

José Manuel Anasagasti Etxeita y Pedro María Anasagasti Etxeita, arquitectos, colegiados con los nº 1.054 y 1.322 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con estudio profesional en General Concha, 1, entr. Izq. de Bilbao, a petición de la Comunidad de Propietarios de Alameda Urquijo, 48 de Bilbao, en relación a unas fisuras detectadas en la I.T.E., para dictaminar sobre el alcance de los daños y las reparaciones necesarias, a tal fin emiten el siguiente

DICTAMEN PERICIAL

El presente informe se compone de 6 páginas.

1. ANTECEDENTES Y ACTUACIONES REALIZADAS.

1.1. Información suministrada

Para la confección del presente dictamen se nos ha suministrado documentación fotográfica de la ITE y el dictamen de la misma.

1.2. Visitas de Inspección

Una vez examinados los antecedentes se procedió a girar la visita de inspección, que se realizó el 26 de septiembre de 2016. En dicha visita se inspeccionó el piso en cuestión, asimismo se realizó una inspección visual de la tienda situada en el bajo.

1.3. Consideraciones previas y descripción detallada del objeto de Dictamen

De la ITE realizada se extrae la siguiente descripción de posibles defectos estructurales:

En cuanto a la estructura se han apreciado VARIOS SIGNOS DE POSIBLES DEFICIENCIAS ESTRUCTURALES.

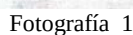
Se han apreciado fisuras en los wcs de los baños del 1º izda. Si bien pueden ser tan sólo de origen térmico por espesor insuficiente en la junta del azulejo, puesto que las fisuras sólo se aprecian del lado del tabique donde se encuentra el azulejo, también pueden ser indicativos de algún movimiento estructural leve y prolongado en el tiempo.

De mayor importancia son las fisuras presentes en las zonas de vuelo de la fachada trasera en los pisos 1º y 5º izda, que pueden ser indicativas de que el forjado del vuelo no soporta adecuadamente el peso que carga sobre ellos.

Igualmente son de importancia las grietas de al menos 2 mm de espesor en un tabique que conforma la esquina de la cocina en el 1º dcha. Se aprecian también algunas fisuras de menor relevancia en otras zonas de dicha vivienda y en la vivienda del 3º dcha, pudiendo estar todas ellas relacionadas entre sí y con alguna deficiencia estructural.

Se nos pide que examinemos las fisuras del 1º dcha. y 5ºizq. por ser las que ofrecen más dudas respecto a su estado.

2.1. Piso 1º dcha



En este piso se nos solicita que evaluemos las fisuras existentes en el chaflán existente en el punto A.



Fotografía 2



Fotografía 3



Fotografía 4

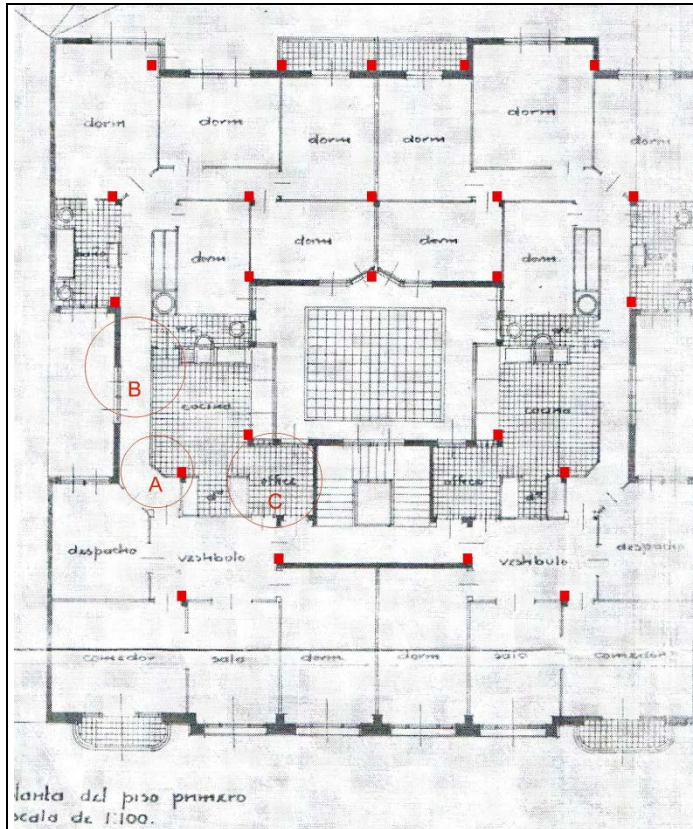
En estas 3 fotografías podemos observar las fisuras en cuestión las fotografías 2 y 3 están tomadas desde el Hall y pasillo y muestran el estado a ambos lados del chaflán.
La 4, a la izquierda, está tomada desde la cocina.

En albañilería este punto es complicado de ejecutar, los ladrillos son paralelepípedos de ángulos rectos y aquí se piden ángulos de 45°, lo cual implica que la trabazón de la fábrica es deficiente, las fisuras marcan el espesor de la fábrica y las líneas de unión entre ladrillos.

Por tanto no es necesario que se hayan producido grandes movimientos estructurales para generar las fisuras que se observan.

Hay que pensar también en la antigüedad del edificio y la tecnología de Hormigón armado disponible en la época, además, recientemente se han hecho obras de remodelación en la lonja inferior, lo que ha podido introducir pequeñas vibraciones que las han podido agravar ligeramente estas fisuras.

2.2. Piso 1º izq.



Fotografía 5

En este piso se nos solicita que evaluemos las fisuras existentes en las zonas de vuelo de la fachada trasera.



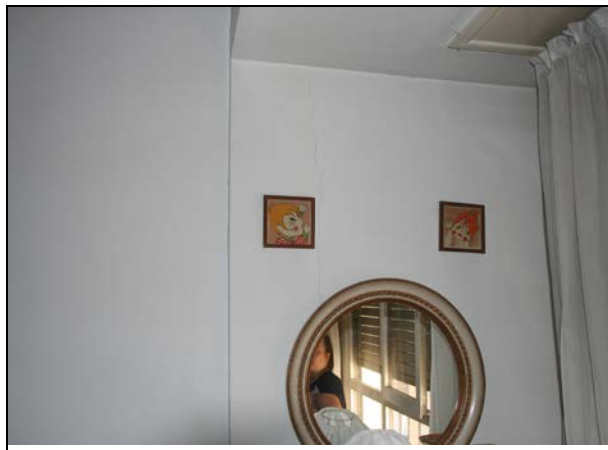
Fotografía 6

La propietaria nos indica unas supuestas fisuras por el exterior del mirador que en realidad resultan ser desprendimientos de pintura, que son mayores en la planta baja por la mayor acumulación del agua que va cogiendo la fachada

En cuanto a la fisura que se aprecia por el interior, dado que el balcón en este piso y el superior está cerrado, es posible también, y más probable, que la mayor acumulación de cargas de las fachadas en la punta del vuelo haya propiciado un poco de cabeceo, sin que ello revista mayor problema por ahora.

Dado que no conocemos el historial de fisuración y obras de este edificio, habrá de hacerse un seguimiento, dentro de las inspecciones que se prevean en el Plan de Uso y Mantenimiento del edificio.

2.3. Piso 5º izq.



Fotografía 7



Fotografía 8

En las fotografías 5 y 6 vemos las fisuras en el vuelo, laterales izq. y derecho respectivamente.



Fotografía 9

La ventana del mirador en cuestión es la que aparece en el centro de la fotografía, en el piso superior tiene terraza en su lateral derecho, y todo el suelo tiene hueco de terraza en el piso inferior.

En el piso 6º dcha la vecina baldea la terraza para limpiar los purines de las palomas, el desagüe de la misma no tiene un caño que aleje el chorro de la fachada, por lo que resbala por la misma, es por ello que se observa crecimiento de verdín por la fachada en la zona del caño.

No pensamos que ello haya podido favorecer (aún) la oxidación de las armaduras, dado que eso habría provocado mayores fisuras.

Dado que el balcón en este piso y es superior está cerrado, es posible también, y más probable, que la mayor acumulación de cargas de las fachadas en la punta del vuelo haya propiciado un poco de cabeceo, sin que ello revista mayor problema por ahora, sin perjuicio del seguimiento que hay que realizar de estos procesos.

3. DICTAMEN

A la vista de lo observado no vemos probable la existencia de problemas estructurales aparte de la propia antigüedad del edificio y su estructura.

En el piso 1º dcha. el tabique se encuentra fisurado y el chaflán se ha movido porque está desajado de los otros dos tabiques.

En cuanto a la fisura del dormitorio del fondo de los pisos 1º izq y 5º izq. no es muy grande y a la vista de la configuración del edificio y la edad de la estructura entendemos que cabe dentro de la normalidad, habrá de realizarse un seguimiento específico en próximas ITEs y las que se

especifiquen dentro del Plan de Uso y Mantenimiento del Edificio para comprobar su evolución.

Al tratarse de fisuras que pueden tener comportamiento dinámico para su tratamiento es preciso realizar una solución de sellado flexible que admita el ligero movimiento que posiblemente se pueda producir, sin acusarse en el revestimiento, hay multitud de productos apropiados a estos efectos, siendo sus técnicas de aplicación similares, es importante garantizar que los productos que se apliquen sean compatibles, por lo que es preferible que sean todos de la misma casa comercial y aplicarlos según los DIT correspondientes y de acuerdo a las recomendaciones de la casa.

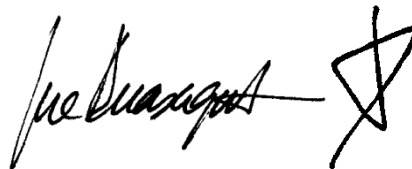
A modo de ejemplo indicamos una solución posible:

1. Picar el revestimiento de las zonas afectadas a ambos lados de la fisura un mínimo de 10cm a cada lado, abrir un poco más la fisura para garantizar la mejor penetración de los productos de sellado, limpiar y quitar el polvo para mejorar la adherencia.
2. Aplicar un producto de imprimación para garantizar la correcta adherencia de los productos al soporte, se puede utilizar Fixacryl de la casa Beissier.
3. Para rellenar la grieta es conveniente utilizar masillas flexibles que no se rompan por los movimientos del soporte, se puede utilizar Aguaplast Rellenos Elástico de la casa Beissier.
4. Para la reposición del lucido habría que ir también a una solución, o bien de vendas, o también continuar con Aguaplast fibra de Bessier acabando con un emplastecido de Aguaplast Express, una vez seco lijar y reponer la pintura.

En lo que respecta a las fisuras en la zona de la fachada posterior consideramos imprescindible que se acometan obras de arreglo de dichas fachadas y de impermeabilización de los balcones y colocación de vierteaguas en los petos, dado que parece que el tratamiento de las aguas en la fachada no está correctamente realizado en todos los pisos, esa actuación garantizaría la mejor conservación de la estructura sin ninguna duda.

Es lo que a su leal saber y entender tiene el honor de informar los peritos que suscriben, opinión que gustosamente someten a cualquier otra mejor fundada y que en prueba de conformidad firman en Bilbao a 25 de octubre de dos mil dieciséis.

Fdo.: José Manuel Anasagasti Etxeita - Pedro M^a Anasagasti Etxeita



Arquitectos