

INFORME GENERAL D'AVUACIÓ

Club Tennis Castelldefels

Carrer Doctor Barraquer, 32
08860 Castelldefels (Barcelona)

walk.
walk-office.com

Promotor: Ajuntament de Castelldefels
Arquitecte: Pedro Arroyo García (77787)
Col·laborador: Marta Blanco Muruzabal

#walkwithus

Maig 2025

INDEX

CONTINGUT DE L'INFORME GENERAL D'AVUACIÓ.....	03
ESP23_A1: CASA CLUB.....	04
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	05
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	14
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	22
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	23
ESP23_A2: PISCINA.....	26
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	27
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	36
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	44
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	45
ESP23_B1: MASIA 01.....	48
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	49
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	58
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	62
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	63
ESP23_B2: MASIA 02.....	65
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	66
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	77
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	83
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	84
ESP23_B3: MASIA 03.....	86
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	87
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	14
ESP23_B4: LOCAL.....	90
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	91
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	95
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	97
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	98
ESP23_B5: MAGATZEM.....	100
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	101
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	102
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	103
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	104
ESP23_B6: DEPÒSIT.....	106
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	107
ESP23_B7: MAGATZEM.....	109
DESCRIPCIÓ DEL L'EDIFICI.....	110
ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES.....	116
AVUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT.....	117
RECOMANACIONS MILLORA SOSTENIBILITAT I L'ECOEFFICIÈNCIA.....	118
INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT.....	120
ANÀLIS CIMENT ALUMINÓS.....	153

CONTINGUT DE L'INFORME GENERAL D'AVALUACIÓ

Club de Tennis de Castelldefels

1. Informe d'avaluació de l'estat de totes les construccions

A continuació, es detalla l'estat actual de cadascuna de les edificacions que conformen el complex del Club de Tennis de Castelldefels. En cada cas, s'han identificat les deficiències més rellevants. A cada edifici se li ha assignat el següent codi d'identificació:

- Edifici 1 Principal (Casa Club): ESP23_A1
- Edifici 2 Piscina: ESP23_A2
- Edifici 3 Masia 01: ESP23_B1
- Edifici 4 Masia 02: ESP23_B2
- Edifici 5 Masia 03: ESP23_B3
- Edifici 6 Local: ESP23_B4
- Edifici 7 Magatzem: ESP23_B5
- Edifici 8 Depòsit: ESP23_B6
- Edifici 9 Magatzem: ESP23_B7

2. Informe d'avaluació del compliment d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

Segons el Codi Tècnic d'Edificació DB-SUA i el Decret 209/2023, de 28 de novembre:

A l'apartat 9 de cada fitxa d'edificació s'inclou l'avaluació dels criteris d'accessibilitat, així com les propostes de millora necessàries per al compliment de la normativa vigent. S'ha detallat amb més profunditat en les edificacions indicades per l'Ajuntament com a prioritàries:

- ESP23_A1 (Casa Club)
- ESP23_A2 (Piscina)

3. Informe de detecció d'amiant

Durant les inspeccions visuals realitzades, únicament s'ha pogut detectar la presència d'amiant a simple vista a l'edificació ESP23_B5. Aquesta observació queda reflectida en l'informe específic corresponent a aquest edifici (pàg101).

4. Informe de presència d'aluminosis

Tenint en compte la naturalesa de les instal·lacions i les condicions ambientals de la zona (elevada humitat), s'ha dut a terme un estudi específic per detectar la presència d'aluminosis. Els resultats d'aquest estudi, que s'adjunten al final del present informe, han estat negatius.

INFORME D' AVALUACIÓ DE L' ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L' INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L' informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l' Administració abans de la finalització d' aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L' EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:32	ESP23_A1: CASA CLUB
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Ref cadastral:	4409506 DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical		☐ Propietat horitzontal
Titular: Ajuntament Castelldefels			CIF: P0805500F
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a	Pedro Arroyo García		NIF/CIF: 35485194N
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP:	08036	Població:	Barcelona
Província: Barcelona			
Tel. Fix:	650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): hello@walk-office.com

5. DADES GENERALS DE L' EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D' ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m ²): 12420.0	Sup. construïda de l' edifici (m ²): 1050	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☐ Altres
Núm. de plantes sobre rasant: 3 (P00+P01+P02)		Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

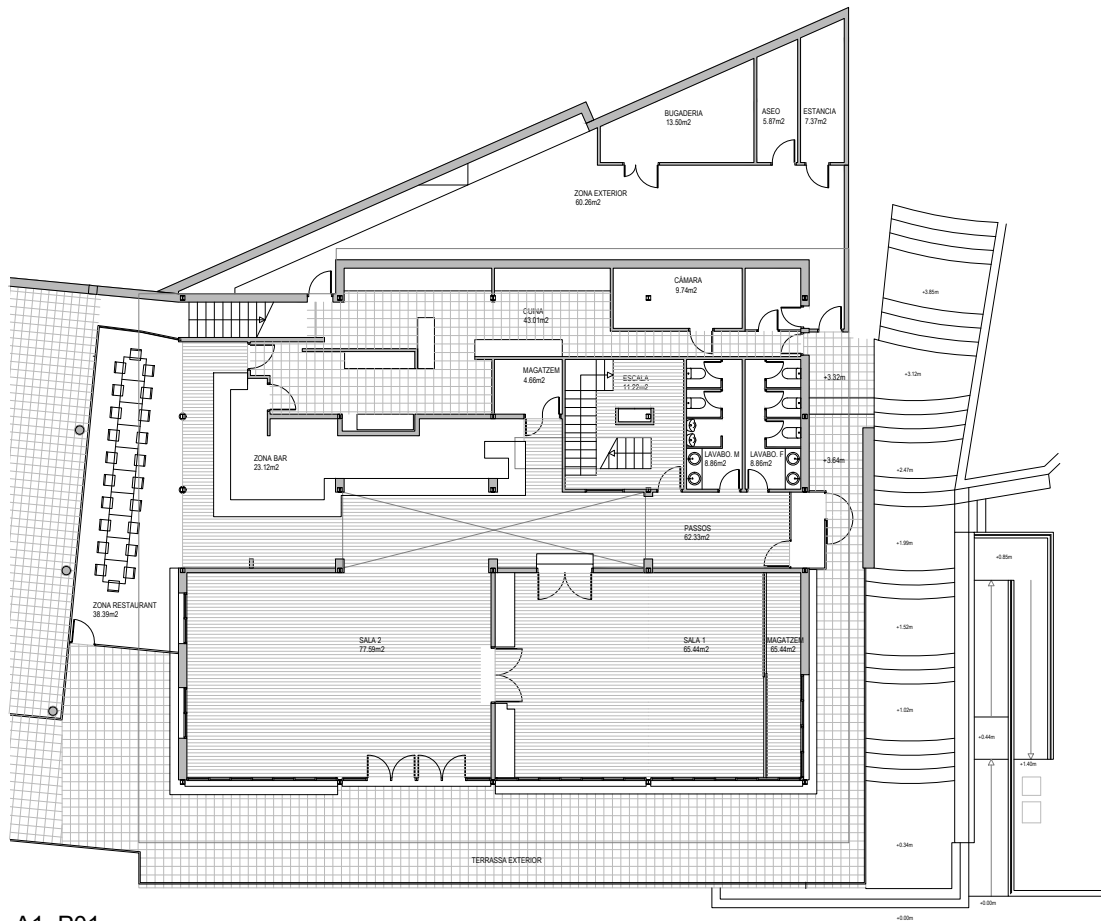
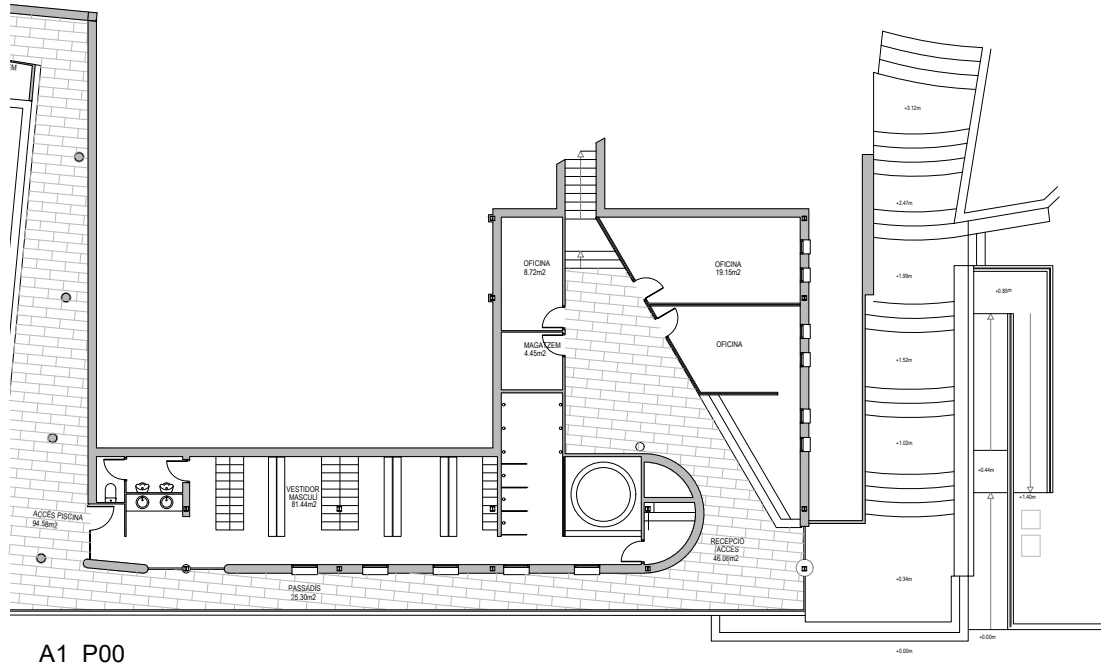
Descripció de l'edifici

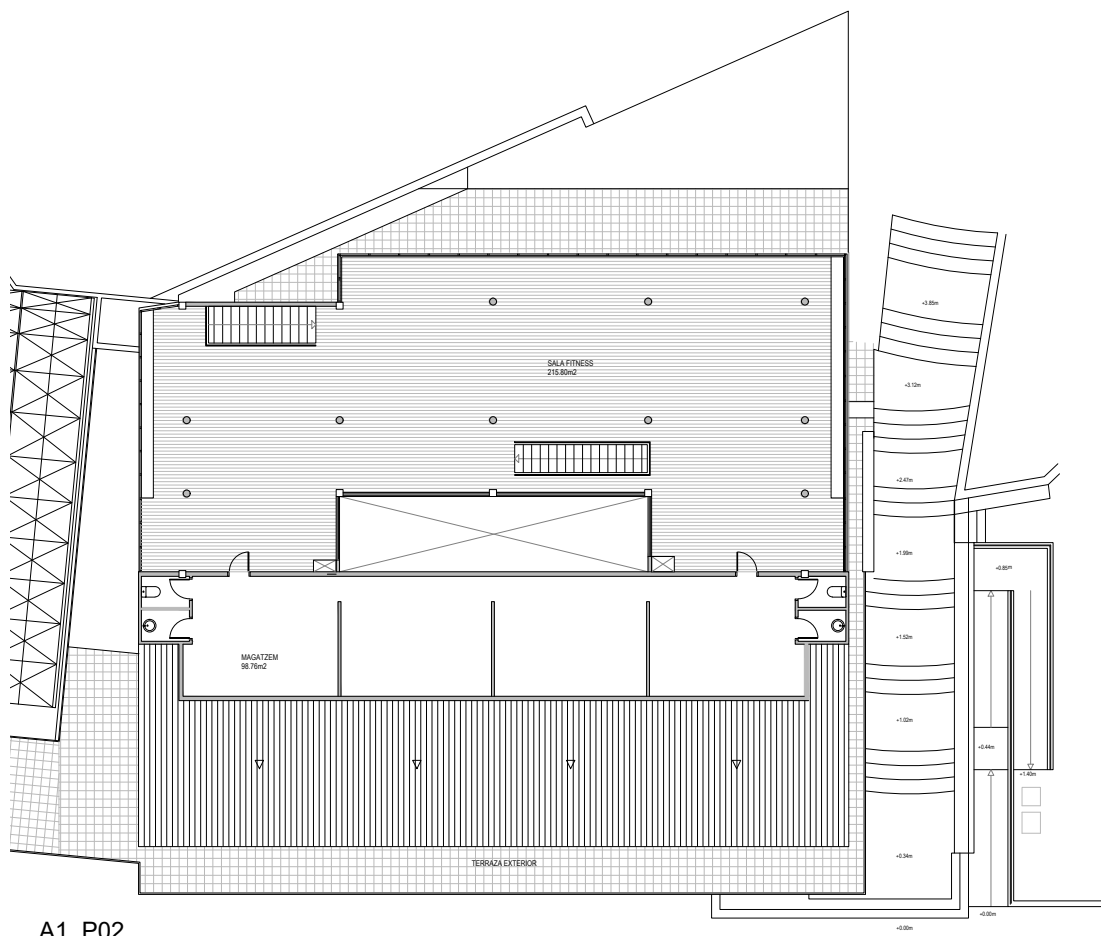
El Club de Tennis de Castelldefels està format per diverses edificacions. Pel que fa a l'edifici principal (Edifici 1), objecte d'aquest informe, es troba pròxim a l'entrada del club, que dona accés al pàrquing exterior, el qual cal travessar per arribar al control d'accés.

En aquest punt, s'hi poden distingir dos cossos diferenciats volumètricament, construïts en períodes diferents però connectats en dues de les seves plantes.

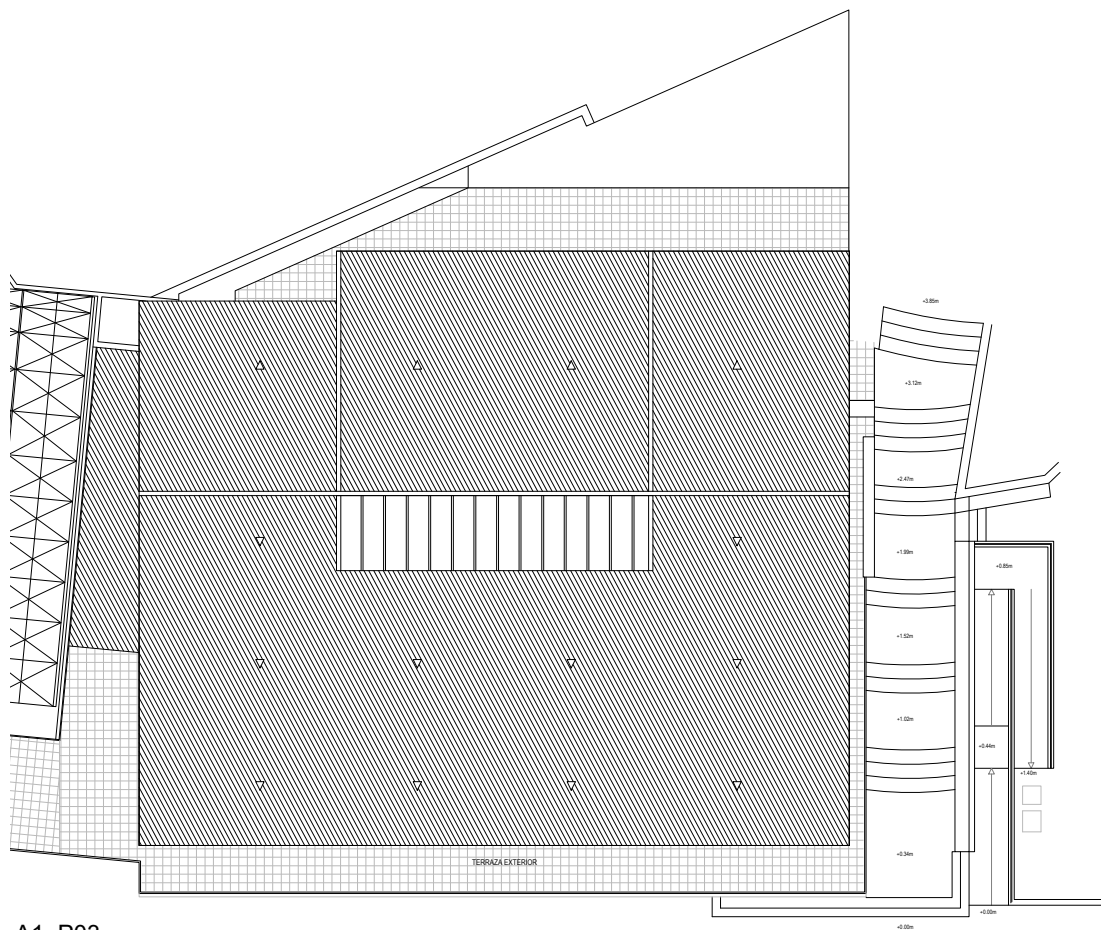
El primer d'aquests cossos, que és per on es realitza l'accés, correspon al més antic; data de 1960 i és recognoscible per la seva coberta a dues aigües. Compta amb tres plantes, on s'ubiquen els despatxos d'administració i de personal, diverses sales, la bugaderia, sales d'activitats dirigides i gimnàs, el restaurant amb la seva cuina i menjador, així com un cos de vestidors a la planta baixa.

Croquis de plantes





A1_P02



A1_P03

Descripció del sistema envolupant de l'edifici**Façanes:****Descripció: FAÇANA PRINCIPAL**

La façana principal s'articula de dues formes diferents. A la planta baixa, l'edifici compta amb una superfície envidrada amb fusteries de fusta que il·luminen la zona d'accés i el passadís que condueix al volum de la piscina i els vestidors.

Sobre aquesta, igual que en l'edifici de la piscina, trobem una terrassa que connecta els dos volums, la qual té la mateixa configuració de baranes metàl·liques amb barrots verticals en tota la longitud.

En segon pla trobem la façana principal de la primera planta configurada a base de maó i finestres de fusta, que il·luminen una sala d'activitats dirigides i una zona de màquines. A la part inferior i al llarg de la façana, hi trobem un sòcol de maó en forma de banc.

El ràfec de la coberta sobresurt sobre la primera planta, protegint l'espai de la terrassa de les inclemències del temps, i també ho fan una sèrie de tendals. D'aquesta manera, parteix del revestiment ceràmic de la coberta, format per teules, queda a la vista en aquesta façana, així la segona planta de l'edifici no té obertures en aquesta façana.

Fotografies:**FAÇANA PRINCIPAL****Descripció: FAÇANA LATERAL**

L'accés lateral es produeix a través de la façana lateral de la Casa Club. A la planta baixa, trobem una zona d'accés envidrada en continuïtat amb la de la façana principal, a la qual s'accedeix mitjançant una sèrie de graons exteriors. Al costat d'aquesta, hi ha una jardineria situada al costat d'un mur cec, on només hi ha unes petites finestres superiors que il·luminen els despatxos de l'entrada. En aquest espai també hi trobem alguns conductes de climatització, actualment en desús. Aquesta jardineria acompanya les escales exteriors que pugen cap a les pistes de tennis i els edificis superiors.

A la primera planta, la terrassa continua també cap al lateral, de la mateixa manera que ho fa la barana de barrots metàl·lics verticals i el sòcol de maó. En aquest punt, hi trobem un accés a l'interior de l'edifici mitjançant una doble porta de fusta.

A la segona planta, hi ha una sèrie d'obertures de fusta que il·luminen aquesta planta, on se situa el gimnàs. El revestiment en aquesta zona és de maó vist.

Fotografies:**FAÇANA LATERAL**

Descripció: FAÇANA LATERAL-MITGERA AMB PISCINA

La "Casa Club" comparteix mitgera amb la piscina a l'espai del menjador-restaurant. Hi ha diverses fusteries similars a les de les altres façanes de la piscina que es poden obrir, connectant així els espais. Aquesta connexió dels espais es produeix només a la primera planta, ja que les plantes baixes dels dos edificis estan connectades i la segona planta queda exempta de la coberta de la piscina.

L'acabat d'aquesta façana també és de maó vist, igual que la resta de façanes.

Fotografies:

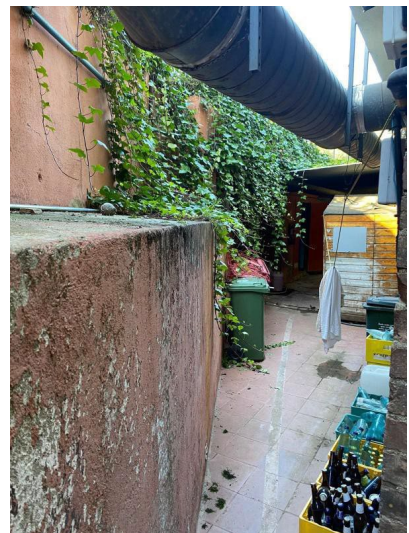


FAÇANA LATERAL-MITGERA AMB PISCINA

Descripció: FAÇANA TRASERA

La façana posterior del club es situa al costat d'un pati a la planta primera, que dona servei a la bugaderia ubicada allà. El revestiment exterior d'aquesta planta és de maó ceràmic vist i compta també amb unes peces de pavés a la part superior que il·luminen l'espai de la cuina. A aquesta façana estan adossades diferents instal·lacions de l'edifici i una coberta de xapa ondulada que cobreix l'espai d'aquest pati. A la planta segona trobem diferents fusteries de fusta que il·luminen l'espai del gimnàs i les màquines d'aquesta planta.

Fotografies:



FAÇANA TRASERA

Cobertes:

Descripció: **COBERTA**

La coberta de l'edifici és a dues aigües i és l'element característic d'aquest volum. L'acabat exterior és de teula ceràmica. També presenta un gran lucernari que aporta llum a un ampli espai de dues plantes: la zona d'accés al restaurant i les sales de la primera planta, així com la zona de gimnàs a la segona planta.

Aquesta coberta queda exempta de la coberta del cos de la piscina.

Fotografies:



COBERTA

Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud-est

7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS

FONAMENTACIÓ			
Sistemes de contenció	☐ Mur de pedra ☐ Mur de fàbrica de maó	☐ Mur de fàbrica bloc ☐ Mur de formigó armat	☐ Mur pantalla ☒ Es desconeix/Altres
Fonamentació superficial	☐ Sabates, rases i pous de paredat ☐ Llosa	☐ Sabata o Rases formigó ☒ Es desconeix/Altres	
Fonamentació profunda	☐ Pils	☐ Pantalles	☒ Es desconeix/Altres
Observacions:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Parets de Càrrega ☐ De pedra ☐ De formigó armat ☐ De tova ☐ De tàpia ☐ De fàbrica de maó ☐ De bloc ceràmic ☐ De bloc formigó ☐ Amb entramat de fusta		Pilars ☐ Maó ☐ Ferro colat ☒ Acer ☒ Formigó armat ☐ Altres	Altres ☐ Es desconeix ☐ Altre
Estructura horitzontal Plata Tipus	Estructura principal (Bigues) ☐ De fusta ☐ Metàl·liques ☐ De formigó armat	Forjat (Elements secundaris, biguetes) ☐ De fusta ☐ Metàl·lica ☐ De formigó armat ☐ De ceràmica armat ☐ Altres	Forjat (Entrebigat) ☐ Taulell ☐ Revoltó ☐ Revoltó ceràmic ☐ Revoltó de formigó ☐ Altres	Altres ☐ Forjat reticular ☐ Llosa formigó ☒ Es desconeix/Altres
Estructura horitzontal Terra. Planta en contacte amb Terreny	Forjat ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Forjat Sanitari ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Altres ☐ Solera ☒ Es desconeix/Altres	
Estructura de coberta	Forjat horitzontal ☐ Capa formació pendent ☐ Envanets + taulell Forjat inclinat ☐ Formigó armat ☐ Altre	Encavallades, pòrtics ☐ Bigues formigó armat + taulell ☐ Bigues metàl·liques + taulell ☐ Bigues fusta + taulell	Altres ☐ Taulell ceràmic ☐ Taulell fusta ☐ Xapa/Sandwich ☒ Es desconeix/Altres	
Escala	Estructura ☐ Fusta ☐ Metàl·lica ☐ Volta ceràmica ☒ Llosa armada ☐ Es desconeix/Altres			

TANCAMENTS VERTICALS I COBERTES				
Façana principal	Acabat Vist en Façana Principal		Acabat Revestit en Façana Principal	
	Disposa de Cambra d'aire		Disposa d'Aïllament tèrmic	
Altres façanes, façanes a patis, i mitgeres	Acabat Vist en Altres Façanes		Acabat Revestit en Altres Façanes	
	Disposa de Cambra d'aire		Disposa d'Aïllament tèrmic:	
Fusteria i vidre en buits d'obra	Tipus de fusteria		Tipus de vidre	
Terrat / Coberta plana	Coberta inclinada			
	Disposa d'Aïllament tèrmic		Disposa d'Aïllament tèrmic	
	Disposa de làmina impermeabilitzant			

INSTAL·LACIONS

Totes les instal·lacions de l'edifici es troben obsolets i no compleixen amb els estàndards mínims ni normativa actual exigible a cadascuna d'elles. S'han anat duent a terme reparacions sense criteri en molts casos.

La justificació de l'estat de les instal·lacions actual queda adjuntat en el document d'instal·lacions lliurat com a annex.

8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

ESTRUCTURA HORIZONTAL		DEFICIENCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIENCIES	Altres deficiències en l'estructura horitzontal		X		

Tipus: Altres deficiències en l'estructura horitzontal

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:
Al pati de la bugaderia hi ha una viga metàl·lica que ha estat tallada i està a la vista. Presenta corrosió.



Estructura alterada i amb corrosió

Deficiència:	Molt greu	Greu	Important	Lleu
Les mesures cautelars han estat executades?	Si		No	
Observacions: (Art. 9.2. en els casos de deficiències greus o molt greus s'haurà d'indicar el termini orientatiu per esmenar les deficiències)				

TANCAMENTS VERTICALS: FAÇANES, MITGERES I FORATS		DEFICIENCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIENCIES	Humitats per capitalitat en els murs de tancament			X	
	Humitats per condensació o altres causes en els murs de tancament, fusteries i troballes			X	
	Altres deficiències en els murs de tancament			X	

Tipus: Humitats per capitalitat en els murs de tancament

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Problemes d'humitats interiors a la zona d'accés principal i despatxos. La façana presenta humitats per capil·laritat a causa que està en contacte, per l'exterior, amb una jardinera que no està ben impermeabilitzada i això es manifesta interiorment.



Humitats per capil·laritat

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

Tipus: Humitats per capitalitat en els murs de tancament

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Certes sales de l'edifici, com les d'emmagatzematge situades pròximes a l'accés de l'edifici original, presenten problemes d'humitats per capil·laritat, ja que són murs que contenen terreny. La impermeabilització no està en bon estat.



Humitats per capil·laritat

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

Tipus: Humitats per condensació o altres causes en els murs de tancament, fusteries i troballes

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Existeixen problemes d'humitat per condensació a les diferents façanes de l'edifici. Com a la zona de gimnàs de la planta primera.



Humitats per condensació

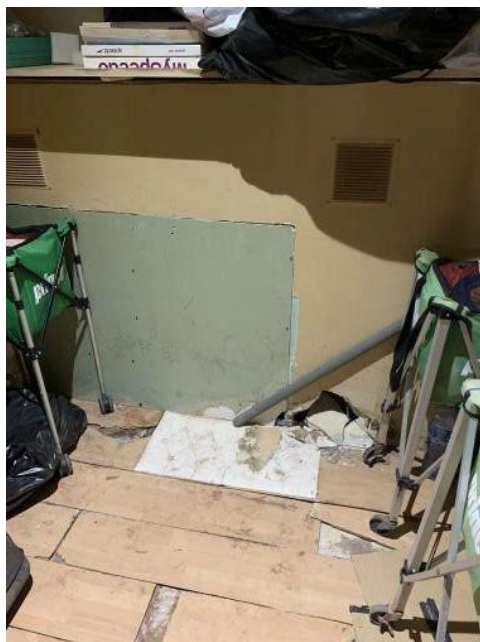
Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres deficiències en els murs de tancament

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

El trasdossat del mur en contacte amb el terreny de la zona dels despatxos es troba en mal estat, amb forats, i part del panell ha estat substituït sense acabar-se correctament.



Mur en mal estat

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

FUSTERIA EXTERIOR I ENVIDRAMENT		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Deformació i/o trencaments de fusteries exteriors				X

Tipus: Deformació i/o trencaments de fusteries exteriors

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Al llarg de tot l'edifici es troben deficiències localitzades als vidres de les fusteries. En la planta sota coberta de l'edifici original a dues aigües, ha una zona de gimnàs on moltes de les seves fusteries tenen vidres trencats i enganxats amb plàstics adhesius.



Vidres Trencats

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

Tipus: Deformació i/o trencaments de fusteries exteriors

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Hi ha montes fusteries que presenten bombament per l'entrada d'aigua ja que no són estancs i presenten desperfectes, a més estan trencades en moltes parts. En general, presenten problemes d'accionament.



Fusteries trencades

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

ELEMENTS ADOSSATS A FAÇANA		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Mal estat i/o risc de despeniment dels elements adossats a façana com: baixants, xemeneies, faroles, antenes, marquesines, estenedors de roba, tendals, cablejats,				X

Tipus: Mal estat i/o risc de despeniment dels elements adossats a façana com: baixants, xemeneies, faroles, antenes, marquesines, estenedors de roba, tendals, cablejats, equips de climatització, etc.

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Hi ha una sèrie de tendals adossats a la coberta per a la protecció solar, els quals es troben desgastats i representen un risc per als usuaris, ja que queden baixos i es poden colpejar amb ells.



Tendals

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

ALTRES DEFICIÈNCIES EN ALTRES SUBSISTEMES CONSTRUCTIUS		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Altres subsistemes constructius			X	X

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Molts revestiments al llarg de tot l'edifici no estan en bones condicions, ni de salubritat en el cas de vestidors i lavabos, així com en les sales d'activitats i la piscina.



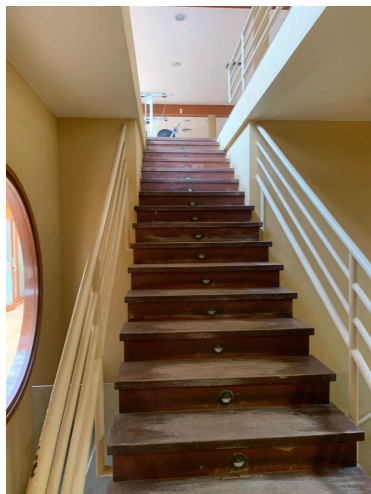
Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Les diferents baranes dels edificis, tant les situades a la terrassa exterior com les de l'escalera interior d'accés al gimnàs, són estables, però no compleixen amb l'altura mínima ni amb la distància entre barrots. Fins i tot hi ha una escala la barana de la qual és una espatllera totalment escalable, i que no hauria de fer la funció de barana d'escala.



Baranas no compleixen la normativa

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Falta de manteniment generalitzada en molts dels espais, acumulació de material esportiu i altres objectes en zones de manteniment de màquines o altres no destinades a això.



Falta de manteniment, acumulació de material

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

La cuina del restaurant ha estat abandonada, presenta brutícia i acumulació de diversos utensilis, vaixel·la, electrodomèstics... No està en condicions òptimes d'higiene i es troba pròxima a zones que actualment sí estan en ús. No es pot determinar si els equips poden posar-se en funcionament i si ho farien correctament.



Cuina abandonada i en desús

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☒ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☒ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☒ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

D'acord amb la Secció primera del nou Decret 209/2023, de 28 de novembre, i amb el Codi tècnic d'edificació DB-SUA, i tenint en compte que aquesta edificació és existent, s'estableixen les problemàtiques següents.

En primer lloc l'edifici no és accessible des de l'entrada principal del complex, tant a la zona d'aparcament que cal travessar com a la pròpia entrada de l'edifici, ja que hi ha graons per accedir al control d'accés. La mobilitat exterior també es realitza mitjançant escales a les altres plantes de l'edifici objecte d'aquest informe. Per tant, no existeix un itinerari accessible des de l'exterior fins a l'interior.

Per aquestes raons no és possible l'evacuació de persones amb discapacitat a un espai exterior segur. (Article 37)

L'edifici no és accessible entre plantes ni fins i tot dins la mateixa planta, no hi ha ascensor i l'única manera d'accedir-hi és mitjançant les 2 escales interiors existents. Hi ha sales d'activitats dirigides que tenen graons per accedir-hi dins de la mateixa planta.

Les comunicacions no compleixen amb la normativa. Amb dues escales no s'ajusten a les dimensions mínimes de petjada i contrapedjada establertes al CTE-DB-SUA, de com a mínim 28 cm i com a màxim 18 cm, respectivament. Les seves baranes tampoc compleixen la normativa, ja que una d'elles és escalable i no s'adequa a les dimensions requerides.

Tampoc compleixen els estàndards d'accessibilitat elements com portes, rampes, baranes, així com els lavabos i vestidors adaptats, en els quals no es pot incloure el radi mínim de gir establert i no hi ha almenys un lavabo accessible per a cada planta.

A més, alguns revestiments tampoc faciliten ni garanteixen l'accessibilitat; hi ha paviments aixecats i en mal estat, i algunes fuites d'aigua provoquen acumulació d'aigua que afavoreix el lliscament dels usuaris.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures)

Les millores d'accessibilitat haurien de començar des de l'exterior immediat a l'accés. Caldria eliminar el desnivell existent entre l'aparcament i l'entrada de l'edifici, ja sigui col·locant una rampa o absorbint el desnivell amb diferents possibilitats a la zona del parc que planteja l'Ajuntament davant l'edifici en el futur.

És primordial garantir un itinerari accessible i segur des de l'exterior del complex fins a aquesta edificació, així com a l'interior i entre les seves plantes.

Per a això últim, a l'interior de l'edifici caldria col·locar un ascensor de manera que les persones amb mobilitat reduïda poguessin accedir a les altres plantes, ja que actualment només hi ha escales per fer-ho.

Segurament serà necessari reformular les escales per ubicar el cos de l'ascensor i així fer que aquestes siguin més còmodes i compleixin amb les dimensions i les proteccions establertes en el Codi Tècnic.

Un altre dels punts de millora és la reformulació dels banys de manera que existís almenys un adaptat a la planta baixa i a la planta primera. Amb les dimensions suficients per incloure un radi de gir lliure d'1,50 m.

Pel que fa als revestiments dels paviments, caldria substituir aquells en mal estat per uns antilliscants i adequats que evitin el risc de caigudes.

Totes les sales d'activitats que es plantegin han d'estar al mateix nivell perquè no suposin una barrera en matèria d'accessibilitat.

Una altra de les millores que s'hauria de dur a terme és introduir mobiliari accessible, per exemple, al taulell de l'entrada, mobiliari dels vestidors, sales... A més, introduir senyalització accessible, en braille, pictogrames, ja que actualment no n'hi ha cap a tot el complex.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomanacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escalers**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

11. RESUM ESTAT DE CONSERVACIÓ

La inspecció a realitzar és de caràcter visual, i respecte a aquells elements de l'edifici als que s'ha tingut accés. No forma part de la inspecció detectar possibles vicis ocults, ni preveure causes sobrevingudes. Els elements objecte d'inspecció són els que consten en aquest model d'informe. Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin prou per a valorar les deficiències detectades, el Tècnic/a encarregat de la inspecció haurà de proposar a la propietat de l'immoble, efectuar una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, així com les probes que consideri necessàries.

11.1. LOCALITZACIÓ I QUALIFICACIÓ DE CADASCUNA DE LES DEFICIÈNCIES (Transcripció automàtica de les deficiències relacionades en l'apartat 8)

	LOCALITZACIÓ		MG	G	I	LL	SD
			Molt greu	Greu	Important	Lleu	Sense Def.
ESTRUCTURES	Fonamentació	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura vertical	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura horitzontal	☐ Mesures cautelars executades		X			
	Estructura de coberta	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura d'escales	☐ Mesures cautelars executades					X
ENVOLUPANT	Tancaments verticals: Façanes, mitgeres i forats	☐ Mesures cautelars executades			X		
	Acabats de façana	☐ Mesures cautelars executades					X
	Fusteria exterior i envidrament	☐ Mesures cautelars executades				X	
	Elements adossats a façana	☐ Mesures cautelars executades				X	
	Altres elements de façana	☐ Mesures cautelars executades					X
	Terrats i cobertes planes	☐ -----	--	--	--	--	--
	Cobertes inclinades	☐ Mesures cautelars executades					X
INSTAL·LACIONS	Instal·lació d'aigua	☐ Mesures cautelars executades	Deficiències explicades a l'informe d'instal·lacions adjuntat.				
	Instal·lació d'electricitat	☐ Mesures cautelars executades					
	Instal·lació de sanejament	☐ Mesures cautelars executades					
	Instal·lació de gas	☐ Mesures cautelars executades					
	Instal·lació d'ascensor	☐ -----					
	Altres instal·lacions	☐ Mesures cautelars executades					
ALTRES	Altres deficiències en altres sistemes constructius	☐ Mesures cautelars executades			X	X	

11.2. PERIODICITAT DE L'INFORME DE VERIFICACIÓ DE L'ESTAT DE LES DEFICIÈNCIES

La vigència del Certificat d'Aptitud queda condicionada a que s'efectuï una visita tècnica que inclogui la visita d'un tècnic competent a l'edifici, tal com prescriu l'article 14 del Decret 67 de 5 de maig, per a l'elaboració d'un Informe de verificació on faci constar l'estat de manteniment de les deficiències detectades amb les següents periodicitats:

Deficiències Greus o Molt Greus amb les mesures cautelars executades: verificació cada 12 mesos

Dates programades per a l'elaboració de l'informe de verificació de les deficiències Greus o Molt Greus amb les mesures cautelars executades

1a: 2a:

Deficiències importants: verificació cada 24 mesos

Dates programades per a l'elaboració de l'informe de verificació de les deficiències Importants

1a:

11.3. RECOMANACIONS NECESSÀRIES PER A UN CORRECTE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ

S'adjunta manual de manteniment i conservació al final d'aquest informe.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INFORME D'AVALUACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L'INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025			
Data emissió:			
Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:32	ESP23_A2: PISCINA
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Ref cadastral:	4409506 DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal	
Titular: Ajuntament Castelldefels		CIF: P0805500F	
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a	Pedro Arroyo García		NIF/CIF: 35485194N
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m ²): 12420.0	Sup. construïda de l'edifici (m ²): 668.0	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☒ Altres
Núm. de plantes sobre rasant: 2 (P00+P01)		Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

El Club de Tennis de Castelldefels està compost per diverses edificacions. Pel que fa a l'edifici principal, objecte d'aquest informe, es troba pròxim a l'entrada del club, la qual dona servei al pàrquing exterior, que cal travessar per arribar al control d'accés.

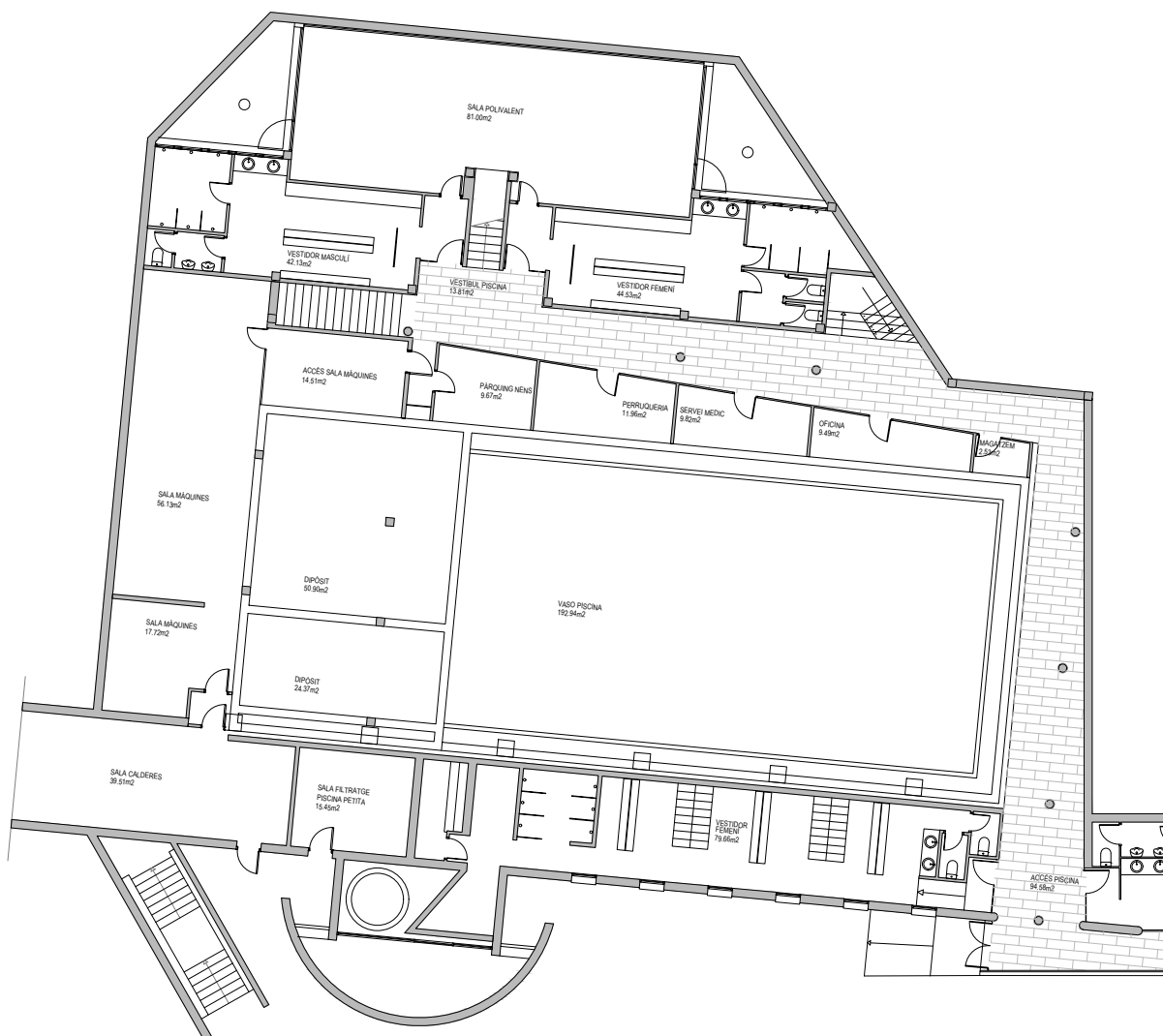
En aquest punt, trobem dos cossos diferenciats volumètricament, construïts en períodes diferents, però connectats en dues de les seves plantes. El Club de Tennis de Castelldefels està compost per diverses edificacions. Pel que fa a l'edifici principal, objecte d'aquest informe, es troba pròxim a l'entrada del club, la qual dona servei al pàrquing exterior, que cal travessar per arribar al control d'accés.

En aquest punt, trobem dos cossos diferenciats volumètricament, construïts en períodes diferents, però connectats en dues de les seves plantes. El Club de Tennis de Castelldefels està compost per diverses edificacions. Pel que fa a l'edifici principal, objecte d'aquest informe, es troba pròxim a l'entrada del club, la qual dona servei al pàrquing exterior, que cal travessar per arribar al control d'accés.

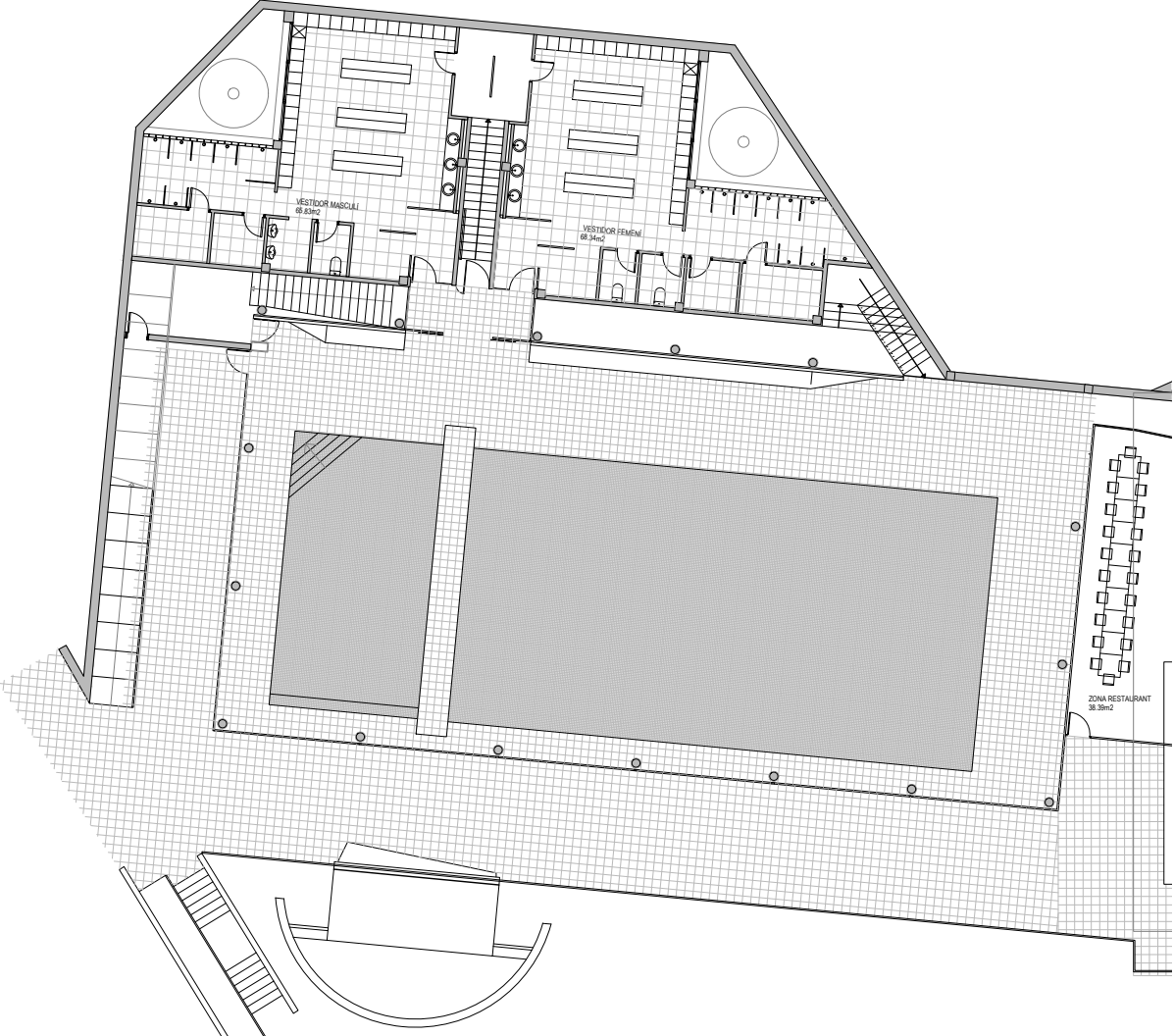
En aquest punt, trobem dos cossos diferenciats volumètricament, construïts en períodes diferents, però connectats en dues de les seves plantes. El segon volum a avaluar és el de la piscina, que va ser construït posteriorment, l'any 1996, i el seu ús principal gira entorn de les piscines ubicades a la Planta Baixa, que s'uneixen al primer edifici mitjançant una zona de terrassa exterior. Aquesta connexió exterior-interior també s'aconsegueix a través de la coberta retràctil de la piscina i les fusteries mòbils de la seva façana. En aquest edifici s'ubiquen també la majoria de vestidors, connectats amb l'altre edifici a la Planta Soterrani, algunes sales d'activitats dirigides, així com les zones d'instal·lacions de la piscina i altres espais.

Croquis de plantes

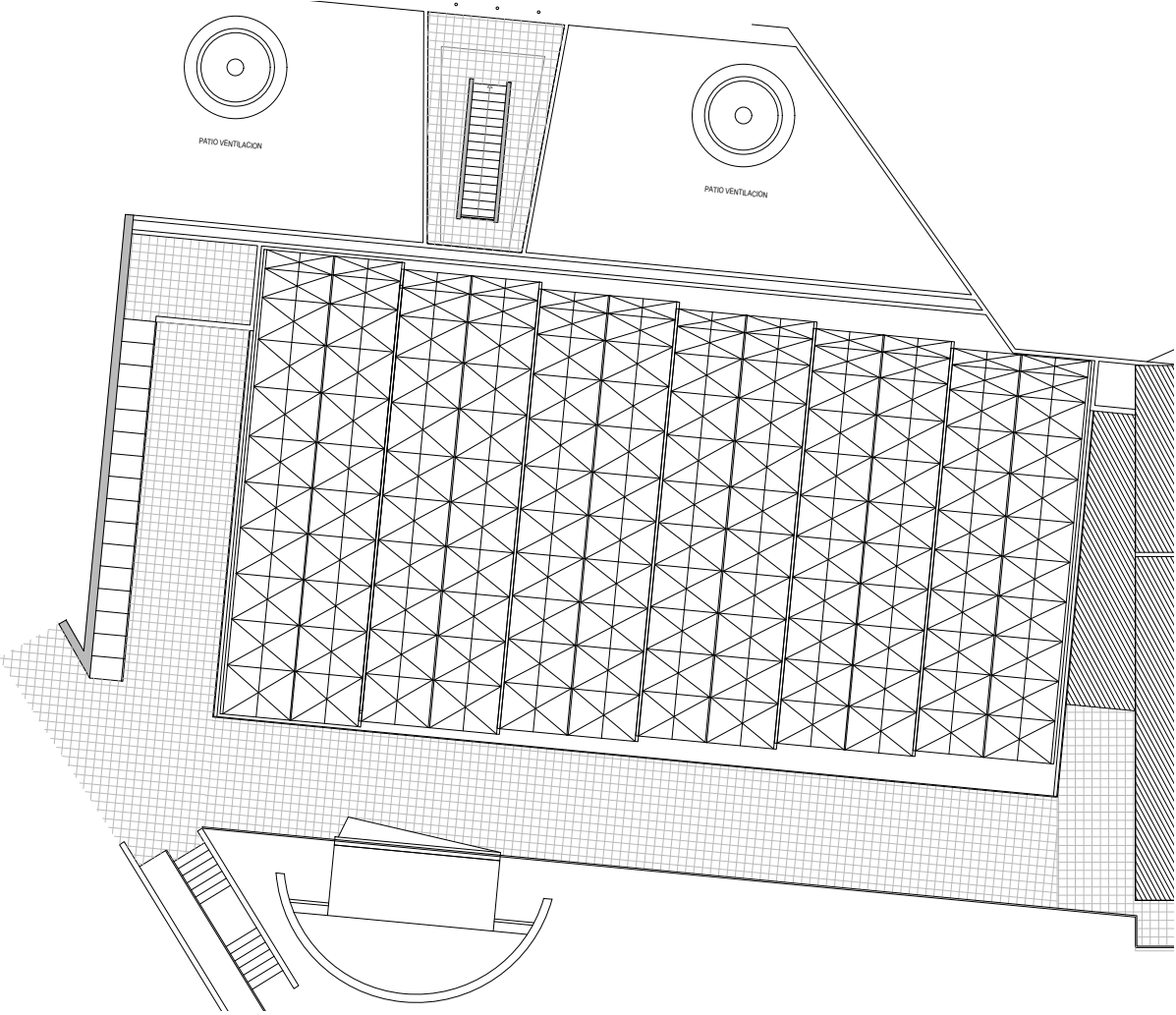
A2_P00



A2_P01



A2_P02



Descripció del sistema envoltant de l'edifici**Façanes:****Descripció: FAÇANA PRINCIPAL**

La façana principal de la piscina s'articula de manera diferent a cada una de les seves plantes. A la planta baixa, el volum és més tancat i únicament compta amb unes obertures circulars que il·luminen els vestidors situats allí. L'acabat d'aquesta planta és de morter monocapa de color grana.

A la planta superior trobem les piscines del complex. La platja de la piscina compta amb una sèrie de fusteries de gran format mòbils que permeten obrir completament l'interior de la piscina cap a la terrassa exterior, que uneix els dos edificis de la piscina i la "Casa Club". L'estructura vertical de pilars circulars de formigó queda a la vista darrere del pla de fusteries.

La zona de la terrassa compta amb una barana de barrots verticals metàl·lics que continua al llarg dels dos volums.

Una gran coberta corona aquesta façana. Està dividida en tres parts i té una estructura metàl·lica amb cobertura de grans peces de policarbonat. Aquesta coberta és retràctil i va ser dissenyada per obrir-se, però ja fa anys que no ho fa.

Fotografies:**FAÇANA PRINCIPAL****Descripció: FAÇANA LATERAL**

La façana lateral de la piscina està configurada de la mateixa manera que la principal. No obstant això, només és visible la primera planta, ja que la planta baixa queda enterrada en aquest punt.

Les fusteries es poden moure de la mateixa manera per obrir l'espai a l'exterior. La coberta queda recollida en aquest punt quan s'acciona i es plega.

Fotografies:**FAÇANA LATERAL**

Descripció: **FAÇANA LATERAL-MITGERA AMB PISCINA**

La "Casa Club" comparteix mitgera amb la piscina a l'espai del menjador-restaurant. Hi ha diverses fusteries similars a les de les altres façanes de la piscina que es poden obrir, connectant així els espais. Aquesta connexió dels espais es produeix només a la primera planta, ja que les plantes baixes dels dos edificis estan connectades i la segona planta queda exempta de la coberta de la piscina.

L'acabat d'aquesta façana també és de maó vist, igual que la resta de façanes.

Fotografies:



FAÇANA LATERAL-MITGERA AMB PISCINA



Descripció: **FAÇANA TRASERA**

La façana posterior de la piscina queda en contacte amb el terreny. Únicament la coberta queda a la vista des de la perspectiva posterior de la façana.

Fotografies:



FAÇANA TRASERA



Cobertes:

Descripció: **COBERTA**

La coberta de la piscina és l'element que més destaca en aquest volum. Està composta per una estructura metàl·lica sobre la qual es posicionen una sèrie de peces de policarbonat. Aquesta coberta està dividida en tres parts i és retràctil, és a dir, va ser dissenyada per obrir-se en èpoques de calor.

Actualment fa diversos anys que no s'acciona i es troba en mal estat.

Fotografies:



COBERTA



Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud-Est

7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS

FONAMENTACIÓ			
Sistemes de contenció	☐ Mur de pedra ☐ Mur de fàbrica de maó	☐ Mur de fàbrica bloc Mur de formigó armat	☐ Mur pantalla ☐ Es desconeix/Altres
Fonamentació superficial	☐ Sabates, rases i pous de paredat Llosa	☒ Sabata o Rases formigó ☐ Es desconeix/Altres	
Fonamentació profunda	☐ Pílons	☐ Pantalles	☒ Es desconeix/Altres
Observacions:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Parets de Càrrega ☐ De pedra ☐ De formigó armat ☐ De tova ☐ De tàpia ☐ De fàbrica de maó ☐ De bloc ceràmic ☐ De bloc formigó ☐ Amb entramat de fusta		Pilars ☐ Maó ☐ Ferro colat ☐ Acer ☒ Formigó armat ☐ Altres	Altres ☐ Es desconeix ☐ Altre
Estructura horitzontal Plata Tipus	Estructura principal (Bigues) ☐ De fusta ☐ Metàl·liques ☒ De formigó armat	Forjat (Elements biguetes) ☐ De fusta ☐ Metàl·lica ☒ De formigó armat ☐ De ceràmica armat ☐ Altres	Forjat (Entrebigat) ☐ Taulell ☐ Revoltó ☒ Revoltó ceràmic ☐ Revoltó de formigó ☐ Altres	Altres ☐ Forjat reticular ☐ Llosa formigó ☒ Es desconeix/Altres
Estructura horitzontal Terra. Planta en contacte amb Terreny	Forjat ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Forjat Sanitari ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Altres ☐ Solera ☒ Es desconeix/Altres	
Estructura de coberta	Forjat horitzontal ☐ Capa formació pendent ☐ Envanets + taulell Forjat inclinat ☐ Formigó armat ☐ Altre	Encavallades, pòrtics ☐ Bigues formigó armat + taulell ☐ Bigues metàl·liques + taulell ☐ Bigues fusta + taulell	Altres ☐ Taulell ceràmic ☐ Taulell fusta ☐ Xapa/Sandwich ☒ Es desconeix/Altres	
Escala	Estructura ☐ Fusta Metàl·lica ☐ Volta ceràmica ☒ Llosa armada ☐ Es desconeix/Altres			

TANCAMENTS VERTICALS I COBERTES				
Façana principal	Acabat Vist en Façana Principal ☐ Paredat ☐ Carreus ☒ Fàbrica maó ☐ Fàbrica bloc ceràmic ☐ Fàbrica bloc formigó ☐ Panell prefabricat formigó ☐ Panell metàl·lic/Sandwich ☐ Altres		Acabat Revestit en Façana Principal ☐ Arrebossat i pintat ☐ Estucat ☒ Morter monocapa ☐ Aplacat ceràmic ☐ Aplacat pedra ☐ Xapa metàl·lica ☐ Altres	
	Disposa de Cambra d'aire ☐ Sí No ☐ Es desconeix		Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix	
Altres façanes, façanes a patis, i mitgeres	Acabat Vist en Altres Façanes ☐ Paredat ☐ de Carreus ☒ Fàbrica maó ☐ Fàbrica bloc ceràmic ☐ Fàbrica bloc formigó ☐ Panell prefabricat formigó ☐ Panell metàl·lic/Sandwich ☐ Altres		Acabat Revestit en Altres Façanes ☐ Arrebossat i pintat ☐ Estucat ☒ Morter monocapa ☐ Aplacat ceràmic ☐ Aplacat pedra ☐ Xapa metàl·lica ☐ Altres	
	Disposa de Cambra d'aire ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix		Disposa d'Aïllament tèrmic: ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix	
Fusteria i vidre en buits d'obra	Tipus de fusteria ☐ Fusta ☐ Acer ☒ Alumini ☐ PVC ☐ Altres		Tipus de vidre ☒ Simple ☐ Doble vidre ☐ Triple vidre Amb capa baix emissiu Amb capa de control solar Altres	
Terrat / Coberta plana	☒ Transitable ☐ No transitable		Coberta inclinada	☒ Teula àrab ☐ Teula plana o altra ☐ ☐ Teula ciment ☐ Xapa coure/zinc ☐ Fibrociment ☐ Asfàltica ☐ Xapa d'acer ☐ ☐ Pissarra ☐ Altres
	Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix			
	Disposa de làmina impermeabilitzant ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix			
		Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Sí ☐ No ☐ Es desconeix		

INSTAL·LACIONS

Totes les instal·lacions de l'edifici es troben obsolets i no compleixen amb els estàndards mínims ni normativa actual exigible a cadascuna d'elles. S'han anat duent a terme reparacions sense criteri en molts casos.

La justificació de l'estat de les instal·lacions actual queda adjuntat en el document d'instal·lacions lliurat com a annex.

8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

ESTRUCTURA VERTICAL		DEFICIENCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIENCIES	Corrosió d'elements metàl·lics de l'estructura vertical	X			

Tipus: Corrosió d'elements metàl·lics de l'estructura vertical

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

L'estructura vertical de l'edifici es troba en mal estat en molts punts, sent més evident en zones que estan exposades a humitat contínua. Aquest és el cas dels pilars circulars de la piscina, que tenen desprendiment de material i les seves armadures presenten una evident corrosió a causa de l'ambient humit.



Estructura alterada i amb corrosió

Deficiència: ☐ Molt greu ☒ Greu ☐ Important ☐ Lleu
 Les mesures cautelars han estat executades? ☐ Si ☒ No

ESTRUCTURA HORIZONTAL		DEFICIENCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIENCIES	Deformacions anormals del forjat	X			

Tipus: Deformacions anormals del forjat

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

L'estructura horitzontal de l'edifici es troba en mal estat a causa de problemes d'humitats i filtracions. A la zona de la piscina, concretament a la sala de màquines, el forjat superior està apuntalat per risc de desprendiment a causa de les filtracions d'aigua, l'ambient humit de la piscina i la falta de ventilació. Ja es va derruir fa un temps i la problemàtica persisteix.



(Aquesta foto correspon a una zona accessible en què la deformació no era tan evident; no es va poder accedir per risc d'esfondrament a la zona de màquines, que està totalment apuntalada.)

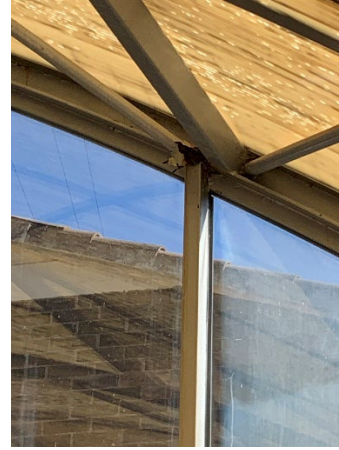
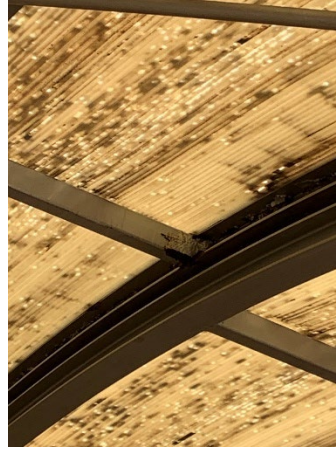
Deficiència: ☐ Molt greu ☒ Greu ☐ Important ☐ Lleu
 Les mesures cautelars han estat executades? ☐ Si ☒ No

ESTRUCTURA DE COBERTA		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Corrosió en elements metàl·lics de l'estructura de coberta	X			

Tipus: Corrosió en elements metàl·lics de l'estructura de coberta

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

La coberta de la piscina, retràctil i dividida en tres parts, es troba en molt mal estat i fa uns quants anys que no es posa en funcionament. Es pot observar com les unions metàl·liques de la seva estructura estan soltes en un 70%, cosa que implica que accionar-la és perillós. Els diferents elements i unions presenten corrosió.



Deficiència: ☐ Molt greu ☒ Greu ☐ Important ☐ Lleu
 Les mesures cautelars han estat executades? ☐ Si ☒ No

TANCAMENTS VERTICALS: FAÇANES, MITGERES I FORATS/ACABATS DE FAÇANA		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Bombaments de l'arrebossat en murs de tancament				X
	Humitats per capitalitat en els murs de tancament			X	

Tipus: Bombaments de l'arrebossat en murs de tancament

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

El revestiment monocapa de façana està després en nombroses parts, presenta fissures i està en mal estat.



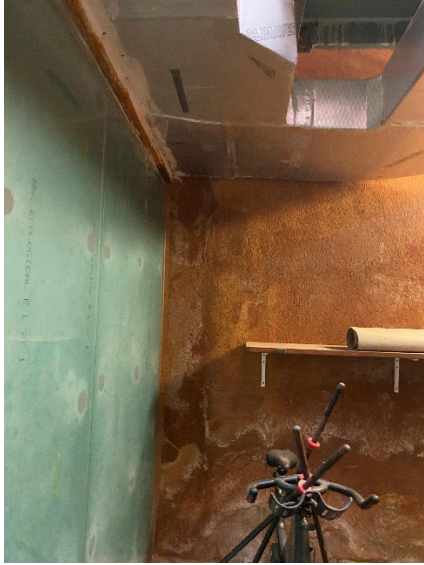
Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

Tipus: Humitats per capilaritat en els murs de tancament

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Certes sales de l'edifici, en contacte amb el terreny presenten humitats per capil·laritat.



Humitats per capil·laritat

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

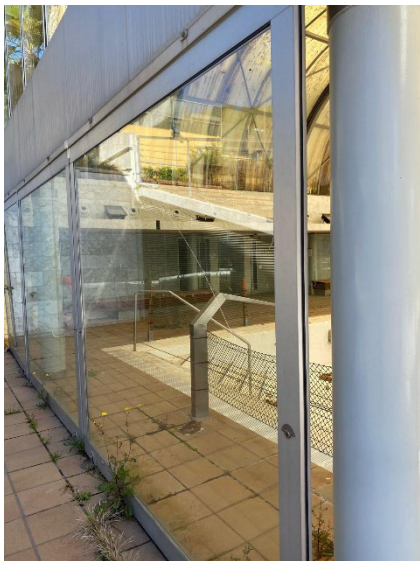
Observacions:

FUSTERIA EXTERIOR I ENVIDRAMENT		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Deformació i/o trencaments de fusteries exteriors. Vidres trencats			X	

Tipus: Deformació i/o trencaments de fusteries exteriors. Vidres trencats

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Les grans fusteries mòbils de la piscina estan en desús a causa del seu pes elevat, de manera que ja no compleixen la funció d'obrir i tancar l'espai de la piscina. Algunes presenten problemes de funcionament i vidres fissurats



Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

ELEMENTS ADOSSATS A FAÇANA		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Mal estat i/o desprendiment de defenses com: baranes, ampit, petos, balaustrades, tanques, reixes, tanques de seguretat, etc.		X		

Tipus: Mal estat i/o desprendiment de defenses com: baranes, ampit, petos, balaustrades, tanques, reixes, tanques de seguretat, etc.

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Les baranes no compleixen els estàndards d'accessibilitat pel que fa a l'altura i a la disposició dels seus elements, que no respecten les distàncies mínimes de separació entre barrots. A més, presenten una corrosió evident.



Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

TERRATS I COBERTES PLANES		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Absència, deformació i/o trencaments de les membranes impermeabilitzants en terrats		X		

Tipus: Absència, deformació i/o trencaments de les membranes impermeabilitzants en terrats

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

La coberta plana enjardinada sobre els vestidors de la piscina no està ben impermeabilitzada i l'aigua filtra a les plantes inferiors de l'edifici, manifestant-se les pèrdues en els revestiments interiors i afectant, en alguns casos, l'estructura. A més també es filtra l'aigua pels lluernaris d'aquesta coberta, en els quals hi ha també signes de corrosió.



Deficiència: ☐ Molt greu ☒ Greu ☐ Important ☐ Lleu

Observacions:

TERRATS I COBERTES INCLINADES		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Despreniment i/o trencaments de les peces de cobertura: teules, plaques, etc		X		

Tipus: Despreniment i/o trencaments de les peces de cobertura: teules, plaques, etc

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

El revestiment de la coberta, a base de policarbonat, també està solta i en mal estat, amb risc de despreniment. Algunes peces ja van ser remullades fa anys ja que hi va haver una tempesta que va fer que algunes peces volessin.



Deficiència: ☐ Molt greu ☒ Greu ☐ Important ☐ Lleu

Observacions:

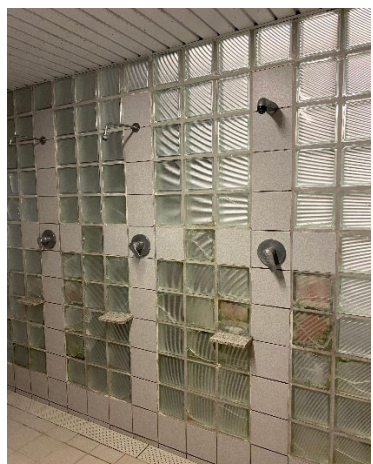
ALTRES DEFICIÈNCIES EN ALTRES SUBSISTEMES CONSTRUCTIUS		DEFICIÈNCIES			
		MG	G	I	LL
DEFICIÈNCIES	Altres subsistemes constructius		X	X	

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Molts revestiments al llarg de tot l'edifici no estan en bones condicions, ni de salubritat en el cas de vestidors i lavabos, així com en les sales d'activitats i la piscina. L'aigua es filtra per nombrosos puntós de l'edifici, fent-se evident en diferents revestiments de forma més important en falsos sostres, alguns d'ells ja despresos.

Les diferents peces de pavés col·locades a les dutxes de la zona de vestidors de la piscina estan trencades i en mal estat.



Deficiència: ☐ Molt greu ☒ Greu ☒ Important ☒ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Les diferents baranes dels edificis, tant les situades a la terrassa exterior com les de l'escalera interior d'accés als vestuaris, són estables, però no compleixen amb l'altura mínima ni amb la distància entre barrots. A més les mesures dels esglaons tampoc s'ajusten a la normativa.



Baranas no compleixen la normativa

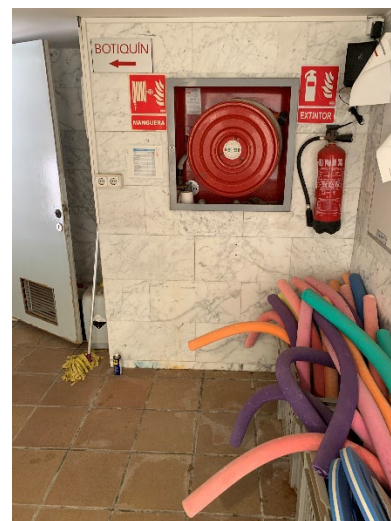
Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres subsistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

Falta de manteniment generalitzada en molts dels espais, acumulació de material esportiu i altres objectes en zones de manteniment de màquines o altres no destinades a això.



Falta de manteniment, acumulació de material

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☐ Important ☒ Lleu

Observacions:

Tipus: Altres sistemes constructius

DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA I LOCALITZACIÓ:

La piscina i la zona de platja estan en desús des de fa anys, els acabats d'aquesta es troben en mal estat i actualment caldria renovar tots els acabats tant d'aquesta com de la zona de platja. També totes les seves instal·lacions. La sala de la piscina té molt objectes acumulats i és difícil, a més no es troba ben ventilada.



Cuina abandonada i en desús

Deficiència: ☐ Molt greu ☐ Greu ☒ Important ☐ Lleu

Observacions:

9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☒ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☒ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☒ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

D'acord amb la Secció primera del nou Decret 209/2023, de 28 de novembre, i amb el Codi tècnic d'edificació DB-SUA, i tenint en compte que aquesta edificació és existent, s'estableixen les problemàtiques següents.

Al edifici piscina ESP23_A2 s'hi accedeix a través de l'edifici ESP23_A1, per la qual cosa, com ja s'ha explicat anteriorment, no compleix amb l'existència d'un itinerari accessible des de l'exterior fins a l'interior.

Si bé és cert que també es pot accedir a la platja de la piscina des de l'exterior quan les seves fusteries estan obertes, com és el cas actual, aquest itinerari tampoc és accessible, ja que la rampa exterior existent no compleix amb les dimensions mínimes establertes a la normativa, i a més, arribar a aquesta zona des de l'entrada és costós per a una persona amb mobilitat reduïda.

Per aquestes raons no és possible l'evacuació de persones amb discapacitat a un espai exterior segur. (Article 37)

L'edifici no és accessible entre plantes ni fins i tot dins la mateixa planta, no hi ha ascensor i l'única manera d'accedir-hi és mitjançant les 3 escales interiors existents. Hi ha sales a les quals s'hi accedeix a través dels vestidors, els quals no estan ben adaptats, ja que no compleixen amb les amplades mínimes ni disposen de banys adaptats amb un radi de gir de 1,50 metres. A més, en un dels vestidors hi ha una rampa que tampoc no compleix amb la normativa i que no està ben senyalitzada, ja que s'hi han col·locat unes cintes al terra per evitar accidents.

Les comunicacions no compleixen amb la normativa. Les tres escales no s'ajusten a les dimensions mínimes de petjada i contrapedjada establertes al CTE-DB-SUA, de com a mínim 28 cm i com a màxim 18 cm, respectivament. Les seves baranes tampoc compleixen la normativa, ja que una d'elles té una sèrie de tirants verticals que no compleixen la distància mínima entre si i suposen un perill.

Tampoc compleixen els estàndards d'accessibilitat elements com portes, rampes, baranes, així com els lavabos i vestidors adaptats, en els quals no es pot incloure el radi mínim de gir establert i no hi ha almenys un lavabo realment accessible per a cada planta.

A més, alguns revestiments tampoc faciliten ni garanteixen l'accessibilitat; hi ha paviments aixecats i en mal estat, i algunes fuites d'aigua provoquen acumulació d'aigua que afavoreix el lliscament dels usuaris.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures)

En accedir a aquest edifici a través del primer, l'accessibilitat d'un queda totalment lligada a la de l'altre.

És primordial garantir un itinerari accessible i segur des de l'exterior del complex fins a aquesta edificació, així com a l'interior i entre les seves plantes.

La rampa exterior que accedeix a la platja de la piscina ha de complir amb la normativa, així com les seves proteccions, que actualment no ho fan. L'accessibilitat a la piscina es veu dificultada per una sèrie de fusteries de gran format que no faciliten la seva obertura i que impedeixen una transició adequada entre els espais.

Per a això últim, a l'interior de l'edifici caldria col·locar un ascensor de manera que les persones amb mobilitat reduïda poguessin accedir a les altres plantes, ja que actualment només hi ha escales per fer-ho.

Segurament serà necessari reformular les escales per ubicar el cos de l'ascensor i així fer que aquestes siguin més còmodes i compleixin amb les dimensions i les proteccions establertes en el Codi Tècnic.

Un altre dels punts de millora és la reformulació dels banys de manera que existís almenys un adaptat a la planta baixa amb les dimensions suficients per incloure un radi de gir lliure d'1,50 m.

Pel que fa als revestiments dels paviments, caldria substituir aquells en mal estat per uns antilliscants i adequats que evitin el risc de caigudes.

Totes les sales d'activitats i vestuaris que es plantegin han d'estar al mateix nivell perquè no suposin una barrera en matèria d'accessibilitat.

Una altra de les millores que s'hauria de dur a terme és introduir mobiliari accessible, per exemple, al taulell de l'entrada, mobiliari dels vestidors, sales... A més introduir senyalització accessible, en braille, pictogrames, ja que actualment no n'hi ha cap a tot el complex.

La il·luminació també és important, sobretot als vestidors on no hi ha llum natural, per tal de garantir la visibilitat.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomanacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escaleres**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

11. RESUM ESTAT DE CONSERVACIÓ

La inspecció a realitzar és de caràcter visual, i respecte a aquells elements de l'edifici als que s'ha tingut accés. No forma part de la inspecció detectar possibles viciis ocults, ni preveure causes sobrevingudes. Els elements objecte d'inspecció són els que consten en aquest model d'informe. Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin prou per a valorar les deficiències detectades, el Tècnic/a encarregat de la inspecció haurà de proposar a la propietat de l'immoble, efectuar una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, així com les probes que consideri necessàries.

11.1. LOCALITZACIÓ I QUALIFICACIÓ DE CADASCUNA DE LES DEFICIÈNCIES (Transcripció automàtica de les deficiències relacionades en l'apartat 8)

	LOCALITZACIÓ		MG	G	I	LL	SD
			Molt greu	Greu	Important	Lleu	Sense Def.
ESTRUCTURES	Fonamentació	☐ Mesures cautelars executades					X
	Estructura vertical	☐ Mesures cautelars executades	X				
	Estructura horitzontal	☐ Mesures cautelars executades	X				
	Estructura de coberta	☐ Mesures cautelars executades	X				
	Estructura d'escaleres	☐ Mesures cautelars executades					X
ENVOLUPANT	Tancaments verticals: Façanes, mitgeres i forats	☐ Mesures cautelars executades			X		
	Acabats de façana	☐ Mesures cautelars executades				X	
	Fusteria exterior i envidrament	☐ Mesures cautelars executades			X		
	Elements adossats a façana	☐ Mesures cautelars executades		X			
	Altres elements de façana	☐ Mesures cautelars executades					X
	Terrats i cobertes planes	☐ -----	--	--	--	--	--
	Cobertes inclinades	☐ Mesures cautelars executades					X
INSTAL·LACIONS	Instal·lació d'aigua	☐ Mesures cautelars executades	Deficiències explicades a l'informe d'instal·lacions adjuntat.				
	Instal·lació d'electricitat	☐ Mesures cautelars executades					
	Instal·lació de sanejament	☐ Mesures cautelars executades					
	Instal·lació de gas	☐ Mesures cautelars executades					
	Instal·lació d'ascensor	☐ -----					
	Altres instal·lacions	☐ Mesures cautelars executades					
ALTRES	Altres deficiències en altres sistemes constructius	☐ Mesures cautelars executades		X	X		

11.2. PERIODICITAT DE L'INFORME DE VERIFICACIÓ DE L'ESTAT DE LES DEFICIÈNCIES

La vigència del Certificat d'Aptitud queda condicionada a que s'efectuï una visita tècnica que inclogui la visita d'un tècnic competent a l'edifici, tal com prescriu l'article 14 del Decret 67 de 5 de maig, per a l'elaboració d'un Informe de verificació on faci constar l'estat de manteniment de les deficiències detectades amb les següents periodicitats:

Deficiències Greus o Molt Greus amb les mesures cautelars executades: verificació cada 12 mesos

Dates programades per a l'elaboració de l'informe de verificació de les deficiències Greus o Molt Greus amb les mesures cautelars executades

1a: 2a:

Deficiències importants: verificació cada 24 mesos

Dates programades per a l'elaboració de l'informe de verificació de les deficiències Importants

1a:

11.3. RECOMANACIONS NECESSÀRIES PER A UN CORRECTE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ

S'adjunta manual de manteniment i conservació al final d'aquest informe.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INFORME D' AVALUACIÓ DE L' ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L' INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L' informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l' Administració abans de la finalització d' aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L' EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:34	ESP23_B1: MASIA 1
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província Barcelona	
Ref cadastral:	4409505DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal	
Titular: Ajuntament Castelldefels	CIF: P0805500F		
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a Pedro Arroyo García	NIF/CIF: 35485194N		
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L' EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D' ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m ²): 12420.0	Sup. construïda de l' edifici (m ²): 526.30	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☒ Altres
	Núm. de plantes sobre rasant: 3 (P00+P01+P02)	Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

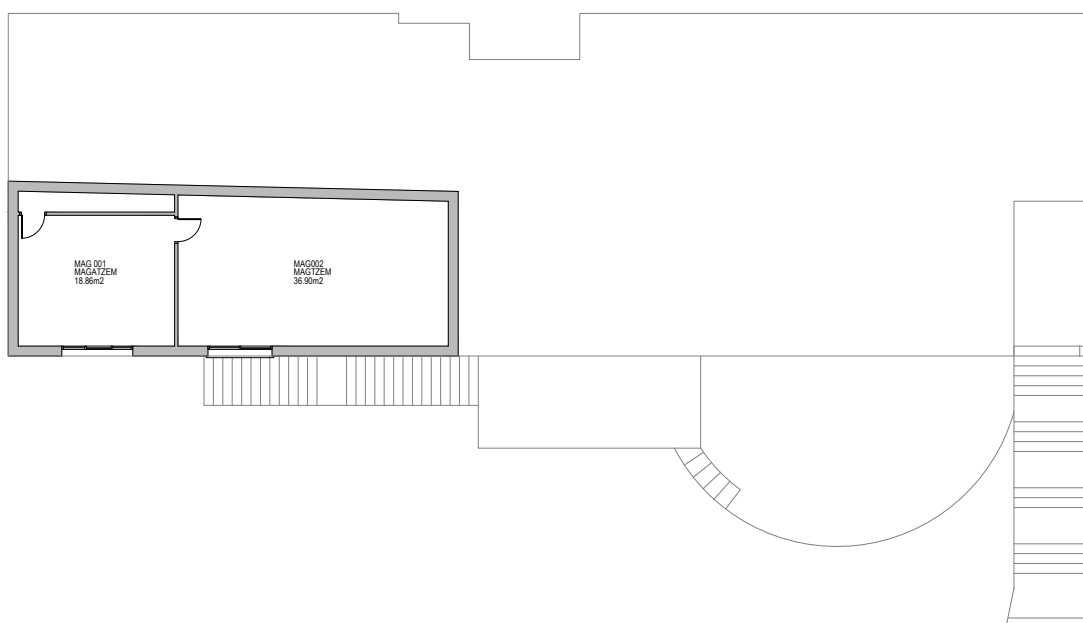
El Club de Tennis de Castelldefels està format per diverses edificacions.

L'edifici 3 estava destinat a habitatge, tot i que actualment es troba en desús i en estat d'obres a causa d'una remodelació que va quedar a mig fer. D'aquesta manera, a l'interior de l'edifici es poden observar les restes dels murs principals de càrrega de l'habitatge, ja que els revestiments de paviments, sostres i parets, així com la tabiqueria secundària, van ser enderrocats fa un temps. Pel que fa a les instal·lacions de l'habitatge, han estat eliminades i caldria refer-les completament en termes d'electricitat, fontaneria, climatització, sanejament...

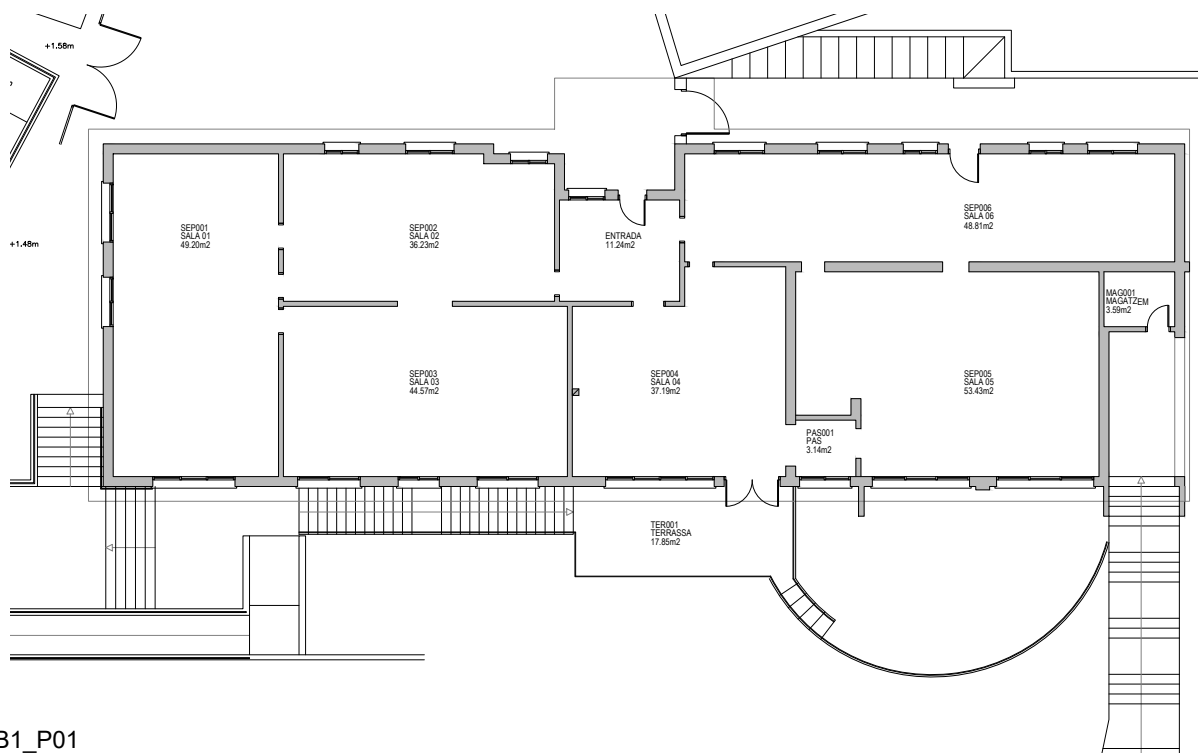
A la primera planta d'aquest habitatge s'hi accedeix des de la zona d'aparcament mitjançant unes escales exteriors i una rampa, però també s'hi pot arribar a través de altres dues escales més: una en la mateixa direcció longitudinal de la façana de l'aparcament, i una altra al lateral dret.

Quant als acabats exteriors de l'edifici, es combinen zones revestides amb morter de ciment de color crema i aplacat de pedra. Les fusteries exteriors són de fusta i es troben en mal estat, per la qual cosa caldria substituir-les completament. La coberta és a dues aigües i està formada per teula ceràmica corba.

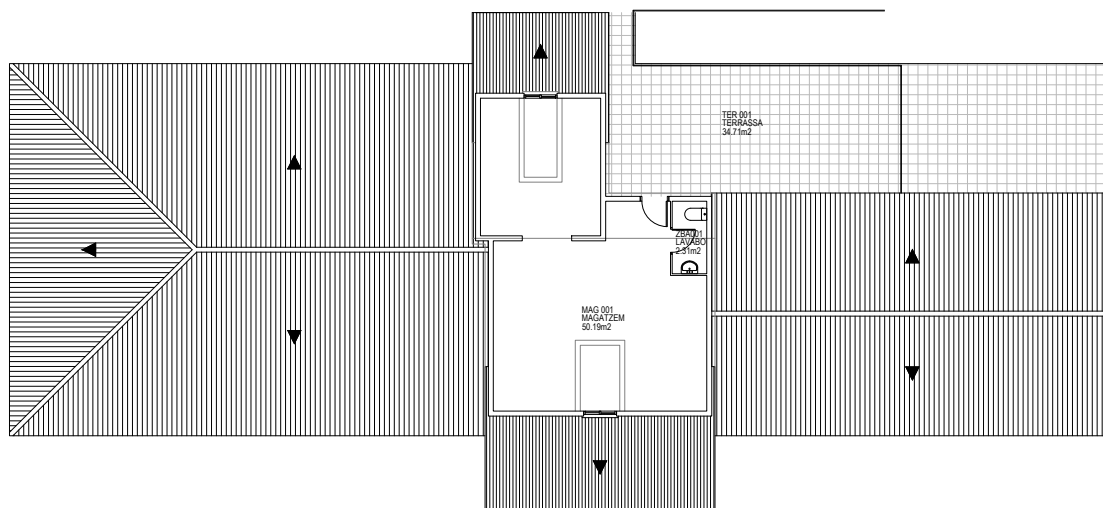
Croquis de plantes



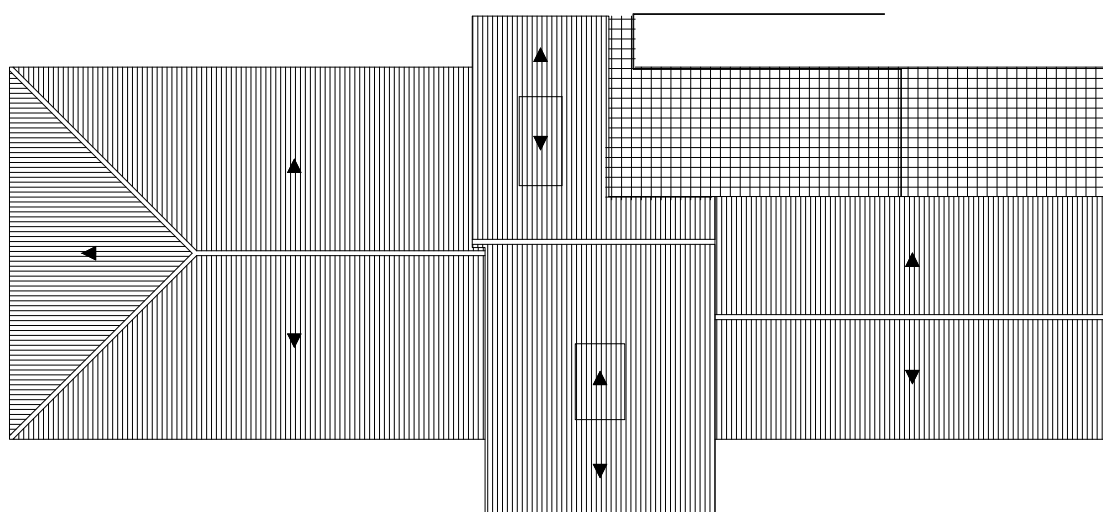
B1_P00



B1_P01



B1_P02



B1_P03

Descripció del sistema envoltant de l'edifici**Façanes:****Descripció: FAÇANA PRINCIPAL**

A la façana principal es poden observar les dues alçades d'aquest habitatge. A la part esquerra, l'habitatge compta amb una zona de planta baixa i una altra de planta primera que s'estén al llarg de tota la façana.

Una sèrie d'elements exteriors hi estan adossats, com ara diverses escales que permeten salvar el desnivell entre l'aparcament i la planta primera de l'habitatge. A l'esquerra, unes primeres escales —les mateixes que continuen cap a les pistes de tennis i els edificis situats a la part alta de la parcel·la. Al centre, hi trobem unes altres escales que condueixen a una petita terrassa, des d'on es pot accedir a l'interior de l'habitatge a través d'unes balconeres. Aquesta terrassa disposa d'una barana amb barrots verticals que no compleix amb els estàndards de seguretat i que es prolonga també al llarg de l'escala. Finalment, a la part dreta, una altra escala dona accés a un altre habitatge adossat i a l'edifici 4, l'entrada del qual es troba propera.

Les obertures de l'habitatge no segueixen cap criteri compositiu i varien en mida i alçada. Generalment són de fusta i es troben en mal estat.

Pel que fa als acabats exteriors, gairebé tota la superfície està revestida amb morter monocapa de color crema, mentre que la zona sota la terrassa i part del lateral dret presenten un aplacat de pedra en tons marrons.

La coberta és a quatre aigües i té un acabat de teula ceràmica corba.

Fotografies:**FAÇANA PRINCIPAL**

Descripció: **FAÇANA LATERAL**

La façana lateral es troba al costat d'unes escales que la recorren longitudinalment per salvar el desnivell entre l'aparcament i una primera plataforma o terrassa, on se situa l'accés a l'habitatge.

La composició d'aquesta façana també és molt senzilla i utilitza els mateixos materials que la principal: revestiment de morter de color crema i un aplacat de pedra a la part inferior del mur, que també s'estén per la zona de les escales.

Fotografies:



FAÇANA LATERAL

Descripció: **FAÇANA LATERAL-DRETA**

La façana lateral es troba propera a les escales exteriors del lateral dret. En aquesta ubicació hi trobem un altre accés a l'habitatge, situat sota una zona de porxo, a la qual també s'accedeix a través d'un arc obert al mur de façana.

Fotografies:



FAÇANA LATERAL-DRETA



Descripció: FAÇANA TRASERA

A la façana posterior hi trobem l'accés principal a l'habitatge. La composició i els materials són els mateixos que a la façana principal. Els murs estan acabats amb un revestiment de morter de color crema, i la part inferior presenta el mateix aplacat de pedra a manera de sòcol al llarg de tota la seva longitud.

En aquesta façana hi trobem un menor nombre de finestres, només tres. Davant d'aquesta façana hi ha un espai de pas o estada força ampli.

Fotografies:



FAÇANA TRASERA

Cobertes:

Descripció: COBERTA

La coberta d'aquest edifici és molt senzilla; és a quatre aigües amb un acabat de teula ceràmica, i com es pot observar des de l'interior, l'estructura que la sosté és de fusta



Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud

7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS

FONAMENTACIÓ			
Sistemes de contenció	☐ Mur de pedra ☐ Mur de fàbrica de maó	☐ Mur de fàbrica bloc Mur de formigó armat	☐ Mur pantalla ☒ Es desconeix/Altres
Fonamentació superficial	☐ Sabates, rases i pous de paredat Llosa	☐ Sabata o Rases formigó	☒ Es desconeix/Altres
Fonamentació profunda	☐ Pílons	☐ Pantalles	☒ Es desconeix/Altres
Observacions:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Parets de Càrrega ☐ De pedra ☐ De formigó armat ☐ De tova ☐ De tàpia ☐ De fàbrica de maó ☐ De bloc ceràmic ☐ De bloc formigó ☐ Amb entramat de fusta		Pilars ☐ Maó ☐ Ferro colat ☐ Acer ☐ Formigó armat ☐ Altres	Altres ☐ Es desconeix ☐ Altre
Estructura horitzontal Plata Tipus	Estructura principal (Bigues) ☐ De fusta ☐ Metàl·liques ☐ De formigó armat	Forjat (Elements secundaris, biguetes) ☐ De fusta ☐ Metàl·lica ☐ De formigó armat ☐ ☐ De ceràmica armat ☐ ☐ Altres	Forjat (Entrebigat) ☐ Taulell ☐ Revoltó ☐ Revoltó ceràmic ☐ Revoltó de formigó ☐ Altres	Altres ☐ Forjat reticular ☐ ☐ Llosa formigó ☒ Es desconeix/Altres
Estructura horitzontal Terra. Planta en contacte amb Terreny	Forjat ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Forjat Sanitari ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ ☐ Diferent al de P. Tipus	Altres ☐ Solera ☒ Es desconeix/Altres	
Estructura de coberta	Forjat horitzontal ☐ Capa formació pendent ☐ Envanets + taulell Forjat inclinat ☐ Formigó armat ☐ Altre	Encavallades, pòrtics ☐ Bigues formigó armat + taulell ☐ ☐ Bigues metàl·liques + taulell ☒ ☐ Bigues fusta + taulell	Altres ☐ ☐ Taulell ceràmic ☐ ☐ Taulell fusta ☐ Xapa/Sandwich ☐ Es desconeix/Altres	
Escala	Estructura ☐ Fusta Metàl·lica ☐ Volta ceràmica ☐ Llosa armada ☐ Es desconeix/Altres			

TANCAMENTS VERTICALS I COBERTES				
Façana principal	Acabat Vist en Façana Principal ☐ Paredat ☐ Carreus ☒ Fàbrica maó ☐ Fàbrica bloc ceràmic ☐ Fàbrica bloc formigó ☐ Panell prefabricat formigó ☐ Panell metàl·lic/Sandwich ☐ Altres		Acabat Revestit en Façana Principal ☐ Arrebossat i pintat ☐ Estucat ☒ Morter monocapa ☐ Aplacat ceràmic ☐ Aplacat pedra ☐ Xapa metàl·lica ☐ Altres	
	Disposa de Cambra d'aire ☐ Sí No ☐ No ☒ Es desconeix		Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix	
Altres façanes, façanes a patis, i mitgeres	Acabat Vist en Altres Façanes ☐ Paredat ☐ de Carreus ☒ Fàbrica maó ☐ Fàbrica bloc ceràmic ☐ Fàbrica bloc formigó ☐ Panell prefabricat formigó ☐ Panell metàl·lic/Sandwich ☐ Altres		Acabat Revestit en Altres Façanes ☐ Arrebossat i pintat ☐ Estucat ☒ Morter monocapa ☐ Aplacat ceràmic ☐ Aplacat pedra ☐ Xapa metàl·lica ☐ Altres	
	Disposa de Cambra d'aire ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix		Disposa d'Aïllament tèrmic: ☐ Sí ☐ No ☒ Es desconeix	
Fusteria i vidre en buits d'obra	Tipus de fusteria ☒ Fusta ☐ Acer ☐ Alumini ☐ PVC ☐ Altres		Tipus de vidre ☒ Simple ☐ Doble vidre ☐ Triple vidre Amb capa baix emissiu Amb capa de control solar Altres	
Terrat / Coberta plana	☐ Transitable ☐ No transitable		Coberta inclinada	☒ Teula àrab ☐ Teula plana o altra ☐ ☐ Teula ciment ☐ Xapa coure/zinc ☐ Fibrociment ☐ Asfàltica ☐ Xapa d'acer ☐ ☐ Pissarra ☐ Altres
	Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Sí ☐ No ☐ Es desconeix			Disposa d'Aïllament tèrmic ☐
	Disposa de làmina impermeabilitzant ☐ Sí ☐ No ☐ Es desconeix			Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Sí ☐ No ☐ Es desconeix

INSTAL·LACIONS

Totes les instal·lacions de l'edifici es troben obsolets i no compleixen amb els estàndards mínims ni normativa actual exigible a cadascuna d'elles. S'han anat duent a terme reparacions sense criteri en molts casos.

La justificació de l'estat de les instal·lacions actual queda adjuntat en el document d'instal·lacions lliurat com a annex.

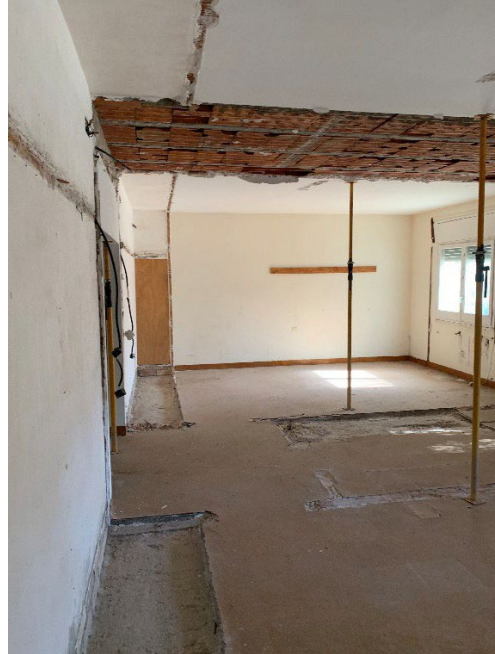
8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

Tal com s'ha explicat en apartats anteriors, aquest edifici va patir un procés de remodelació en el qual es van enderrocar part dels seus interiors amb la intenció de convertir-lo en un espai de gimnàs.

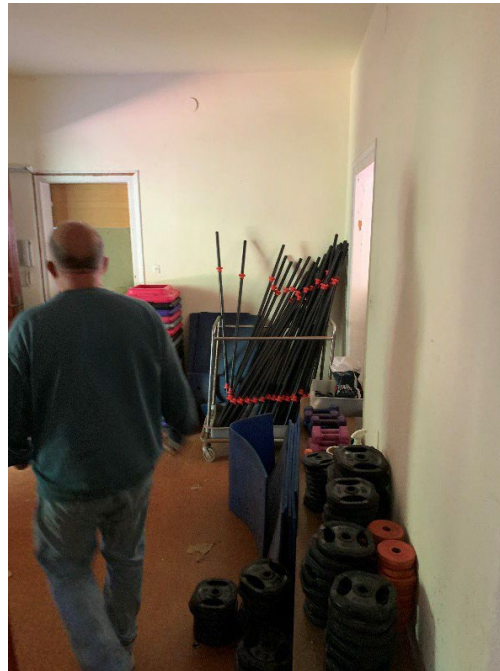
D'aquesta manera, l'estat actual de l'habitatge és el resultat d'aquest procés. Sent així i estant tancat al públic, no implica riscos immediats per als usuaris externs.

De cara a tornar a utilitzar aquest espai, caldria fer una obra completa dels espais i solucionar les següents deficiències o estat actual deficient:

1. Molts dels envans originals ja van ser enderrocats, deixant únicament les parets mestres de l'habitatge. Per tant, caldria finalitzar el procés de demolició en funció de les intencions futures de l'Ajuntament pel que fa a l'ús de l'espai. Es pot veure en diferents punts la ubicació dels antics envans i mobiliari fix.



2. La gran majoria dels revestiments van ser eliminats en el mateix procés, com els enrajolats i també els falsos sostres, com es pot observar en algunes sales on queda a la vista l'estructura de fusta de la coberta. Els que es mantenen s'haurien de refer, ja que es troben en mal estat de conservació i així unificar-los. Tots els revestiments s'haurien de fer nous, retirant els que encara puguin quedar.
3. De la mateixa manera, també es van eliminar els mobles i aparells sanitaris de l'habitatge, tot i que actualment hi ha una acumulació de material esportiu procedent d'altres zones del complex. També runes.



4. Pel que fa a les fusteries, totes —tant les exteriors com les interiors— es troben en mal estat, són de fusta antiga i tenen problemes de funcionament. A més, no contribueixen a crear una envoltant tèrmica adequada, ja que els vidres són simples i molts d'ells estan trencats.



5. Totes les instal·lacions estan obsoletes i una part han estat retirades, per la qual cosa cal refer-les completament.
6. En general, és un edifici en el qual caldria intervenir gairebé íntegrament a l'interior, ja que es troba en un estat de demolició i inacabat.





7. Pel que fa a l'exterior, caldria reparar els punts on el revestiment monocapa estigui deteriorat. També caldria substituir i impermeabilitzar la coberta, així com renovar l'acabat ceràmic de teula, ja que no s'ha realitzat cap millora.



8. Tampoc sembla estar ben aïllat, de manera que caldria aïllar adequadament tant els murs com la coberta.
9. L'estructura de l'habitatge sembla estar en bon estat de conservació i és visible en alguns punts.



9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☒ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☐ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

A aquest edifici s'hi accedeix mitjançant una sèrie d'escales exteriors que no faciliten l'accés a les persones amb mobilitat reduïda. Si bé és cert que es va construir una rampa exterior per poder-hi accedir, aquesta no compleix amb els estàndards actuals d'accessibilitat, i en el futur s'haurà de garantir l'accés a les diferents edificacions a tots els usuaris.

L'accessibilitat dins de la planta primera sí que es compleix, ja que està desenvolupada al mateix nivell.

La planta baixa té únicament dues sales a les quals s'accedeix des de l'aparcament a peu pla, per la qual cosa d'aquesta manera sí que és accessible. Però és independent de la planta superior.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures i costos estimats)

Pel que fa a les millores d'accessibilitat, caldria garantir un sistema de rampes d'acord amb la normativa que permeti salvar desnivell existent entre la cota de l'aparcament i la de la plataforma d'accés als edificis 3 i 4.

A l'interior caldria garantir com a mínim que un lavabo de nova construcció fos accessible i que s'hi pugui inscriure el diàmetre de gir.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomenacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escales**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INFORME D' AVALUACIÓ DE L' ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L' INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat: Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L' informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l' Administració abans de la finalització d' aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			
2. IDENTIFICACIÓ DE L' EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:34	ESP23_B2: MASIA 2
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província Barcelona	
Ref cadastral: 4409505 DF1740G			
3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal	
Titular: Ajuntament Castelldefels		CIF: P0805500F	
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	
4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a Pedro Arroyo García		NIF/CIF: 35485194N	
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): hello@walk-office.com	
5. DADES GENERALS DE L' EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D' ENTITATS)			
Sup. de la parcel·la (m ²): 12420.0	Sup. construïda de l' edifici (m ²): 523.30	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☒ Altres	
Núm. de plantes sobre rasant: 2(P00+P01)		Núm. de plantes sota rasant: 0	

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

El Club de Tennis de Castelldefels està format per diverses edificacions.

L'edifici 4 es troba pròxim a l'edifici 3 i també està destinat a ús residencial. El volum principal disposa de dues plantes, però conté diversos habitatges independents al seu interior: un a la planta primera i un altre a la planta baixa. A la part posterior d'aquests dos habitatges, n'hi ha un tercer que es desenvolupa en planta baixa i planta primera, i al qual s'accedeix des d'una zona porxada a la planta baixa.

El primer habitatge té l'accés pròxim a les escales que donen accés als edificis 3 i 4 en planta primera. Per arribar a la porta de l'habitatge cal salvar un desnivell de tres graons fins a un petit espai delimitat amb baranes metàl·liques, motiu pel qual l'habitatge no és accessible des de l'exterior. Disposa d'una petita terrassa metàl·lica a la seva façana lateral, sobre una zona enjardinada. Aquest és l'habitatge que es troba en millor estat de conservació; el seu ús és el d'habitatge, encara que actualment no hi resideix ningú de manera permanent, utilitzant-se de manera ocasional com a despatx.

L'accés a l'habitatge es produeix mitjançant una gran sala d'estar amb xemeneia, que es separa de la resta d'espais mitjançant una sèrie de cortines que oculten les altres estances: una cuina d'acer inoxidable oberta a aquesta sala, un menjador, dos banys, una sala més petita i un dormitori.

Un altre punt destacat és un gran cercle que apareix en una de les parets del saló, situat a certa alçada i accessible mitjançant una escala. Aquest espai va ser concebut com a zona de dormitori.

A la segona vivenda s'hi accedeix directament des de la planta baixa, i la seva entrada es troba aproximadament alineada amb la del primer habitatge a la planta primera. També ho estan les diferents finestres d'aquesta façana.

El seu interior està molt més compartimentat, i s'hi troben diverses estances corresponents a l'antic habitatge, totes elles en mal estat de conservació, tant pel que fa als revestiments, com a les instal·lacions i a la neteja general, amb una gran acumulació d'objectes. Les instal·lacions es troben obsoletes.

El tercer habitatge s'accedeix a través d'una zona porxada col·locada de forma transversal al volum principal. Aquest habitatge es desenvolupa en dos nivells, i es pot accedir a la planta primera mitjançant una escala. Disposa d'una terrassa en aquesta planta. Actualment es troba en mal estat de neteja, ja que hi viuen diversos gats en aquests espais.

En aquest mateix volum també hi trobem una zona de garatge a la planta baixa, pròxima a l'accés del tercer habitatge. Aquest garatge es troba en mal estat, ja que el sostre presenta signes evidents de corrosió a les armadures del formigó, per la qual cosa caldria renovar completament aquest espai.

Pel que fa als acabats exteriors, són senzills: fàbrica de maó revestida amb morter monocapa de color ataronjat a tota la superfície.

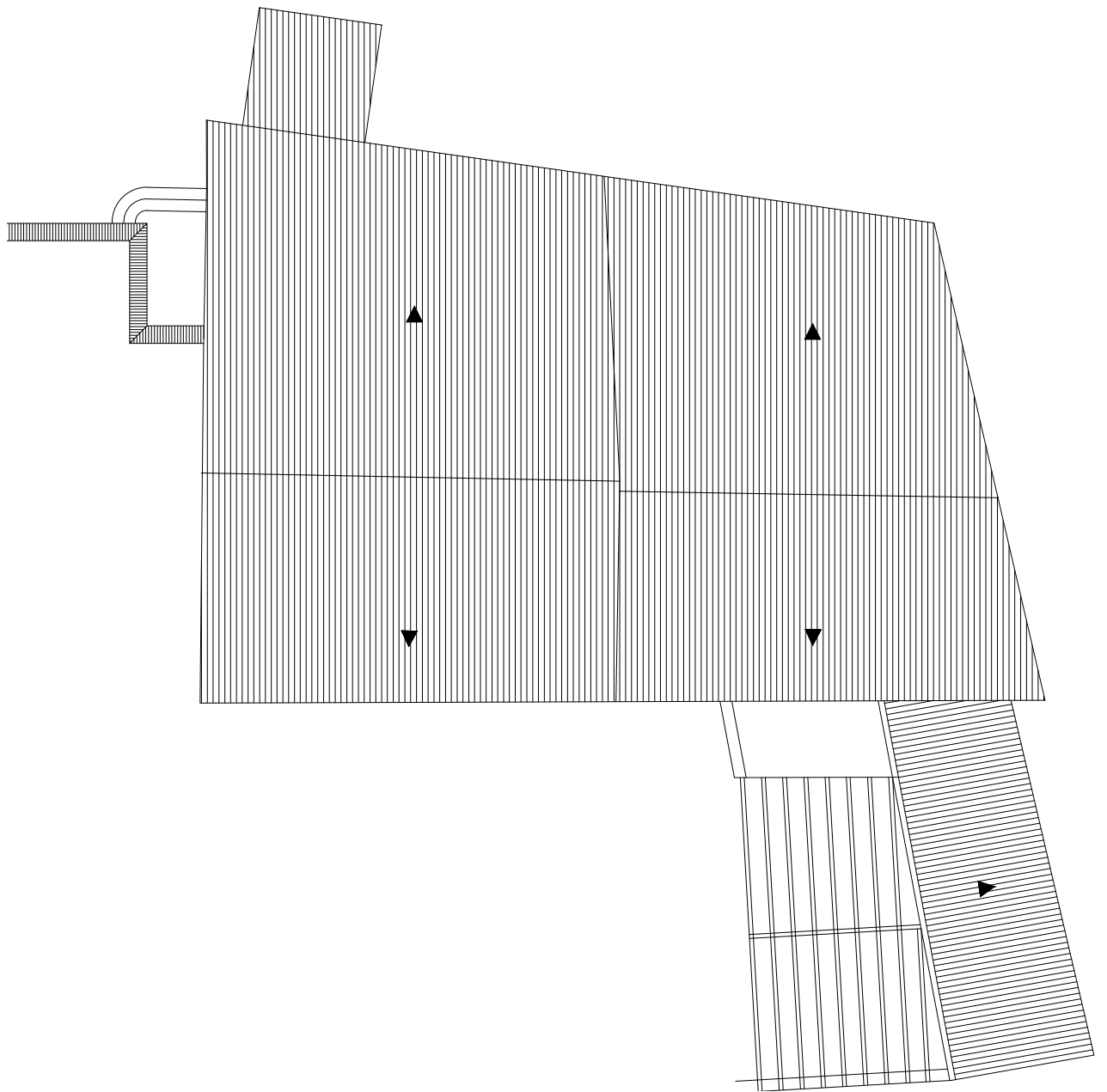
Croquis des plantes



B2_P00



B2_P01



B2_P02

Descripció del sistema envoltant de l'edifici**Façanes:****Descripció: FAÇANA PRINCIPAL**

A la façana principal es poden observar les dues alçades d'aquest habitatge. A la part esquerra, l'habitatge compta amb una zona de planta baixa i una altra de planta primera que s'estén al llarg de tota la façana.

Una sèrie d'elements exteriors hi estan adossats, com ara diverses escales que permeten salvar el desnivell entre l'aparcament i la planta primera de l'habitatge. A l'esquerra, unes primeres escales —les mateixes que continuen cap a les pistes de tennis i els edificis situats a la part alta de la parcel·la. Al centre, hi trobem unes altres escales que condueixen a una petita terrassa, des d'on es pot accedir a l'interior de l'habitatge a través d'unes balconeres. Aquesta terrassa disposa d'una barana amb barrots verticals que no compleix amb els estàndards de seguretat i que es prolonga també al llarg de l'escala. Finalment, a la part dreta, una altra escala dona accés a un altre habitatge adossat i a l'edifici 4, l'entrada del qual es troba propera.

Les obertures de l'habitatge no segueixen cap criteri compositiu i varien en mida i alçada. Generalment són de fusta i es troben en mal estat.

Pel que fa als acabats exteriors, gairebé tota la superfície està revestida amb morter monocapa de color crema, mentre que la zona sota la terrassa i part del lateral dret presenten un aplacat de pedra en tons marrons. La coberta és a quatre aigües i té un acabat de teula ceràmica corba.

Fotografies:**FAÇANA PRINCIPAL**

Descripció: FAÇANA LATERAL

La façana lateral de l'habitatge és aquella per la qual s'hi accedeix. La composició exacta de la mateixa es desconeix, encara que l'arrebossat exterior està deteriorat en algunes parts i deixa a la vista un full de fàbrica de maons. La coberta és a dues aigües de fusta. L'acabat exterior de la façana és de color taronja i té un sòcol petit en alguna zona d'aplacat de pedra, igual que el revestiment exterior de paviment.

Pel que fa a la configuració de la façana trobem la porta d'accés, i unes quantes finestres que il·luminen l'espai principal de saló.

Fotografies:



FAÇANA LATERAL

Descripció: TRASERA

La façana lateral de l'habitatge presenta els mateixos acabats que la façana principal (arrebossat de color taronja i coberta ceràmica) i dona llum a l'espai del petit saló i al dormitori de l'habitatge.

Aquesta façana s'obre a un espai verd exterior, on hi ha una petita terrassa metàl·lica elevada amb unes escales, accessible des del dormitori.

Fotografies:



FAÇANA TRASERA

Cobertes:

Descripció: **COBERTA**

La coberta d'aquest edifici és molt senzilla amb un acabat de teula ceràmica. Si vols afegir aquest fragment al text principal o necessites ajuda per fer una versió final de l'informe, t'ho puc preparar tot seguit.

Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud

7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS

FONAMENTACIÓ			
Sistemes de contenció	☐ Mur de pedra ☐ Mur de fàbrica de maó	☐ Mur de fàbrica bloc ☐ Mur de formigó armat	☐ Mur pantalla ☒ Es desconeix/Altres
Fonamentació superficial	☐ Sabates, rases i pous de paredat ☐ Llosa	☐ Sabata o Rases formigó ☒ Es desconeix/Altres	
Fonamentació profunda	☐ Pils	☐ Pantalles	☒ Es desconeix/Altres
Observacions:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Parets de Càrrega ☐ De pedra ☐ De formigó armat ☐ De tova ☐ De tàpia ☐ De fàbrica de maó ☐ De bloc ceràmic ☐ De bloc formigó ☐ Amb entramat de fusta		Pilars ☐ Maó ☐ Ferro colat ☐ Acer ☐ Formigó armat ☐ Altres	Altres ☐ Es desconeix ☐ Altre
Estructura horitzontal Plata Tipus	Estructura principal (Bigues) ☐ De fusta ☐ Metàl·liques ☐ De formigó armat	Forjat (Elements secundaris, biguetes) ☐ De fusta ☐ Metàl·lica ☐ De formigó armat ☐ De ceràmica armat ☐ Altres	Forjat (Entrebigat) ☐ Taulell ☐ Revoltó ☐ Revoltó ceràmic ☐ Revoltó de formigó ☐ Altres	Altres ☐ Forjat reticular ☐ Llosa formigó ☒ Es desconeix/Altres
Estructura horitzontal Terra. Planta en contacte amb Terreny	Forjat ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Forjat Sanitari ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Altres ☐ Solera ☒ Es desconeix/Altres	
Estructura de coberta	Forjat horitzontal ☐ Capa formació pendent ☐ Envanets + taulell Forjat inclinat ☐ Formigó armat ☐ Altre	Encavallades, pòrtics ☐ Bigues formigó armat + taulell ☐ Bigues metàl·liques + taulell ☒ Bigues fusta + taulell	Altres ☐ Taulell ceràmic ☐ Taulell fusta ☐ Xapa/Sandwich ☐ Es desconeix/Altres	
Escala	Estructura ☐ Fusta ☐ Metàl·lica ☐ Volta ceràmica ☐ Llosa armada ☐ Es desconeix/Altres			

TANCAMENTS VERTICALS I COBERTES			
Façana principal	Acabat Vist en Façana Principal		Acabat Revestit en Façana Principal
	Disposa de Cambra d'aire		Disposa d'Aïllament tèrmic
Altres façanes, façanes a patis, i mitgeres	Acabat Vist en Altres Façanes		Acabat Revestit en Altres Façanes
	Disposa de Cambra d'aire		Disposa d'Aïllament tèrmic:
Fusteria i vidre en buits d'obra	Tipus de fusteria	Tipus de vidre	
Terrat / Coberta plana		Coberta inclinada	
	Disposa d'Aïllament tèrmic		Disposa d'Aïllament tèrmic
	Disposa de làmina impermeabilitzant		

INSTAL·LACIONS

Totes les instal·lacions de l'edifici es troben obsolets i no compleixen amb els estàndards mínims ni normativa actual exigible a cadascuna d'elles. S'han anat duent a terme reparacions sense criteri en molts casos.

La justificació de l'estat de les instal·lacions actual queda adjuntat en el document d'instal·lacions lliurat com a annex.

8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

Tal com s'ha explicat en apartats anteriors, aquest volum està dividit en el seu interior en diferents habitatges. A continuació s'explica l'estat de cadascun d'ells:

HABITATGE Nº1

L'habitatge nº1 es desenvolupa únicament a la planta primera. Es troba al costat de l'edifici de l'habitatge nº3 i s'hi accedeix directament des d'unes escales exteriors situades entre ambdós edificis.

Pel que fa a la part del volum que correspon a aquest habitatge, es mostren a continuació les següents característiques del seu estat actual o deficiències, tenint en compte que és una de les zones del complex que es troba en millor estat de conservació:

1. Pel que fa a l'exterior de l'habitatge, es troben desperfectes en el revestiment del mur: el revocat de morter és inexistent en algunes parts, deixant a la vista la fàbrica de maó. D'altra banda, el paviment també presenta brutícia i desperfectes que caldria reparar. Les baranes de protecció de l'accés i la terrassa no compleixen amb la norma establerta, alçada de protecció i distància entre barrots. També presenten corrosió.

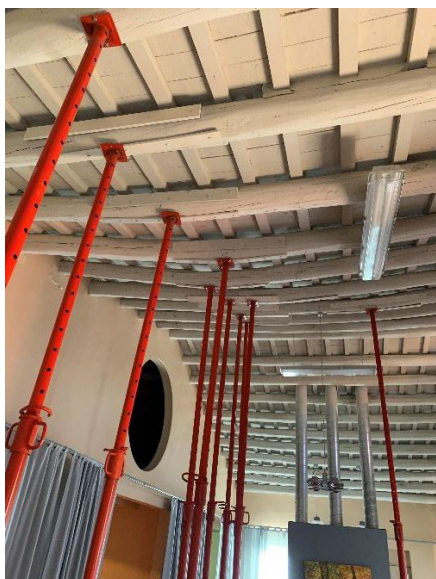


2. Al lateral de l'altra façana hi trobem un jardí que no està cuidat i que no facilita l'accés a la terrassa metàl·lica d'aquest habitatge.

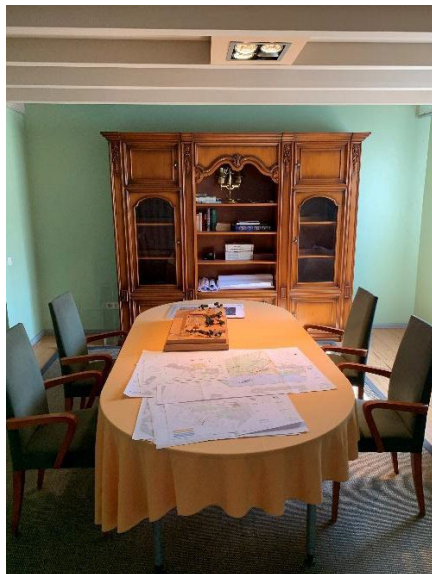


3. Pel que fa a l'envolupant de l'edifici, les fusteries es troben en millor estat, però no garanteixen l'estanqueïtat de l'envolupant. Es podrien millorar substituint-les per unes amb trencament de pont tèrmic i doble vidre amb càmera.
4. Pel que fa a la coberta, aquesta no ha tingut cap manteniment; caldria fer-ne una neteja, ja que s'hi pot veure vegetació creixent. Com es pot veure en aquesta fotografia.

4. L'interior de l'habitatge es troba en bon estat de conservació, tot i que només accedir-hi trobem una zona de la coberta apuntalada. Caldria reforçar l'estructura de la coberta per garantir la seguretat dels usuaris i evitar que col·lapsi en aquest punt.



5. Com que aquest espai d'habitatge ha estat utilitzat com a despatx fa poc temps, es troba en bon estat i no presenta grans deficiències a destacar. Els revestiments es troben en bon estat i està equipat amb banys i cuina.



HABITATGE Nº2

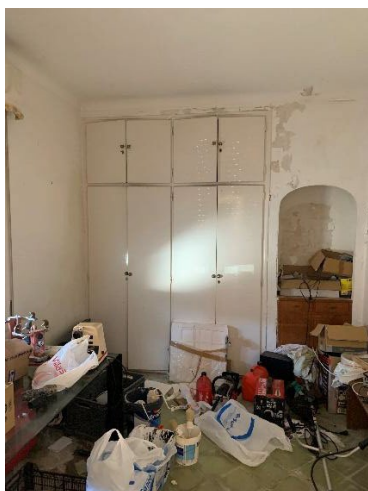
L'habitatge nº2 es desenvolupa únicament a la planta baixa. El seu accés es troba a la mateixa façana que l'habitatge nº1, però a la planta baixa. Les obertures d'aquesta façana es troben més o menys alineades amb les de la planta primera.

Pel que fa a la part del volum que correspon a aquest habitatge, es mostren a continuació les següents característiques del seu estat actual o deficiències, tenint en compte que és una de les zones del complex que es troba en millor estat de conservació:

1. Pel que fa a l' exterior de l' habitatge trobem desperfectes en el revestiment del mur, l' arrebossat de morter és inexistent en algunes parts deixant a la vista la fàbrica de maó. El sòcol d' aplacat de pedra també es troba solt i trencat en algunes parts.



2. L'interior de l'habitatge es troba en molt mal estat de conservació, ha estat abandonada fa anys, i està totalment en desús i amb una evident manca d'higiene.





3. Tots els seus equipaments ja no serveixen, les cambres de bany ja no funcionen i la cuina de l'habitatge tampoc. Hi ha una gran acumulació d'elements sanitaris, mobles, i altres objectes fent difícil en algunes zones accedir a les diferents sales de la mateixa.
4. Els revestiments es troben també en mal estat, i en definitiva caldria fer una reforma integral de tot l'interior de l'habitatge.
5. L'estat de les diferents instal·lacions s'especifica millor en l'annex adjuntat pel tècnic d'instal·lacions, però, es pot observar a simple vista com les instal·lacions estan obsoletes, penjant en molts punts, sense fer bé els empalmaments, ni usar els materials correctes, de manera que no hi ha seguretat ni s'adequa a la normativa.
6. Pel que fa a l'envolupant de l'edifici les fusteries no permeten l'estanquitat de l'envolupant. Són de fusta i antigues, tenen problemes d'accionament i es filtra l'aigua per elles. Podrien millorar-se canviant-les per unes amb trencament de pont tèrmic i doble vidre amb càmera.

HABITATGE Nº3

L'habitatge nº 3 es desenvolupa en dues plantes. El seu accés es troba a la banda dreta de la parcel·la en planta baixa. No es troba en mal estat, però hi ha una important falta d'higiene ja que hi ha una sèrie de gats vivint-hi deixant els seus excrements a l'interior de l'habitatge.

Pel que fa a la part de volum que correspon a aquest habitatge es mostren a condicionar les característiques següents del seu estat actual o deficiències, tenint en compte que és una de les zones del complex que es troba en millor estat de conservació:

1. Pel que fa a l'exterior de l'habitatge trobem desperfectes en el revestiment del mur, l'arrebossat de morter és inexistent en algunes parts deixant a la vista la fàbrica de maó.



2. En primer lloc, el porxo d'accés format per llistons de fusta es troba en mal estat i està apuntalat pel que caldria eliminar-lo o substituir-lo per un de nou.



3. Els equipaments de l'habitatge ja no existeixen, i els diferents mobles han estat eliminats i l'habitatge es troba més o menys buit exceptuant alguns objectes que hi pugui haver en planta baixa.



4. A planta primera hi ha una terrassa els revestiments de la qual caldria reparar.
5. Pel que fa a l'envolupant de l'edifici les fusteries no permeten l'estanquitat de l'envolupant. Podrien millorar-se canviant-les per unes amb trencament de pont tèrmic i doble vidre amb càmera.



GARATGE

En aquest mateix volum sota la terrassa d'accés a la planta primera hi ha un magatzem/aparcament que actualment es troba en mal estat. De la mateixa manera, a l'interior de l'habitatge 2 de la planta baixa hi ha una gran acumulació d'objectes i materials.

L'estructura no es troba en bon estat; l'aigua s'ha filtrat a causa d'una impermeabilització deficient, danyant el formigó de l'estructura i deixant a la vista les armadures.

També hi ha signes evidents de filtracions per capil·laritat als murs.



9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☒ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☐ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

A aquest edifici s'hi accedeix mitjançant una sèrie d'escales exteriors que no faciliten l'accés a les persones amb mobilitat reduïda. Si bé és cert que es va construir una rampa exterior per poder-hi accedir, aquesta no compleix amb els estàndards actuals d'accessibilitat, i en el futur s'haurà de garantir l'accés a les diferents edificacions a tots els usuaris.

L'accessibilitat dins de la planta primera sí que es compleix, ja que està desenvolupada al mateix nivell.

La planta baixa té únicament dues sales a les quals s'accedeix des de l'aparcament a peu pla, per la qual cosa d'aquesta manera sí que és accessible. Però és independent de la planta superior.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures i costos estimats)

Pel que fa a les millores d'accessibilitat, caldria garantir un sistema de rampes d'acord amb la normativa que permeti salvar desnivell existent entre la cota de l'aparcament i la de la plataforma d'accés als edificis 3 i 4.

A l'interior caldria garantir com a mínim que un lavabo de nova construcció fos accessible i que s'hi pugui inscriure el diàmetre de gir.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomanacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escaleres**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

NFORME D'EVALUACIÓ ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L'INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025			
Data emissió:			
Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:32	ESP23_B3: MASIA 3
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Ref cadastral:	4409505DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical		☐ Propietat horitzontal
Titular: Ajuntament Castelldefels	CIF: P0805500F		
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:			NIF/CIF:
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a Pedro Arroyo García	NIF/CIF: 35485194N		
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC			Núm. Col·legiat/da: 77787
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m ²): 12420.0	Sup. construïda de l'edifici (m ²): 211.20	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☐ Altres
	Núm. de plantes sobre rasant: 2 (P00+P01)	Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI**Descripció de l'edifici**

L'edifici ESP23_B3 es troba catalogat, ja que és una construcció molt antiga. Aquesta masia, que també és accessible des del carrer Bisbal d'Urquinaona i que comparteix mitgera amb l'edifici 6, no ha pogut ser visitada a causa del seu mal estat de conservació.

La coberta s'ha després en part, i una altra part penja de manera que el seu estat representa un perill per la possible caiguda de material. L'accés no està permès i caldria enderrocar aquesta coberta com a primer pas per garantir la seguretat dels usuaris.

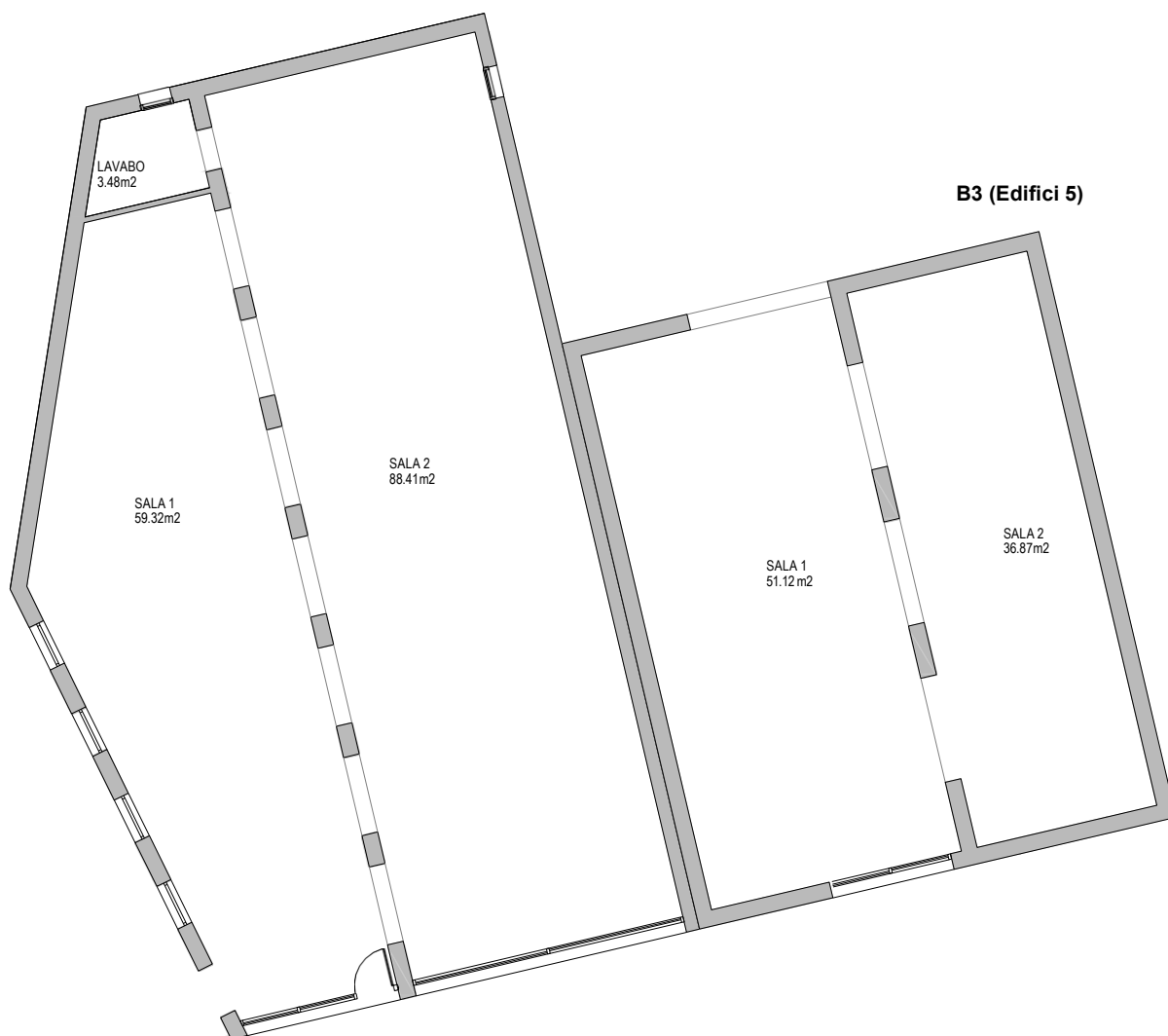
Es considera en estat de ruïna.

Croquis des plantes

B3_P00

B4 (Edifici 6)

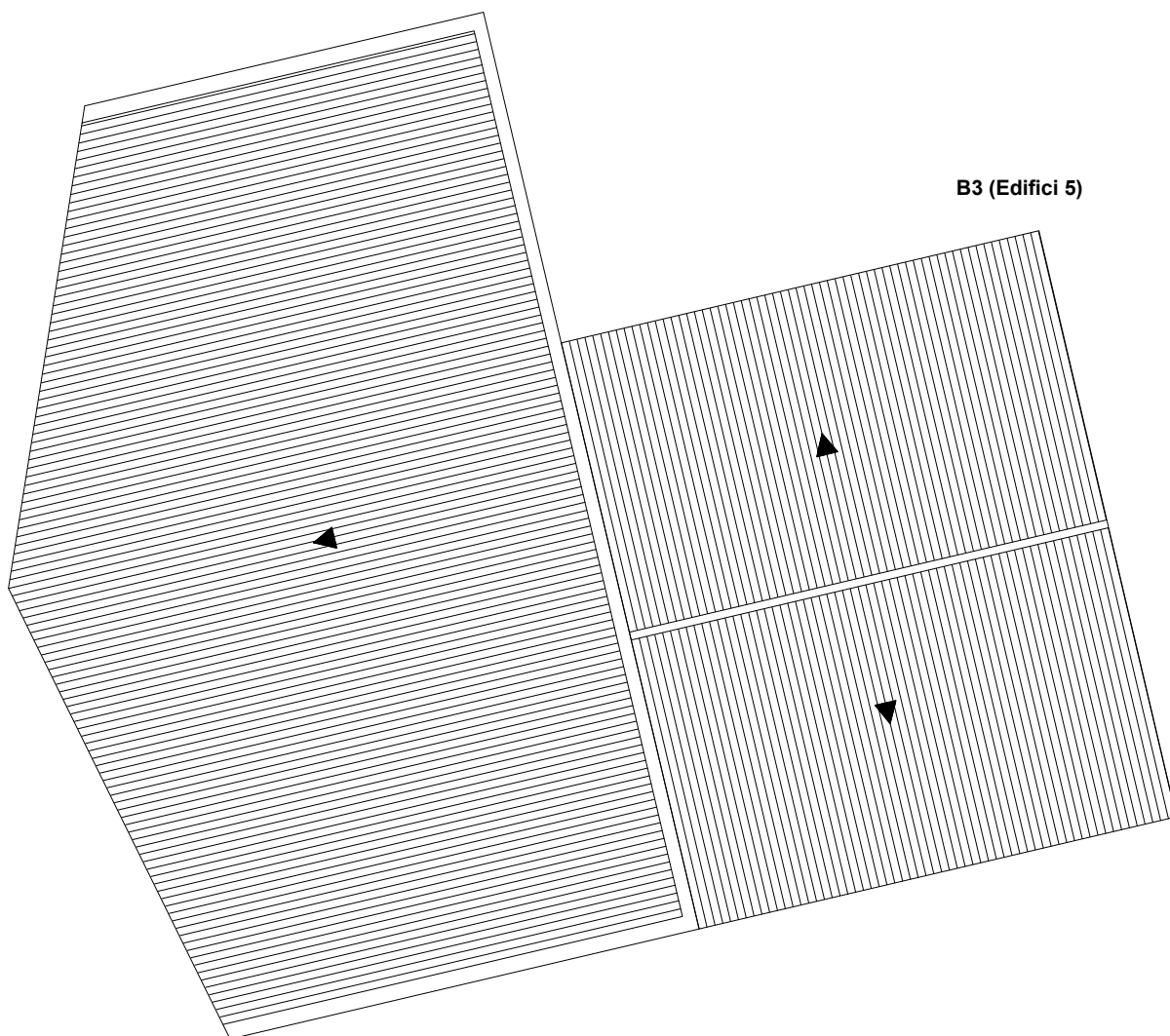
B3 (Edifici 5)



B3_P01

B4 (Edifici 6)

B3 (Edifici 5)



Descripció del sistema envolupant de l'edifici

Façanes:

Descripció: **FAÇANA PRINCIPAL**

La façana principal compta amb una única porta d'accés a l'interior. És una porta de fusta, de grans dimensions i de dues fulles.

L'acabat d'aquesta façana manté la continuïtat amb l'edifici 6, annex a ella, i presenta un revestiment de morter de color taronja.

A la façana hi ha diversos elements adossats, com lluminàries i algunes caixes d'instal·lacions.

Fotografies:



Descripció del sistema envolupant de l'edifici

Coberta:

Descripció: **COBERTA**

La coberta ceràmica està en molt mal estat i derruïda en part, hi ha peces penjant a punt de caure el que fa que no sigui la seva inspecció sense posar en risc la Seguretat.

Fotografies:



Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud

INFORME D'EVALUACIÓ ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L'INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:34	ESP23_B4: LOCAL
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província Barcelona	
Ref cadastral:	4409505DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal	
Titular: Ajuntament Castelldefels	CIF: P0805500F		
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a Pedro Arroyo García	NIF/CIF: 35485194N		
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m ²): 12420.0	Sup. construïda de l'edifici (m ²): 178	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☐ Altres
	Núm. de plantes sobre rasant: 1 (P00)	Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI**Descripció de l'edifici**

Aquest edifici és el més proper a l'exterior de la parcel·la. Es troba pràcticament a peu de carrer (Carrer del Bisbe Urquinaoa) ja que té un accés més o menys directe des de l'exterior a través d'una petita tanca a mitja alçada. També en té des de l'interior de la parcel·la.

És un local que actualment està buit i que està dividit en dues sales separades per un mur d'arcs i també compta amb un petit bany.

És un dels edificis que millor conservat està dins dels existents al recinte i el qual únicament requeriria una adequació de les seves instal·lacions i revestiments interiors per a la seva posada en marxa.

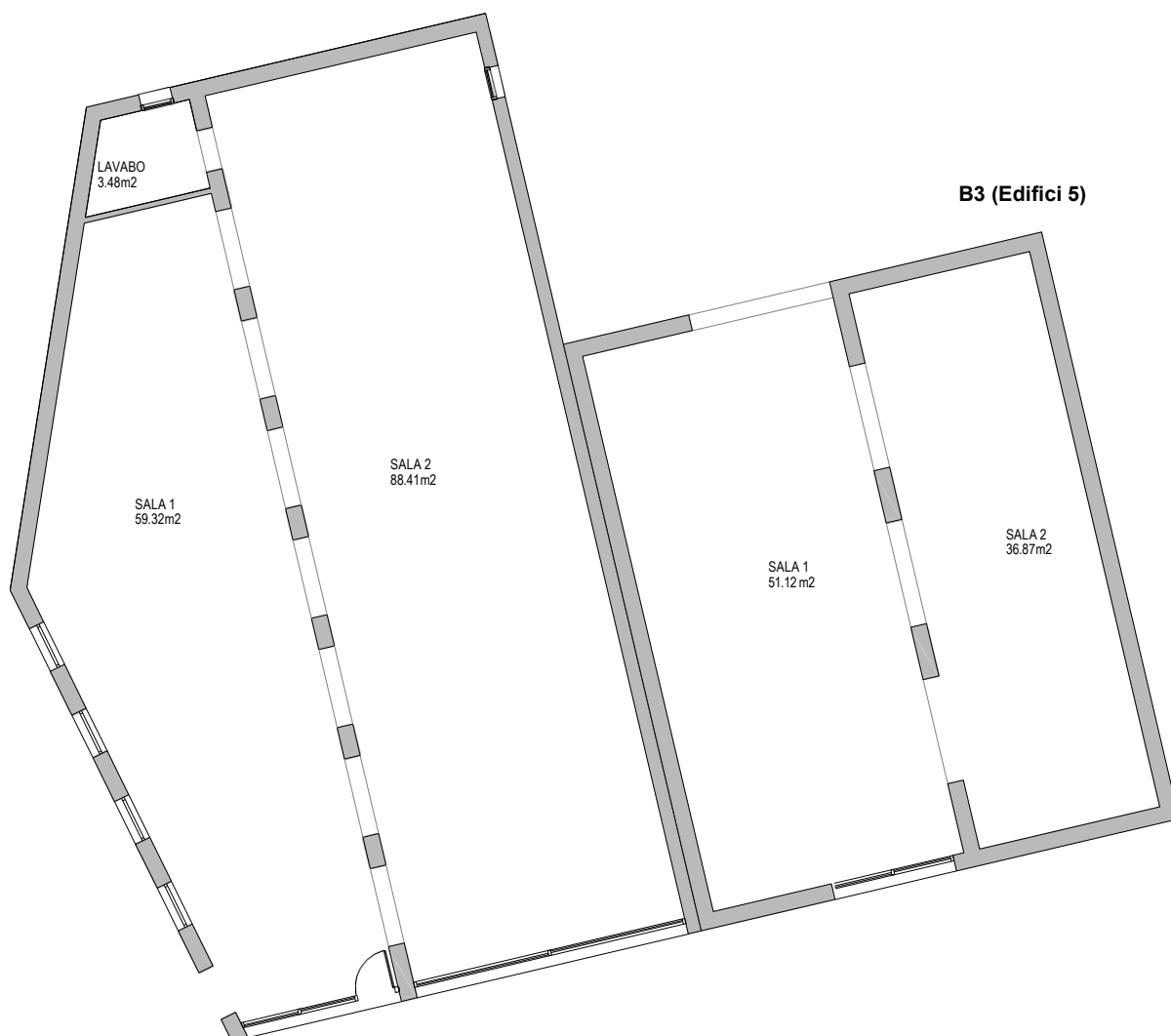
L'ús anterior de l'edifici és el d'escola d'idiomes i això es pot observar a l'interior del mateix, a les marques que han deixat els diferents boxs de l'escola per exemple al paviment.

Croquis des plantes

B3_P00

B4 (Edifici 6)

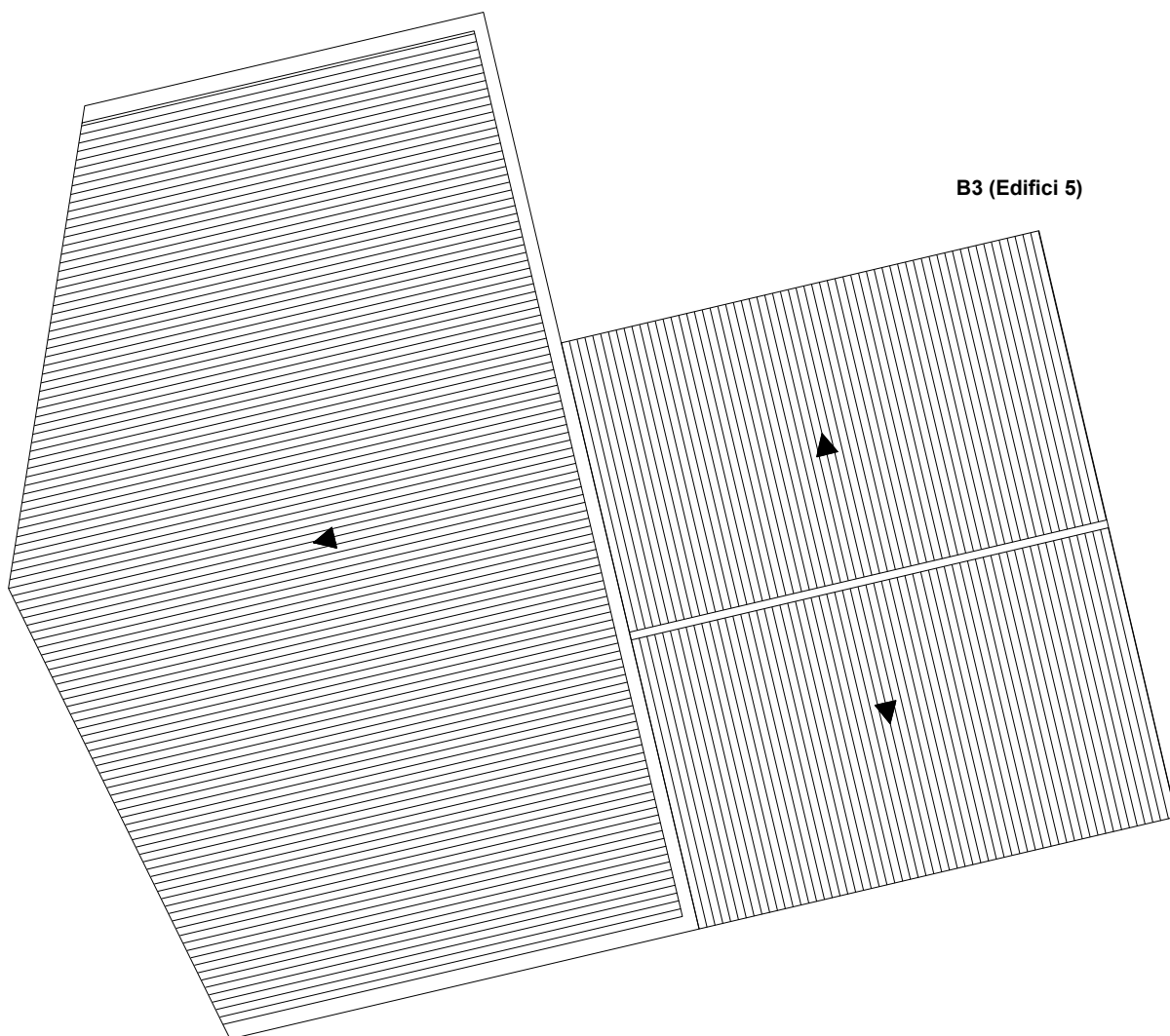
B3 (Edifici 5)



B3_P01

B4 (Edifici 6)

B3 (Edifici 5)



Descripció del sistema envolupant de l'edifici

Façanes:

Descripció: **FAÇANA PRINCIPAL**

La façana principal de l'edifici 6 presenta unes grans superfícies envitrades dividides en dues parts. La primera, de menor mida, conté la porta d'accés a l'edifici, i la segona és una gran superfície amb una fusteria que integra quatre vidres units entre si. Un pilar revestit amb morter monocapa del mateix color ataronjat que el de l'edifici 4 completa la composició.

Fotografies:



FAÇANA PRINCIPAL

Descripció: **FAÇANA LATERAL**

La façana lateral és més tancada que la principal; tanmateix, hi trobem algunes obertures. Aquestes tenen forma corbada a la part superior, com es pot observar a la fotografia.

L'acabat de la façana és el mateix que el de la façana principal: revestiment de morter de color ataronjat.

Fotografies:



FAÇANA LATERAL

Descripció: **COBERTA**

La coberta d'aquest edifici és molt senzilla amb un acabat de teula ceràmica.

Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud

8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

Pel que fa al local que es troba més proper al carrer, es pot observar com aquest es manté en força bones condicions. Es detallen a continuació els punts a reparar del seu estat actual:

1. Encara que l'estat interior del local sigui bo la majoria dels seus revestiments es troben en mal estat, tant paviments com revestiments verticals tenen evidents signes de desgast, estan esbombats o falta part d'ells. El lavabo hauria de ser renovat per complet ja que es troba en mals condicions d'higiene i també els seus revestiments i instal·lacions estan desgastats.



2. Diversos vidres de la façana estan trencats, per la qual cosa cal substituir-los.



3. Algunes zones de la façana lateral presenten humitats per capil·laritat del terreny a la part de la base, de manera que queda visible en el revestiment dels mateixos.



4. L'estat de les instal·lacions es desenvolupa a l'annex d'instal·lacions redactat pel tècnic, però a simple vista es pot veure com la instal·lació elèctrica no es troba en bon estat, hi ha cables solts



9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☐ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☐ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

L'edifici compleix els criteris d'accessibilitat des de l'exterior. En accedir immediatament des del carrer Bisbal d'Urquinaona els usuaris poden arribar a la porta sense desnivell ni obstacle de cap tipus.

Caldria millorar l'accés des de l'interior de la parcel·la ja que des de l'aparcament no és fàcil accedir a la segona porta d'accés al local des de la façana lateral.

En haver estat un local destinat al públic com a escola d'idiomes l'únic bany que té el local compleix amb les dimensions necessàries per a persones amb mobilitat reduïda.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures i costos estimats)

En dur a terme el nou pla i reestructuració de l'aparcament exterior caldria millorar l'accessibilitat a l'accés lateral d'aquest local, perquè s'hi pugui arribar sense desnivells i amb un pendent adquat per a les persones de mobilitat reduïda.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomanacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escales**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INFORME D'EVALUACIÓ ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L'INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI			
Tipus de Carrer Via:	Via: Doctor Barraquer	Núm.:34	ESP23_B5: MAGATZEM
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Ref cadastral:	4409505DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:		☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal
Titular: Ajuntament Castelldefels		CIF: P0805500F	
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província:Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a Pedro Arroyo García		NIF/CIF: 35485194N	
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional Carrer de Valencia 2 2			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e) hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m²): 12420.0	Sup. construïda de l'edifici (m²): 265	Font informació ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☐ Altres
	Núm. de plantes sobre rasant: 2 (P00+P01)	Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

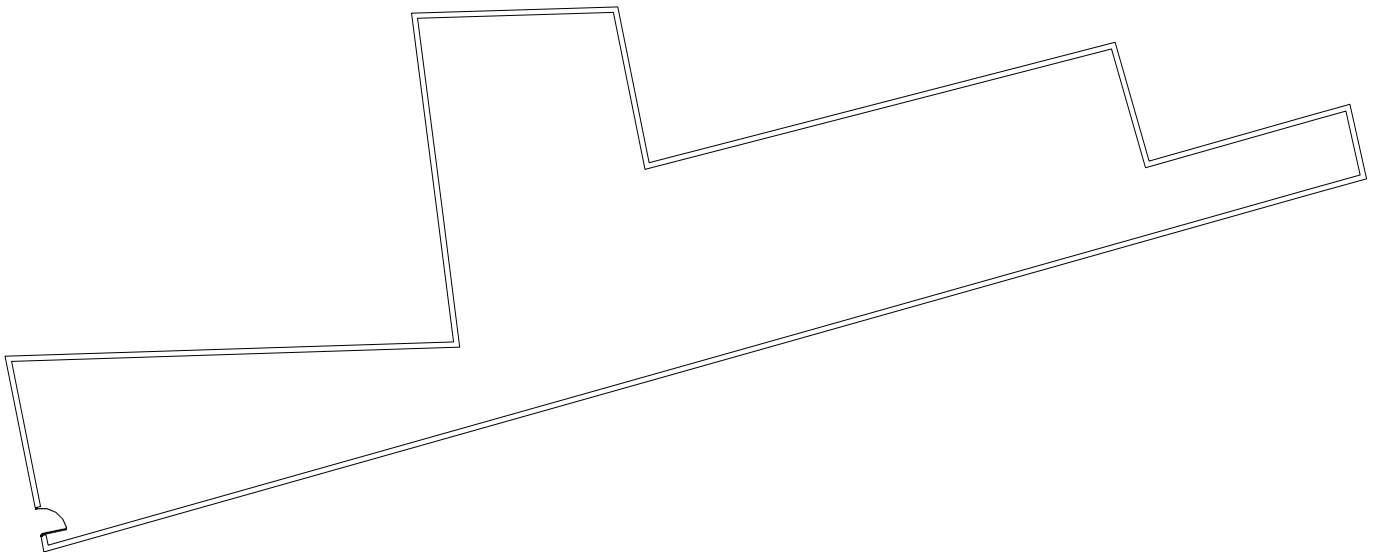
A aquesta edificació no és segur accedir-hi, ja que el sostre està apuntalat en diversos punts per risc de despreniment. Només s'hi ha accedit per fer alguna fotografia des de la porta.

L'edifici està en risc de col·lapse i ruïna. Hauria que enderrocar la coberta de l'edificació de manera immediata per garantir la seguretat dels usuaris, ja que actualment no la garanteix.

A la mateixa ubicació hi ha una altra edificació a la planta primera que correspon a una zona d'emmagatzematge. S'hi ha accedit puntualment per fer algunes fotografies, ja que la xapa ondulada de la seva coberta és de uralita, un material actualment prohibit pel perill que representa.

Per aquest motiu, una empresa autoritzada hauria de retirar aquesta coberta mitjançant un desmuntatge, transport i gestió del residu adequats como primer paso abans de plantejar un nou ús per a l'espai.

Croquis des plantes



8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

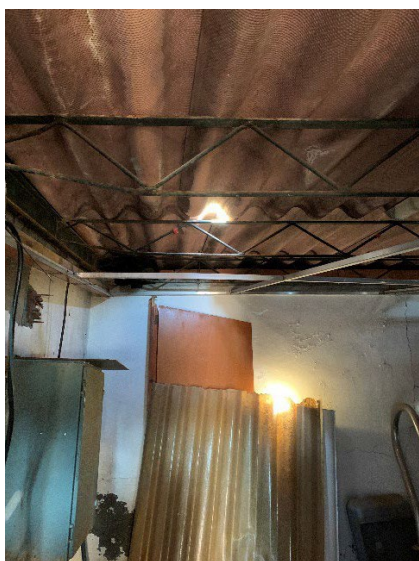
EDIFICI EN PLANTA BAIXA

S'adjunten a continuació les úniques fotografies que s'han pogut fer des de l'entrada de l'espai, ja que implicava un risc entrar a l'edificació.



EDIFICI EN PLANTA PRIMERA

A les fotografies es pot veure la coberta de xapa ondulada amb amiant. Així com la quantitat d'objectes i material esportiu retirat d'altres sales.



9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☐ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

Per accedir a aquest edifici, que està en estat de ruïna cal fer-ho mitjançant una sèrie d'escales exteriors, que no ho fan per a persones amb mobilitat reduïda.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures i costos estimats)

Caldria estudiar si cal aquest espai per ubicar-hi programa Esportiu i si és així proposar algun tipus de sistema de rampes que poguessin arribar fins a la part més alta de la parcel·la.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomanacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escales**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INFORME D'EVALUACIÓ ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L'INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI			
Tipus de Carrer Via:	Via: Doctor Barraquer	Núm.:32	ESP23_B6. DEPÒSIT D'AIGUA
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Ref cadastral:	4409505 DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal	
Titular: Ajuntament Castelldefels		CIF: P0805500F	
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a	Pedro Arroyo García		NIF/CIF: 35485194N
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional Carrer de Valencia 2 2			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e) hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m²): 12420.0	Sup. construïda de l'edifici (m²): 79.46	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escripura ☐ Altres
Núm. de plantes sobre rasant: 1 (P00)		Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

Aquesta edificació és un dipòsit d'aigua al qual no s'ha pogut accedir.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INFORME D'EVALUACIÓ ESTAT DE CONSERVACIÓ

1. DATES DE L'INFORME			
Data inspecció: 14/02/2025 Data emissió: Data caducitat:			
Article 8.5 del Decret 67/2015, de 5 de maig: "L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de 4 mesos, a comptar des de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Finalitzat aquest termini es produeix la seva caducitat."			

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI			
Tipus de Via: Carrer	Via: Doctor Barraquer	Núm.:32	ESP23_B7: MAGATZEM
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Ref cadastral:	4409505 DF1740G		

3. IDENTIFICACIÓ PROPIETAT			
Règim jurídic de la propietat:	☒ Propietat vertical	☐ Propietat horitzontal	
Titular: Ajuntament Castelldefels		CIF: P0805500F	
Adreça: Carrer Pl. Església, 1			
CP: 08860	Població: Castelldefels	Província: Barcelona	
Tel. Fix: 936651150	Tel. Mòbil	Adreça electrònica (c/e): ajuntament@castelldefels.org	
Representant:		NIF/CIF:	
Adreça:			
CP:	Població:	Província:	
Tel. Fix:	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e):	

4. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC REDACTOR			
Tècnic/a	Pedro Arroyo García		NIF/CIF: 35485194N
Titulació: Arquitecte/a			
Col·legi Professional: COAC		Núm. Col·legiat/da: 77787	
Adreça professional: Carrer de Valencia 226			
CP: 08036	Població: Barcelona	Província Barcelona	
Tel. Fix: 650827758	Tel. Mòbil:	Adreça electrònica (c/e) hello@walk-office.com	

5. DADES GENERALS DE L'EDIFICI (RELACIÓ DE NOMBRE D'ENTITATS)		
Sup. de la parcel·la (m²): 12420	Sup. construïda de l'edifici (m²): 76.11	Font informació superfícies: ☒ Cadastre ☐ Escriptura ☐ Altres
	Núm. de plantes sobre rasant: 1 (P00)	Núm. de plantes sota rasant: 0

6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció de l'edifici

Aquest edifici és una petita construcció situada a la part més alta de la parcel·la.

Es tracta d'un volum força tancat, amb només algunes obertures ubicades a la part superior.

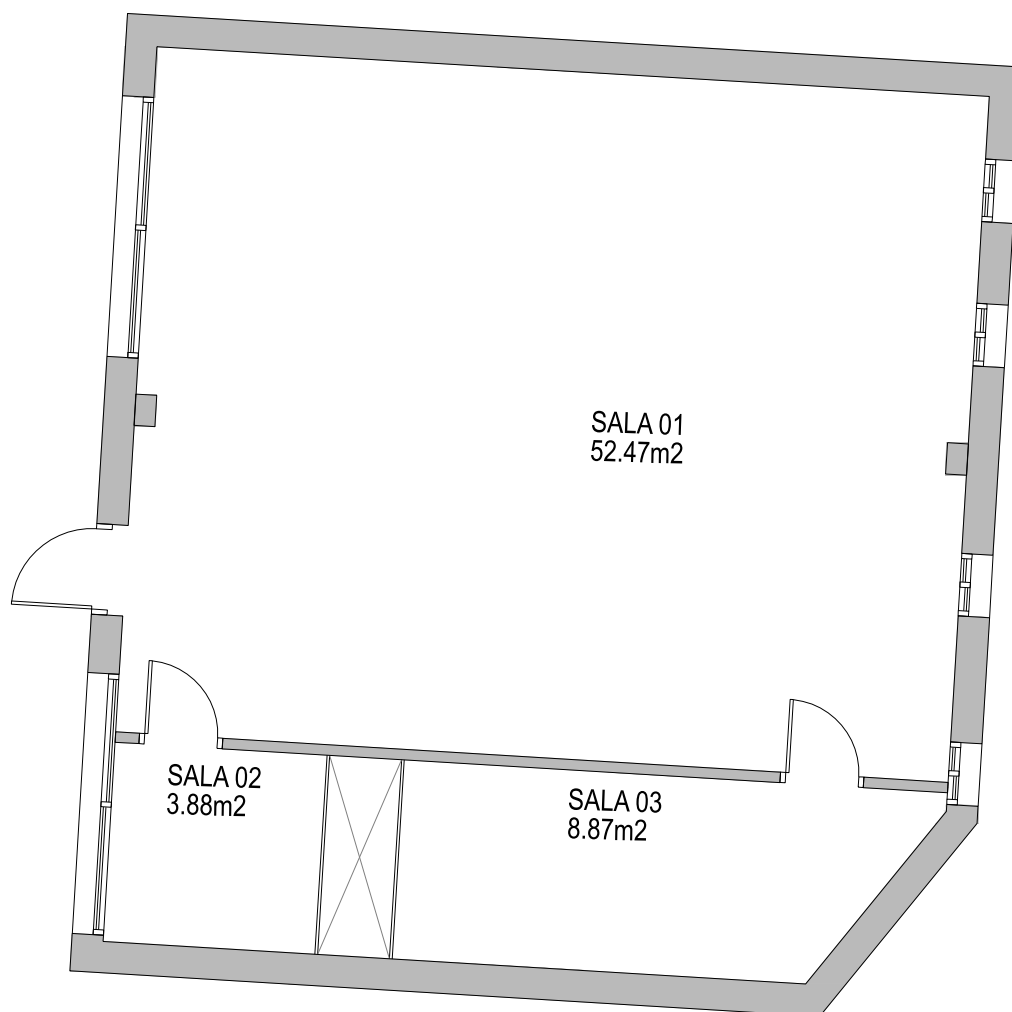
El revestiment exterior és el mateix que el d'altres edificis del complex, amb un acabat de morter arrebossat de color taronja.

A l'interior de l'edifici es troba un espai destinat a zona d'estada i activitats, així com diverses sales de menor mida que es feien servir com a zona de fisioteràpia i altres activitats similars.

Actualment es troba tancat al públic i en desús, i el material de l'interior ha quedat abandonat.

Atès que està ubicat a la part més alta del complex, l'accés és complicat o impossible per a persones amb mobilitat reduïda, ja que només s'hi pot accedir mitjançant escales.

Croquis des plantes



Descripció del sistema envolupant de l'edifici

Façanes:

Descripció: FAÇANA PRINCIPAL

La façana principal de l'edifici 9 compta únicament amb una planta revestida amb arrebossat de morter en color taronja, el qual es troba en mal estat en nombrosos punts.

Presenta dues obertures allargades a la part superior de la façana, amb reixes blanques a l'exterior. La porta d'accés a l'interior és metàl·lica.

Fotografies:



FAÇANA PRINCIPAL

Descripció: FAÇANA TRASERA I LATERAL

La façana trasera és més tancada, que la principal i només és visible un tros de la mateixa, de manera que les dues finestres posteriors queden a l'exterior. També compten amb reixes blanques a la part exterior.

Fotografies:



FAÇANA TRASERA I LATERAL

Descripció: COBERTA

La coberta d'aquest edifici és plana i molt senzilla, amb un acabat de rajola ceràmica.

Orientació de la façana principal de l'edifici

Sud

7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS

FONAMENTACIÓ			
Sistemes de contenció	☐ Mur de pedra ☐ Mur de fàbrica de maó	☐ Mur de fàbrica bloc Mur de formigó armat	☐ Mur pantalla ☒ Es desconeix/Altres
Fonamentació superficial	☐ Sabates, rases i pous de paredat Llosa	☐ Sabata o Rases formigó	☒ Es desconeix/Altres
Fonamentació profunda	☐ Pílons	☐ Pantalles	☒ Es desconeix/Altres
Observacions:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Parets de Càrrega ☐ De pedra ☐ De formigó armat ☐ De tova ☐ De tàpia ☐ De fàbrica de maó ☐ De bloc ceràmic ☐ De bloc formigó ☐ Amb entramat de fusta		Pilars ☐ Maó ☐ Ferro colat ☐ Acer ☐ Formigó armat ☐ Altres	Altres ☐ Es desconeix ☐ Altre
Estructura horitzontal Plata Tipus	Estructura principal (Bigues) ☐ De fusta ☒ Metàl·liques ☒ De formigó armat	Forjat (Elements secundaris, biguetes) ☐ De fusta ☐ Metàl·lica ☒ De formigó armat ☐ De ceràmica armat ☐ Altres	Forjat (Entrebigat) ☐ Taulell ☐ Revoltó ☒ Revoltó ceràmic ☐ Revoltó de formigó ☐ Altres	Altres ☐ Forjat reticular ☐ Llosa formigó ☒ Es desconeix/Altres
Estructura horitzontal Terra. Planta en contacte amb Terreny	Forjat ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Forjat Sanitari ☐ Idèntic al de P. Tipus ☐ Diferent al de P. Tipus	Altres ☐ Solera ☒ Es desconeix/Altres	
Estructura de coberta	Forjat horitzontal ☒ Capa formació pendent ☐ Envanets + taulell Forjat inclinat ☐ Formigó armat ☐ Altre	Encavallades, pòrtics ☐ Bigues formigó armat + taulell ☐ Bigues metàl·liques + taulell ☐ Bigues fusta + taulell	Altres ☐ ☐ Taulell ceràmic ☐ Taulell fusta ☐ Xapa/Sandwich ☐ Es desconeix/Altres	
Escala	Estructura ☐ Fusta Metàl·lica ☐ Volta ceràmica ☐ Llosa armada ☐ Es desconeix/Altres			

TANCAMENTS VERTICALS I COBERTES				
Façana principal	Acabat Vist en Façana Principal ☐ Paredat ☐ Fàbrica bloc formigó ☐ Carreus ☐ Panell prefabricat formigó ☒ Fàbrica maó ☐ Panell metàl·lic/Sandwich ☐ Fàbrica bloc ceràmic ☐ Altres		Acabat Revestit en Façana Principal ☐ Arrebossat i pintat ☐ Aplacat pedra ☐ Estucat ☐ Xapa metàl·lica ☒ Morter monocapa ☐ Altres ☐ Aplacat ceràmic	
	Disposa de Cambra d'aire ☐ Si No ☐ ☒ Es desconeix		Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Si ☐ No ☒ Es desconeix	
Altres façanes, façanes a patis, i mitgeres	Acabat Vist en Altres Façanes ☐ Paredat ☐ Fàbrica bloc formigó ☐ de Carreus ☐ Panell prefabricat formigó ☒ Fàbrica maó ☐ Panell metàl·lic/Sandwich ☐ Fàbrica bloc ceràmic ☐ Altres		Acabat Revestit en Altres Façanes ☐ Arrebossat i pintat ☐ Aplacat pedra ☐ Estucat ☐ Xapa metàl·lica ☒ Morter monocapa ☐ Altres ☐ Aplacat ceràmic	
	Disposa de Cambra d'aire ☐ Si ☐ No ☒ Es desconeix		Disposa d'Aïllament tèrmic: ☐ Si ☐ No ☒ Es desconeix	
Fusteria i vidre en buits d'obra	Tipus de fusteria ☒ Fusta ☐ Acer ☐ Alumini ☐ PVC ☐ Altres		Tipus de vidre ☒ Simple Amb capa baix emissiu Amb ☐ Doble vidre capa de control solar Altres ☐ Triple vidre	
Terrat / Coberta plana	☐ Transitable ☒ No transitable		Coberta inclinada	☐ Teula àrab ☐ Fibrociment ☐ Teula plana o altra ☐ ☐ Asfàltica ☐ Teula ciment ☐ Xapa d'acer ☐ ☐ Xapa coure/zinc Pissarra ☐ Altres
	Disposa d'Aïllament tèrmic ☐ Si ☐ No ☒ Es desconeix			Disposa d'Aïllament tèrmic ☐
	Disposa de làmina impermeabilitzant ☐ Si ☐ No ☒ Es desconeix			Si ☐ No Es desconeix

INSTAL·LACIONS

Totes les instal·lacions de l'edifici es troben obsolets i no compleixen amb els estàndards mínims ni normativa actual exigible a cadascuna d'elles. S'han anat duent a terme reparacions sense criteri en molts casos.

La justificació de l'estat de les instal·lacions actual queda adjuntat en el document d'instal·lacions lliurat com a annex.

8. ESTAT ACTUAL/DEFICIENCIES

Aquest edifici presenta alguns signes de presència d' aigua, que han malmès a part de l'estructura així com a revestiments.

A continuació s'emeten algunes fotografies del seu estat i de les deficiències que presenta el seu estat actual.

1. L'interior estava destinat a una zona descans/lúdica, així com unes sales de fisioteràpia i altres tractaments. Per aquesta raó romanen a l' espai alguns dels mobles,
2. Pel que fa als revestiments molts d' ells, sobretot els verticals estan deteriorats per la presència d' aigua, fent-se més evident en una de les sales al costat de la porta d' accés. No només el guix i la pintura estan deteriorats sinó també l'estructura horitzontal, que deixa a la vista les armadures.



9. AVALUACIÓ DE LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar millores i ajustos raonables per a satisfer-les.

El Tècnic/a competent a sota signant valora que:

- ☐ L'EDIFICI SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT
☒ L'EDIFICI NO SATISFÀ COMPLETAMENT LES CONDICIONS BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT

1. DEFICIÈNCIES SEGONS CONDICIONS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

- ☒ ACCESSIBILITAT EXTERIOR
☐ ACCESSIBILITAT EN PLACES D'APARCAMENT
☐ ACCESSIBILITAT EN LES PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT ENTRE PLANTES DE L'EDIFICI
☐ ACCESSIBILITAT EN ALTRES ESPAIS D'ÚS COMUNITARI

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA D'ACCESSIBILITAT EXISTENT

L'edifici es troba situat al capdamunt de la parcel·la, per la qual cosa l'accessibilitat fins al mateix és per a les persones amb mobilitat reduïda ja que hi ha un gran nombre d'escales i molt pendent en el terreny.

3. AJUSTOS RAONABLES PER ASSOLIR L'ACCESSIBILITAT (descripció mesures i costos estimats)

Solucionar la problemàtica d'accessibilitat en aquesta part tan elevada de la parcel·la és complicat. Caldria estudiar si cal aquest espai per ubicar-hi programa Esportiu i si és així proposar algun tipus de sistema de rampes que poguessin arribar fins a la part més alta de la parcel·la.

10. RECOMANACIONS TÈCNIQUES PER A LA MILLORA DE LA SOSTENIBILITAT I L'ECOFICIÈNCIA DE L'EDIFICI

☐ Existència del Certificat d'Eficiència Energètica de l'edifici

Recomanacions tècniques, desglossades per millores, per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici

Mesura 1. Descripció: Mesura 1. Per poder valorar i realitzar recomanacions tècniques per la millora de la sostenibilitat i l'ecoficiència de l'edifici es necessari realitzar prèviament el Certificat Energètic de l'edifici.

Tot i això, a continuació s'enumeren alguns punts en què es podria treballar.

- 1. Eliminació de barreres arquitectòniques**
 - Instal·lació de rampes o salvaescales per superar desnivells.
 - Adaptació o substitució de portes perquè tinguin una amplada mínima i siguin fàcils d'obrir.
- 2. Millora dels itineraris accessibles**
 - Adequar els paviments perquè siguin antilliscants i sense obstacles.
 - Senyalització clara i visible amb símbols accessibles (braille, alt contrast).
- 3. Ascensors i elevadors**
 - Instal·lació d'ascensors per complir amb les dimensions i equipaments necessaris.
 - Polsadors a alçades accessibles i amb senyals auditius i visuals.
- 4. Adaptació de lavabos**
 - Creació o adequació de lavabos accessibles amb espai suficient, barres d'ajuda i lavabo adaptat.
- 5. Il·luminació adequada**
 - Millorar la il·luminació a zones comunes i accessos per facilitar la visibilitat.
- 6. Adequació d'escaleres**
 - Adaptar o instal·lar baranes segures a ambdós costats.
 - Marcar les vores dels esglaons amb colors contrastats.
- 7. Aparcament accessible**
 - Reservar places d'aparcament properes i adaptades per a persones amb mobilitat reduïda.
- 8. Comunicació i senyalització**
 - Instal·lació de sistemes d'informació visual i auditiva.
 - Informació en formats accessibles, com braille o lletra gran.
- 9. Eliminació d'obstacles en passadissos i portes**
 - Assegurar una amplada lliure mínima per al pas.
 - Eliminar elements que dificultin la mobilitat.
- 10. Adaptació de mobiliari i elements d'ús comú**
 - Col·locar mobiliari accessible i senyalització adequada.

VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI☐ **FAVORABLE**☒ **DESFAVORABLE**

Nota: Aquesta valoració de l'estat de conservació de l'edifici es subscriu pel Tècnic/a competent en base a les deficiències detectades i relacionades a l'apartat 1 de la part I d'aquest informe, durant una inspecció de caràcter visual, i respecte d'aquells elements de l'edifici als que ha tingut accés. S'assigna de forma automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS. S'assigna de forma automàtica com a DESFAVORABLE la resta de casos.

Observacions:

L'edifici presenta, en general, una deficiència en totes les seves instal·lacions d'aigua, llum, sanejament, climatització, gas... No s'han actualitzat d'acord amb la normativa vigent i es troben obsoletes. Gairebé tots els revestiments s'han de substituir. Hi ha problemes d'accessibilitat a tot l'edifici, tant entre plantes com dins d'una mateixa planta. Cal resoldre les exigències d'accessibilitat en elements de protecció i espais d'ús higiènic. L'envolupant no contribueix a l'eficiència de l'edifici: totes les fusteries presenten deficiències o estan trencades.

INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT

Projecte: Club Tennis Castelldefels

Emplaçament	
Adreça: Doctor Barraquer 32	
Codi Postal: 08860	Municipi: Castelldefels, Barcelona

Introducció

Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, l'edificació ha de rebre un ús i un manteniment adequats per conservar i garantir les condicions inicials de seguretat, habitabilitat i funcionalitat exigides normativament. Cal per tant que els seus usuaris, siguin o no propietaris, respectin les instruccions d'ús i manteniment que s'especifiquen a continuació.

L'ús incorrecte i/o la no realització de les operacions de manteniment previst a l'edifici pot comportar:

- La pèrdua de les garanties i assegurances atorgades a l'edificació.
- L'envelliment prematur de l'edifici, amb la conseqüent depreciació del seu valor patrimonial, funcional i estètic.
- Aparicions de deficiències que poden generar situacions de risc als propis usuaris de l'edifici o a tercers amb la corresponent responsabilitat civil.
- La reducció de les despeses en reparacions en ser molt menys costosa la intervenció sobre una deficiència detectada a temps, mitjançant unes revisions periòdiques.
- Una davallada en el rendiment de les instal·lacions amb els conseqüents augments de consums d'energia i de contaminació atmosfèrica.
- La pèrdua de seguretat de les instal·lacions que pot comportar la seva interrupció o clausura.

L'obligatorietat de conservar i mantenir els edificis està reflectida en diverses normatives, entre les que es destaquen:

- Codi Civil.
- Codi Civil de Catalunya
- Llei d'Ordenació de l'edificació, Llei 38/1999 de 5 novembre.
- Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 314/2006 de 17 de març.
- Llei de l'Habitatge 24/1991 de 29 de novembre.
- Legislacions urbanístiques estatals i autonòmiques.
- Legislacions sobre els Règims de propietat.
- Ordenances municipals.
- Reglamentacions tècniques.

Sobre les instruccions d'ús i manteniment

Les instruccions d'ús i manteniment formaran part de la documentació de l'obra executada que, juntament amb el projecte – el qual incorporarà les modificacions degudament aprovades –, el Pla de manteniment, l'acta de recepció de l'obra i la relació dels agents que han intervingut en el procés edificatori, conformaran el contingut bàsic del Llibre de l'Edifici. Aquest llibre serà lliurat pel promotor als propietaris i usuaris, els quals estaran obligats a rebre'l, conservar-lo i transmetre'l.

Instruccions d'ús:

Les instruccions d'ús inclouen totes aquelles normes que han de seguir els usuaris – siguin o no propietaris – per desenvolupar a l'edifici, o a les seves diverses zones, les activitats previstes per a les quals va ser projectat i construït.

Els usos previstos a l'edifici són els següents:

Us principal:	Situació:
Esportiu	
Usos subsidiaris:	Situació:
Habitatge	Masies part dreta

Instruccions de manteniment:

Les instruccions de manteniment contenen les actuacions preventives bàsiques i genèriques que cal realitzar a l'edifici perquè conservi les seves prestacions inicials de seguretat, habitabilitat i funcionalitat.

L'adaptació a l'edifici en concret de les instruccions de manteniment quedaran recollides en el Pla de manteniment. Aquest formarà part del Llibre de l'edifici i incorporarà la corresponent programació i concreció de les operacions preventives a executar, la seva periodicitat i els subjectes que les han de realitzar, tot d'acord amb les disposicions legals aplicables i les prescripcions dels tècnics redactors del mateix. Els propietaris i usuaris de l'edifici deuran portar a terme el Pla de manteniment de l'edifici encarregant a un tècnic competent les operacions programades pel seu manteniment.

Al llarg de la vida útil de l'edifici s'anirà recollint tota la documentació relativa a les operacions efectuades pel seu manteniment així com totes les diferents intervencions realitzades, ja siguin de reparació, reforma o rehabilitació. Tota aquesta documentació esmentada s'anirà consignant al Llibre de l'Edifici.

A continuació es relacionen els diferents sistemes que componen l'edificació fent una relació de les seves instruccions d'ús i manteniment específiques.

Fonaments – Elements de contenció

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La fonamentació de l'edifici pot transmetre al terreny una càrrega limitada. Per no alterar la seva seguretat estructural i la seva estanquitat cal que es mantinguin les condicions de càrrega i de salubritat previstes per a les quals s'ha construït l'edifici.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació dels fonaments i/o dels elements de contenció de terres, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el projecte d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Incidències extraordinàries:

- Les fuites de la xarxa d'aigua o de la xarxa de clavegueram s'han de reparar immediatament. L'acció continuada de l'aigua pot lesionar la fonamentació i/o modificar les condicions resistents del subsòl.
- Les alteracions dels terrenys propis (plantació d'arbres, moviments de terres, entre d'altres) o de terrenys veïns (noves construccions, túnels i carreteres, entre d'altres) poden afectar les condicions de treball dels fonaments i dels elements de contenció de terres.
- Si es detecten lesions (oxidacions, desprendiments, humitats, esquerdes, etc.) en algun element vist de la fonamentació, de contenció de terres, o element constructiu directament relacionat, s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè prenguin les mesures adients.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la fonamentació tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques dels fonaments i dels elements de contenció.
- Revisions del correcte funcionament dels murs de contenció enterrats d'acord amb el grau de impermeabilització exigida.

Estructura

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

L'estructura pot resistir una càrrega limitada d'acord amb el seu ús previst en el projecte. Per no alterar el seu comportament i les seves prestacions de seguretat cal que no es facin modificacions, canvis d'ús i que es mantinguin les condicions previstes de càrrega i de protecció al foc per a les quals s'ha construït l'edifici.

Aquesta prescripció inclou evitar, entre d'altres, la realització de regates o obertures de forats en parets de càrrega o en altres elements estructurals, la sobreposició de paviments pesants sobre els existents (augment de les càrregues permanents), la incorporació d'elements pesants (entre d'altres: caixes fortes, jardineres, piscines, dipòsits i escultures), i la creació d'altells o l'obertura de forats en sostres per intercomunicació entre plantes.

Les sobrecàrregues d'ús dels sostres s'han calculat en funció de l'ús previst a les diferents zones de l'edifici i no poden superar els valors següents:

Categoria d'ús		Subcategoria d'ús		Càrrega uniforme kN/m ² – (Kg/m ²)	Càrrega concentrada kN - (Kg)	Càrrega lineal kN/m – (Kg/m)
A	Zones residencials	A1	Habitatges i zones d'habitacions en hospitals i hotels	2 – (200)	2 – (200)	–
			Zones d'accés i evacuació (escales, replans i portals)	3 – (300)	–	–
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	0,8 – (80)
		A2	Trasters	3 – (300)	2 – (200)	–
			Zones d'accés i evacuació (escales, replans i portals)	4 – (400)	–	–
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	0,8 – (80)
B	Zones administratives		Zones administratives	2 – (200)	2 – (200)	–
			Zones d'accés i evacuació (escales, replans i portals)	3 – (300)	–	–

			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	0,8 – (80)	
C	Zones de reunió (llevat les superfícies corresponents als usos A,B i D)	C1	Zones amb taules i cadires	3– (300)	4– (400)	–	
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	0,8 – (80)	
		C2	Zones amb seients fixes	4 – (400)	4 – (400)	–	
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	0,8 – (80)	
		C3	Zones sense obstacles que impedeixin el lliure moviment de les persones com vestíbuls d'edificis públics, administratius, hotels, sales d'exposicions en museus, etc.	5 – (500)	4– (400)	–	
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	1,6 - (160)	
		C4	Zones destinades a gimnàs o activitats físiques	5– (500)	7– (700)		
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	1,6 - (160)	
		C5	Zones d'aglomeració (sales de concert, estadis, etc.)	5– (500)	4 – (400)		
			Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura	–	–	3 - (300)	
D	Zones comercials	D1	Locals comercials	5– (500)	4 – (400)	–	
		D2	Supermercats, hipermercats o grans superfícies	5– (700)	7 – (500)	–	
E	Zones tràfic i aparcament per a vehicles lleugers (pes total <30kN – 3.000Kg)			2 – (200)	20 – (2.000)	–	
	Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura			–	–	1,6 - (160)	
F	Cobertes accessibles d'ús solament privadament			1– (100)	2 – (200)		
	Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura			–	–	1,6 - (160)	
G	Cobertes accessibles exclusives per conservació	G1	Cobertes amb inclinació inferior a 20º	1– (100)	2– (200)	–	
		G2	Cobertes amb inclinació superior a 40º	0	2 – (200)	–	
		Baranes, força horitzontal aplicada a 1,20m d'alçada o sobre la vora superior de l'element si està a menys altura			–	–	0,8 – (80)
Balcons volats per tots els usos (s'especificarà la sobrecàrrega d'ús corresponent a la categoria d'ús amb la que es comuniqui i la càrrega vertical a la vora)					–	2 – (200)	
Porxos, voreres i espais de trànsit sobre un element portant o un terreny que dona empenes sobre altres elements estructurals			zones privades	1– (100)	–	–	
			zones públiques	3 – (300)	–	–	
Magatzem (s'haurà d'especificar la sobrecàrrega mitjana i, si s'escau, la distribució de la càrrega de les diferents zones i col·locar una placa amb el valor adoptat)					–	–	
Biblioteca (s'haurà d'especificar la sobrecàrrega mitjana i, si s'escau, la distribució de la càrrega de les diferents zones i col·locar una placa amb el valor adoptat)					–	–	
S'han reduït sobrecàrregues d'acord amb els valors del Document Bàsic SE-AE del CTE ?					SI		NO

Característiques de vehicles especials:

Les accions permanents, les deformacions admeses - incloses, si s'escau, les del terreny - així com els coeficients de seguretat i, les reduccions de sobrecàrregues adoptades estan contemplades en la memòria d'estructures del projecte.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de l'estructura, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el projecte d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia estructura (recolzaments, juntes, drenatges, pintures, proteccions, etc.) i amb la finalitat de no alterar les prestacions inicials s'utilitzaran productes d'iguals o similars característiques als originals.

Neteja:

En cas de desenvolupar treballs de neteja o protecció, s'analitzarà l'efecte que puguin tenir els productes emprats sobre els elements estructurals afectats. En qualsevol cas, s'adoptaran les instruccions d'ús i manteniment donades pel fabricant.

Incidències extraordinàries:

- Els degoters de les cobertes, les fuites de la xarxa d'aigua o de la xarxa de desguàs s'han de reparar immediatament. L'acció continuada de l'aigua pot lesionar l'estructura.
- S'avisarà als responsables del manteniment de l'edifici si es detecten lesions (oxidacions, desprendiments, humitats, esquerdes, etc.) en els elements estructurals, en les seves proteccions o en els components que suporta (envans, paviments, obertures, entre d'altres) perquè prenguin les mesures oportunes.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de l'estructura tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques de l'estructura.
- Revisions i/o reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia estructura (recolzaments, juntes, drenatges, pintures, proteccions, etc.).

Cobertes

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

Típus de coberta i ús :	Situació:
Inclinades	Edificis ESP23_A1_B1_B2_B3_B4
Retràctil	Edifici piscina ESP23_A2
Planes	Edifici magatzem ESP23_B5_B6_B7

Les cobertes s'utilitzaran exclusivament per a l'ús previst en el projecte, mantenint les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici.

A les cobertes en general no està permesa la col·locació d'elements aliens que puguin representar una alteració del seu sistema d'estanquitat vers l'aigua i del seu comportament tèrmic o acústic, o una disminució de la seva seguretat enfront les caigudes.

Als terrats, les terrasses o balcons - tant comuns com privatis - no està permesa la formació de coberts, emmagatzematge de materials, grans jardineres, mobles, etc., que puguin representar una sobrecàrrega excessiva per a l'estructura. Les jardineres i torretes tindran per sota un espai de ventilació que pugui facilitar la correcta evacuació de les aigües pluvials i evitar l'acumulació de brutícia i d'humitats. No es premés l'abocament als desguassos de productes químics agressius com olis, dissolvents, lleixius, benzines, etc.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les cobertes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Si a la coberta s'instal·len noves antenes, equips d'aire condicionat, tendals, tanques o, en general, aparells que requereixen ser fixats, caldrà consultar a un tècnic competent per tal que la subjecció no afecti al sistema d'impermeabilització, a les baranes o les xemeneies. Si, a més a més, aquestes noves instal·lacions necessiten un manteniment periòdic caldrà preveure, al seu voltant, els mitjans i les proteccions adequades per tal de garantir la seguretat i d'evitar desperfectes durant les operacions de manteniment.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia coberta (juntes, proteccions, etc.), s'utilitzaran productes idèntics als existents o d'equivalents característiques que no alterin les seves prestacions inicials.

Neteja:

Les cobertes s'han de mantenir netes i lliures d'herbes.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observen lesions (degoters i humitats) en els sostres sotacoberta caldrà avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè prenguin ràpidament les mesures oportunes. Els degoters afecten a curt termini a l'habitabilitat de la zona afectada i a mig termini poden afectar a la seguretat de l'estructura.
- Després de grans xàfecs, vendavals, pedregades i nevades, etc. caldrà:
 - Comprovar que les ventilacions de la coberta no quedin obstruïdes i estiguin en bon estat.
 - Revisar i netejar la coberta i comprovar desguassos i morrions.
 - No llençar la neu de les cobertes al carrer.
 - Comprovar les fixacions dels elements ubicats a les cobertes (antena TV, tendals, xemeneies, etc.) i l'estat dels elements singulars de la coberta (lluernes, claraboies, entre d'altres).

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de les cobertes i els seus elements singulars (xemeneies, lluernes, badalots, etc.) tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques de la coberta.
- Revisions de l'estat de conservació de la teulada o de la protecció de la impermeabilització.
- Revisions de l'estat de conservació dels punts singulars (juntes de dilatació, trobades amb paraments verticals, buneres o canals, ràfecs, sobreexidors, ancoratges d'elements, elements passants, obertures i accessos, careners, aigüafons o claraboies, entre d'altres).

Façanes

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

Les façanes s'utilitzaran exclusivament per a l'ús previst en el projecte, mantenint les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici. A aquest efecte les mitgeres i els tancaments dels patis tindran la mateixa consideració.

A les façanes no està permès realitzar modificacions o col·locar elements aliens que puguin representar l'alteració de la seva configuració arquitectònica, del seu sistema d'estanquitat vers l'aigua, del seu comportament tèrmic o acústic, o una disminució de la seva seguretat enfront les caigudes.

Així doncs no es poden efectuar noves obertures, ni col·locar elements aliens (tancaments de terrasses i porxos, tendals, aparells d'aire condicionat, rètols o antenes, etc.) o substituir elements de característiques diferents als originals (fusteries, reixes, tendals, etc.).

Les terrasses o balcons tindran les mateixes condicions d'ús que les cobertes. Les plantes s'han de regar vigilant no crear regalims d'aigua que caiguin al carrer i evitant d'embrutar els revestiments de la façana o bé malmetre els seus elements metàl·lics. No es pot estendre roba a les façanes exteriors a no ser que hi hagi un lloc específic per fer-ho.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les façanes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia façana (juntes, proteccions, etc.) o dels tancaments de vidre, s'utilitzaran productes idèntics als existents o de característiques equivalents que no alterin les seves prestacions de seguretat i habitabilitat inicials.

Neteja:

Les fusteries, els bastiments i els vidres s'han de netejar amb aigua tèbia o amb productes específics, excloent els abrasius. En cas de desenvolupar altres treballs de neteja i/o protecció, s'analitzarà l'efecte que puguin tenir els productes sobre els elements de la façana. En qualsevol cas sempre s'adoptaran les instruccions d'ús i manteniment donades pel fabricant.

Incidències extraordinàries:

- Els desprendiments d'elements de la façana són un risc tant pels usuaris com pels vianants. És responsabilitat de l'usuari que quan hi hagi símptomes de degradacions, bufats i/o elements trencats a les façanes, avisar urgentment als responsables del manteniment de l'edifici perquè es prenguin les mesures oportunes. En cas de perill imminent cal avisar al Servei de Bombers.
- Abans de grans xàfecs, vendavals, pedregades i/o nevades caldrà:
 - Tancar portes i finestres.
 - Plegar i desmuntar els tendals.
 - Treure de llocs exposats les torretes i altres objectes que puguin caure al buit.
 - Si s'escau, subjectar les persianes.
- Després de grans xàfecs, vendavals, pedregades i/o nevades caldrà:
 - Inspeccionar i netejar les terrasses i comprovar desguassos i morrions.
 - Comprovar fixacions dels elements de les terrasses o balcons (torretes, tendals, persianes, entre d'altres).
 - No llençar la neu de les terrasses o dels balcons al carrer.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de les façanes tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques de les façanes.
- Revisions de l'estat de conservació dels revestiments.
- Revisions de l'estat de conservació dels punts singulars (juntes de dilatació, trobades amb fonaments, forjats, pilars, cambres ventilades, fusteries, ampits, baranes, remats, ancoratges, ràfecs o cornises, entre d'altres).

Zones interiors d'ús comú

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

A les zones interiors d'ús comú es desenvoluparan els usos definits en el projecte i en l'apartat d'Introducció de les presents instruccions, mantenint les prestacions de funcionalitat, seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici.

A les zones d'ús comú no estan permeses les modificacions o la col·locació d'elements aliens que puguin representar l'alteració del seu comportament tèrmic o acústic, de la seva seguretat en cas d'incendis, o una disminució de la seva accessibilitat i seguretat d'utilització (caigudes, impactes, enganxades, il·luminació inadequada, entre d'altres).

Les zones d'ús comú han d'estar netes, lliures d'objectes que puguin dificultar la correcta circulació i evacuació de l'edifici i, llevat de les zones previstes per aquest fi, no han de fer-se servir com a magatzems. Els magatzems, garatges, sales de màquines, cambres de comptadors o d'altres zones d'accés restringit, s'han de mantenir nets i no pot haver-hi o emmagatzemar-hi cap element aliè.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les zones comuns, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Per a les substitucions de paviments, tancaments de vidre, lluminàries i els seus mecanismes, o pintures de senyalització horitzontal, s'utilitzaran productes similars als existents que no alterin les prestacions de seguretat i habitabilitat inicials.

Neteja:

Els elements de les zones d'ús comú (parets, sostres, paviments, fusteries, etc.) s'han de netejar periòdicament per conservar el seu aspecte i assegurar les seves condicions de seguretat i salubritat. Sempre es vigilarà que els productes de neteja que ofereix el mercat siguin especialment indicats per al material que es vol netejar, tot seguint les instruccions donades pel seu fabricant.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observen humitats, fissures, oxidacions, desprendiments o altres lesions que puguin afectar a l'edifici o provocar situacions de risc s'haurà d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè facin les mesures correctores oportunes.
- En cas d'una emergència (incendi, inundació, explosions, accidents, etc.) cal mantenir la calma i actuar en funció de les possibilitats personals i no efectuar accions que puguin posar en perill la integritat física de propis i tercers, tot adoptant les mesures genèriques que es donen a continuació i, si s'escau, els protocols recollits en el Pla d'emergència de l'edifici:

Accions:

- Si es detecta una emergència en la seva zona avisi al personal responsable de la propietat de l'edifici i, si es possible, alerti a persones properes. En cas que ho consideri necessari avisi al Servei de Bombers.
- Si s'intenta sortir d'un lloc, s'ha de temptejar les portes amb la mà per veure si són calentes. En cas afirmatiu no s'han d'obrir.
- Si la sortida està bloquejada, s'ha de cobrir les esclatxes de les portes amb roba mullada, obrir les finestres i donar senyals de presència. Mai s'ha de saltar per la finestra ni despenjar-se per les façanes.

Evacuació:

- Si es troba en el lloc de l'emergència i aquesta ja ha sigut convenientment avisada, no s'entregui i abandoni la zona i, si s'escau, l'edifici tot seguint les instruccions dels responsables de l'evacuació, les de megafonia o, en el seu defecte, de la senyalització d'evacuació.
- En el cas d'abandonar el seu lloc de treball desconnecti els equips, no s'entregui recollint efectes personals i eviti deixar objectes que puguin dificultar la correcta evacuació. Si ha rebut una visita facis responsable de la mateixa fins que surti de l'edifici.
- No utilitzi mai els ascensors.
- Si en el recorregut d'evacuació hi ha fum cal ajupir-se, caminar a quatre grapes, retenir la respiració i tancar els ulls tant com es pugui.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de les zones comuns tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspeccions tècniques dels acabats dels diferents paviments, revestiments i tancaments interiors de les zones d'ús comú.
- Les ferramentes de les portes, de les balconeres i de les finestres s'han de greixar periòdicament perquè funcionin amb suavitat. Els canals i forats de recollida i sortida d'aigua dels marcs de les finestres i de les balconeres s'han de netejar.
- Les baranes i altres elements metàl·lics d'acer es sanejaran i repintaran quan presentin signes d'oxidació.

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació d'aigua s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de salubritat, de funcionalitat i d'estalvi específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Els armaris o cambres de comptadors o les sales de màquines no han de tenir cap element aliè a la instal·lació, s'han de netejar periòdicament i comprovar que no hi manqui aigua en els sifons dels desguassos.

Aquests recintes estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de la companyia de subministrament, a l'empresa que faci el manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat.

Es recomana tancar la clau de pas del local, habitatge o zona en cas d'absència prolongada. Els tubs d'aigua vistos no s'han de fer servir com a connexió a terra dels aparells elèctrics ni tampoc per a penjar-hi objectes.

A fi d'aconseguir el màxim estalvi d'aigua possible cal:

- Evitar el degoteig de les aixetes, ja que poden suposar un malbaratament d'aigua diari de fins a 15 litres d'aigua per aixeta.
- Racionalitzar el consum de l'aigua fent un bon ús d'ella i aprofitant, mantenint i millorant, si s'escau, els mecanismes i sistemes instal·lats per el seu estalvi: limitadors de cabals en aixetes, mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible a les cisternes dels inodors o, si s'escau, aixetes de lavabos i dutxes temporitzades.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació que afectin les instal·lacions comunes d'aigua, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, les prescripcions de la companyia de subministrament i l'execució d'un instal·lador especialitzat (o bé una empresa autoritzada si la companyia d'aigües del municipi així ho especifica).

Neteja:

Si una xarxa d'aigua pel consum humà queda fora de servei més de 6 mesos es tancarà la seva connexió i es procedirà al seu buidat. Per posar-la de nou en servei s'haurà de netejar.

Incidències extraordinàries:

- Si es detecten fuites d'aigua a la xarxa comunitària d'aigua s'ha d'avisar ràpidament als responsables del manteniment de l'edifici perquè facin les mesures correctores adients. Les fuites d'aigua s'han de reparar immediatament per operaris competents, ja que l'acció continuada de l'aigua pot malmetre l'estructura. Si aquestes afecten al subsòl poden lesionar la fonamentació i/o modificar les condicions resistents del terreny.
- En cas d'una fuga d'aigua o d'una inundació caldrà:
 - Tancar la clau de pas de l'aigua de la zona afectada.
 - Desconnectar l'electricitat.
 - Recollir tota l'aigua.
 - Comprovar l'abast de les possibles lesions causades tant al propi habitatge, local o zona com a les veïnes.
 - Fer reparar l'avaria.
 - Avisar a la companyia d'assegurances pels desperfectes ocasionats a propis i a tercers.
- En cas de temperatures sota zero, cal fer córrer l'aigua per les canonades per evitar que es gelin.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de xarxa d'aigua tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió i neteja de cambres o armaris de comptadors i sales de màquines.
- Els grups de pressió dels sistemes de sobre-elevació d'aigua i/o els sistemes de tractament d'aigua es mantindran segons les instruccions d'ús i manteniment donades pel fabricant.
- Revisions, neteges i desinfeccions de les instal·lacions d'aigua freda pel consum humà i de l'aigua calenta sanitària.
- Revisions, neteges i desinfeccions de sistemes d'aigua climatitzada amb hidromassatge d'ús col·lectiu (piscines, jacuzzis, banyeres terapèutiques o d'hidromassatge i d'altres).

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació d'electricitat s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint-se les prestacions de seguretat i de funcionalitat específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Pel correcte funcionament i manteniment de les condicions de seguretat de la instal·lació no es pot consumir una potència elèctrica superior a la contractada. Caldrà doncs considerar la potència de cada aparell instal·lat donada pel fabricant per no sobrepassar – de forma simultània - la potència màxima admesa per la instal·lació.

Els armaris o cambres de comptadors d'electricitat no han de tenir cap element aliè a la instal·lació. Aquests recintes estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de la companyia de subministrament, a l'empresa que faci el manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat. En el cas de l'existència a l'edifici d'un Centre de Transformació de l'empresa de subministrament, l'accés al local on estigui ubicat serà exclusiu del personal de la mateixa.

El quadre de dispositius de comandament i protecció de l'habitatge, local o zona es compon bàsicament pels dispositius de comandament i protecció següents :

- L'ICP (Interruptor de Control de Potència) és un dispositiu per controlar que la potència realment demandada pel consumidor no sobrepassi la contractada.
- L'IGA (Interruptor General Automàtic) es un mecanisme que permet el seu accionament manual i que està dotat d'elements de protecció contra sobrecàrregues i curtcircuits.
- L'ID (Interruptor Diferencial) es un dispositiu destinat a la protecció contra contactes indirectes de tots els circuits (protegeix contra les fuites accidentals de corrent): Periòdicament s'ha de comprovar si l'interruptor diferencial desconnecta la instal·lació.
- Cada circuit de la distribució interior té assignat un petit interruptor automàtic o interruptor omnipolar magneto tèrmics que el protegeix contra els curts circuits i les sobrecàrregues.

Per a qualsevol manipulació de la instal·lació es desconnectarà el circuit corresponent.

Les males connexions originen sobre-escalfaments o espurnes que poden generar un incendi. La desconnexió d'aparells s'ha de fer estirant de l'endoll, mai del cable.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les instal·lacions elèctriques comunes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, les prescripcions de la companyia de subministrament i la seva execució per part d'un instal·lador autoritzat.

A les cambres de bany, vestuaris, etc., s'han de respectar els volums de protecció normatius respecte dutxes i banyeres i no instal·lar ni mecanismes ni d'altres aparells fixos que modifiquin les distàncies mínimes de seguretat.

Neteja:

Per a la neteja de làmpades i lluminàries es desconnectarà l'interruptor magneto tèrmic del circuit corresponent.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observen deficiències en la xarxa (mecanismes i/o registres desprotegits, làmpades foses en zones d'ús comú, etc.) s'ha d'avisar als responsables de manteniment per tal de que es facin urgentment les mesures oportunes.
- Cal desconnectar immediatament la instal·lació elèctrica en cas de fuga d'aigua, gas o un altre tipus de combustible.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de xarxa d'electricitat tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió i neteja de cambres o armaris de comptadors.
- Depenent de l'ús i de la potència instal·lada, s'haurà de revisar periòdicament la instal·lació.

Si no es fa el manteniment o la instal·lació presenta deficiències importants, l'empresa subministradora o la que desenvolupi les inspeccions de manteniment estan obligades a tallar el subministrament per la perillositat potencial de la instal·lació.

Tots els aparells connectats s'han d'utilitzar i revisar periòdicament seguint les instruccions de manteniment facilitades pels fabricants.

Instal·lació de gas

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de gas s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint-se les prestacions de seguretat i de funcionalitat específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Els armaris o cambres de comptadors de gas, les sales de màquines o les zones de dipòsits no han de tenir cap element aliè a la instal·lació. Aquests recintes estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de la companyia de subministrament i a l'empresa que faci el manteniment.

Els tubs del gas no s'han de fer servir com a connexions a terra dels aparells elèctrics ni tampoc per a penjar-hi objectes.

Els tubs flexibles de connexió del gas als aparells no han de ser més llargs d'1,50 metres. Han de dur imprès que compleixen les exigències normatives i s'ha de vigilar que el seu període de vigència no hagi caducat. Cal assegurar-se que el tub flexible i els broquets de connexió estiguin ben acoblats i no ballin. No hi ha d'haver contacte amb cap superfície calenta com, per exemple, la part posterior del forn.

Als espais on hi ha conduccions o aparells de gas no es poden tapar les reixetes de ventilació a l'exterior ja que modifiquen les condicions de seguretat de la instal·lació.

En absències llargues cal tancar l'aixeta de pas general de la instal·lació de gas de l'habitatge, local o zona. Durant la nit és millor fer el mateix si no ha de quedar cap aparell de gas en funcionament.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les instal·lacions comunes de gas, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, les prescripcions de la companyia de subministrament i la seva execució per part d'un instal·lador autoritzat.

Neteja:

Els cremadors dels aparells que funcionen amb gas han de mantenir-se nets

Incidències extraordinàries:

- Si es detecta una fuga de gas caldrà:
 - No encendre llums, ni prémer timbres o mecanismes elèctrics ja que produeixen espurnes.
 - Tancar l'aixeta de pas general de la instal·lació del pis, local o zona.
 - En situació d'inici de foc – i si es possible - es pot intervenir amb un drap mullat o be amb un extintor.
 - Ventilar l'espai obrint portes i finestres.
 - Avisar immediatament a una empresa instal·ladora de gas autoritzada o al servei d'urgències de la companyia subministradora.
- Si la flama dels cremadors es sorollosa, inestable i presenta juntes groguenques o ennegrides, o aquella s'apaga fàcilment, s'han de fer revisar per un instal·lador autoritzat.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de xarxa de gas tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió i neteja cambres o armaris de comptadors.
- Inspecció de la instal·lació comunitària de l'edifici.

Si no es fa el manteniment o la instal·lació presenta deficiències importants, l'empresa subministradora o la que desenvolupa les inspeccions de manteniment estan obligades a tallar el subministrament per la perillositat potencial de la instal·lació.

Instal·lació de desguàs

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de desguàs s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de salubritat i de funcionalitat específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

L'inodor no es pot utilitzar com a abocador d'escombraries on llençar elements (bosses, plàstics, gomes, compreses, draps, fulles d'afaitar, bastonets, etc.) i líquids (greixos, olis, benzines, líquids inflamables, etc.) que puguin generar obstruccions i desperfectes en els tubs de la xarxa de desguàs.

En general per desobstruir inodors i desguassos, en general, no es poden utilitzar àcids o productes que els perjudiquin ni objectes punxeguts que poden perforar-los.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la xarxa de desguàs, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents, i l'execució d'una empresa especialitzada.

Neteja:

Els sifons dels aparells sanitaris o de les buneres sifòniques de les terrasses s'han de netejar i, per evitar mals olors, comprovar que no hi manca aigua.

Incidències extraordinàries:

- Si es detecten mals olors (que no s'han pogut eliminar omplint d'aigua els sifons dels aparells sanitaris o de les buneres de les terrasses), o pèrdues en la xarxa de desguàs vertical i horitzontal, s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè prenguin les mesures correctores adients. Les fuites de la xarxa de desguàs s'han de reparar immediatament per operaris competents, ja que l'acció continuada de l'aigua pot malmetre l'estructura, la fonamentació i/o modificar les condicions resistents del subsòl.
- Quan s'observin obstruccions o una disminució apreciable del cabal d'evacuació es revisaran els sifons i les vàlvules.
- Les alteracions dels terrenys propis (plantació d'arbres, moviments de terres, entre d'altres) i/o veïns (noves construccions, túnels i carreteres, entre d'altres) poden afectar els escorrentius del terreny i per tant el sistema de desguàs.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de xarxa de clavegueram tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió de la instal·lació.
- Neteja d'arquetes.
- Revisió i neteja d'elements especials: separadors de greix, separadors de fangs i/o pous i bombes d'elevació

Instal·lació de calefacció

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de calefacció s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de salubritat, de funcionalitat, de seguretat i d'estalvi energètic per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Per optimitzar la despesa energètica de la instal·lació cal controlar amb programadors i termòstats les temperatures de l'ambient a escalfar en funció de la seva ocupació, de l'ús previst i de la seva freqüència.

Les sales de calderes no han de tenir cap element aliè a la instal·lació, s'han de netejar periòdicament i comprovar que no hi manqui aigua en els sifons dels desguassos. Aquests recintes estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de la companyia de subministrament, a l'empresa que faci el manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació de calefacció comunitària, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'una empresa autoritzada.

Neteja:

La pols dels radiadors o estufes es netejaran amb aspirador o amb un raspall especial, sempre d'acord amb les instruccions del fabricant.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observen fuites d'aigua als aparells o a la xarxa, o altres deficiències en el funcionament de la instal·lació comunitària s'ha d'avisar als responsables de manteniment de l'edifici perquè es facin les actuacions oportunes.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació de calefacció tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió i neteja de les sales de màquines.
- Inspecció de la instal·lació comunitària de l'edifici.

Instal·lació de climatització

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de climatització s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de salubritat, de funcionalitat, de seguretat i d'estalvi energètic per a les quals s'han dissenyat les instal·lacions.

Per optimitzar la despesa energètica de la instal·lació cal controlar amb programadors i termòstats les temperatures de l'ambient a climatitzar en funció de la seva ocupació, de l'ús previst i de la seva freqüència.

No es poden fixar aparells d'aire condicionat a les façanes. Es col·locaran preferentment a les cobertes tot seguint les ordenances municipals i l'autorització de la propietat o comunitat de propietaris.

Les sales de màquines no han de tenir cap element aliè a la instal·lació, s'han de netejar periòdicament i, si s'escau, comprovar que no hi manqui aigua en els sifons dels desguassos. Aquests recintes estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de l'empresa que es fa càrrec del manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació comunitària de climatització, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'una empresa autoritzada.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observen fuites d'aigua als aparells o altres deficiències de funcionaments en la instal·lació comunitària s'ha d'avisar als responsables de manteniment de l'edifici perquè es facin urgentment les actuacions oportunes.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació de climatització tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió i neteja de les sales de màquines.
- Inspecció de la instal·lació comunitària de l'edifici.
- Revisions, neteges i desinfeccions dels equips de climatització amb torres de refrigeració, condensadors evaporatius o, en general, dels equips de la instal·lació que puguin produir aerosols amb l'aigua que utilitzen pel seu funcionament.

Instal·lació de telecomunicacions

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de telecomunicacions s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de funcionalitat per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

No es poden fixar les antenes a les façanes. Es col·locaran preferent a les cobertes tot seguint les ordenances municipals i l'autorització de la propietat o comunitat de propietaris.

Els armaris de les instal·lacions de telecomunicacions no han de tenir cap element aliè a la instal·lació i estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de l'empresa que faci el manteniment o instal·ladors autoritzats.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació de telecomunicacions, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'un instal·lador autoritzat.

Incidències extraordinàries:

Si s'observen deficiències en la qualitat de la imatge o so, o en la xarxa (mecanismes i/o registres desprotegits, antenes el mal estat, etc.), s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici per tal de que es prenguin les actuacions oportunes.

II.- Instruccions de manteniment:

Es molt recomanable subscriure un contracte de manteniment de la instal·lació amb una empresa especialitzada que pugui actualitzar periòdicament la instal·lació i donar resposta d'una manera ràpida i eficaç a les deficiències que puguin sorgir.

A partir del registre d'enllaç situat al punt d'entrada general de l'edifici el manteniment de la instal·lació és a càrrec de la propietat. Abans d'aquest punt el manteniment va a càrrec de l'operadora contractada.

Instal·lació de porter electrònic

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de porter electrònic s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de funcionalitat per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació del porter electrònic, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'una empresa especialitzada.

Incidències extraordinàries:

Si s'observen deficiències en la qualitat del so, en la imatge en cas de video-porter, o en la xarxa (mecanismes i/o registres desprotegits, etc.) s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè es facin les actuacions oportunes.

II.- Instruccions de manteniment:

Caldrà seguir les instruccions d'ús i manteniment de la instal·lació del porter electrònic proporcionades pels seus fabricants o instal·ladors.

Instal·lació d'aparells elevadors

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

Els aparells elevadors s'utilitzaran exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de seguretat i funcionalitat per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Les càrregues màximes admeses dels aparells elevadors i el número màxim de persones estan especificades en la placa situada en un lloc visible de la cabina.

Els ascensors no es poden utilitzar com a muntacàrregues i no es pot fumar al seu interior. Els nens que no vagin acompanyats de persones adultes no poden fer ús de l'ascensor.

La sala de màquines no ha de tenir cap element aliè a la instal·lació i s'ha de netejar periòdicament. Aquests recintes estan tancats amb clau i són d'accés restringit al personal de l'empresa que faci el manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació dels aparells elevadors, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'una empresa autoritzada.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observa que falla un mecanisme, s'ha d'aturar el servei, col·locar el rètol "No funciona" i avisar als responsables del manteniment de l'edifici.
- Si l'ascensor es para entre dues plantes cal conservar la calma, no intentar sortir-ne, prémer el botó corresponent a l'alarma o, si n'hi ha, comunicar-se pel telèfon amb el conserge o amb l'empresa de manteniment, i esperar l'ajut. La majoria d'empreses de manteniment tenen servei d'urgència pel rescat i el seu telèfon és a la cabina. Davant la impossibilitat d'efectuar les operacions esmentades i en cas necessari cal trucar al Servei de Bombers.
- En cas d'accident serà obligat posar-ho en coneixement d'un organisme territorial competent i de l'empresa encarregada del seu manteniment. L'aparell no tornarà a posar-se en marxa fins que, prèvia reparació i proves pertinents, l'organisme territorial competent ho autoritzi.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació dels aparells elevadors tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Inspecció i revisió dels aparells elevadors.

Si la instal·lació presenta deficiències importants, l'empresa encarregada del seu manteniment està obligada a clausurar el servei per la perillositat potencial de la instal·lació.

Instal·lacions per a la recollida i evacuació de residus

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

Les instal·lacions per a la recollida de residus s'utilitzaran exclusivament per a l'ús projectat, mantenint-se les prestacions de salubritat i de funcionalitat específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

En el cas del trasllat dels residus per baixants s'haurà de mantenir la prescripció de que cada fracció s'aboqui a la boca corresponent. No es podran abocar líquids, objectes tallants i/o vidres. Els envasos lleugers i la matèria orgànica s'abocaran dins d'envasos tancats, i els envasos de cartró que no entrin per la comporta s'introduiran trossejats i no plegats.

El magatzem de contenidors o les estació de càrrega no han de tenir cap element aliè a la instal·lació, s'han de comprovar que estiguin nets i que no manqui aigua en els sifons dels desguassos.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de les instal·lacions per la recollida i evacuació de residus, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'una empresa especialitzada.

Incidències extraordinàries:

- Si es detecten deficiències de neteja i males olors, s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè facin les mesures correctores adients.

II. Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació d'eliminació de residus tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió, neteja, desinsectació, desinfecció i desratització dels recintes i de les instal·lacions.

Instal·lació de protecció contra incendis

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

Les instal·lacions i aparells de protecció contra incendis s'utilitzaran exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de seguretat específiques per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

No es pot modificar la situació dels elements de protecció d'incendis ni dificultar la seva accessibilitat i visibilitat. En els espais d'evacuació no es col·locaran objectes que puguin obstaculitzar la sortida.

En cas d'incendi – sempre que no posi en perill la seva integritat física i la de possibles tercers – es pot utilitzar els mitjans manuals de protecció contra incendis que estiguin a l'abast depenent del tipus d'edifici i l'ús previst. Aquests poden ser tant els d'alarma (polsadors d'alarma) com els d'extinció (extintors i manegues). Tots els extintors porten les seves instruccions d'ús impreses.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació de protecció contra incendis, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'un instal·lador autoritzat.

Incidències extraordinàries:

- Després d'haver utilitzat els mitjans d'extinció caldrà avisar a l'empresa de manteniment perquè es facin les revisions corresponents als mitjans utilitzats i es restitueixin al seu correcte estat.
- En cas d'una emergència (incendi, inundació, explosions, accidents, etc.) cal mantenir la calma i actuar en funció de les possibilitats personals i no efectuar accions que puguin posar en perill la integritat física de propis i tercers, tot adoptant les mesures genèriques donades en el punt 6 "Zones d'ús comú" i, si s'escau, les dels protocols recollits en el Pla d'emergència de l'edifici.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació de protecció contra incendis tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió dels aparells o sistemes instal·lats.

En cas d'incendi, la manca de manteniment de les instal·lacions de protecció contra incendis comportarà tant la pèrdua de les garanties de l'assegurança així com la responsabilitat civil de la propietat pels possibles danys personals i materials causats pel sinistre.

Instal·lació de ventilació

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de ventilació s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de salubritat per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

No és permès connectar en els conductes d'admissió o extracció de la instal·lació de ventilació les extraccions de fums d'altres aparells (calderes, cuines, etc.).

No es poden tancar les reixetes de ventilació de les portes i finestres.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació de ventilació, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'un instal·lador especialitzat.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació de ventilació tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Neteges i revisions de conductes, aspiradors, extractors i filtres.
- Revisió sistemes de comandament i control.

Instal·lació de dipòsits de gas-oil

I.- Instruccions d'ús:

Condicions d'ús:

La instal·lació de dipòsits de gas-oil s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de seguretat per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació dels dipòsits de gas-oil, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i l'execució d'un instal·lador autoritzat.

Incidències extraordinàries:

- Si es detecta una fuga de combustible caldrà:
 - Tancar l'aixeta de pas de subministrament del dipòsit a l'aparell.
 - Ventilar l'espai obrint portes i finestres i retirar el líquid abocat.
 - Avisar immediatament a una empresa especialitzada.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components dels dipòsits de gas-oil tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Revisió de la xarxa i del dipòsit segons la seva capacitat.

Instal·lació solar tèrmica per l'aigua calenta sanitària

I.- Instruccions d'ús:

Consideracions d'ús :

La instal·lació solar tèrmica per l'aigua calenta sanitària s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions específiques de salubritat, de funcionalitat i d'estalvi energètic per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

La zona on s'ubiquen els captadors no han de tenir cap element aliè a la instal·lació. Aquest espai s'ha de netejar periòdicament i, si s'escau, comprovar que no hi manqui aigua en els sifons dels desguassos. Aquestes són d'accés restringit a l'empresa que faci el manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació solar tèrmica per l'aigua calenta sanitària, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució per part d'un instal·lador especialitzat.

Incidències extraordinàries:

- Si s'observen fuites d'aigua o deficiències a la xarxa de la instal·lació s'ha d'avisar als responsables del manteniment de l'edifici perquè es facin les actuacions oportunes.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació solar tèrmica per l'aigua calenta sanitària tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Neteja captadors i inspecció visual dels seus components.
- Purgues dels circuits i inspecció visual dels seus components.
- Revisió general de la instal·lació.

Instal·lació solar fotovoltaica

I.- Instruccions d'ús:**Consideracions d'ús :**

La instal·lació solar fotovoltaica s'utilitzarà exclusivament per a l'ús projectat, mantenint les prestacions de funcionalitat, de seguretat i d'estalvi energètic per a les quals s'ha dissenyat la instal·lació.

La zona on s'ubiquen els captadors no ha de tenir cap element aliè a la instal·lació. Aquest espai s'ha de netejar periòdicament i, si s'escau, comprovar que no hi manqui aigua en els sifons dels desguassos. Aquestes són d'accés restringit a l'empresa que faci el manteniment i, en cas d'urgència, al responsable designat per la propietat.

Intervencions durant la vida útil de l'edifici:

En el cas d'intervencions que impliquin la reforma, reparació o rehabilitació de la instal·lació fotovoltaica, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, el compliment de les normatives vigents i la seva execució a càrrec d'un instal·lador especialitzat.

II.- Instruccions de manteniment:

Els diferents components de la instal·lació fotovoltaica tindran un manteniment periòdic d'acord amb el Pla de manteniment.

De forma general, es tindran en consideració les següents operacions:

- Neteja captadors i inspecció visual dels seus components.
- Revisió general de la instal·lació.

ANÀLIS CIMENT ALUMINÓS

Projecte: Club Tennis Castelldefels

Emplaçament	
Adreça: Doctor Barraquer 32	
Codi Postal: 08860	Municipi: Castelldefels, Barcelona

Es pren una mostra d'una biga de formigó ubicada a l'edifici amb codi ESP23_B2 de la zona del garatge interior de la planta baixa. S'adjunta el resultat negatiu a continuació.

PETICIONARI

Pedro Arroyo García
Carrer Casanova, 114
Barcelona

Barcelona, 14 de març de 2025

ANÀLISI CIMENT ALUMINÓS

1. MATERIAL OBJECTE D'ASSAIG

Una mostra de formigó endurit aportada pel peticionari el dia 28 de febrer de 2025 i referenciada per ell mateix com a "mostra extreta de l'edifici situat al carrer del Doctor Barraquer, 32 de Castelldefels".

2. ASSAIG REALITZAT

Determinació del possible contingut de ciment aluminós pel mètode Robert. BRE.

3. CODIFICACIÓ DE LA MOSTRA

Referència mostra: 8243 (L-10121)

Localització: "soterrani"





4. RESULTAT OBTINGUT

Pel tipus de precipitat i l'experiència prèvia:

Ref. Laboratori: L- 10121: **NO ÉS CIMENT ALUMINÓS.**

Marc Tous Coll
Tècnic del Laboratori

Judit Ramírez-Casas
Directora del
Laboratori

Si necessiteu conèixer altres serveis que us podem oferir, entreu al següent QR .



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH

Laboratori de materials de l'EPSEB
Av. Doctor Marañón, 44-50, Barcelona 08028
Telf. 93 401 62 34
e-mail: laboratori.materials@upc.edu

