

INFORME DE PATOLOGÍAS (Envolvente y zonas comunes)

Dir.: Cjto. Señorío de Aloha, Av. Manolete, Marbella, CP 29660 (Málaga)

1. INFORME

1.1 AGENTES

1.2 OBJETO

1.3 ANTECEDENTES (según cronología)

1.3.1. Descripción general del conjunto edificatorio.

1.3.2 Proyecto original del conjunto Señorío de Aloha.

1.3.3 Trabajos realizados por la C.P.P. bajo supervisión técnica

1.4 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO OBJETO DE ESTUDIO

1.4.1 Envolvente edificación

1.4.2 Zonas exteriores

1.5 PATOLOGÍAS

1.5.1 Desprendimientos en cantos de forjado y remates metálicos

1.5.2 Filtraciones en cubiertas/ jardineras

1.5.3 Protecciones frente a caídas

1.5.4 Varios en zonas comunes: solería, muros y caminos

1.6 CONCLUSIONES

1.7 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

1.7.1 Desprendimientos en cantos de forjado y remates metálicos

1.7.2 Filtraciones en cubiertas/ jardineras

1.7.3 Protecciones frente a caídas

1.7.4 Varios en zonas comunes: solería, muros y caminos

1.7.5 Resumen de la estimación económica.

2. ANEXOS

2.1 SITUACIÓN

2.2 DOSSIER FOTOGRÁFICO

2.3 MEDICIONES Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA

3. PLANIMETRÍA



1. INFORME

1.1 AGENTES

Solicitante:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CJTO. SEÑORÍO DE ALOHA (en los siguientes C.P.P.)

CIF: H92232214

Dirección del inmueble objeto del informe: Cjto. Señorío de Aloha, Edificios Mezquita, Alhambra, Doñana, Giralda y Triana, sitios en Av. Manolete, Marbella, CP 29660 (Málaga)

Referencias catastrales:

4210108UF2441S: Parcela de edificios Mezquita y Alhambra y Doñana.

4210111UF2441S: Parcela de edificios Giralda y Triana

Autor:

D. FRANCISCO MANUEL LÓPEZ CHACÓN

DNI: 78.967.556-T

Titulación: Arquitecto. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, colegiado nº1.467

Dirección: C/ Amistad, 29, Edificio. Cortesol. Locales 9-10, C.P. 29670 San Pedro de Alcántara (MÁLAGA).

El perito firmante declara haber actuado bajo promesa de decir la verdad y con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

1.2 OBJETO

INFORME de patologías en la envolvente de los edificios Giralda, Alhambra, Mezquita, Doñana y Triana del Conjunto Señorío de Aloha, sito entre Av. de Manolete y C/ de las Adelfas, Nueva Andalucía. De forma no detallada:

- Reparaciones en cantos de forjado, incluso demolición/ reconsideración de la solución constructiva actual y su modificación.
- Terrazas privadas.
- Actuaciones en zonas de uso común, tales como senderos, muros de contención de escasa entidad. (se excluyen piscinas y edificio que alberga la pista de pádel).



1.3 ANTECEDENTES

1.3.1 Descripción general del conjunto edificatorio.

Es objeto de estudio la envolvente de las edificaciones existentes en el conjunto edificatorio denominado Señorío de Aloha, así como distintos elementos de las zonas comunes entre los diferentes bloques y definidos en el punto anterior. El conjunto se compone de cinco edificaciones plurifamiliares que son independientes sobre rasante. La totalidad del conjunto se ubica en dos parcelas catastrales, quedando de la siguiente forma:

4210108UF2441S: Parcela de edificios Mezquita y Alhambra y Doñana.

4210111UF2441S: Parcela de edificio Giralda y Triana

Las edificaciones tienen una geometría similar y sobre rasante constan de seis plantas (cinco +ático). Están repartidas en ambas parcelas catastrales, dejando entre los volúmenes distintas zonas de uso común tales como piscinas o zonas de paseo. El conjunto cuenta con una antigüedad aproximada de 24-25 años a fecha de redacción del presente informe según la Dirección General de Catastro, siendo su año de construcción 2000 y 2001 respectivamente.

El conjunto tiene los siguientes linderos:

Norte: Cjto. Jardines de Andalucía La Nueva.

Este: Av. de Manolete y C/ las Ventas.

Sur: Cjto. Casaño.

Oeste: C/ de las Adelfas.



Se analiza la envolvente de las cinco edificaciones y zonas comunes, pero se excluyen el ámbito de la edificación que alberga la pista de pádel, así como los recintos destinados a piscina.



1.3.2. Proyecto original del conjunto Señorío de Aloha

El conjunto Señorío de Aloha se ejecutó en tres proyectos diferenciados, siendo éstos redactados por los mismos arquitectos y ejecutados por el mismo promotor

Promotor: ALGABAMAR-2 S.A.

Arquitectos: D. José Luis Cerezo Arias y D. Manuel García Bueno

FASE 1

Título: Proyecto de ejecución de 100 viviendas, urbanización y garaje

Edificios: Giralda y Triana

Fecha de visado: 30/07/1998

FASE 2

Título: Proyecto de ejecución de 90 viviendas, urbanización y garaje

Edificios: Alhambra y Doñana

Fecha de visado: 29/03/1999

FASE 3

Título: Proyecto de ejecución de 60 viviendas, urbanización y garaje

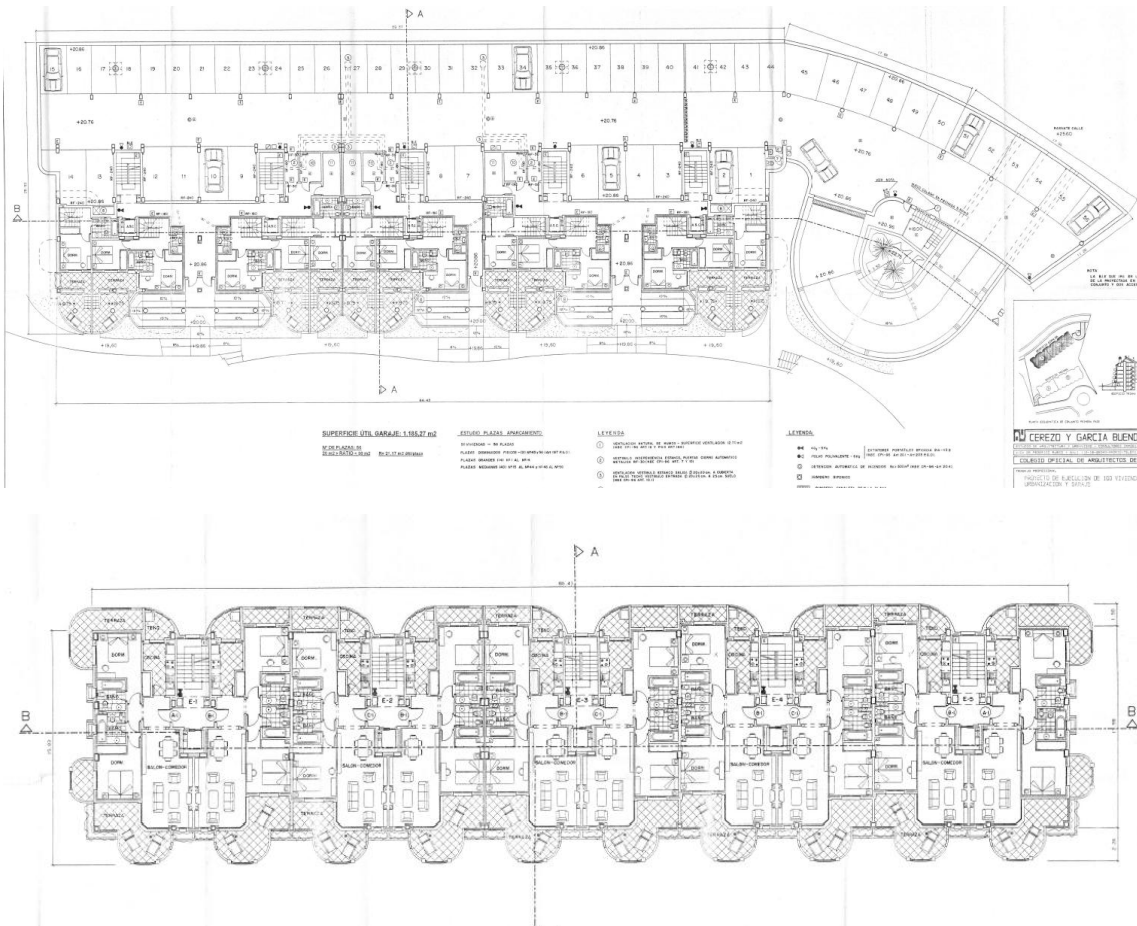
Edificios: Mezquita

Fecha de visado: 07/07/1999

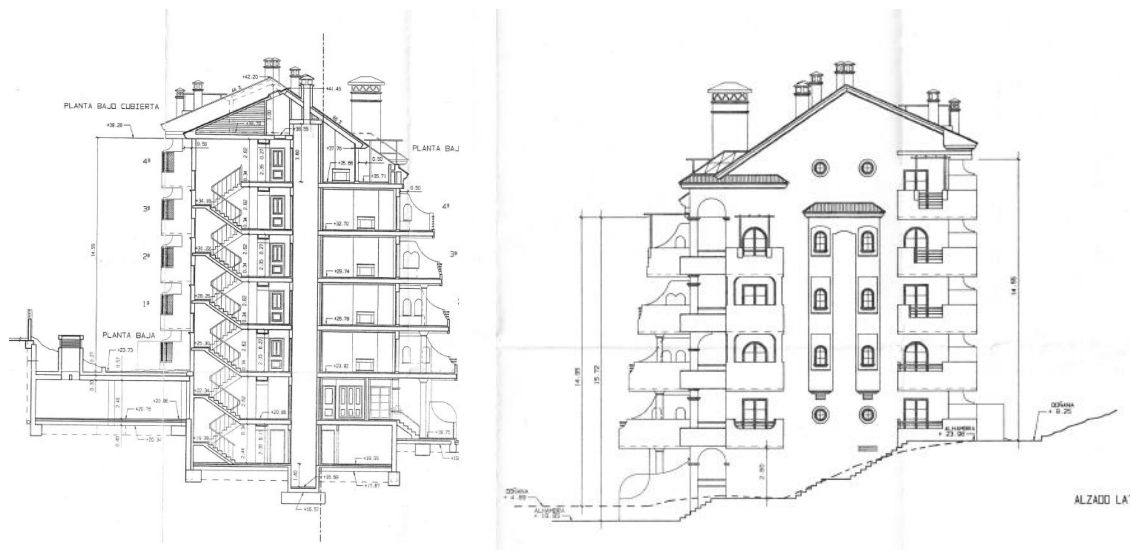


En este documento se encuentran definidos alzados y plantas de los distintos edificios, cuya información es tomada como referencia en las posteriores mediciones junto con el reciente levantamiento topográfico llevado a cabo.

Extracto de planimetría de proyecto original. PLANOS DE PLANTA



Extracto de planimetría de proyecto original. PLANOS DE ALZADOS Y SECCIONES



1.3.3 Trabajos realizados por la C.P.P. bajo supervisión técnica

La C.P.P. hace entrega de una serie de terrazas/cubiertas privativas que se ha realizado bajo la supervisión de un técnico.

Estas quedan fuera del alcance de las posibles actuaciones de reparación debido a filtraciones, si bien persisten otras patologías como la oxidación (en cantos de forjados).

MEZQUITA 5 3 IZQ
DOÑANA 4 2 LEFT IZQ
DOÑANA 4 3 IZQ LEFT
DOÑANA 1 4 DERECHA RIGHT
GIRALDA 4 5 IZQ LEFT NORTH FIRST FLOOR
ALHAMBRA 4 3 DERECHA RIGHT
ALHAMBRA 4 2 DERECHA RIGHT
ALHAMBRA 4 1 DERECHA RIGHT
GIRALDA 1 4 DERECHA RIGT
GIRALDA 2 5 IZQUIERA LEFT
ALHAMBRA 1 5 DERECHA RIGHT FIRST FLOOR
ALHAMBRA 3 2 DERECHA RIGHT
GIRALDA 1 5 DERECHA RIGHT FIRST FLOOR
DOÑANA 1 3 IZQ
MEZQUITA 4 5 DERECHA RIGHT
GIRALDA 3 3 IZQ LEFT
ALHAMBRA 2 4 IZQ LEFT

1.4 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO OBJETO DE ESTUDIO

Para la redacción del presente informe, además del acceso a parte de la documentación del proyecto existente en las dependencias del archivo del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, se han realizado multitud de visitas a las zonas comunes y las siguientes vistas a los distintos apartamentos, comentándose a continuación lo más relevante en cada caso:

Edificio	Apartamento	Observaciones (resumida)
DOÑANA	Portal 1, 4º Dcha.	Fecha: 24/10/2025 -
DOÑANA	Portal 1, 5º Dcha.	Fecha: 21/10/2025 Apartamento en obras en el momento de la visita. Han retirado la jardinera en terraza de planta 5ª (orientación este) y se está haciendo prueba de agua en esta cubierta. Este apartamento ha incorporado una barra/ pasamos extra en la protección frente a caídas para ganar altura (120 cm aprox.)
DOÑANA	Portal 4, 4º Izq.	Fecha: 24/10/2025 Jardinera junto a terraza principal con fisura en muro de jardinera. Parece existir una doble hoja que no esta trabada, por lo que no trabaja solidariamente.
DOÑANA	Portal 5, 1º Izq.	Fecha: 24/10/2025 Remates metálicos en muy mal estado, tanto los de este apartamento como los del nivel superior
GIRALDA	Portal 3, 3º Dcha	Fecha: 24/10/2025 Se puede apreciar como el 2º Dcha. está en obras. Este apartamento ha incorporado una barra/ pasamos extra en la protección frente a caídas para ganar altura (115 cm aprox.)
GIRALDA	Portal 5, 1º Dcha.	Fecha: 03/11/2025 -
GIRALDA	Portal 4, 1º Dcha.	Fecha: 03/11/2025 Este apartamento ha incorporado una barra/ pasamos extra en la protección frente a caídas para ganar altura (120 cm aprox.)
TRIANA	Portal 1, 3º Dcha.	Fecha: 24/10/2025 -
TRIANA	Portal 4, 1º Izq.	Fecha: 03/11/2025 -
TRIANA	Portal 4, 5º Izq.	Fecha: 21/10/2025 -
TRIANA	Portal 5, 1º Izq.	Fecha: 24/10/2025 Apartamento reformado íntegramente. Perfiles metálicos de apartamento superior en muy mal estado.
TRIANA	Port 5 2º Dcha.	Fecha: 24/10/2025 -

1.4.1 Envoltente edificación

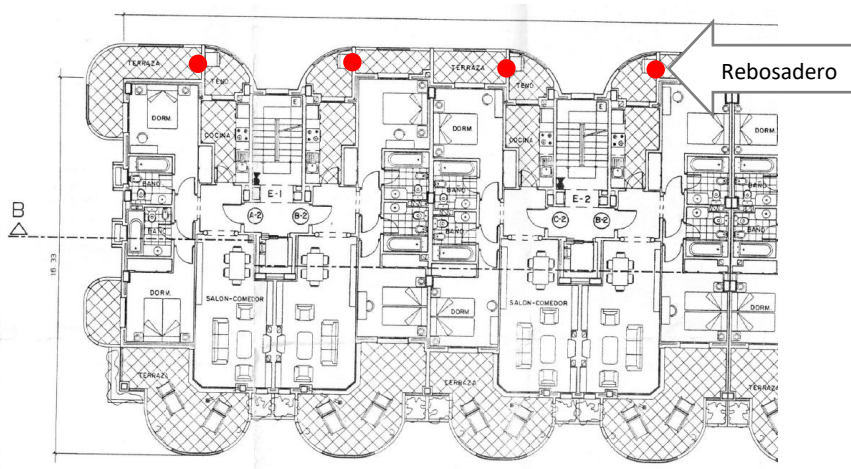
La **envoltente de la edificación** está compuesta por una fachada de fábrica de ladrillo. Se intuyen en las secciones generales que es de dos hojas y probablemente, debido a la época en la que se construye, tenga aislamiento térmico, lo cual no es relevante a efectos de objeto de encargo del presente informe.

En cuanto a las **TERRAZAS PRIVATIVAS** (cubiertas planas transitables no ventiladas), están protegidas con baldosa cerámica e impermeabilizadas principalmente con tela asfáltica, si bien varias de estas terrazas ya han sido renovadas o han sufrido algún tipo de actuación.

Estas cubiertas presentan un desagüe en la zona central de paño de terraza. Remarcar la singularidad de que la gran mayoría de los paños tiene únicamente un desagüe y que en las terrazas que dan a la fachada con acceso en planta primera (generalmente orientación oeste), muchas de estas cubiertas (terrazas de cocina y dormitorio) tienen un hueco en la pared divisoria que comunica ambas cubiertas. Este constituye una especie de rebosadero que comunica ambos paños, aunque igualmente puede constituir un punto débil debido a la geometría del encuentro.

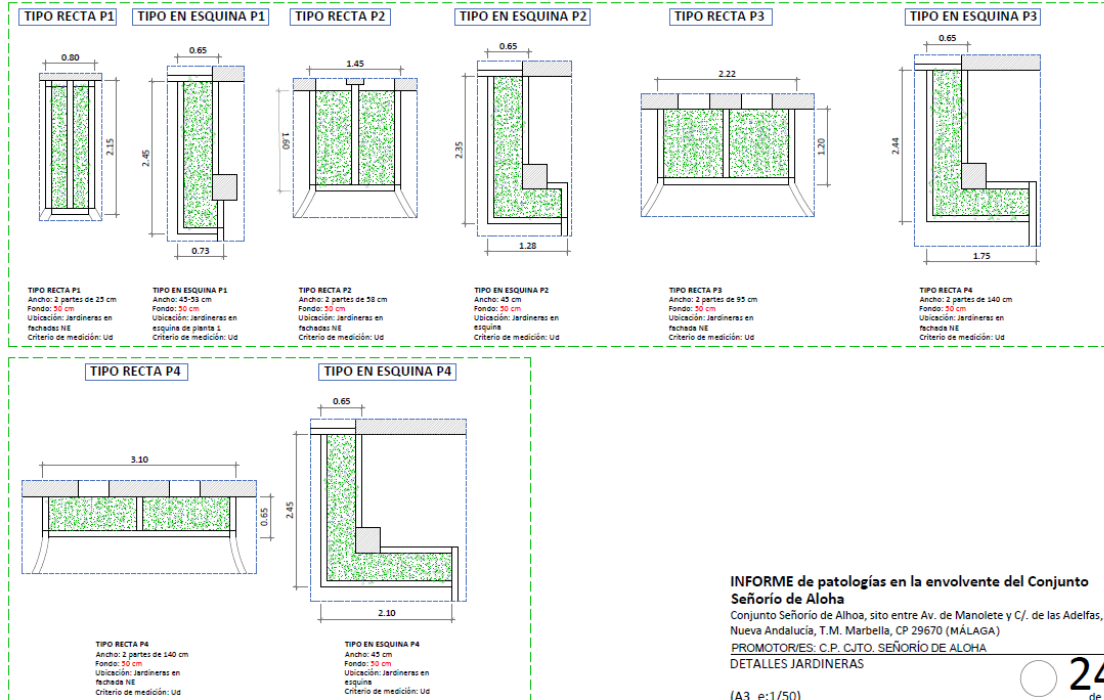
EDIFICIO DOÑANA. P 4, 4º Izq.

EDIFICIO TRIANA. P 1, 3º Dcha.



Anexas a estas cubiertas se encuentra multitud de **JARDINERAS**, de geometría dispar (ver **3. PLANIMETRÍA**) y estado de conservación muy variado. Estas están resueltas en la gran mayoría mediante una impermeabilización líquida (pintura, membrana líquida...), también se ha dado el caso de algunos propietarios que las han eliminado, "dando esta superficie" a la terraza.

Extracto de planimetría, con definición de tipos:



INFORME de patologías en la envolvente del Conjunto Señorío de Aloha
 Conjunto Señorío de Aloha, sito entre Av. de Manolete y C/ de las Adelfas, Urb. Nueva Andalucía, T.M. Marbella, CP 29670 (MÁLAGA)
 PROMOTOR/ES: C.P. CUTO, SEÑORÍO DE ALOHA
 DETALLES JARDINERAS

(A3 e:1/50)

EDIFICIO DOÑANA. P 1, 5ª dcha. Jardinera eliminada por el propietario.

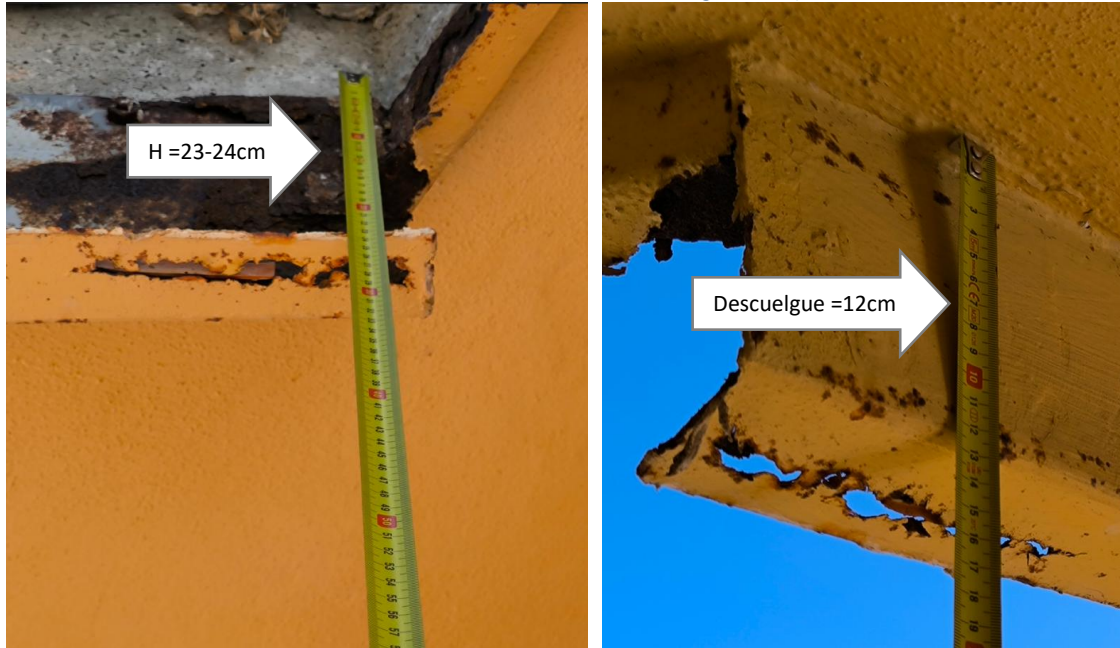


De especial relevancia es el **REMATE CON PERFIL METÁLICO** de los cantos de forjado. Según se desprende de la geometría analizada y el fallo patológico detectado y en el que se profundiza en los siguientes puntos, es posible ver la composición del remate del canto de forjado.

En los cantos de forjado existen dos tipos de descuelgue en función de su posición. Se trata de dos tipos de pletinas con forma de "L". En la *zona curva* de las terrazas principales, existe una pletina con altura total 23-24cm (pletina grande), que descuelga bajo la cara inferior del forjado 12cm, En el resto de zonas, este remate está realizado con una pletina de altura total 11-12cm (pletina pequeña) y que descuelga bajo el canto del forjado 5cm.



PLETINA GRANDE (h= 23-24 cm; descuelgue 12cm)



PLETINA PEQUEÑA (h= 11-22 cm; descuelgue 5cm)



En cuanto a las **PROTECCIONES (antepechos y barandillas)**, éstas tienen una composición similar en todo el conjunto. La altura de los antepechos de fábrica suele rondar el metro de altura en la zona donde es horizontal. Las barandillas están compuestas (de forma aproximada y generalizada), por tubos horizontales de 20mm de diámetro separados 150mm aproximadamente con un remate superior a modo de pasamanos, cuyo diámetro es de 50mm.



En algunos apartamentos se puede apreciar como esta altura ha sido parcialmente aumentada, en virtud de la seguridad.

EDIFICIO DOÑANA. P 1, 5º Dcha



1.4.2 Zonas exteriores

En relación a las zonas exteriores, la configuración de estas es la de una cubierta plana transitable, **terminada con baldosas cerámicas**. Si bien no se dispone de la ficha técnica del pavimento, ni se ha realizado ningún ensayo para determinar su resbalicidad (ensayo de péndulo), simplemente mediante el tránsito por las zonas comunes de la urbanización y habiéndolo confirmado el personal de mantenimiento, se puede concluir que el pavimento no es antideslizante (clase 3, según CTE DB SUA).



En relación a los **SISTEMAS DE CONTENCIÓN**, en muchas zonas se pueden ver muros de H.A., al igual que se tiene conocimiento de zonas de pantallas de pilotes que presentan un aplacado de piedra natural (mampostería)

Sin embargo, existen algunas zonas cuyos muros de contención están ejecutados con ladrillo de hormigón aligerado, cuya idoneidad en estos casos es explicada en apartados posteriores.



1.5 PATOLOGÍAS

1.5.1 Desprendimientos en cantos de forjado y remates metálicos

En relación a la fisuración existente en los cantos de forjado, se puede determinar que la causa principal es la oxidación de los perfiles en L (pletinas) anteriormente definidos. Esta patología generalizada se produce debido a un incorrecto diseño en el proyecto original.

La naturaleza metálica de estos elementos unidos a su exposición ambiental y la cercanía al mar, **hace que estos elementos presenten un estado de deterioro avanzado, incluso de casi desintegración.**

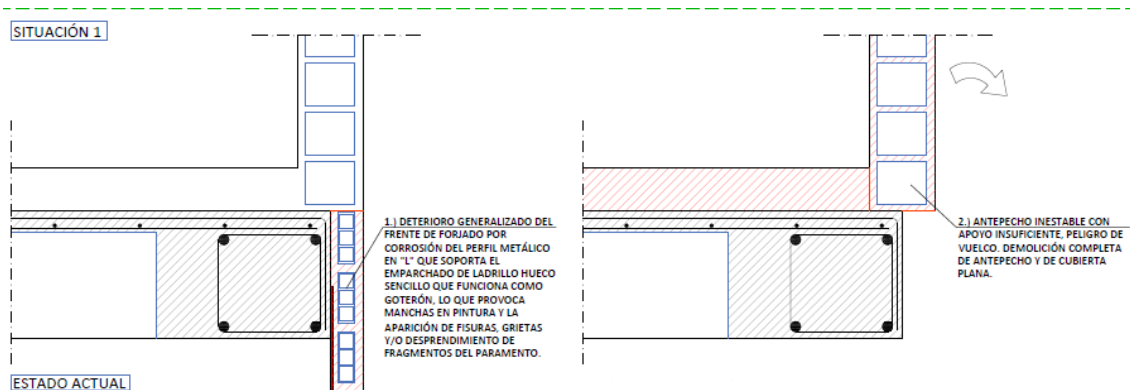
Extracto de 3. PLANIMETRÍA. En rojo, zonas con afección en pletinas





En relación a los remates de los cantos de forjado existe otro “sub-caso” que es apreciable en zonas donde existen jardineras y terrazas y **el paramento no parece estable**. Esta patología viene dada por la geometría del apoyo de la fábrica exterior, que en algunas zonas el ancho de este apoyo es insuficiente, comprometiendo la estabilidad del elemento.

Extracto de 3. PLANIMETRÍA.

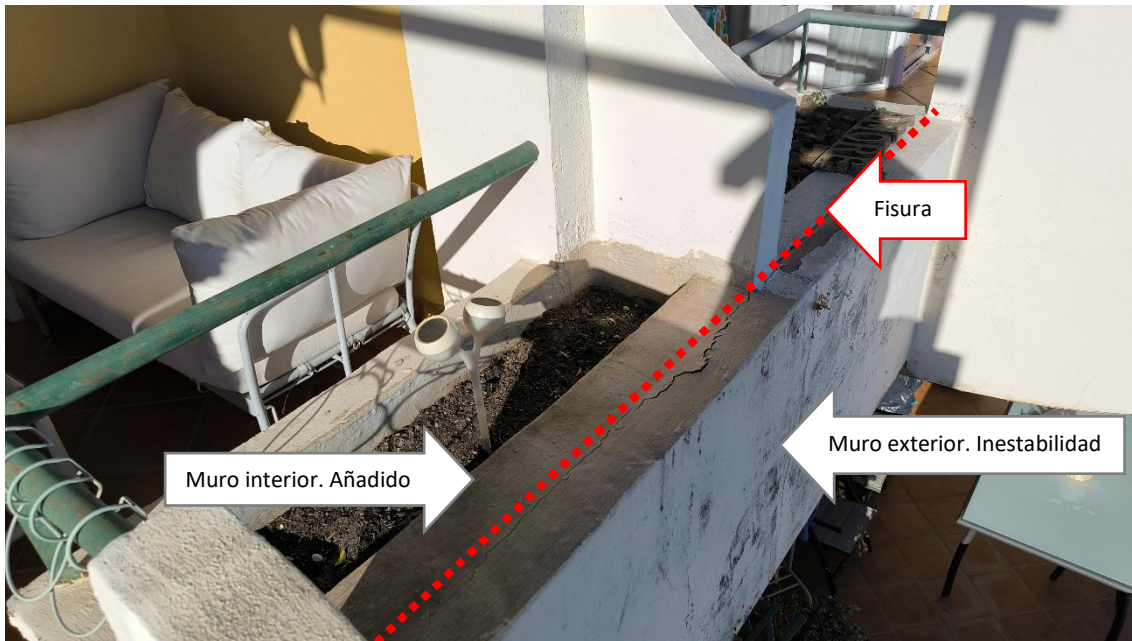


Esto puede apreciarse en dos apartamos visitados:

- **Edificio Doñana, portal 4, 4º Izquierda.**

La cara exterior de la jardinera presenta el espesor de un pie (24cm aprox.), en lo que parece un recrecido hecho con posterioridad (hacia el interior). La jardinera parece impermeabilizada mediante una membrana líquida.

En esta se puede apreciar una fisura entre lo que debería ser el cerramiento original de la jardinera y un posterior refuerzo/ recrecido interior. En este caso, se puede apreciar como las hojas se están separando, quedando visible la fisura entre ambas. Esta fisura es indudablemente una zona de acceso para el agua en caso de lluvia.



- **Edificio Doñana, portal 5, 1ª Izquierda.**

El recrecido en torno al canto del forjado para el emparchado del remate tiene un espesor que oscila entre los 5 -7 cm. Si la fábrica de ladrillo del peto está realizada mediante $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo perforado (11,5cm) o un tabicón de ladrillo hueco doble (9cm), significa que el apoyo del ladrillo sobre la fábrica puede ser del orden de 4-6cm en algunos puntos, lo que sería insuficiente.



1.5.2 Filtraciones en cubiertas/ jardineras

Existen varias cubiertas y jardineras con signos evidente de filtraciones. Esto puede ser debido a multitud de factores y/o a la combinación de varios de ellos.

- Hay terrazas que se corresponden con la construcción original, por lo que tienen una antigüedad aproximada de 24-25 años, por lo que se entiende que han podido llegar al final de la su vida útil.



- Existen filtraciones en el entorno de las juntas de dilatación. Esto puede deberse a fallo de la impermeabilización de la jardinera o al fallo (por inexistencia o falta de mantenimiento) del sellado de la junta estructural



- Se han realizado manipulaciones de jardineras y/o terrazas de forma incorrecta

1.5.3 Protecciones frente a caídas

Si atendemos a las protecciones de las terrazas (petos y barandillas), podemos ver que de forma generalizada la parte de fábrica de ladrillo tiene una altura aproximada de 100cm, mientras que las protecciones, dado la forma de su anclaje, tiene siempre una altura unos 5-7cm inferior a la del paramento.



Si bien estos elementos fueron construidos bajo el amparo de una normativa anterior al Código Técnico de la Edificación (en los siguientes CTE, con entrada en vigor 2.006-2.007), es importante mencionar la parte del CTE que define los parámetros que deben cumplirse en relación a las protecciones frente a caídas a distinta altura: **CTE DB SUA, apartado SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas.**

En el ámbito de aplicación de este documento se especifica que, en caso de no intervenir en estos elementos (barandillas), no es obligatoria la adecuación a la normativa vigente. En este sentido, el técnico que redacta el presente informe entiende que el simple pintado de los elementos (grado de labores de mantenimiento más básico) no constituye una modificación tal como se describe el CTE. No obstante, esto será corroborado en el momento que se solicite la preceptiva licencia de obras

Extracto de CTE DB SUA- Criterios generales de aplicación

Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad con comentarios INTRODUCCIÓN

Cumplimiento del DB SUA en edificios existentes y efectividad de la adecuación al DB

La flexibilidad establecida en este apartado se ha hecho extensiva, para el conjunto del CTE y de sus requisitos básicos y para todos los edificios existentes, mediante la modificación del artículo 2 de la Parte I del CTE introducida por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en su disposición final undécima.

La adecuación a este DB de un elemento que se modifica puede no ser efectiva cuando depende de la necesaria contribución de otros elementos que, por no modificarse con la reforma, no se adecuan a este DB. Por ejemplo, podría ser el caso de una reforma de un aseo de un establecimiento no accesible para usuarios de silla de ruedas, en la que dotar a dicho aseo de las condiciones de accesibilidad para dichos usuarios no aportaría ninguna mejora efectiva.