|-----------------------------|----|
| 1. | ÍNDICE | 3 |
| 2. | OBJETO..... | 4 |
| 3. | ANTECEDENTES | 5 |
| 4. | ESTUDIO TÉCNICO | 9 |
| 5. | VALORACIÓN ECONÓMICA: | 14 |
| 6. | CONCLUSIÓN | 15 |

2. Objeto

2.1 Objeto:

El objeto del presente informe consiste en identificar y valorar el origen y causa de una fisura puntual existente en el forjado superior de la vivienda 4D del edificio. Queda el presente informe ceñido a:

- Estudio de la fisura en el techo de la vivienda.

2.2 Finalidad:

El presente informe tiene una finalidad **INFORMATIVA**.

2.3 Solicitante:

El informe se redacta por encargo de la [REDACTED] del inmueble abajo descrito con su conocimiento y aprobación.

2.4 Emplazamiento:

El edificio se sitúa en la calle **Kandela Zubieta 35A de Leioa en Bizkaia**.

2.5 Requerimiento:

Tras el requerimiento de intervención de fecha **14/11/2017** el abajo firmante **D. Javier de Prado Díez**, arquitecto, (Col. Nº 4283 COAVN de Bizkaia), con estudio profesional en **C/ Goiko 52 de Mundaka en Bizkaia** ha aceptado tomar a su cargo la realización del presente informe.

3. Antecedentes

3.1 Visitas y reconocimiento:

| | |
|---------------------------------|--|
| Fecha de intervenciones: | 02/11/2017 05/12/2017 - - |
| Pruebas realizadas: | Inspección visual Cata de verificación - - - - - |
| Documentos estudiados: | - - - - |

3.2 Observaciones durante la intervención:

3.2.1 Advertencias:

No se han observado hechos relevantes que pudieran condicionar el presente informe más allá de lo en él descrito.

3.2.2 Condicionantes:

No se han observado hechos relevantes que pudieran condicionar el presente informe más allá de lo en él descrito.



3.3 Datos de partida:

A continuación se exponen los datos generales de construcción del edificio:

3.3.1 Datos administrativos:

| | |
|--|---------------|
| Promotor: | - |
| Arquitectos: | - |
| | - |
| | - |
| Directores de obra: | - |
| | - |
| Directores de ejecución: | - |
| | - |
| Constructor: | - |
| Fecha de finalización de obras: | 1974 (Aprox.) |

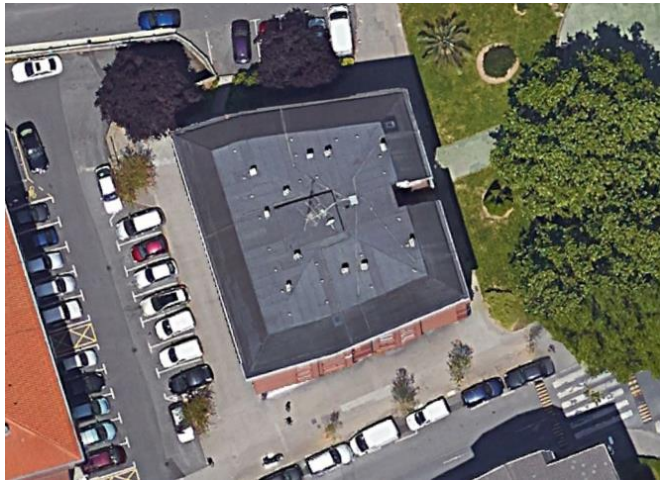
3.3.2 Antecedentes:

En la localidad de Leioa se encuentra construida una edificación residencial de forma semicuadrada y exenta respecto a las edificaciones cercanas que cuenta con dos sótanos de garaje, planta baja comercial, cuatro plantas de viviendas y una quinta planta bajocubierta dedicada a traseros. En el revestimiento del forjado de techo del salón de la vivienda 4D existe una **fisura puntual** constatada durante la realización del informe de inspección técnica del edificio (ITE). A fin de determinar el alcance y gravedad de la lesión se redacta el presente informe.

3.3.3 Metodología de ensayo:

Las pruebas técnicas realizadas consisten en la realización de **inspección visual**, **toma de fotografías (Canon Ixus I70)**, **cata de verificación en forjado**.

3.4 Datos gráficos:



Ortofoto



Plano de situación



Foto general



Foto general

4. Estudio técnico

4.1 Criterios de valoración de daños:

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deben satisfacer unos requisitos básicos. Estos requisitos se establecen en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Al efecto de valorar la importancia de los daños observados se indica para cada uno de ellos el requisito básico afectado y el grado de menoscabo producido. Los requisitos básicos considerados, conforme a la LOE, son:

Funcionalidad [F]

- **F1: Utilización:** de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el espacio.
- **F2: Accesibilidad:** de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
- **F3. Telecomunicaciones:** Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Seguridad [S]

- **S1: Seguridad estructural:** de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- **S2: Seguridad en caso de incendios:** de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
- **S3: Seguridad de utilización:** de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Habitabilidad [H]

- **H1: Higiene, salud y protección del medio ambiente:** de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
- **H2: Protección contra el ruido:** de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- **H3: Ahorro de energía y aislamiento térmico:** de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

4.2 Criterios de estudio:

A continuación se expondrán las patologías observadas en las diferentes zonas afectadas de acuerdo al siguiente esquema:

- A. **Patologías:** Daños observados.
- B. **Causas:** Determinación de la causa y origen de los daños.
- C. **Valoración:** Valoración de la gravedad de las patologías de acuerdo a la LOE.
- D. **Soluciones:** Soluciones propuestas para corregir la causa de los daños.
- E. **Pruebas gráficas:** Datos gráficos de prueba.

4.3 Estudio técnico:

4.3.1 Vivienda 4D:

A. Patologías:

C01 Tras realizar inspección, se ha observado la existencia puntual de una grieta longitudinal en el techo del salón de la vivienda 4D del edificio **(FOTO 01)**. Tras realizar una cata de verificación se ha observado que existe rotura de una de las líneas de bovedillas del forjado. **(FOTO 02)**.

B. Causas:

C01 La causa de los daños es la siguiente:

La casusa más probable de la rotura de las bovedillas es una **flexión por descenso diferencial del forjado**. Esta patología se genera como consecuencia de la existencia de grandes luces en las viguetas que combinado con la existencia de un peso notable en la zona superior al ser zona dedicada a trasteros ha generado una deformación puntual en el forjado produciendo la rotura longitudinal en la zona más cercana a las vigas principales.

C. Valoración:

C01 La patología **no reviste gravedad** no estando las viguetas afectadas ni habiéndose notado comprometida la estabilidad del forjado. En cuanto a la posibilidad de la caída de las zonas inferiores de las bovedillas, se considera **altamente improbable** ya que tras haber realizado la cata de verificación se ha observado que la fisura es muy estrecha estando las zonas partidas prácticamente coplanarias sin indicios de un posible vuelco.

Por tanto **no se consideran al afectas las condiciones básicas establecidas en la LOE**.

D. Soluciones:

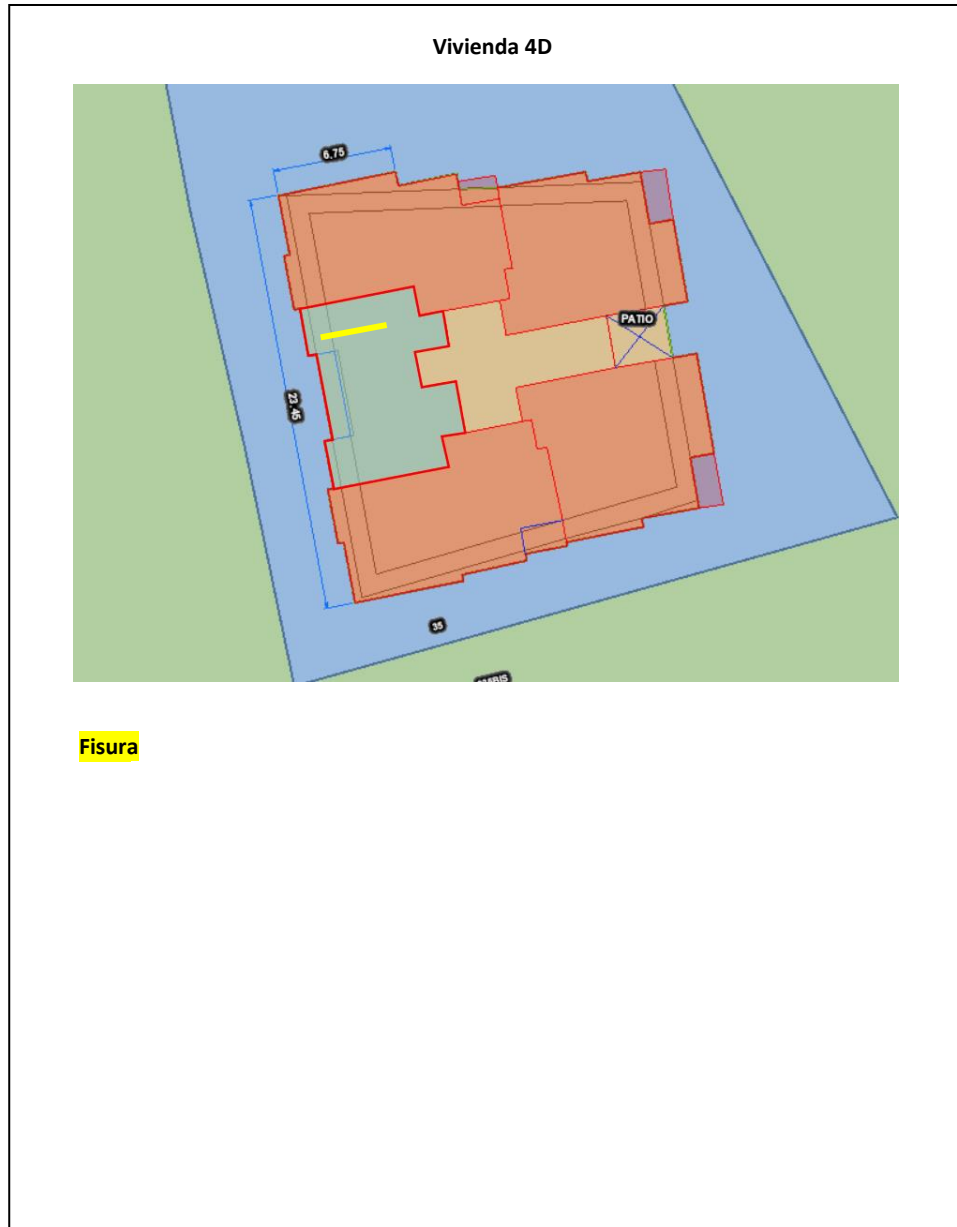
C01 Para acometer la solución del origen del problema se deberían ejecutar las siguientes actuaciones:

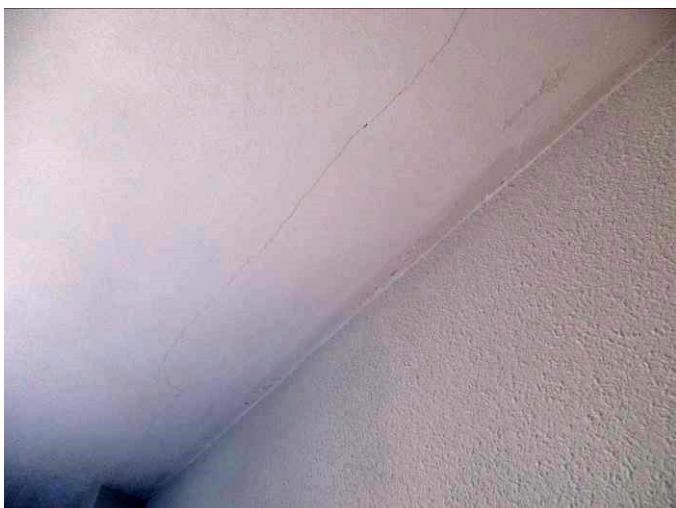
- **No se considera necesario realizar actuación dado que se trata de una deformación aparentemente estabilizada.**

Para acometer la resolución de los daños generados se deberían ejecutar las siguientes actuaciones:

- **Picado, saneado y pintura del revestimiento afectado y colocación de una malla si su espesor lo permitiera.**

E. Pruebas gráficas:





01

Foto 01



02

Foto 02

5. Valoración económica:

5.1 Valoración de daños y soluciones:

No es objeto del presente informe la realización de la valoración de los daños y soluciones.

6. Conclusión

6.1 Resumen final:

Se expone a modo de resumen, aquellas patologías y daños efectivamente constatados y verificados junto con su causa y solución:

Existe una patología de **rotura longitudinal puntual en una línea de bovedillas del forjado** de la vivienda 4D del edificio. Dicha rotura está causada por una deformación del forjado generado por una excesiva luz de las viguetas combinado con la existencia de una zona de carga de traseros en la parte superior.

La patología no reviste riesgo y el estado de la misma no indica que se puedan generar desprendimientos por lo que únicamente se recomienda realizar una actuación de reparación de los daños generados y colocar una malla si el espesor del revestimiento lo permitiera.

Por lo anteriormente citado solicito que sea atendido el presente informe en la manera y forma en la que se ha redactado y cause los efectos oportunos.

En Mundaka a lunes 11 de Diciembre de 2017.

El arquitecto

D. Javier de Prado Díez

Col. 4.283 COAVN de Bizkaia

