

INFORME de REHABILITACIÓN

SOBRE FILTRACIONES DE AGUAS PLUVIALES SOBRE EL GARAJE DE PLAZA RÍO ARGÁ
20-22-24 - BARAÑAIN

Sección de Rehabilitación y
Mantenimiento

Plaza Río Argá, 20 -22-24 - BARAÑAIN

Contenido

Contenido	2
1 Información del edificio	3
2 Antecedentes.....	3
3 Inspección patología.....	4
4 Fotografías de la plaza	15
5 Daños en garaje y portales	17
6 Conclusión	20
7 Planos	21

1 Información del edificio

Inmueble perteneciente al parque propio de viviendas de Nasuvinsa formado por 35 V.P.O. en Alquiler, locales y garajes en planta sótano -1.

Nombre promoción: BARAÑAIN 35.

Ubicación:

El edificio se encuentra en la Plaza Río Arga 20, 22 y 24 en Barañain (Navarra). Pertenece al polígono 1 de la parcela 70, teniendo como colindantes la parcela 731.



Calificación Definitiva:

Expediente de calificación definitiva: 31/1-0041/99.

Fecha Calificación definitiva: 22/02/2002

El edificio tiene actualmente una antigüedad de 23 años.

2 Antecedentes

Existe una patología grave de filtraciones de aguas pluviales que afectan al garaje ubicado en sótano -1 con origen en la plaza interior que da acceso a los portales del edificio y que conforma la cubierta o tapa de dicho garaje.

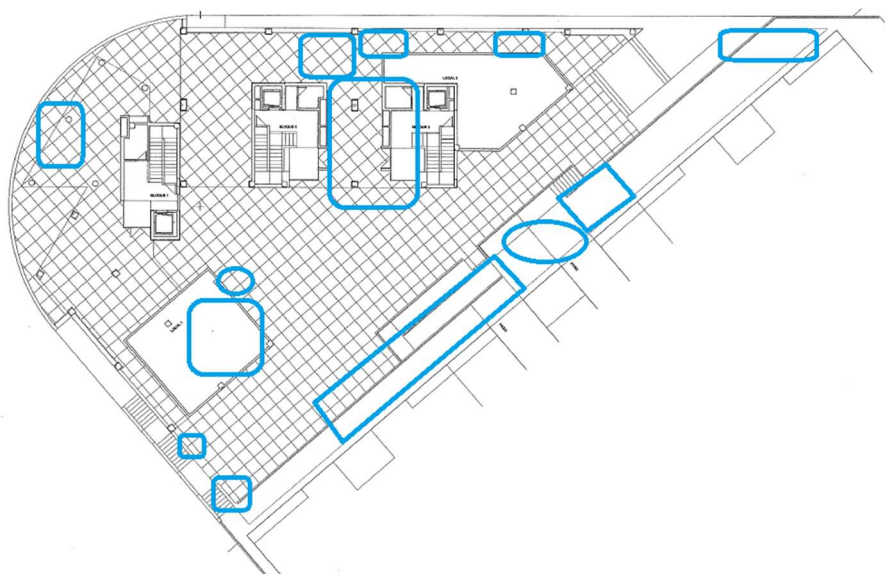
3 Inspección patología

Las filtraciones activas existentes en el forjado horizontal situado sobre el garaje afectan a prácticamente la totalidad de la superficie del garaje, afectando en mayor o menor medida al uso normal de las plazas de aparcamiento por los usuarios a causa del agua y desprendimiento de revocos del techo. La zona más afectada tanto por la cantidad de agua que cae como por el nivel de desprendimientos, es la que está entre las plazas de garaje 36-37-32-33. No obstante, hay muchas otras plazas afectadas.

Croquis no exhaustivo de ubicación de manchas detectadas en la inspección visual en techo de PLANTA SÓTANO -1



Superposición de filtraciones en PLANTA BAJA (plaza y portales)



Inspección realizada mediante pruebas de agua en abril de 2025:

➤ **PRUEBAS SUMIDEROS**

Se procede al taponado de los sumideros y se llenan de agua dejándolos durante aproximadamente 1 hora. No se observa que en este plazo de tiempo se filtre agua a través de los sumideros, tras inspección visual en el garaje por parte de los técnicos.



Taponado de sumideros y regado de los mismos



Antes de prueba de agua

Después de prueba de agua



Antes de prueba de agua



Después de la prueba de agua



Antes de la prueba de agua



Después de la prueba de agua

➤ **PRUEBAS DE AGUA SUPERFICIE PAVIMENTO DE LA PLAZA**

Una vez realizadas las pruebas de sumideros, se procede en primer lugar al regado general de la plaza, así como a la realización de catas puntuales con el fin de obtener datos sobre el estado de la impermeabilización.



Pruebas regado plaza

Se realizan dos catas mediante el repicado del monocapa de la fachada en zonas muy afectadas por la humedad, para comprobar la existencia de tela impermeable. **Queda verificada la subida de tela impermeable en fachada** como continuidad de la lámina horizontal de la plaza, tal y como se comprueba en la fotografía inferior.



Catas para comprobacion subida telas zona portal 24

Se continúa con la revisión de las humedades y filtraciones a través de los núcleos de los portales 22-24 ubicados en zonas protegidas de los porches donde se observan:

- Daños por humedad por capilaridad en revestimiento monocapa de fachada.
- Daños en revestimientos interiores de portales afectando al desconche de pinturas.
- Fuertes filtraciones al garaje afectando especialmente a plazas de garaje 32-33 y 36-37



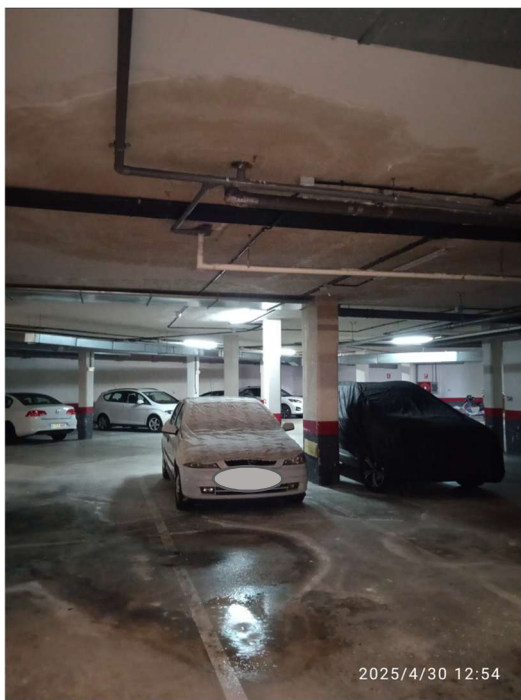
Foto: Daños en accesos portales 22 y 24 desde porche



Daños en interior portal 22

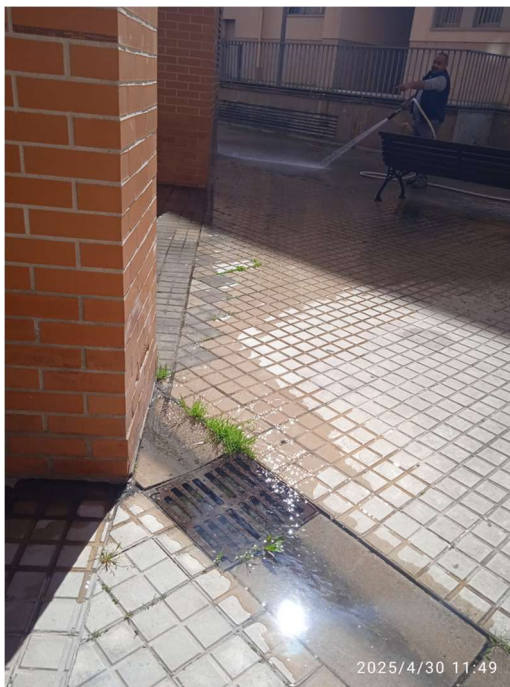


Daños en interior portal 24



Daños en garaje zona plazas garaje 32-33 y 36-37

Se procede por tanto al regado controlado de la plaza en zona próxima a los portales 22 y 24 para observar el recorrido del agua hacia los sumideros/cads y comprobar la evacuación del agua:



Pruebas de agua plaza zona próxima accesos portales 22-24

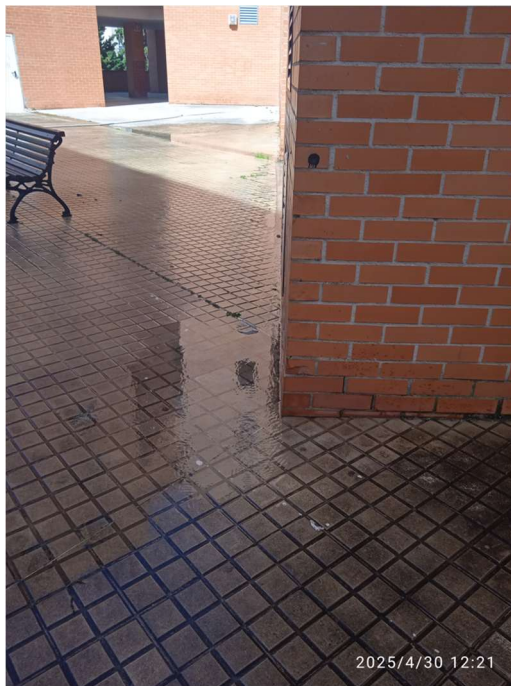
Datos obtenidos de las pruebas de agua:

1. Las entradas a ambos portales aparentemente están a un nivel de cota inferior con respecto a la plaza y durante las pruebas de regado, el agua se dirige rápidamente hacia el sumidero central pero rebasa dicho sumidero y se mete hacia el interior del porche llegando hasta los armarios de instalaciones de ambos portales.



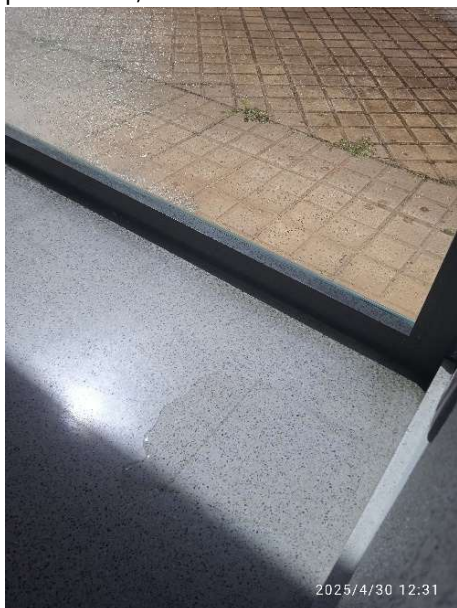
Ubicación sumidero central

2. Se forman charcos de agua en zonas contra la fachada del edificio por pendientes contra sentido de la evacuación.



Zonas acumulacion de agua por pendientes incorrectas

3. El agua se filtra por debajo de las carpinterías exteriores de los portales que arrancan a ras de pavimento, formándose charco de agua en el interior del portal



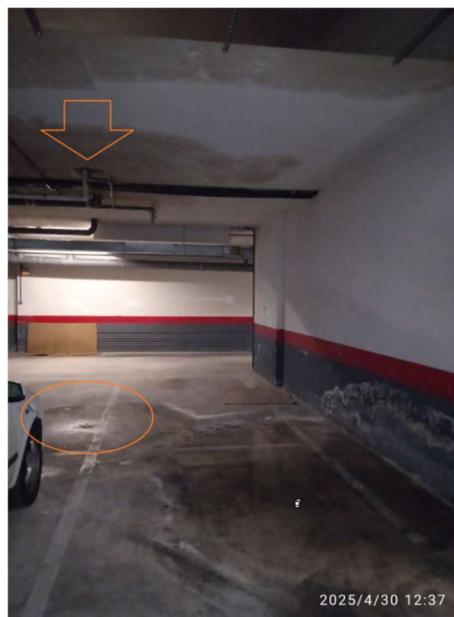
2025/4/30 12:31

Entrada directa de agua al portal por carpintería

4. Se verifica la entrada de agua a goteo continuo por diferentes puntos:

- Armario contadores núcleo portal 24: El agua gotea por el pasatubos del tubo de gas en el punto que atraviesa el forjado. Anteriormente se realizó una actuación puntual en 2023 que consistió en abrir un sumidero en el interior de dicho armario de gas (foto) para facilitar la canalización del agua que llega a ese punto y poder conectarla a la red de pluviales colgada en el techo de garaje. Esta actuación no fue efectiva ya que durante las pruebas de agua se comprueba que sigue goteando por el pasatubo.





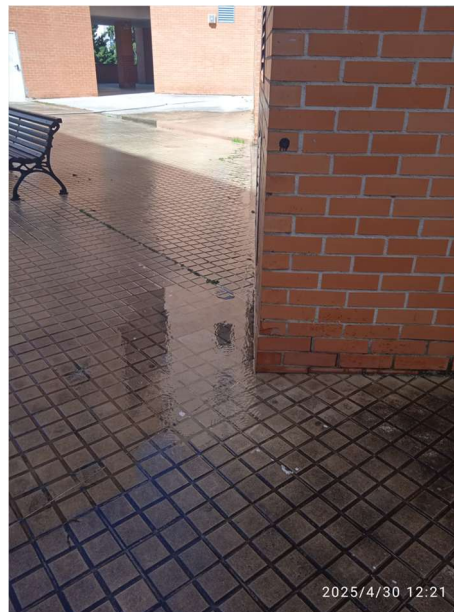
Fotos: interior armario contadores gas y filtraciones en garaje

- Contadores de agua núcleo portal 22: Se procede al vertido directo de agua sobre el sumidero en el interior del armario de los contadores de agua y se comprueba que no es correcta la recogida y canalización del agua vertida a la red, colgada del techo del sótano, sino que cae de forma inmediata y libremente sobre techo del garaje.



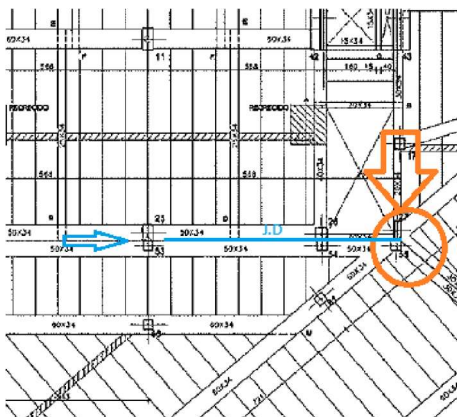
Fotos: armario contadores núcleo portal 22

- Núcleo del portal 24: coincidiendo con las zonas de encharcamiento de agua contra fachada se produce filtración de agua inmediata mediante goteo.



Filtraciones en garaje coincidente con zona encharcada plaza

Esta entrada de agua en el núcleo del portal 24 es coincidente con una junta de dilatación estructural. En la zona de las plazas de garaje 32 y 33 se colocó una bandeja en techo para la recogida del agua, pero dicha bandeja ha quedado pequeña sobrepasando la superficie afectada inicialmente.



Plano de estructura con junta dilatación (azul) y foto filtraciones a lo largo de la junta antes de poner la bandeja bajo la junta de dilatación.



*Bandeja colocada bajo juntada de dilatación
(estado actual)*

- Goteo en puntos aislados en techo de garaje sótano -1 sin relación aparente con remates de telas en perímetros ni sumideros.



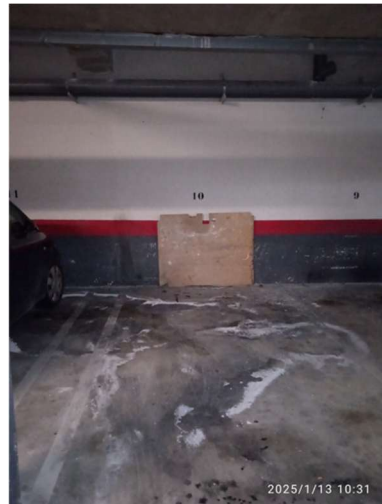
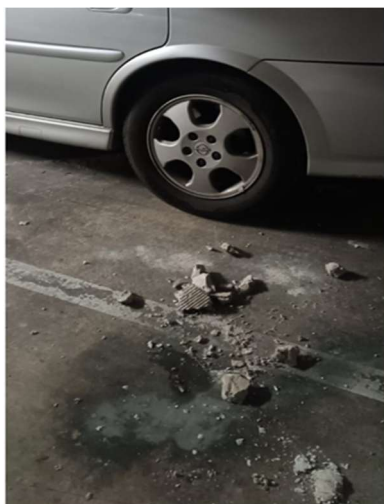
4 Fotografías de la plaza

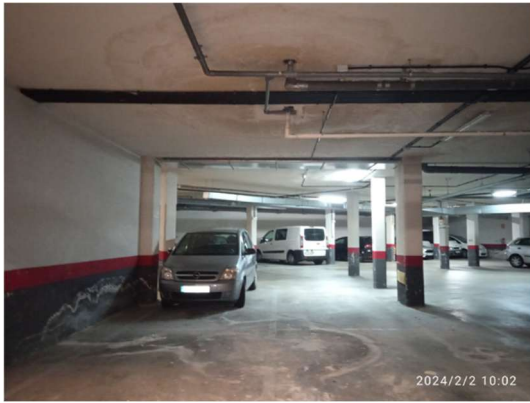




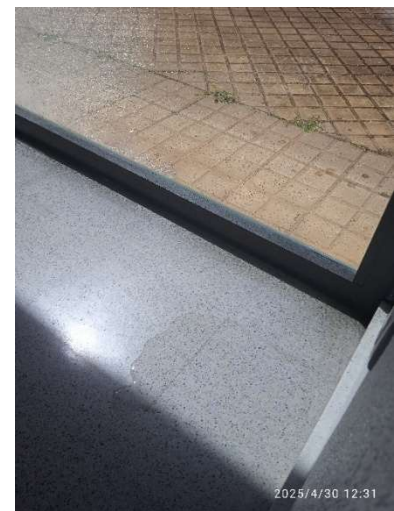
5 Daños en garaje y portales

Se observan visualmente los daños al comprobarse cercos de humedad que han dejado manchas en la cara inferior del forjado y marcas de agua en la solera.





Daños en interior de portales y entrada de agua:



Daños en interior portal 22 Daños en interior portal 24

6 Conclusión

Dada la superficie que abarcan las filtraciones y que los puntos críticos no son localizables y reparables de forma puntual, se plantea una actuación que contemple garantizar la impermeabilización del conjunto del garaje desde la plaza exterior dando una solución definitiva a todas las patologías existentes.

El equipo redactor deberá estudiar una propuesta de actuación total en la plaza, con el fin de solucionar los problemas desarrollados en el presente informe, asegurando la conducción del agua hacia los puntos de desagüe, evitando la formación de encharcamientos en la superficie y garantizando la estanqueidad total que genera afecciones a garaje, portales y daños en elementos constructivos del edificio.

Además, el diseño de la solución adoptada deberá considerar los encuentros con las carpinterías y accesos a portales sin escalones ni desniveles, así como los remates de pavimento contra las fachadas, escaleras, petos, etc...

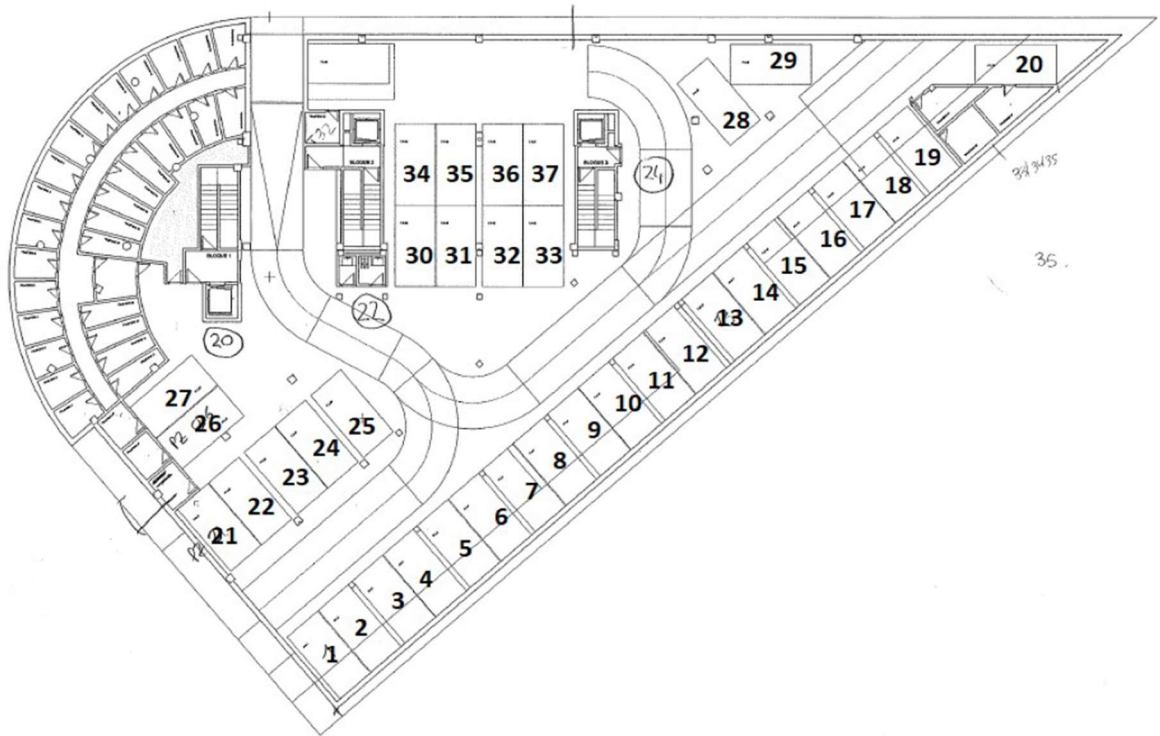
No se contemplará como parte del proyecto:

- La atención y reparación de los daños ocasionados por las patologías en garaje y portales u otros elementos de la edificación.
- La reposición del mobiliario urbano, la cual será a cargo de la brigada municipal.

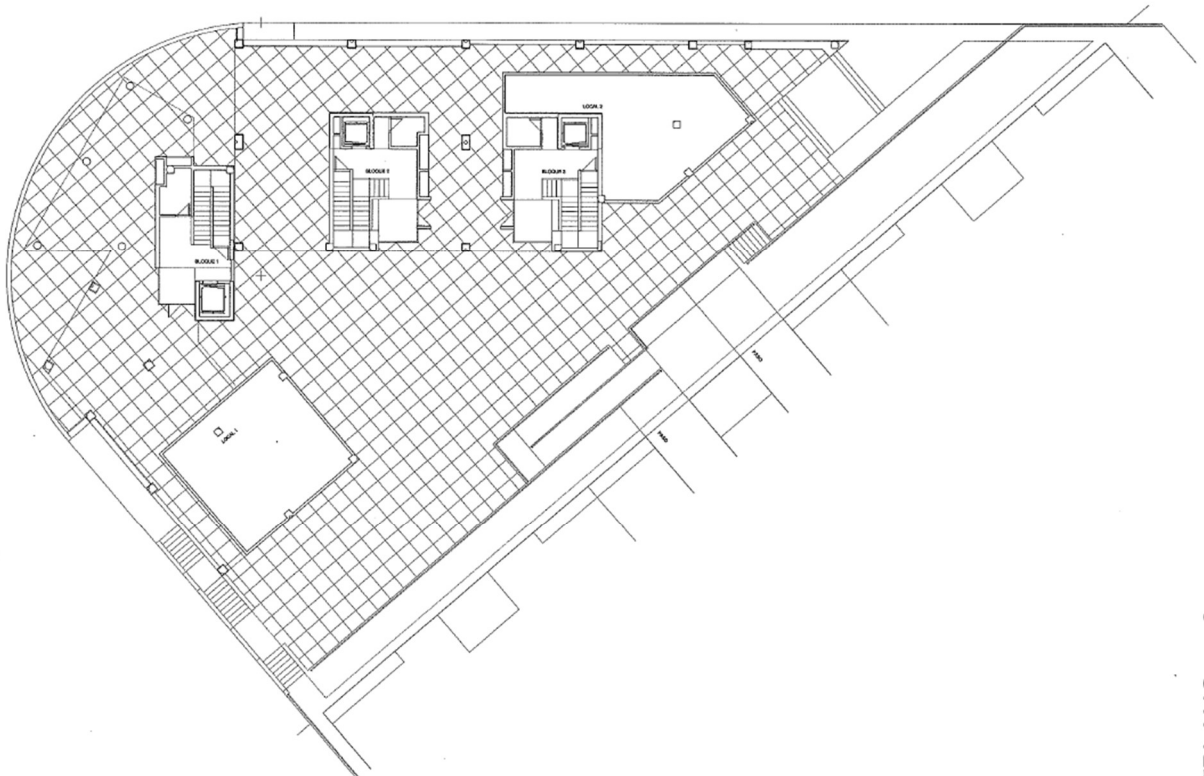
El PEC máximo de licitación para la ejecución de los trabajos será 310.000 € + IVA.

7 Planos

PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA







En Pamplona, a 30 de abril de 2026

Fdo, Sección de mantenimiento y Rehabilitación de Nasuvinsa.