Acta	#1
Obra	Rehabilitación de fachada principal
Dirección	Calle del Castillo 42, Madrid
Fecha	11/09/2026

Asistentes

Carlos Martín Torres · Arquitecto

Pedro García · Constructor

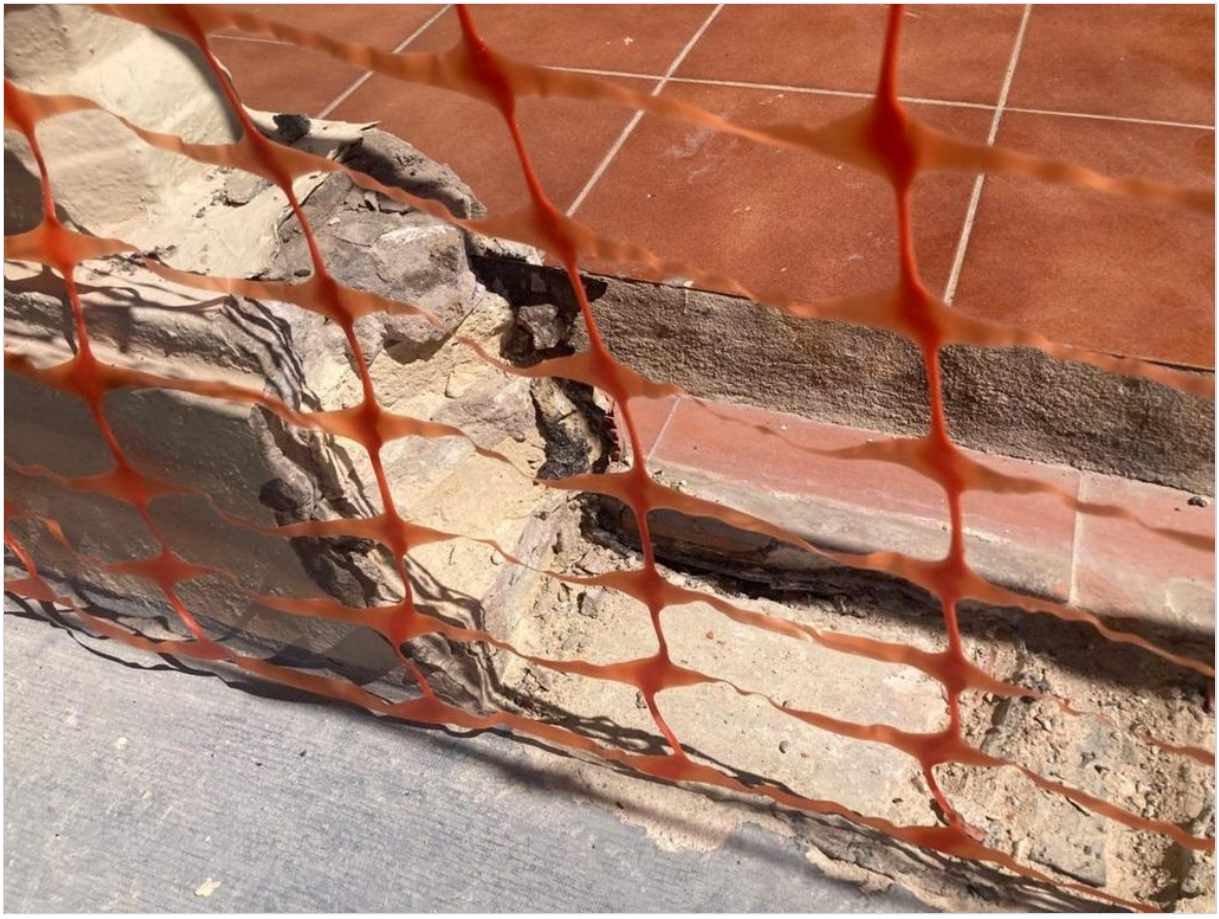
Juan López · Encargado

Marta Gil · Administradora

001 Terraza derecha del último piso y balcones

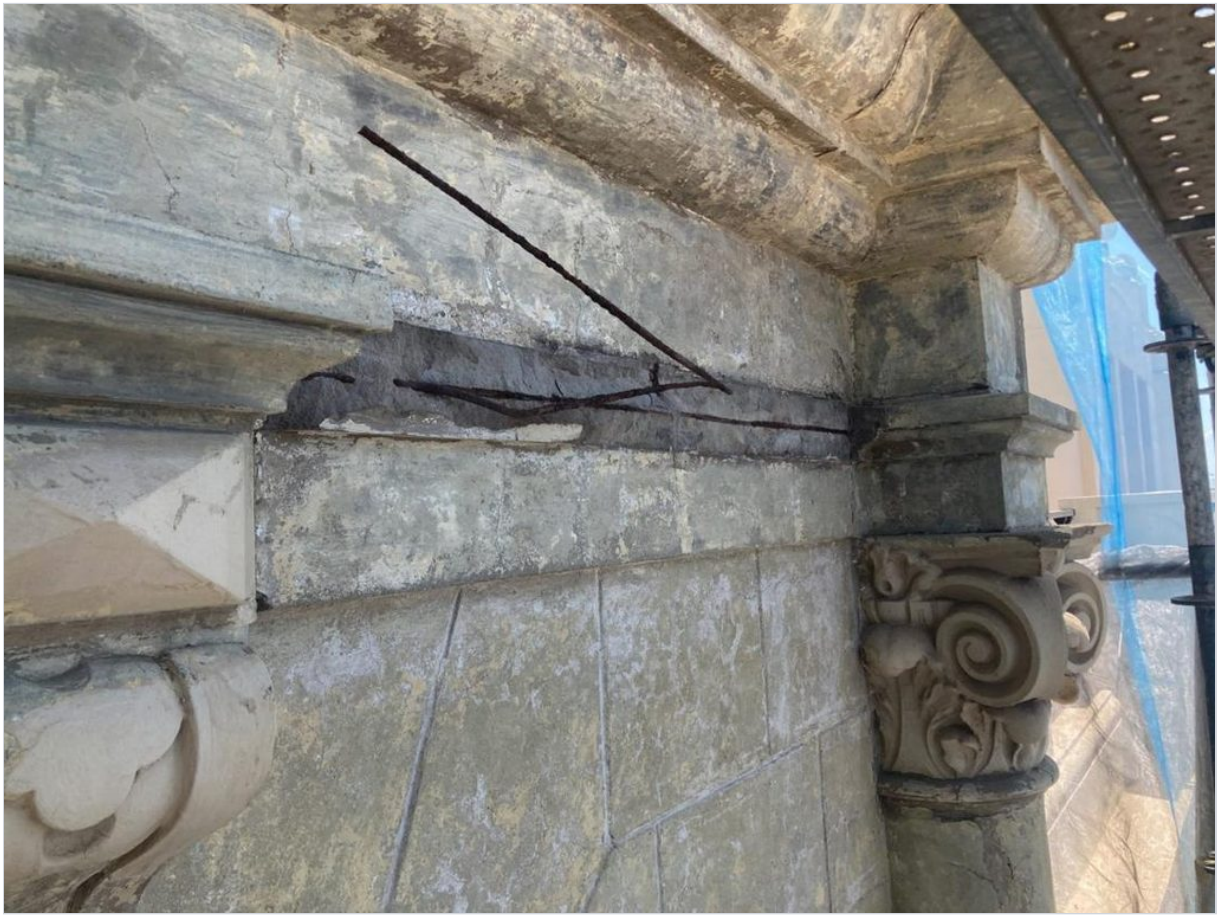
En la terraza derecha del último piso, ya se han demolido las balaustradas y la terraza queda sin barandilla rígida. Actualmente dispone únicamente de una baliza, cinta de balizamiento y malla naranja, pero esta protección no resiste el apoyo de una persona y existe riesgo de caída. Se indicó instalar tablones de lado a lado, uno superior y otro inferior, incorporando patas o apoyos intermedios si fueran necesarios. La retirada de la balaustrada ha afectado la impermeabilización y ha dejado la zona desprotegida. Aunque inicialmente no estaba previsto, se debe demoler el pavimento, el relleno existente y el pavimento original de rasilla hasta alcanzar el hormigón, ejecutando posteriormente pendientes adecuadas para facilitar la evacuación del agua. Se revisó también un balcón ya demolido y apuntalado, indicándose que el resto debe quedar protegido mediante apuntalamiento equivalente y, en la medida de lo posible, con puntales que no invadan el balcón, de manera que se impida la salida de personas.


lineaprevencion.com



002 Molduras y ornamentación de fachada

Se estableció el criterio de reparación de las molduras decorativas: cuando una pieza esté muy deteriorada se debe picar y rehacer con R4; cuando la pieza conserve su integridad y presente únicamente grietas o deterioros localizados, se debe limpiar y sanear, abrir la grieta, coserla mediante varillas de fibra de vidrio fijadas con taco químico y restaurar los paramentos. En una moldura desprendida del piso penúltimo, de aproximadamente un metro y medio de longitud y diez centímetros de vuelo, se ha recuperado la pieza, pero la varilla existente está completamente oxidada. Se indicó eliminar dicha varilla, sanear y pegar la moldura, fijándola al muro mediante al menos diez o doce uniones con varillas de fibra de vidrio. En la moldura circular situada sobre las ventanas del último piso, en el lado derecho, se observa una grieta cuyo origen no está determinado. Se debe abrir un pequeño tramo para comprobar si existe armadura; si la hay, se deberá retirar o pasivar y volver a colocar o reconstruir la moldura, mientras que si no existe hierro se reconstruirá el tramo abierto, se repararán las grietas y se coserán con varilla de fibra. En las molduras longitudinales ya picadas y saneadas se deberá formar una media caña o un pequeño triángulo con pendiente para evitar que el agua quede retenida. También se indicó que no se debe aplicar pintura capa sobre capa, ya que esta práctica termina provocando fisuras. Las imágenes documentan molduras, elementos ornamentales, desprendimientos y zonas de fachada con armaduras expuestas.



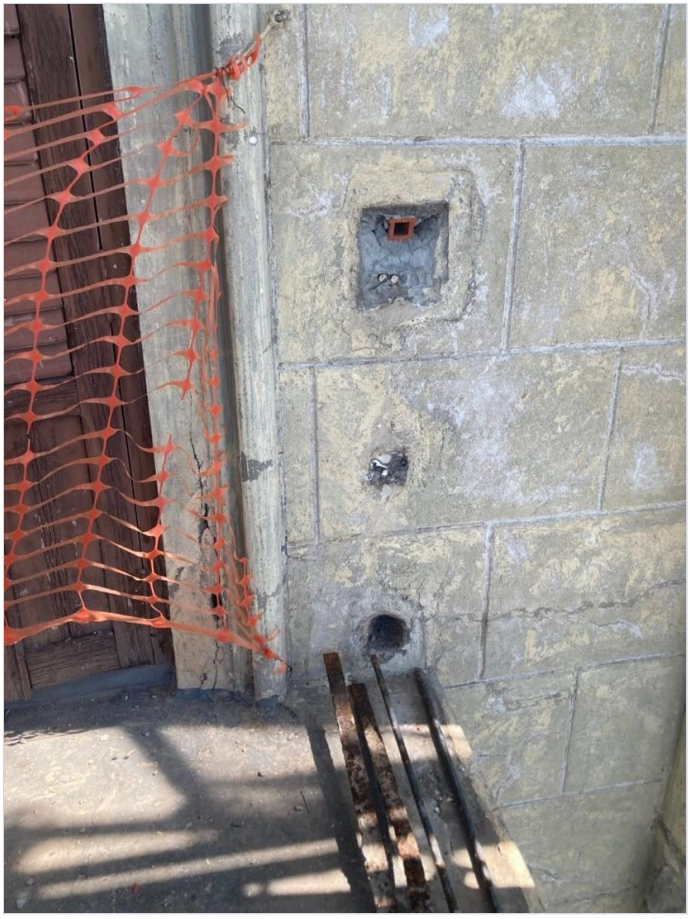




003 Pilares, balcones y elementos metálicos integrados en fachada

En los pilares integrados en la fachada se observa un elemento hinchado y con un roto importante, previsiblemente debido a la oxidación del hierro situado detrás. Se indicó picar la obra hasta acceder al hierro y pasivarlo. En los balcones y elementos de fachada se debe retirar, en la medida de lo posible, todo hierro empotrado que pueda continuar oxidándose, evitando dejar armaduras oxidadas en la obra. En la moldura vertical situada junto a las ventanas también existe hierro oxidado; será necesario acceder a él, eliminar las partes rotas de la moldura, tratar o pasivar el hierro, reponer las molduras y coserlas. La documentación gráfica recoge elementos verticales de fachada, paramentos deteriorados, rozas y cajas abiertas, andamiaje y protecciones auxiliares.





Acciones pendientes

Contenido	Fecha	Responsable	Estado
01· Instalar en la terraza derecha del último piso una protección rígida mediante tablones continuos, uno superior y otro inferior, con apoyos intermedios si fueran necesarios.	11-09-26	Constructor	Abierto
02· Demoler en la terraza el pavimento, el relleno y el pavimento original hasta alcanzar el hormigón.	11-09-26	Constructor	Abierto
03· Ejecutar pendientes adecuadas en la terraza para garantizar la evacuación del agua.	11-09-26	Constructor	Abierto
04· Mantener los balcones apuntalados, procurando que los puntales no invadan el balcón y evitando que las personas puedan salir a ellos.	11-09-26	Constructor	Abierto
05· Reparar la moldura desprendida del piso penúltimo eliminando la varilla oxidada, saneando y pegando la pieza recuperada y fijándola al muro con al menos diez o doce uniones de varilla de fibra de vidrio.	11-09-26	Constructor	Abierto
06· Abrir un tramo de la moldura circular agrietada sobre la ventana derecha para comprobar la existencia de armadura y ejecutar posteriormente el tratamiento y la reconstrucción que correspondan.	11-09-26	Constructor	Abierto
07· Reconstruir las molduras longitudinales incorporando una media caña o una geometría triangular con pendiente que impida la acumulación de agua.	11-09-26	Constructor	Abierto
08· Picar el elemento integrado en fachada que presenta hinchazón y rotura, acceder al hierro y pasivarlo.	11-09-26	Constructor	Abierto
09· Retirar los hierros oxidados empotrados en la obra siempre que sea posible y tratar los elementos metálicos de la moldura vertical situada junto a las ventanas antes de reponerla y coserla.	11-09-26	Constructor	Abierto
10· Evitar la aplicación de pintura sobre capas anteriores de pintura para no provocar fisuración.	11-09-26	Constructor	Abierto

Incidencias y no conformidades

Contenido	Fecha	Responsable	Estado
GRAVE La terraza derecha del último piso ha quedado sin barandilla rígida tras la demolición de las balaustradas. La baliza, la cinta y la malla existentes no constituyen una protección resistente frente a una caída. Zona: Terraza derecha del último piso	11-09-26	Constructor	Abierta
GRAVE La moldura del piso penúltimo se ha desprendido y presenta la varilla completamente oxidada, con riesgo de deterioro adicional y pérdida de estabilidad de la pieza recuperada. Zona: Moldura del piso penúltimo	11-09-26	Constructor	Abierta
MEDIO La moldura circular situada sobre la ventana derecha del último piso presenta una grieta cuyo origen y posible presencia de armadura oxidada deben comprobarse. Zona: Moldura circular sobre ventana derecha del último piso	11-09-26	Constructor	Abierta
GRAVE Un elemento integrado en la fachada presenta hinchazón y una rotura importante, previsiblemente asociada a la oxidación del hierro situado detrás. Zona: Elemento integrado en fachada	11-09-26	Constructor	Abierta

Firmas

Carlos Martín Torres
Arquitecto

Pedro García
Constructor

Juan López
Encargado

Marta Gil
Administradora