1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

1.1 OBJETO

La Administración de la Comunidad de propietarios de la finca ubicada en la , de Madrid, nos comunica la existencia de humedades en algunas zonas del garaje y planta sótano de la comunidad y nos solicita la elaboración de este informe así como una propuesta de reparación.

1.2 ANTECEDENTES

Realizada visita a la finca el día 6/11/14, se comprueba la existencia de las siguientes deficiencias:

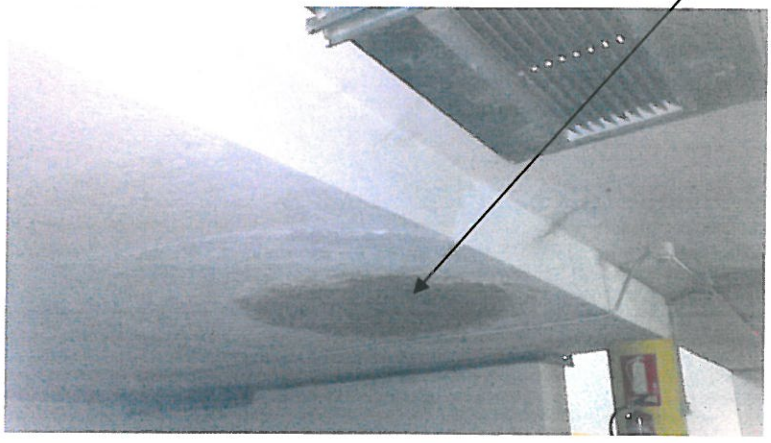
1.2.1- Humedades en paramentos de trasteros coincidentes con el chaflán del edificio.

Aunque no se ha podido revisar el interior de los trasteros particulares se aprecian grandes manchas de humedad en la parte baja de los paramentos verticales colindantes con sus puertas de acceso

1.2.2- Humedades en paramentos horizontales y verticales de garaje.

Según información facilitada por la Propiedad, la mayor parte de las humedades que se aprecian han sido reparadas por la constructora y solo quedan activas en dos puntos bajo el solado del patio comunitario, que son las que tratamos en éste informe.

a) Humedad en la zona de escalera de acceso a piscina



b) Humedad en patio comunitario

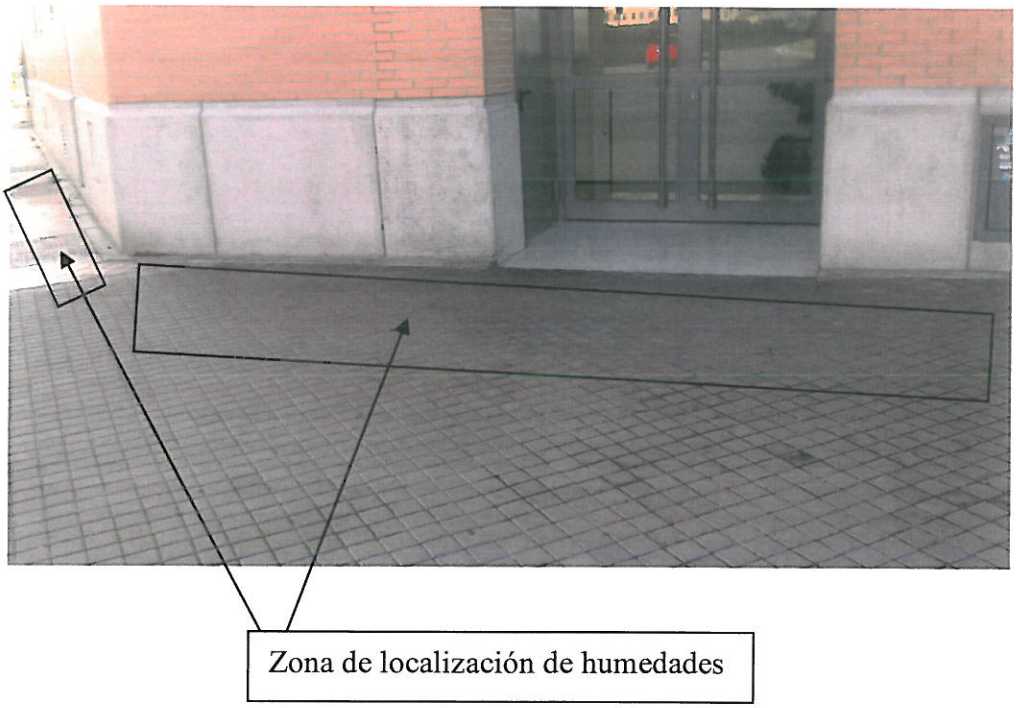
Zona de humedad

Mancha de humedad localizada bajo la zona marcada en la foto anterior

1.3- ORIGEN DE LAS PATOLOGIAS

1.3.1- Manchas de humedad en paramentos de trasteros:

Aunque no se ha podido inspeccionar el interior de los trasteros, al parecer las manchas de mayor importancia existen en la zona coincidente con el muro exterior del edificio.



Muy probablemente provienen de la humedad del terreno colindante debido a una deficiente impermeabilización del muro del edificio.

Aunque se aprecian también zonas con un sellado deficiente en el encuentro de la acera con el muro es prácticamente descartable como causa principal.

1.3.2- Humedades en paramentos horizontales y verticales de garaje

Teniendo en cuenta las informaciones aportadas por la Propiedad que nos indican que se ha llevado a cabo la impermeabilización del vaso de la piscina y de la jardinera colindante con la zona afectada, sólo cabe suponer que el origen de las humedades esté en un fallo de la impermeabilización del patio comunitario.

1.4 SOLUCIONES PROPUESTAS

1.4.1 Humedades en paramentos de trasteros coincidentes con el chaflán del edificio:

Existen dos posibles soluciones:

a) Excavación de zanja en la acera del edificio hasta superar el nivel del sótano (3 m) y realizar una nueva impermeabilización del muro, canalizando las aguas en la base hasta el colector o pozo más cercano.

b) Ocultar las manchas de humedad en el interior de los trasteros realizando una cámara ventilada en las paredes afectadas que forman parte del muro exterior del edificio y cortando los tabiques que dan al pasillo, para colocar una impermeabilización sobre la que puedan apoyar, impidiendo así las humedades por capilaridad.

Dado el elevado coste de la primera opción se aconseja realizar la segunda.

1.4.2- Humedades en paramentos horizontales y verticales de garaje:

Se aconseja levantar el solado y realizar una nueva impermeabilización de las zonas afectadas, llegando hasta las líneas de cambio de pendiente y una franja adicional de 0.8 m de anchura, garantizando así un correcto solape de la nueva impermeabilización sobre la antigua.

Aconsejamos la utilización de lámina de caucho E.P.D.M. que presenta numerosas ventajas frente a las láminas asfálticas como son:

- Incomparable resistencia a la radiación UV y frente al envejecimiento.
- Permanece flexible a temperaturas de hasta –45º y puede sufrir dilataciones de más del 300% para acomodarse a los movimientos estructurales del edificio y a las fluctuaciones diarias y/o estacionales de temperatura, soportando las condiciones climáticas más extremas.
- No requiere mantenimiento

MEDICIONES DE LOS TRABAJOS DE REPARACIÓN

MEDICIONES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAPÍTULO 1 IMPERMEABILIZACION PATIO								
1.1	**M2 DEMOLICION DE SOLADO**								
	Demolición, por medios manuales del solado existente, incluso material de agarre y traslado de escombros a contenedor.								
							99,90		
1.2	**MI DEMOLICION DE RODAPIE**								
	Demolición, por medios manuales, del rodapié existente y traslado de escombros a contenedor.								
							36,00		
1.3	**Ud RETIRADA DE SUMIDEROS**								
	Retirada de sumideros de pvc y traslado a contenedor,								
							2,00		
1.4	**M2 REGULARIZACION DE SUPERFICIE**								
	Limpieza y regularización de la superficie una vez retirado el solado y material de agarre dejándola lista para la nueva impermeabilización.								
							99,90		
1.5	**M2 GEOTEXTIL INFERIOR**								
	Suministro y colocación de fieltro geotextil de poliéster de 300 gr/m2 como primera protección antipunzonamiento de la lamina impermeabilizante.								
							99,90		
1.6	**M2 IMPERMEABILIZACION CON LAMINA E.P.D.M.**								
	Suministro y colocación de lamina impermeabilizante de caucho E.P.D.M. de 1,14 mm de espesor de la casa Firestone o similar. Las uniones y solapes se realizaran mediante el sistema de vulcanización en frío que garantiza una total estanqueidad.								
							99,90		
1.7	**MI IMPERMEABILIZACION DE ZOCALO**								
	Impermeabilización del zócalo de la zona a tratar, elevando la lámina de caucho E.P.D.M. unos 20 cm y fijándola a los paramentos con adhesivos específicos.								
							36,00		
1.8	**M2 GEOTEXTIL SUPERIOR**								
	Suministro y colocación de una nueva capa de fieltro geotextil de poliéster de 150 gr/m2 como protección antipunzonamiento frente al solado.								
							99,90		
1.9	**Ud SUMIDEROS DE E.P.D.M.**								
	Suministro y colocación de sumideros preformados de caucho, conectandolos a las bajantes existentes. Las uniones con la lámina impermeabilizante se realizan mediante el sistema de vulcanización en frío que garantiza una total estanqueidad.								

MEDICIONES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
							2,00		
1.10	**M2 SOLERA DE PROTECCION**								
	Formación de una solera de protección, previa al solado, con mortero de cemento y arena de río, con un espesor aproximado de 4 cm.								
							99,90		
1.11	**M2 SOLADO**								
	Solado con gres de exteriores similar al existente (precio máximo de material 12 euros/m2), recibido con mortero de cemento y arena de río, incluso llagueado.								
							99,90		
1.12	**ML RODAPIE**								
	Suministro y colocación de rodapié compuesto por medias baldosas de gres del mismo material del solado, recibidas con mortero de cemento y arena de río.								
							36,00		
1.13	**Ud CONTENEDORES**								
	Suministro de contenedores para retirada de escombros a vertedero, imcluso cánon de vertido.								
							2,00		