



COLEGIO OFICIAL  
de APAREJADORES,  
ARQUITECTOS TÉCNICOS  
e INGENIEROS DE EDIFICACIÓN  
de CASTELLÓN

**INFORME TÉCNICO PARA EVITAR RIESGOS DE CAIDA EN AZOTEA TRANSITABLE Y  
MEDICIONES APROXIMADAS PARA SOLICITUD DE PRESUPUESTOS EN EDIFICIO DE VIVIENDAS  
EN PERLA BLANCA III.  
CALLE NORUEGA Nº18 DE PEÑÍSCOLA**

Redactor: Víctor Escura Arenós – Arquitecto Técnico nº col. 1491  
Petitionario: Comunidad de Propietarios Perla Blanca III (CIF: H12590386)  
Mayo 2024



COLEGIO OFICIAL  
de APAREJADORES,  
ARQUITECTOS TÉCNICOS  
e INGENIEROS DE EDIFICACIÓN  
de CASTELLÓN

**VÍCTOR ESCURA ARENÓS**, Arquitecto Técnico colegiado nº 1491, en el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Castellón, con DNI 20479258N, y con domicilio a efecto de notificaciones C/ Alfonso XIII nº 10 4ºB, de la localidad de Benicarló, 12580 (Castellón), redacta el siguiente informe técnico para evitar caídas en azotea transitable en Comunidad de Propietarios PERLA BLANCA III, situado en la Calle Noruega nº18, de la localidad de Peñíscola, 12598 (Castellón) con Referencia Catastral: **80190Q1BE7771S**, siendo el petionario del informe la Comunidad de Propietarios del edificio afectado, con CIF: H12590386

Este informe también tiene como objetivo realizar las propuestas de reparación necesarias para solventar el riesgo de caídas, así como la realización de unas mediciones aproximadas que permitan solicitar presupuesto a las empresas contratistas elegidas por la Comunidad de Propietarios.

## INFORMACIÓN DISPONIBLE

---

Para redactar el presente informe, se ha realizado una primera visita a la Comunidad de Propietarios del edificio Perla Blanca III, el día 25 de abril de 2024, donde se ha realizado una inspección visual del estado en el que se encuentran los elementos constructivos del edificio.

En una segunda visita el 16 de mayo se realizaron la toma de datos y mediciones por parte el técnico redactor de dicho informe.

Se trata de un edificio de viviendas plurifamiliar, que cuenta con zonas comunes cubierta transitable, piscina y zona de aparcamiento. Se encuentra en un entorno próximo al mar, y por tanto expuesto al ambiente marino agresivo. Fue construido en 2002, según catastro (con referencia catastral: **80190Q1BE7771S**).

Nos encontramos en una cubierta plana transitable con unos antepechos que no llegan a la altura de 1.10m desde suelo terminado. Esta altura es la que marca el código técnico de la edificación (CTE SUA). Se propone recrecer dichos tramos hasta alcanzar esta altura de seguridad que nos dicta la normativa actual.

En algún tramo se plantea colocar nuevas barandillas y en otros casos, se puede hacer mediante recrecidos a las actuales.

También se deben de reparar los cristales de las claraboyas dañados por ser un grave peligro para los usuarios de las zonas comunes.

Por lo tanto, no se dispone de ningún tipo de dato adicional más que la propia inspección visual al lugar de referencia y la experiencia del técnico en este tipo de casos.



## **RESULTADO DE LA INSPECCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS PATOLOGÍAS**

---

Durante la inspección se detectaron diferentes elementos con riesgos de caída, las cuales se enumeran a continuación:

- **Rotura de las claraboyas en terrazas transitables**

En el momento de la inspección, se detectan diversas zonas en las que se ven claramente dañadas las claraboyas. El vidrio se encuentra parcial o totalmente dañado, evidenciando una serie de fisuras y roturas, suponiendo un riesgo para la seguridad de los usuarios del edificio.

Los cristales que presente una fisura deben ser sustituidos por pequeña que sea, la misma siempre ira a más. Esta reparación y sustitución de los cristales debe realizarse con cristales de seguridad y pisables para poder acceder con seguridad en caso de acceso para realizar tareas de reparaciones o mantenimiento. También se debería reparar el sellado de estos. Mediante siliconas estructurales.



*Fisuras y roturas en claraboyas de terrazas transitables.*



- **Colocación de barandillas en las claraboyas**

Realizando la visita nos encontramos con una altura inadecuada de los antepechos de las claraboyas las cuales son inferiores a una altura mínima de 1.10m según CTE SUA como apta para antepechos en terraza transitable.

### 3.2 Características de las barreras de protección

#### 3.2.1 Altura

- 1 Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,90 m, como mínimo (véase figura 3.1).

La altura se medirá verticalmente desde el nivel de suelo o, en el caso de escaleras, desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, hasta el límite superior de la barrera.



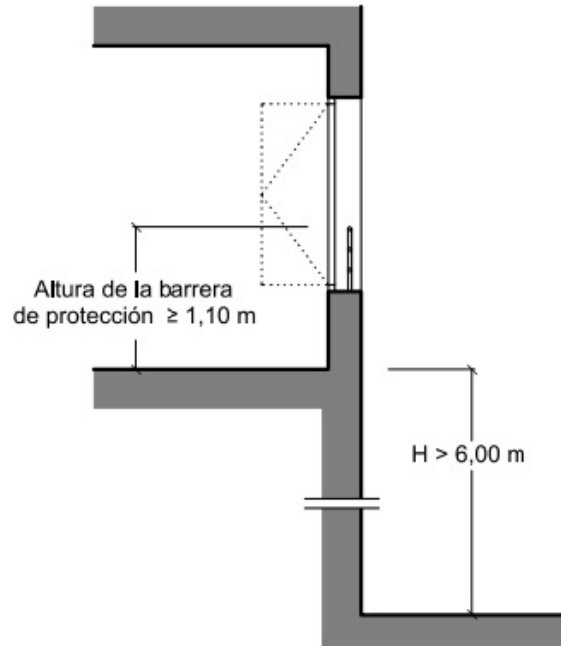
*Colocación de barandillas en las claraboyas*

La barandilla que se debe colocar estará anclada con taco químico en los laterales donde encontramos los paramentos verticales y en el paramento horizontal se deberán colocar unos montantes ubicados en los travesaños de la propia estructura metálica que soporta el acristalamiento. También se podría llegar a colocar la barandilla anclada desde la parte inferior de la claraboya anclada a los antepechos de cubierta.

**TOTAL, MEDICIÓN BARANDILLAS SOBRE CLARABOYAS 14 ML**



COLEGIO OFICIAL  
de APAREJADORES,  
ARQUITECTOS TÉCNICOS  
e INGENIEROS DE EDIFICACIÓN  
de CASTELLÓN



*Alturas adecuadas por normativa*

- **Colocación de barandillas en las jardineras**

En las jardineras perimetrales que nos encontramos en la cubierta transitable se debe colocar una barandilla en el cerramiento interior.

En estos momentos la altura de la jardinera es de 75 cm aproximadamente. Le faltarían 35 cm de barandilla para cumplir la normativa.



*Antepechos de las jardineras a distinto nivel*

**TOTAL, MEDICIÓN BARANDILLAS SOBRE ANTEPECHOS 10.50 ML**



- **Modificación de barandillas existente para cumplimiento de CTE SUA.**

Este elemento metálico no cumple normativa actual CTE SUA de separación entre montantes siendo estos de 12cm, para cumplir normativa debe tener una separación máxima de 10cm.

La altura de esta barandilla es de 1.02m de altura desde el pavimento terminado. Al tener una caída superior a los 6 metros de altura estamos en la misma casa que los puntos anteriores y debemos suplementar y llegar a 1.10m de altura para cumplir normativa de actual.



*Barandilla que no cumple normativa*

Esta barandilla se puede sustituir o suplementar mediante elementos metálicos, siempre estos protegidos frente a la exposición del ambiente exterior.



COLEGIO OFICIAL  
de APAREJADORES,  
ARQUITECTOS TÉCNICOS  
e INGENIEROS DE EDIFICACIÓN  
de CASTELLÓN

Para solucionar todos estos problemas detectados en los puntos anteriores se propone un sistema de barandilla tradicional con frente de barrotillo o de vidrio. Posibilidad de anclaje a forjado/antepecho o a canto de forjado



Barandilla clásica acabado anodizado para buen comportamiento en ambiente marino.  
Modelo cortizo o similar.



## CONCLUSIONES

---

Una vez realizada la inspección visual del edificio y detectado los diferentes riesgos de caída y lesiones, con la experiencia del técnico en cuanto a este tipo de actuaciones, se ha llegado a la siguiente conclusión:

Las lesiones observadas presentan un riesgo para la seguridad de los usuarios, debido al posible desprendimiento de vidrios de las claraboyas y el riesgo de caída de personas que utilicen la azotea transitable.

En estos momentos, gran parte del perímetro de la terraza no cumple con la normativa vigente del CTE- SUA

Las metodologías para la reparación de los daños y la subsanación de las patologías observadas, se describe brevemente en cada apartado de este informe.

Para una buena garantía de obras se recomienda también la realización de prueba de estanqueidad en claraboyas y prueba de fuerza en barandillas realizada por un laboratorio.

En el informe, una vez analizadas las patologías, se adjunta unas mediciones generales y aproximadas de las patologías, con descripción de las posibles soluciones a adoptar en cada patología para la rehabilitación de la edificación, y así de esta manera una empresa constructora puede hacer una valoración económica de los trabajos a realizar.

## MEDICIONES:

---

**TOTAL, MEDICIÓN BARANDILLAS EN ANTEPECHOS JARDINERAS 10.50 ML ALTURA 40 CM APROX.**

**TOTAL, MEDICIÓN BARANDILLAS SOBRE CLARABOYAS 14 ML ALTURA MEDIA 40 CM APROX.**

**LOS VIDRIOS A CAMBIAR DE LAS CLARABOYAS SERÁN TODOS LOS DAÑADOS. (LA EMPRESA DE VIDRIOS Y CLARABOYAS DEBE DAR LA GARANTÍA DE QUE TODA LA CLARABOYA ES CORRECTA O EN SU CASO PROCEDER AL CAMBIO DE LA MISMA.)**

**PARA LA BARANDILLA SITUADA AL LATERAL SE PROPONE REALIZAR UN SUPLEMENTO DE LA MISMA HASTA LLEGAR A LA ALTURA DE 1,10 M DE ALTURA Y SEPARACIÓN ENTRE MONTANTES MÁXIMA DE 10 CM.**

**INCLUIR EN EL PRESUPUESTO PUERTA DE PASO DE ALUMINIO SEGÚN HUECO EXISTENTE.**

A tales efectos emito el siguiente **INFORME;**

Peñíscola, a 23 de MAYO de 2024

VÍCTOR ESCURA ARENÓS  
(ARQUITECTO TÉCNICO)