



Gobierno de Navarra
Departamento de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y Vivienda

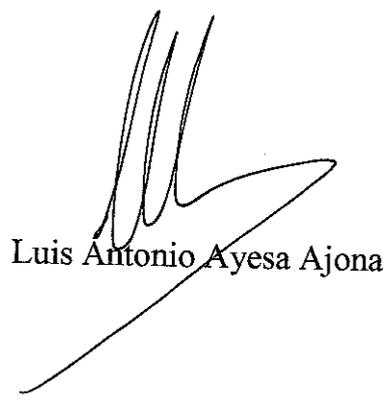
Servicio de Vivienda
Avda. del Ejército, 2
31002 PAMPLONA
Tlfno. 848 42 75 62
Fax 848 42 76 30

D. Luis Enrique López
E.R. David Marcos Aguirre
C/ San Fermín 43 – 1º
31003 Pamplona

Adjunto remito copia del requerimiento que se ha hecho a VINSA sobre reparación de defectos de construcción en elementos comunes del edificio de 73 viviendas de precio tasado de Sarriguren amparado por el expediente 31/T-0006/03.

Pamplona, 31 de mayo de 2007
EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA

[Faint, illegible text]



Luis Antonio Ayesa Ajona





Con relación al expediente 31/T-0006/2003 de 73 viviendas de precio tasado en Sarriguren le comunico lo siguiente:

Con independencia del requerimiento de 31-05-07 de reparar defectos en elementos comunes del edificio objeto del citado expediente, le recuerdo que existen numerosas denuncias referidas a defectos de construcción en viviendas particulares del mismo edificio, cuyos textos se le han enviado instándole a que los repase; respecto de estas denuncias de elementos particulares se elabora otro informe que en su momento dará, en su caso, lugar a otro requerimiento.

Pamplona, 31 de mayo de 2007
EL DIRECTOS DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Luis Antonio Ayesa Ajona

Notificado a:
Viviendas de Navarra S.A.



En relación con denuncias presentadas contra VINSA por el expediente 31/T-0006/2003, de 73 viviendas de precio tasado en Sarriguren y locales, respecto de los defectos de construcción de elementos comunes del edificio, tras visita de inspección llevada a cabo ,

Se le requiere la ejecución de las obras que se señalan en el plazo de 3 meses.

Se advierte que se trata de reparar los defectos de construcción y que las obras que se señalan pueden ser sustituidas por soluciones alternativas siempre que también se arreglen los defectos

Obras que se señalan:

1.- En primer lugar debe entregarse la documentación completa del libro del edificio. Procede que se repase con la comunidad la documentación que falta y se elabore un acta de recepción de la que una copia deberá ser entregada en nuestro Departamento

**DEFICIENCIAS TÉCNICAS, DE NORMATIVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS,,
HABITABILIDAD, BARRERAS, y GENERALES**

En urbanización privativa

2.- **Acabados de urbanización** defectuosos y ó deficientes.

f.- Solados de loseta de piedra deteriorados y ó sueltos. En la zona cubierta próxima a salida de garaje, alguna losa no está enrasada y presenta "pestañas" excesivas fuera de tolerancias
- Sustituir las piezas dañadas y fijar las "movidas, de modo que resulten, remates y paños de pavimentos, estéticamente homogéneos.

g.- Siguen persistiendo "pegotes" de **hormigón** dispersos por todos los pavimentos, y picerío suelto y ó roto disperso.
- Reparar

h.- Siguen existiendo en solado de aceras, recortes groseros alrededor de los **puntos de luz** empotrados, sin cubrir por el babero embellecedor de la luminaria.

- Solucionar pulcra y estéticamente los citados recercados. Por ejemplo.- colocando suplementos embellecedores de mayor diámetro, o sustituyendo el enlosado perimetral a las luminarias debidamente recortado.

i.- Existen **manchas de humedades** reticulares en juntas de solados de aceras procedentes presuntamente de filtraciones laminares desde las zonas ajardinadas y ó juntas mal selladas y posiblemente insuficiente altura de la lámina drenante plástica gofrada, en la coronación del trasdós de muros de sótano. Sin "babero" bajo el pavimento ni bordillos de remate.

Con resultado de manchas con reacción química indeterminada, de difícil eliminación con la limpieza habitual. Y con producción de filtraciones en sótanos.

- Investigar por personal especializado, y reparar de acuerdo a los resultados periciales.

3.- Existe un cierre en terraza, de **acceso** a locales, sobre cubierta de los mismos, que presenta un acabado descuidado con muretes bajos, de ladrillo doble hueco sin revestir, zonas de mortero con rebabas, rematado con "tramex" con cubierta de chapa totalmente oxidada, etc. Aunque el hueco es de acceso a locales inferiores, parece que la intención es esperar al que el adquirente realice las obras de adecuación (barandillas, pasamanos, cierres, cubierta ??, etc.). Sin embargo, como quiera que es y está en zona pública de tránsito, deben estar realizados al menos los cerramientos exteriores (muretes de antepecho, pasamanos, cancela de protección, etc.) con unos acabados pulcros.

Evitando con ello la facilidad de tropiezos peligrosos, y eliminando el actual aspecto chapucero y desagradable.

En fachadas y elementos comunes exteriores

4.- Los **hormigones vistos** y los pintados (rojos), presentan un aspecto muy descuidado: Con desprendimientos, en capa de pendiente sobre todo, en zona de voladizo de la fachada Este del edificio, en zona de pasillo de acceso a "triples" (que al parecer ha motivado que dicha zona sea acordonada cautelarmente por la policía municipal, al entender que dicho elemento presentaba peligro potencial para los viandantes). "Coqueras" y desconchados dispersos en vuelos vigas etc. Pilares exteriores, juntas de encofrado groseras, rebabas, defectos ligeros de planeidad, que producen sombras bajo los baberos metálicos de remate, etc.

- Reparar con morteros adecuados (con resinas), y pintar de nuevo donde sea menester las zonas defectuosas, por paños enteros y ó entrejuntas. De modo estéticamente aceptable. Y reponer la pintura de acabado, por una (epoxi ¿? ó similar) que garantice su durabilidad y resistencia, a las escorrentías y demás inclemencias y agresiones destructivas.

5.- **Remates de chapa** deficientes, en coronaciones en frentes y bajo forjados, como albardillas de coronación y laterales de pavimentos vistos en pasillos, etc. (Juntas de albardilla e ingletes sellados con mástic ya envejecido) que favorecen las filtraciones, que a la corta permite escorrentías que ensucian puntualmente las fachadas dándoles un aspecto penoso, y a la larga podrán penetrar en las viviendas con los resultados previsibles. Y distintas secciones de chapas contiguas a distinto nivel en el frente visto entre el pasillo exterior y las cajas de escaleras, que le dan un aspecto chapucero al conjunto.

- Suplementar cubriendo las juntas e ingletes con piezas de igual sección mayorada, que permita el inevitable juego de las dilataciones metálicas, sin merma técnica ni estética del conjunto de albardillas y remates de chapa.

6.- Faltan tramos de **pasamanos** enfrentados a las anchas defensas de fábrica de las escaleras exteriores desde baja a semisótano, con el consiguiente riesgo, al igual que en los paramentos por debajo de los aproximadamente dos metros, con las múltiples aristas vivas del árido de "machaqueo", del revestimiento antes citado.

- Colocar cuando menos pasamanos en las escaleras.

7.- **Paramentos** exteriores previstos en chapa de piedra "Calatorao" se han sustituido por una especie de proyectado pétreo (tipo Cotegrain), con barnizado final endurecedor sólo en zonas de portales, presentando "desmigamiento" constante del árido de revestimiento, en las zonas no tratadas. Así como manchas de óxido en la misma.

- Barnizar todas las zonas proyectadas sin tratar, previa reparación, de las zonas descarnadas de árido. Y limpiar las zonas con manchas de óxido.

8.- Celosías defectuosas.

n.-Tienen **excesiva holgura los rodamientos** inferiores (de nylon ó similar). Lo que, hasta en días no muy ventosos, produce ruidos excesivos.

- Solucionar, cambiando rodamientos a $> \emptyset$, ó solución alternativa con durabilidad suficiente.

o.-Los carriles inferiores no disponen de salidas suficientes de evacuación de pluviales.

- Solucionar, cuidando de "avellanar" las salidas para que evacuen en su totalidad.

p.-No se aprecia que se hayan colocado las **arandelas de nylon** separadoras, intermedias entre forjado y carriles, que figuran en proyecto.

- Justificar y en su caso colocar.

q.- La protección lumínica no es suficiente, la trama de perforaciones del diseño ejecutado no impiden el **oscurecimiento** +/- total, de las habitaciones correspondientes

- Solucionar, por ejemplo.- suplementando por el trasdós, lámina opaca resistente a la intemperie y en particular a la oxidación.

r.- Las celosías correderas colocadas, de chapa cadmiada, presentan **oxidaciones** puntuales dispersas (en proyecto figuraban de aluminio). En éstas semanas pasadas se ha dado un tratamiento antioxidante ¿?, pero sólo por la cara exterior.

- Como mínimo completar el tratamiento y garantizar su mantenimiento mínimo decenal. Lo suyo sería, bien sustituirlas por las de aluminio proyectadas (pero opacas), ó darles un tratamiento industrial de pintura epoxi al horno, que garantice su pulcra durabilidad .

9.- **Huellas** y defectos en el **pavimento** de salidas de vivienda triplex y el pavimento de la galería de acceso. Presentan un aspecto estético deficiente.

- Homogeneizar el conjunto mediante tratamiento superficial durable ("slurry" a base de mortero-pintura con resinas epoxídicas).

10.- Las **cantoneras** metálicas en las aristas de paño de árido proyectado, están parcialmente descubiertas presentando un aspecto estético deficiente.

- Cubrir ó descubrir las cantoneras en su totalidad, a juicio de la dirección técnica. De modo que presenten un aspecto estético homogéneo y durable.

11.- Presentan **manchas** de humedades por filtraciones (en vigas de porche bajo), y por escorrentías de filtración, desde encuentro de base de muretes de defensas en perímetro de terraza sobre locales en zona semisótanos etc.,

- Solucionar, mediante impermeabilizaciones efectivas, con las obras necesarias para una reposición posterior del aspecto de los paños y elementos afectados por las "manchas" que consiga un acabado estético durable y homogéneo.

En portales y elementos comunes interiores

12.- Cuartos de **contadores** (agua, electricidad, etc.). Existen desajustes entre las puertas y los correspondientes marcos, que impiden el correcto cierre y apertura de los mismos. En un intento previo de reparación (fallido), se optó por la eliminación de los pernos pasantes de cierre, lo que agrava el problema, al liberar el acceso a cualquier persona no cualificada (niños, vecinos, etc.). Tener en cuenta el grave riesgo potencial para las personas, los "mazos" de conductores con las bornas extremas "al aire", sin conectar a contadores de locales etc. todavía fuera de uso. Presumiblemente con tensión eléctrica activa.

- Urge ajustar las carpinterías, y sustituir los herrajes deteriorados, hasta la total segura y cómoda funcionalidad del sistema.

13.- Los "fosos" de **ascensor** han tenido filtraciones importantes (en vías de solución, a día de hoy se han impermeabilizado varios de los pozos por el interior ¿?). Que ha producido deterioros y oxidaciones tanto en los sistemas eléctricos-trónicos, como en la periferia estructural y demás elementos metálicos (amortiguadores, etc.).

- Terminar la impermeabilización de la que se deberá exigirse garantía decenal.

- Valorar la oxidación de los elementos metálicos, principalmente los estructurales, procediendo en el caso leve, como mínimo a su limpieza y a un posterior tratamiento antioxidante durable.

- Reparar ó sustituir los cuadros y elementos electrotécnicos deteriorados, y efectuar las puestas a punto calibrados y ajustes de los sistemas., hasta su correcta y segura puesta en servicio.

14.- **Pintura deteriorada** en Carpintería metálica de portales y puertas de comunicación entre rellanos y corredores exteriores. Principalmente en los junquillos; cuarteados, arrugas, piel de naranja, pulverizados, desconchados, etc..

- Comprobar la imprimación de agarre y renovar dicha capa con garantías de durabilidad, y reponer la pintura de acabado con pulcritud . Debiendo, previamente, protegerse con esmero las zonas contiguas (paramentos, vidriería, cerrajería, etc.)

En garajes

15.- La **sección libre** disponible de los cajones metálicos de extracción de aire, está puntualmente minimizada por interposición de conductos generales de saneamiento que los atraviesan

- Modificar la instalación para conseguir la sección libre mínima en todos el recorrido de los conductos. Agrandando los conductos, manteniendo el apaisado que salvaguarde la altura mínima libre de garaje, etc. (ver fotos)

- 16.- Grieta** por "junta" natural, aparecida en el asentamiento inicial del edificio. Ya reparada en techo sobre pasillos de circulación de vehículos. Y vertical en el cuarto de telecomunicaciones, pendiente de reparación.
- Reparar mediante picado rascado y yagueado, con posterior reparación a base de mortero elástico. Con marcado previo de "falsa" junta estética vertical, en previsión de aparición por nuevos movimientos de asentamiento del edificio.
- 17.- Rotura** continua de solado a lo largo del **pasillo** general de acceso a plazas del garaje, a pesar de disponer de numerosas "falsas" juntas de rotura estética.
- Solucionar mediante sellado a base de mortero elástico, previa apertura y limpieza para un buen agarre. Señalando con suficiente profundidad una nueva "falsa" junta de rotura, en el eje y a todo lo largo del pasillo gral. de acceso. Y marcando rombos en el perímetro de los sumideros que se interpongan en el trayecto.
- 18.- Humedades** (posiblemente por la causa anterior) en la zona de zócalos del aseo y algunos trasteros (se están realizando labores de reparación en zona del edificio izquierdo).
- Investigar y terminar de solucionar la falta de correcta impermeabilización. Posteriormente reponer los pavimentos levantados y reparar los paramentos afectados en el interior, con labores de acabado por paños enteros.
- 19.- Redondos de armadura** a la vista en solado de sala de máquinas con un acabado de hormigón visto pulverulento e irregular.
- Recubrir la zona "descarnada" con hormigón de dosificación adecuada para puesta en obra laminar, con adiciones de resinas que garanticen su adhesión y durabilidad.
 - Homogeneizar y "aplanar" la superficie de pavimento (eliminación de pegotes, pulido abrasivo superficial, etc. y por último proceder a...
 - Dar un tratamiento superficial final, antipolvo, a base de resinas resistentes a la abrasión por labores de mantenimiento. Que permita el uso higiénico, sin emisiones nocivas del citado pavimento (silicatos, etc.).
- 20.- Zona de trasteros sin ventilación** activada, ni de ningún tipo. Que presenta un nivel de saturación de humedad ambiente, debido a los conatos de inundación habidos, por las filtraciones existentes y la ausencia del sistema de ventilación citado.
- Solucionar la impermeabilización, y habilitar un ó varios ramales de conductos de ventilación hasta el sistema general, ó ventilaciones directas a exterior.

Cuartos de instalaciones y calderas.

- 21.- Cuartos de telecomunicaciones RITI y RITS, sin sumidero** (¿?). Y cableado al aire sin recubrimiento.
- Instalar el desagüe sifónico en cada cuarto, con acometida a la red general. Y proteger bajo canaleta de Pvc. ó metálica el cableado "visto", reutilizando si es posible las canalizaciones colocadas en "vacío" a los efectos ¿?
- 22.- Faltan cierres y señalización prohibitiva** en recintos, previos a salas de calderas, con cuadros de control y maniobra.
- Instalar cerraduras y colocar rótulos por el exterior, en las puertas de acceso a dichos recintos, de acuerdo a normativa vigente.
- 23.- En general existen restos de materiales de obra y suciedad** en todos los cuartos de instalaciones técnicas (Calderas, telecomunicaciones, maquinaria de ascensor, etc.)
- Proceder a una retirada general de restos de obra y limpieza general de todos los cuartos de instalaciones, procediendo como mínimo a dar un tratamiento "antipolvo", que permita mantener fácilmente, las condiciones sanitariamente higiénicas en dichos recintos.
- Cuartos del: no disponen de los sumideros con desagüe exigidos reglamentariamente no

garantizándose por tanto la protección frente a humedades.

Registros de paso de las infraestructuras de telecomunicaciones: todos ellos están abiertos incumpliendo las exigencias reglamentarias en cuanto al acceso de conductos.

25.- Cuarto de calderas e instalaciones de calefacción, con un nivel térmico ambiente excesivo, apreciándose:

s.- Una escasa y deficiente ejecución del aislamiento térmico de las conducciones y valvulería, presentando además una sensación de envejecimiento prematuro las coquillas de espuma colocadas, con multitud de descuelgues parciales y ó casi totales de las cintas adhesivas de fijación y sellado.

- Repasar, reparar, sustituir donde proceda, y completar.

t.- Multitud de rebabas de aislante y mortero, con acabados deficientes de enlucidos en mochetas y encuentros con chimeneas, conductos etc.

- Limpiar perfilar guarnecer y lucir aristas y encuentros. De manera que el habitáculo presente un aspecto de paramentos y encuentros lisos rematados e higiénicos.

- Recolocar y fijar las juntas elásticas termoaislantes en salidas de chimeneas.

u.- Pavimentos de hormigón sin tratar irregular y pulverulento.

- Eliminar pegotes de mortero y rebabas, aplanar mediante pulido húmedo, y terminar con un tratamiento "antipolvo".

En cubiertas.

25.- Deficiente sistema de **impermeabilización y desagües** en la cubierta del edificio. Este defecto provoca que el agua de lluvia desagüe por la fachada del edificio generando humedades interiores. No se aprecian las rejillas protectoras de varios **sumideros**, que pueden ser los causante, por colmatación de humedades aparecidas en techos de habitaciones bajo cubierta.

- Descubrir y limpiar todos los sumideros. Y comprobar si es solución suficiente. Caso contrario retirar la grava de protección donde proceda y reparar las presuntas zonas deterioradas. Comprobando además las suficientes pendientes de escorrentía, la ausencia de "badinas", y la elevación de los baberos laterales sobre paramentos verticales, y reponiendo por último los áridos de protección.

26.- Los **registros** de los conductos de instalaciones deberán estar en cajas estancas.

- Sustituir, reponiendo y sellando los encuentros de los circuitos afectados por la sustitución de cajas de registro.

27.- Los **revestimientos térmicos** (coquillas de espuma) de las conducciones, presentan un aspecto excesivamente envejecido para el tiempo de vida útil transcurrido.

- Repasar y reparar ó sustituir. Y proteger los circuitos en su totalidad de las inclemencias, en particular de las radiaciones ultravioletas.

Pamplona, a 31 de mayo de 2007

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA



Luis Antonio Ayesa Ajona