

MEMORIA VALORADA

**REPARACIÓN DE FACHADA Y SOLERA
EXTERIOR DEL EDIFICIO VIEJO DEL CEIP
ELORTZA, URDULIZ**

I.- MEMORIA

I. MEMORIA

1. OBJETO

El objeto de la presente memoria es definir y valorar las actuaciones a realizar para ejecutar la reparación de la fachada del patio del edificio viejo y la sustitución de la solera exterior del centro educativo infantil y primaria CEIP Elortza en Urduliz.

2. DESCRIPCIÓN Y ESTADO ACTUAL

El CEIP Elortza está situado en el casco urbano de Urduliz en el Área denominada Elortza en la calle Aita Gotzon nº 8. Se construyó en el año 1974 y en el año 2019 se realizó una ampliación, con un nuevo edificio adosado, de forma que internamente funciona como uno único.

El edificio antiguo tiene una huella en planta en forma de H y en cuanto al sistema constructivo tiene una tipología habitual en este tipo de edificios, con estructura de hormigón, con pilares de fachada en hormigón visto en la zona de los ventanales y fachada de ladrillo cara-vista con cámara y tabique interior.

En uno de los patios interiores que conforman la H recientemente se han desprendido los ladrillos a sardinel que cubrían el dintel de la puerta de acceso al patio. Dicha fachada es la más expuesta al viento y, por tanto, la más castigada.

Repasada esta fachada más detenidamente, se comprueba el desgaste del mortero de las juntas del paño y del ladrillo cara vista, llegando a dejar al descubierto las perforaciones interiores del ladrillo y la oxidación de la armadura del dintel con desprendimiento de hormigón.

También se descubren otras patologías generalizadas en todas las fachadas, como la oxidación de la armadura en los pilares de fachada de hormigón visto y del alero de cubierta, con fisurado y desprendimiento del recubrimiento del hormigón; falta de estanqueidad en las juntas de las piezas de hormigón que conforman los vierteaguas; y falta de estanqueidad de las bajantes, que ha provocado el lavado de la súbase de la solera exterior provocando el asentamiento de ésta.



Fachada de patio

Solera exterior

3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Dado que, se deben de realizar trabajos en las diferentes fachadas y en todos los aleros de la cubierta, se propone la instalación de un andamio tubular en todo el perímetro del edificio, para un mejor acceso a los diferentes tajos.

Visto el estado de deterioro de la fachada de ladrillo cara vista del patio interior, se propone, la sustitución de las piezas deterioradas en ese paño, con ladrillo, aparejo y junta similar al existente, así como la comprobación del estado del resto de las fachadas en obra.

Se realizará el saneado de los elementos estructurales pilares, dinteles y aleros dañados, mediante el picado del material deteriorado, la pasivación de la armadura y la restitución de la geometría del elemento mediante mortero de reparación, finalmente el revestimiento con mortero hidrófugo, para su posterior pintado con pintura plástica para exterior, en color similar a la carpintería en los pilares y en color similar al existente en los aleros.

Se sellarán las juntas de unión de las piezas de hormigón del vierteaguas mediante masilla elástica con fibra y pintado final, con pintura al caucho.

Se sustituirán o repondrán los revestimientos de chapa de aluminio lacado de mochetas y dinteles de los ventanales, de la zona del desprendimiento, con acabado en color similar al existente.

Se propone también la demolición de la solera exterior, reposición con grava compactada el relleno lavado, y ejecución de las arquetas a pie de bajante, y se comprobará la necesidad o no de la sustitución del colector enterrado. Colocación de nuevas bajantes de PVC, con sus protectores de fundición, y ejecución de una solera de hormigón armado de 10 cm de espesor con acabado ruleteado con pendiente transversal al terreno.

Por último, sustitución de las piezas de borde de cubierta, ejecutadas mediante teja curva, por piezas específicas diseñadas como tejas de borde de teja mixta.

4. PLAZO Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de los trabajos definidos se establece en 6 semanas desde la firma del acta de replanteo.

La obra se ejecutará en julio y agosto, y en todo caso, antes del comienzo del curso escolar, para ello, si es necesario, se deberá disponer de más de un equipo de trabajo.

5. GESTIÓN DE RESIDUOS

Los residuos generados en la demolición y ejecución de los diferentes trabajos aquí definidos se gestionarán de acuerdo al Decreto 112/2012 y se justificará documentalmente la correcta gestión.

6. CONTROL DE CALIDAD

Dado el tipo de obra, no se requerirá la ejecución de ensayos de laboratorio específicos, el control será documental para los materiales que deberán de tener el correspondiente marcado CE u otras marcas de calidad reconocidas, ensayos propios del fabricante, declaraciones de conformidad, pruebas de servicio, etc. Para las unidades de obra se realizará el control de ejecución material.

7. SEGURIDAD Y SALUD

Se presentará un “Documento de Gestión Preventiva específico para esta obra” que lo aprobará antes del comienzo de las obras el Coordinador de Seguridad y Salud en Fase de ejecución de obra.

Urduliz, 15 de junio de 2022

Carmen Intxausti Miangolarra

Arquitecta técnica municipal

CARMEN MARINA

INTXAUSTI MIANGOLARRA

Firmado digitalmente por CARMEN
MARINA INTXAUSTI MIANGOLARRA
Fecha: 2022.06.16 10:57:30 +02'00'

BALORATUTAKO MEMORIA

**URDULIZKO ELORTZA HLHIKO ERAIKIN
ZAHARRAREN KANPOKO ZOLATA ETA
FATXADA KONPONTZEA**

I.- MEMORIA

I. MEMORIA

1. OBJEKTUA

Memoria honen xedea da Urdulizko Elortza HLHI haur eta lehen hezkuntzako ikastetxeko patioko fatxada konpontzeko eta kanpoko zolata ordezteko egin beharreko jarduketak definitzea eta baloratzea.

2. DESKRIBAPENA ETA EGUNGO EGOERA

Elortza HLHI Urdulizko herrigunean dago, Elortza izeneko eremuan, Aita Gotzon kaleko 8. zenbakian. 1974. urtean eraiki zen, eta 2019. urtean handitu egin zen, atxikitako eraikin berri batekin; horrela, eraikin bakar gisa funtzionatzen du.

Eraikin zaharrak H formako oinplano-aztarna du, eta, eraikuntza-sistemari dagokionez, mota horretako eraikinetan ohikoa den tipologia du: hormigoizko egitura, ageriko hormigoizko fatxadako zutabeak leihatilen inguruan, eta bistako adreiluzko fatxada, ganbera eta barruko trenkadarekin.

H osatzen duten barruko patioetako batean, patiora sartzeko atearen ateburua estaltzen zuten sardinelezko adreiluak askatu dira berriki. Fatxada hori da haizearen eraginpean dagoena, eta, beraz, zigortuena.

Fatxada hori astiroago aztertu ondoren, horma-atalaren junturetako morteroaren eta ageriko adreiluaren higadura egiaztatu da, eta agerian utzi dira adreiluaren barne-zulaketak eta ateburuaren armaduraren oxidazioa, hormigoia erorita.

Fatxada guztietan orokortutako beste patologia batzuk ere aurkitu dira, hala nola ageriko hormigoizko fatxadako eta estalkiaren teilatu-hegaleko zutabeetako armaduraren oxidazioa, hormigoia estalduraren pitzadurarekin eta askapenarekin; isurkiak osatzen dituzten hormigoizko piezen junturen estankotasunik eza; eta zorrotenean estankotasunik eza, zeinak kanpoko zoladuraren subasea garbitzea eragin baitu, kanpoko zoladura finkatuz.



Patioko fatxada

Kanpoko zolata

3. JARDUTEKO PROPOSAMENA

Estalkiaren fatxadetan eta teilatu-hegal guztietan lanak egin behar direnez, eraikinaren perimetro osoan aldamio tubular bat jartzea proposatzen da, lan guztietara hobeto iristeko.

Barruko patioko ageriko adreiluzko fatxadaren narriadura-egoera ikusita, proposatzen da horma-atal horretan hondatutako piezak ordezkatzeko, adreiluz, aparailuz eta junturaz, lehendik dagoenaren antzekoa, baita obrako gainerako fatxaden egoera egiaztatzea ere.

Hondatutako zutabeen, ateburuen eta teilatu-hegalen egitura-elementuak saneatuko dira, hondatutako materiala txikituz, armadura pasibatuz eta elementuaren geometria konponketa-morteroaren bidez lehengoratuz; azkenik, mortero hidrofugoz estaliko dira, ondoren pintura plastikoz margotzeko, zutabeetako arotzeriaren antzeko kolorean eta teilatu-hegalen antzeko kolorean.

Isurkietako hormigoizko piezen lotura-junturak zigilatuko dira, zuntzdun masilla elastikoaren bidez eta kautxuzko pinturaz margotuta.

Leihatiletako, lur-jausiaren guneko eta leihoburuetako aluminio lakatuzko xaflazko estaldurak ordeztu edo birjarriko dira, lehendik dagoenaren antzeko koloreko akaberarekin.

Honako hauek ere proposatzen dira: kanpoko zolata eraistea, betegarri garbitua legar trinkotuz birjartzea, zorrotzenaren oinean kutxetak egitea, eta lurperatutako kolektorea

ordezte beharrezkoa den ala ez egiaztatzea. PVCzko zorroten berriak jartzea, galdaketako babesgarriekin, eta hormigoi armatuzko zolata bat egitea, 10 cm-ko lodierakoa, eta akabera erruletaduna eta lurrarekiko zeharkako malda duena.

Azkenik, teila makurren bidez egindako estalki-ertzeko piezen ordeztu, teila mistoko ertz-teilak egiteko diseinatutako pieza espezifikoak jarriko dira.

4. GAUZATZEKO EPEA ETA BALDINTZAK

Zehaztutako lanak gauzatze epea 6 astekoa izango da, zuinketa-akta sinatzen denetik hasita.

Obra uztailean eta abuztuan egingo da, eta, nolabehi ere, ikasturtea hasi baino lehen; horretarako, beharrezkoa bada, lantalde bat baino gehiago eduki beharko da.

5. HONDAKINEN KUDEAKETA

Hemen definitutako lanak eraistean eta gauzatzean sortutako hondakinak 112/2012 Dekretuaren arabera kudeatuko dira, eta kudeaketa zuzena agiri bidez justifikatuko da.

6. KALITATE-KONTROLA

Obra mota kontuan hartuta, ez da laborategiko saiakuntza espezifikorik egin beharko; kontrola dokumentala izango da dagokion CE marka edo bestelako kalitate-marka aitortuak izan behar dituzten materialentzat, fabrikatzailearen berezko saiakuntzentzat, adostasun-adierazpenentzat, zerbitzu-probetarako eta abarrentzat. Obra-unitateetarako, gauzatze materialaren kontrola egingo da.

7. SEGURTASUNA ETA OSASUNA

Obra honetarako Prebentzio Kudeaketako Dokumentu espezifiko bat aurkeztuko da, obrak hasi aurretik obra gauzatze fasean Segurtasun eta Osasuneko koordinatzaileak onetsiko duena.

Urduliz, 2022ko ekainaren 15a

Carmen Intxausti Miangolarra

Urdulizko udal-arkitekto teknikoa

CARMEN MARINA

INTXAUSTI MIANGOLARRA

Firmado digitalmente por CARMEN
MARINA INTXAUSTI MIANGOLARRA
Fecha: 2022.06.16 10:59:19 +02'00'