



INFORME TÈCNIC RELATIU A L'EDIFICACIÓ SITUADA AL CARRER BISBE URQUINAONA 15 DE CASTELLDEFELS

En relació amb la situació de perill detectada a l'edificació existent al carrer Bisbe Urquinaona número 15 d'aquest municipi, qui subscriu

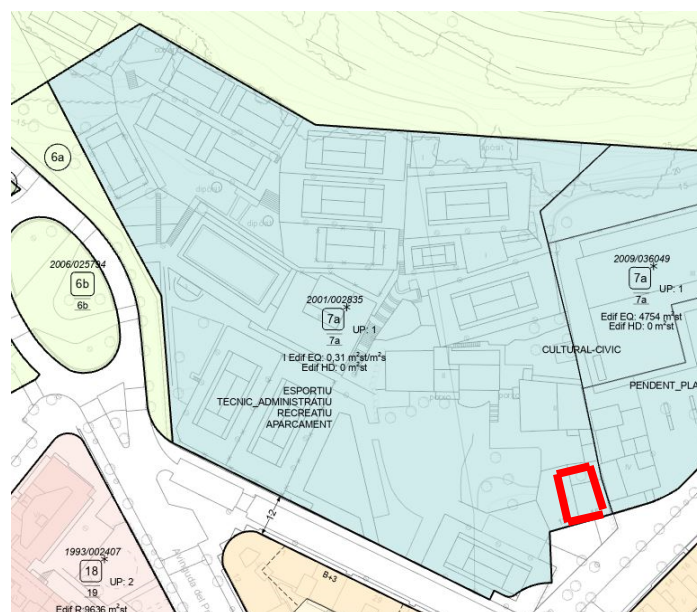
INFORMA:

Antecedents

La finca, amb referència cadastral **4409505DF1740G0001H**, es troba qualificada amb la clau 7a "Equipaments comunitaris i dotacions" d'acord amb el Planejament General Metropolità, aprovat definitivament amb data 14 de Juliol de 1976. El Pla Especial d'ordenació del sistema d'equipaments esportius privats del Club de Tennis Castelldefels, aprovat definitivament en data 17 d'abril de 2002, és el planejament derivat que li és d'aplicació.

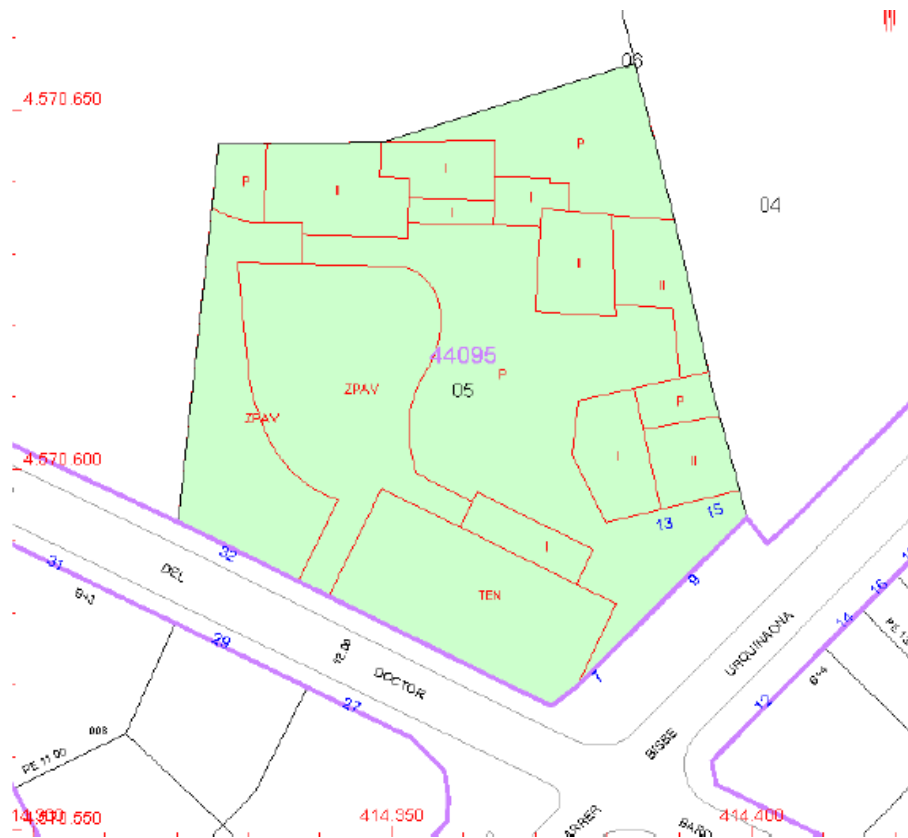
La parcel·la té una superfície de 4.884m² i es troba construïda amb diverses edificacions aïllades datades de 1936, segons dades cadastrals. Els usos són variats; existeix una zona d'aparcament, una zona esportiva, diversos magatzems i també habitatges.

L'edificació objecte del present informe consta de planta baixa i un forjat intermig que ocupa només una quarta part de la superfície, i en total té una superfície construïda de 116m². Segons informacions obtingudes, antigament s'havia utilitzat com a estable.



Plànol 1. Plànol de situació i planejament urbanístic vigent





Plànol 2. Plànol cadastral

Consideracions

L'edifici es situa a la part sud-est de la parcel·la i està adossat a una altra edificació pel costat oest del mateix. Per les altres tres façanes l'edificació queda totalment aïllada.

Es tracta d'una edificació annexa a la masia Can Roca de Baix, protegida com a BCIN, tal i com figura en la fitxa número 6 "Can Roca de Baix i Torre" del Catàleg i Pla Especial de protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic.



Plànol 3. Plànol catàleg Patrimoni

L'edificació es troba actualment sense ús. La coberta és inclinada, de teules ceràmiques, i l'estructura es conforma a base de parets de càrrega i sostres de biguetes de fusta amb entrebigat ceràmic.

D'acord amb el planejament vigent, es tracta d'una edificació existent, prèvia a l'aprovació del mateix, que podrà ser conservada i es podran executar obres d'higiene, conservació i ornat, segons l'article 3.3.10 de la Normativa del Pla Especial. Per tant, segons l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'edificació es troba en una situació assimilable al règim de **fora d'ordenació**.



Fotografia 1. Vistes de la situació de l'edificació existent des de l'interior de la parcel·la.

Estat actual i justificació de l'estat de risc

En data 28 de juliol de 2025 es realitza una visita per tal de fer una inspecció de l'estat en què es troba l'edificació, atesa la recent compra de la finca per part de l'Ajuntament de Castelldefels.

En la vista realitzada s'observa que la porta d'accés a l'edifici presenta ja símptomes de deteriorament. Només obrir-la una mica s'observa que bona part de la coberta que cobreix aquest primer tram ja s'ha enfonsat. En presentar signes evidents de risc d'esfondrament, es decideix fer la inspecció des de l'exterior de l'edificació.

A l'interior es comprova que hi ha restes del material col·lapsat, tant de l'estructura com de la coberta en sí. També s'observa una gran fissura vertical que separa la façana del mur perpendicular.

Es dona la volta a l'edificació i es fa la inspecció des de la part nord de la mateixa. S'accedeix a través d'un pati que està envaït per la vegetació.

En aquest cas s'observa que manca gairebé la meitat de la façana i més de la meitat de la coberta que conforma aquest sentit de les aigües. S'observen també dos baixants pluvials de fibrociment, un d'ells trencat. Es veuen també els desaigües de les màquines de climatització de l'edificació adjacent, que perforen la paret mitgera i desaigüen en un tub que surt cap al pati.

També es detecta que les bigues de fusta presenten un alt nivell de presència de tèrmits i d'humitat, alhora que s'intueixen algunes signes de deformació de les mateixes. Igualment s'observa que un envà del primer pis va col·lapsar i en queda una petita part que penja del sostre de coberta.

Es comprova que l'estat de l'edificació està molt deteriorat i que existeix **un greu risc de col·lapse de l'estructura**.

En general es constata que amb el pas del temps i la manca de manteniment aquesta degradació ha anat en augment, donant lloc a la situació actual de risc que pot abocar en un enfonsament imminent de l'immoble.

Vist el perill imminent de col·lapse de l'estructura amb el conseqüent risc que aquest fet ocasiona, es comunica als Serveis Jurídics la necessitat d'actuar d'urgència d'acord amb els articles 95 i 96 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

A continuació, s'adjunta un seguit de fotografies del precari estat en què es troba l'edifici.



Fotografies 2 i 3. Vistes de les parts de coberta col·lapsades des de la façana sud-est.



Fotografies 4 i 5. Vistes de les parts de coberta col·lapsades des de la façana nord-oest.



Fotografia 6. Vista on s'aprecia el col·lapse de l'envà de planta primera.



Fotografia 7. Vista on s'aprecia el col·lapse de part del forjat de planta primera.



Fotografies 8 i 9. Elements de fibrociment.

Conclusions

Vista la **situació de col·lapse de parts de la coberta i del forjat intermig** que conformen l'estructura de l'edifici i la **inviabilitat de la seva reconstrucció** atesa la seva situació assimilable de **fora d'ordenació**, i tenint en compte que un **possible ensorrament de l'edifici podria afectar a les persones i els béns** es determina tècnicament que **la mesura de protecció urgent a adoptar**, davant l'amenaça de **RUÏNA IMMINENT** de l'edifici i la impossibilitat de la seva reconstrucció, **és l'ENDERROC total de l'immoble, mantenint la mitgera que té l'edificació adjacent així com la façana sud-est, que servirà de tancament de la parcel·la.**

Per tot l'exposat, es proposa realitzar les següents actuacions de manera immediata:

- Procedir a **L'ENDERROC** de l'edificació de manera IMMINENT per tal d'evitar el perill que suposa per a la seguretat de les persones i els béns.
- Mantenir el **PERÍMETRE** d'actuació lliure de circulació de vehicles i vianants fins a la finalització de l'enderroc.
- **RETIRAR** els residus i restes de l'enderroc.

Així mateix, tal i com determinen l'article 95 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i l'article 34.6 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català, cal donar trasllat del present informe al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya per tal que, en un termini de 48 hores, determini les condicions a què s'ha de subjectar la intervenció.

Cosa que us comunico per al vostre coneixement i als efectes oportuns.

La Cap UI Projectes d'Obres i Edificis municipals