

# INFORME PERICIAL.

<b>SOLICITANTE:</b>	<b>AMPA CEIP RUBIANES</b>
<b>ENCARGO:</b>	<b>INFORME PERICIAL ACERCA DEL ESTADO DEL PABELLÓN/GIMNASIO DEL COLEGIO CEIP RUBIANES.</b>
<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	<b>RUA DO ENSINO Nº 10, RUBIANES, AYUNTAMIENTO DE VILLAGARCÍA DE AROSA.</b>
<b>FECHA DEL INFORME</b>	<b>03 DE FEBRERO DE 2014</b>
<b>ARQUITECTO TÉCNICO:</b>	<b>D. JOSE LUIS RODRIGUEZ CESAR</b>

# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

José Luís Rodríguez César, Arquitecto Técnico colegiado con el número 848 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Pontevedra.

## OBJETO DEL INFORME.

En fecha 21 de diciembre de dos mil trece, me requiere Doña M<sup>a</sup> Dolores Lago Padín con N.I.F. 35465128- W con domicilio sito en la RÚA DO ENSINO N<sup>o</sup> 10 RUBIANS, del municipio de Villagarcía de Arosa, en calidad de representante del AMPA CASANOVA DEL CEIP RUBIANES, con CIF G-36204162 ubicada en el n<sup>o</sup> 10 de la RUA DO ENSINO, RUBIANS, del Ayuntamiento de Villagarcía de Arosa, para que, realice inspección al edificio dentro de las instalaciones del propio CEIP RUBIANS destinado a la actividad de gimnasio y emita informe sobre todo cuanto estime de interés, a cerca del estado y condiciones actuales que presenta dicho inmueble y de las posibles medidas correctoras que se puedan aplicar.

## ANTECEDENTES.

El día diez de enero de dos mil catorce a la 16:30 horas, realizo visita de inspección y me presento en la RUA DO ENSINO N<sup>o</sup> 10, en el término municipal de Villagarcía de Arosa, identifico la parcela y las instalaciones del CEIP RUBIANES, de forma que acompañado de la presidenta del AMPA, accedo al interior de la parcela y realizo inspección exterior e interior de la construcción destinada a la actividad de gimnasio dentro de las instalaciones del propio colegio; prestando especial interés, al

# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

estado, composición y morfología que presentan los distintos elementos constructivos que conforman dicho inmueble y a las condiciones actuales que posee para el desempeño de la actividad para el cual está destinado; durante la visita la presidenta del AMPA me comenta que inicialmente el edificio no tenía la configuración actual, pues originalmente carecía de cerramiento en su costados Norte y Este y que hace años ( sin poder concretar una fecha exacta) se realizaron por parte de los padres de los alumnos y la colaboración del Concello las obras que dieron lugar al estado actual.

Realizo las mediciones y fotografías oportunas de todo lo observado y con esta visita cumplida y el resto de antecedentes me encuentro capacitado para emitir el presente informe.

## HECHOS OBSERVADOS.

Se trata de la parcela que contiene las instalaciones del CEIP RUBIANES, situada en el nº 10 de la RÚA ENSINO DO ENSINO, en la parroquia de Rubianes, en el término municipal de Villagarcía de Arosa, dentro de la cual, se sitúa la construcción objeto de este informe.

Dicha construcción, está dedicada a la actividad de gimnasio, tiene una antigüedad superior a 30 años, al igual que el resto de las instalaciones del centro educativo, tiene planta rectangular y está ubicada exenta del edificio principal, en el viento Norte de éste, ocupando una superficie aproximada de 280,00 m<sup>2</sup>, la cual está cerrada y cubierta en su totalidad. Adosado al costado Este del gimnasio existe un espacio cubierto y sin cerrar a modo de patio de juegos independiente de este, que ocupa una superficie aproximada de 120,00 m<sup>2</sup>.

# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

El edificio objeto de observación está destinado a Gimnasio y actualmente está formado por una estructura metálica sencilla compuesta por soportes verticales y vigas del mismo material que forman pórticos paralelos que sostienen una cubierta de panel sándwich a un agua; los cerramientos perimetrales son de fábrica de ladrillo hasta media altura y el resto hasta encontrarse con la cubierta con placas de fibra de vidrio translucido, a su vez, todo el conjunto descansa sobre una solera de hormigón. Esta configuración originalmente era distinta y con el devenir de los años ha sufrido diversas modificaciones hasta alcanzar la que en el momento de la visita se aprecia y que en adelante detallo de manera más exhaustiva.

La cimentación del edificio no se encuentra a la vista, pues como es lógico y evidente está situada por debajo de la rasante del terreno, pero dado la simpleza de esta construcción se deduce que está formada por zapatas aisladas de apoyo para cada uno de los pilares metálicos perimetrales que forman la estructura, unidas entre sí por vigas riostras, todas ellas recubiertas superiormente por una solera ligera de hormigón, sobre la cual en su día se dispuso el solado que actualmente está formado por losetas de corcho adheridas sobre una cama de mortero.

Este solado está prácticamente a la misma cota que el solado de la acera exterior que circunda el edificio y ambos presentan una elevación de menos de 10 cm respecto del terreno natural; se observa en toda la superficie del solado interior la ausencia de múltiples losetas de corcho, otras muchas presentan desconchones y existe un gran número de ellas que están ennegrecidas por la presencia de mohos y de agua procedente de goteras y de filtraciones.

La estructura es metálica y está compuesta por pilares perimetrales a base de perfiles laminados tipo C enfrentados y soldados entre sí y por vigas tipo IPE de distintas secciones, soldadas en la coronación de los

## INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

pilares formando pórticos paralelos, de manera que los pilares del costado Este del edificio alcanzan más altura que los del costado Oeste, dando lugar así a la pendiente necesaria para recibir sobre ellas a las correas metálicas de soporte de la cubierta plana a un agua de panel sándwich metálico que recubre el gimnasio.

Se observa en toda la estructura gran cantidad de manchas de óxido de hierro y múltiples re-gruesamientos en la sección de las soldaduras en las uniones de los perfiles, sobre todo en la chapa cincada de acabado interior del panel sándwich, en las correas de apoyo de este y en las vigas de coronación de los pilares, también se aprecia que toda la estructura está pintada con una evidente escasez de recubrimiento, en color blanco con pintura al aceite tipo esmalte sintético.

En cuanto a los cerramientos, decir que están formados por una única hoja de fábrica de ladrillo macizo cara-vista a ½ pie de espesor, vista en su cara exterior y revestida con mortero de cemento y arena y pintura en su cara interior, que nace apoyada directamente sobre la acera exterior y que se eleva hasta la altura de las puertas de acceso (+- 2,40 cm). Desde esta altura y hasta el encuentro con el panel de la cubierta el cerramiento lo forman planchas grecadas de fibra de vidrio translucidas, atornilladas exteriormente a una subestructura de tubos metálicos soldados a los soportes de la estructura de la cubierta, que se solapan exteriormente con la fábrica de ladrillo.

Se aprecian diversas fisuras exteriores en la fábrica de ladrillo, que discurren verticalmente adosadas a los pilares metálicos, además la primera hilera de ladrillo a la altura de la acera exterior se muestra totalmente mojada y con presencia de mohos y hongos, los cuales también se aprecian interiormente en la infinidad de manchas generalizadas que existen en la totalidad de la superficie de la fábrica de ladrillo revestida, también las producidas por las filtraciones de agua a

## INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

través del encuentro entre la planchas de fibra de vidrio y la cubierta de chapa metálica sencilla del patio de juegos cubierto que está adosado al gimnasio en su costado. Este, que dan lugar a un charco de agua de al menos 1,00 m de ancho a lo largo de dicho costado, sobre el suelo de corcho del interior del gimnasio. También se observan varias de las planchas de fibra de vidrio con porciones rotas y con perforaciones en diversos puntos, siendo más evidentes en torno a las cabezas de los tornillos de anclaje.

Además de todo lo anteriormente descrito, se observa que existen dos puertas metálicas de acceso al recinto cerrado, una situada en la esquina Noroeste de una sola hoja y la otra de dos hojas en la esquina opuesta (Suroeste), ninguna de ellas posee asidero ni manubrio de apertura, ni sistema de apertura anti-pánico, las dos tienen su dirección de apertura contrario al sentido de evacuación, estando además según comentarios de la presidenta del AMPA la puerta doble siempre cerrada con llave; ambas puertas no están diseñadas para facilitar ó permitir el acceso al interior de la instalación a personal con movilidad reducida o en condiciones de minusvalía física.

En lo que se refiere a las instalaciones, el edificio carece de vestuarios y de aseos, por lo que evidentemente tampoco existen instalaciones de saneamiento y de suministro de agua (caliente y fría). La instalación de eléctrica es muy arcaica simple y rudimentaria, pues solamente está formada por un cuadro eléctrico básico de maniobra para los escasos proyectores de iluminación colgados de los pilares de la estructura, que a su vez están alimentados a través de mangueras eléctricas colgadas a la vista de la subestructura metálica de soporte de las placas de fibra de vidrio del cerramiento superior y sin ningún tipo de protección, careciendo de enchufes.

# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

No existe sistema alguno de extinción de incendios, pues en ningún punto del interior y del exterior del edificio existe al menos un extintor, no existe iluminación de emergencia, a la vez que tampoco existe señalización de emergencia y evacuación.

No existen sistemas de calefacción y ventilación de ningún tipo, a la vez que se aprecia dentro de la instalación un fuerte olor y un alto grado de humedad.

Por último, reseñar que en el exterior de los costados Oeste y Noroeste del edificio, no existe sistema horizontal de recogida y canalización de aguas pluviales que da lugar a que el agua procedente de la escorrentía del terreno circundante se acumule longitudinalmente en grandes charcos y de manera abundante, hecho que también se produce a lo largo de la fachada Suroeste, a pesar de que aquí si existe una canaleta longitudinal de hormigón que a todas luces resulta insuficiente.

## ANÁLISIS TÉCNICO.

A la vista de los hechos observados y mencionados en el apartado anterior, se puede determinar que la instalación inspeccionada y que está destinada a la actividad de Gimnasio, según se encuentra en el momento de realizar la visita, manifiesta grandes carencias para reunir las condiciones mínimas exigidas por la normativa actual para el desempeño de la actividad requerida dentro de las especificaciones definidas por el Ministerio de Educación en el Real Decreto 132/2010 de 12 de febrero," por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, educación primaria y la educación secundaria". Donde en su Título I,

## INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

Disposiciones de carácter general, el artículo 3 "requisitos de las instalaciones comunes a todos los centros", en su apartado 2 "los centros docentes mencionados en el apartado anterior deberán cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos en cuanto a las instalaciones"; y en los párrafos b, c, d que dicen lo siguiente:

b.- Reunir las condiciones de seguridad estructural, de seguridad en caso de incendio, de seguridad de utilización, de salubridad, de protección frente al ruido y de ahorro de energía que señala la legislación vigente. Asimismo, deberán cumplir los requisitos de protección laboral exigidos en la legislación vigente.

c.- Tener, en los espacios en los que se desarrolle la práctica docente ventilación e iluminación natural y directa desde el exterior.

d.- Disponer de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras exigidas por la legislación relativa a las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad, sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

De tal manera que, si nos atenemos a las condiciones que presenta nuestra instalación al respecto del párrafo anterior, sin sistema de calefacción alguno, sin sistema de ventilación, natural ó artificial que garantice una correcta renovación de aire durante la práctica deportiva, sin instalación de evacuación de aguas, sin instalación de suministro de agua, sin aseos, sin vestuarios, sin despacho independiente para el docente que imparte las clases, sin almacén donde ser recogidos y guardados los enseres propios de la práctica de los distintos deportes en una clase de gimnasia, sin instalación de extinción de incendios que garantice la seguridad en caso de incendio, con múltiples y continuas goteras procedentes de la condensación que se produce en la cara



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

interior del panel de cubierta a causa de su insuficiente aislamiento térmico e inexistente ventilación, con charcos y grandes pozas de agua, consecuencia de las continuas filtraciones que se producen a través de los cerramientos dado que están formados por una sola hoja y por materiales incapaces de evitar la penetración del agua exterior y de los suelos que debido a la capilaridad el agua asciende del subsuelo atravesando los materiales del solado al no estar estos separados y aislados del terreno. Por el inexistente aislamiento térmico y la deficiente instalación eléctrica que no proporcionan la más mínima posibilidad de ahorro energético, o el inexistente aislamiento acústico que impide la garantía de protección frente al ruido, a la par que la gran cantidad de oxido que presentan todos los perfiles y soldaduras de la estructura del edificio, desde la base de apoyo hasta la cubierta que junto con su deficiente protección mediante la pintura que posee, da lugar a tener muchas dudas acerca de la seguridad estructural del propio edificio. A todo ello le añadimos que nuestro edificio carece de las mínimas condiciones de accesibilidad y supresión de barreras, al no tener unos accesos peatonales adaptados en ancho, pendientes y condiciones de acabado para que una persona con discapacidad ( silla de ruedas, muletas, ciega.etc) pueda acceder al interior del edificio; a la par que en caso de evacuación pueda salir de él si no existe señalización de evacuación, iluminación de emergencia, las puertas carecen de sistemas de apertura anti-pánico y además abren hacia el interior del edificio que es el sentido contrario a la evacuación.

Todo lo anterior nos viene a confirmar que nuestro edificio destinado a la actividad docente de gimnasia presenta grandes carencias según la normativa vigente para el desempeño de dicha actividad.

Deficiencias que han de ser subsanadas con la aplicación de medidas correctoras severas, mediante la ejecución de las obras necesarias para

# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

como mínimo dotar al edificio del aislamiento térmico, de la insonorización, de la cubierta, de los cerramientos, del suelo, de las instalaciones eléctricas, de calefacción, de ventilación, de saneamiento, evacuación de aguas, de suministro de agua, de iluminación, de extinción de incendio, de supresión de barreras, de remozado y saneado de estructura, de utilización, de aseos, de vestuarios, de espacios para despacho de docente y almacén, de accesibilidad y de solados adecuados, que garanticen el mínimo cumplimiento de los aspectos técnicos relativos a los requisitos que deben cumplir las instalaciones docentes establecidos en el real decreto 314/2006 del 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de edificación, donde se establecen las condiciones relativas a la seguridad estructural, la seguridad de utilización, la salubridad, la protección frente al ruido, el ahorro energético y la seguridad en caso de incendio.

## CONCLUSIÓN.

En definitiva, se concluye que, en la actualidad el edificio objeto de este informe, no reúne las mínimas condiciones definidas por la legislación vigente en materia de instalaciones para la práctica de actividades docentes de gimnasia. Que dicho edificio puede ser sometido a la aplicación de medidas correctoras mediante la ejecución de las pertinentes obras de rehabilitación encaminadas a corregir las deficiencias detalladas manteniendo así la práctica de la actividad de gimnasia. Ó por el contrario, destinar este edificio a otro uso que no sea la práctica de actividades docentes, adaptándolo a este nuevo uso según las condiciones de la normativa vigente, por ejemplo aseos, vestuarios,

# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

despacho del docente de gimnasia, y almacén, para un nuevo edificio anexo que se puede construir adosado a este donde se pueda llevar a cabo la actividad docente de gimnasia con todas y cada una de las características exigidas para garantizar totalmente la integridad y seguridad absoluta de los usuarios de dicho edificio, evitando así, el excesivo riesgo de daños personales y físicos que soportan en la actualidad y en las condiciones actuales los alumnos y docentes que hacen uso de las instalaciones destinadas a gimnasio en el CEIP RUBIANES, además del alto grado de responsabilidad que recae sobre la administración competente en caso de cualquier eventualidad por el uso de unas instalaciones que no reúnen las mínimas condiciones requeridas por la legislación vigente para su utilización.

Todo cuanto antecede se informa, según mi leal saber y entender, manifestando, bajo promesa de decir la verdad, que se ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere mi deber como perito, según artículos 335 y siguientes de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente informe en:

VILLAGARCÍA DE AROSA, A 03 DE FEBRERO DE 2.014.

Fdo.: JOSÉ LUÍS RODRÍGUEZ CÉSAR.

ARQUITECTO TÉCNICO.

# DOCUMENTACIÓN.

## ***ÍNDICE DE ANEXOS:***


Fotografías.

# ANEXO 1.

*Reportaje fotográfico.*


# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

13/01/14 Impresión del mapa

 **Sede Electrónica del Catastro**

Provincia de PONTEVEDRA  
Municipio de VILAGARCIA DE AROUSA  
Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89  
ESCALA 1:1,500

**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
Parcela Catastral: 1138301NH2113N



Coordenadas del centro: X = 520,941 Y = 4.713,706


Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 13/01/14

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/CroquisPDF.asp?del=36&mpa=46,36&fndo=http://www.idee.es/wms/FNOA/FNOA?SERVICE=WMS&version=1.1.1&LAYERS=prca&FORMAT=imagem&pg&rs=EPSG:25829&lay...> 1/1

---

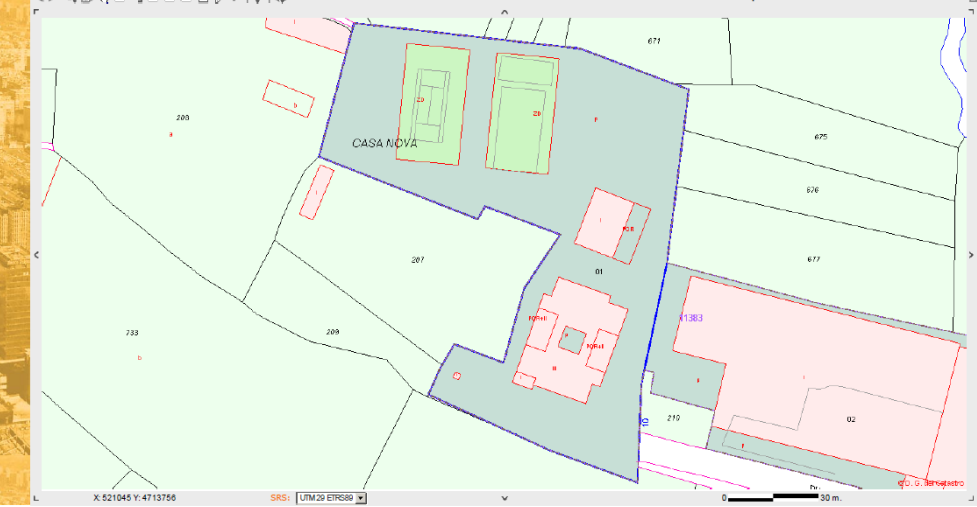
13/01/14 Sede Electrónica del Catastro

 **Sede Electrónica del Catastro**

13/01/2014 11:06:38  
Secretaría de Estado de Hacienda | Dirección General del Catastro

Inicio/Desconectar | Consulta de Datos Catastrales | Ayuda | Contactar

Provincia: PONTEVEDRA Municipio: VILAGARCIA DE AROUSA



X: 521045 Y: 4713756 SRS: UTM 29 ETRS89

© D. G. Catastro

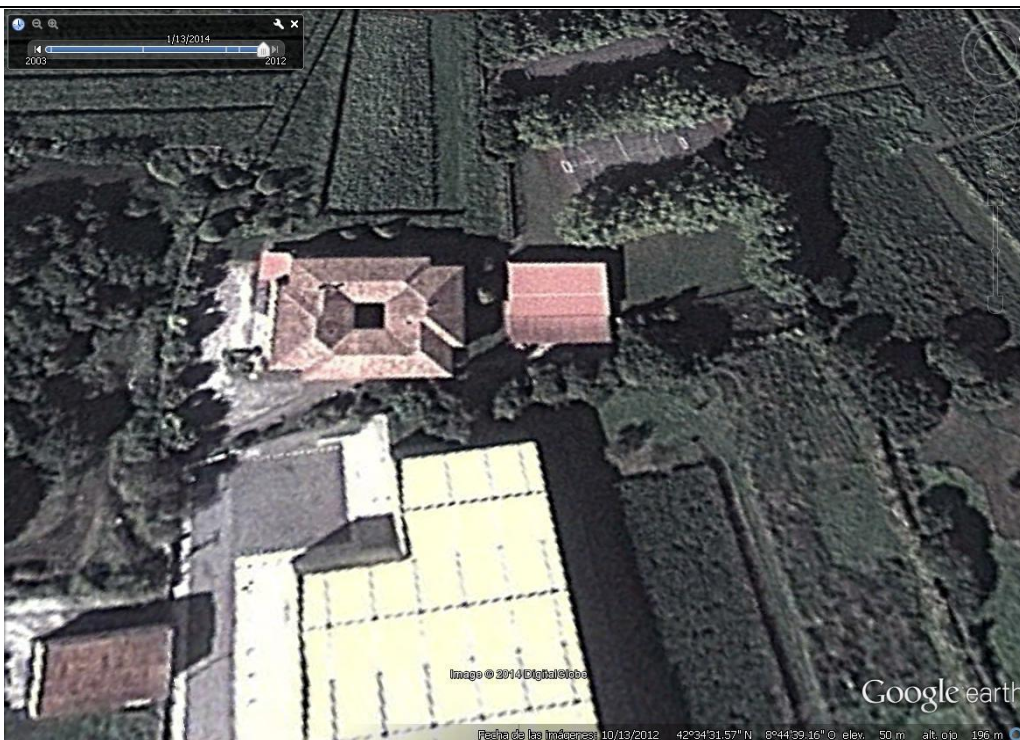
<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.asp?TIPO=CONSULTA> 1/1



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





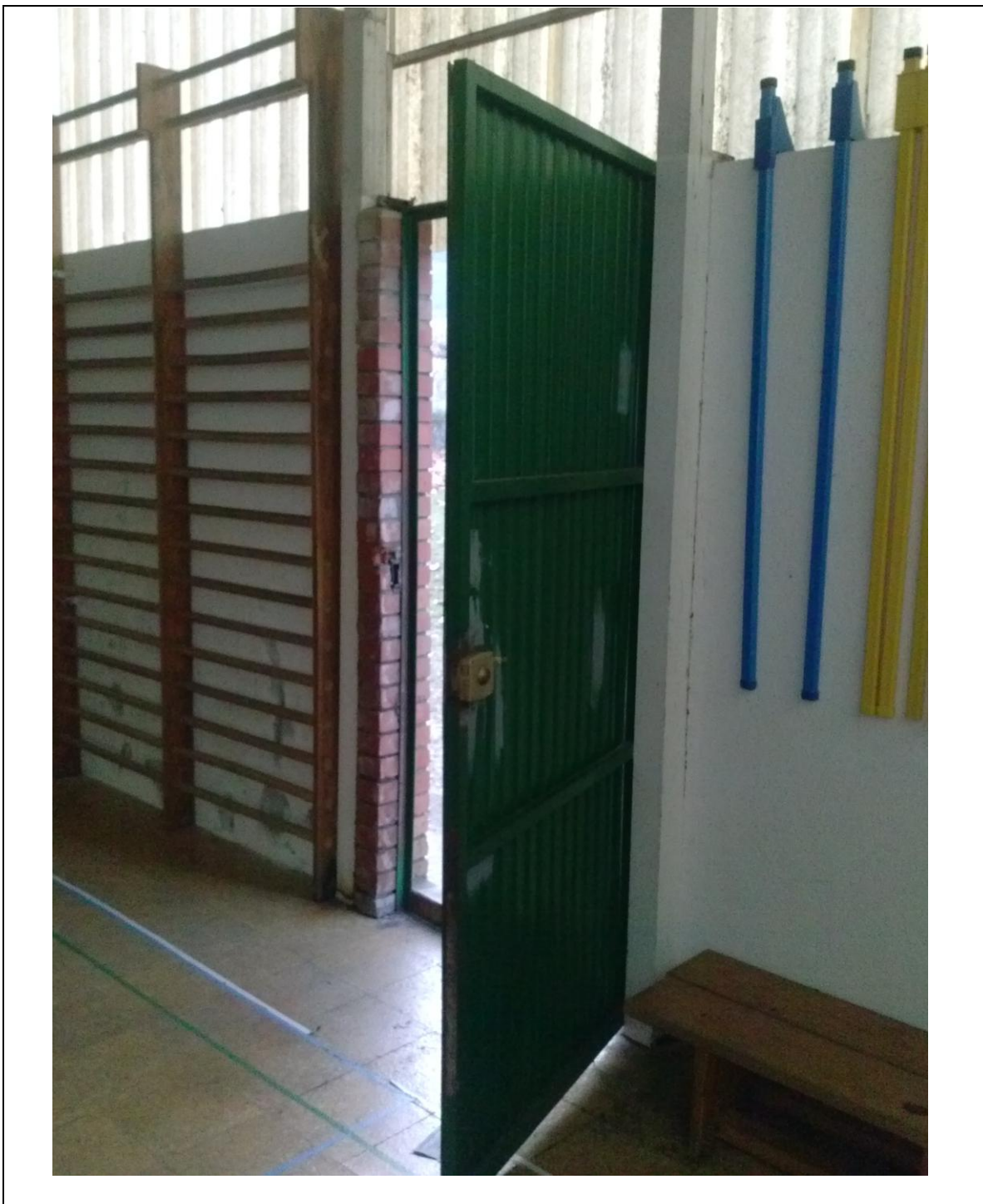
# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

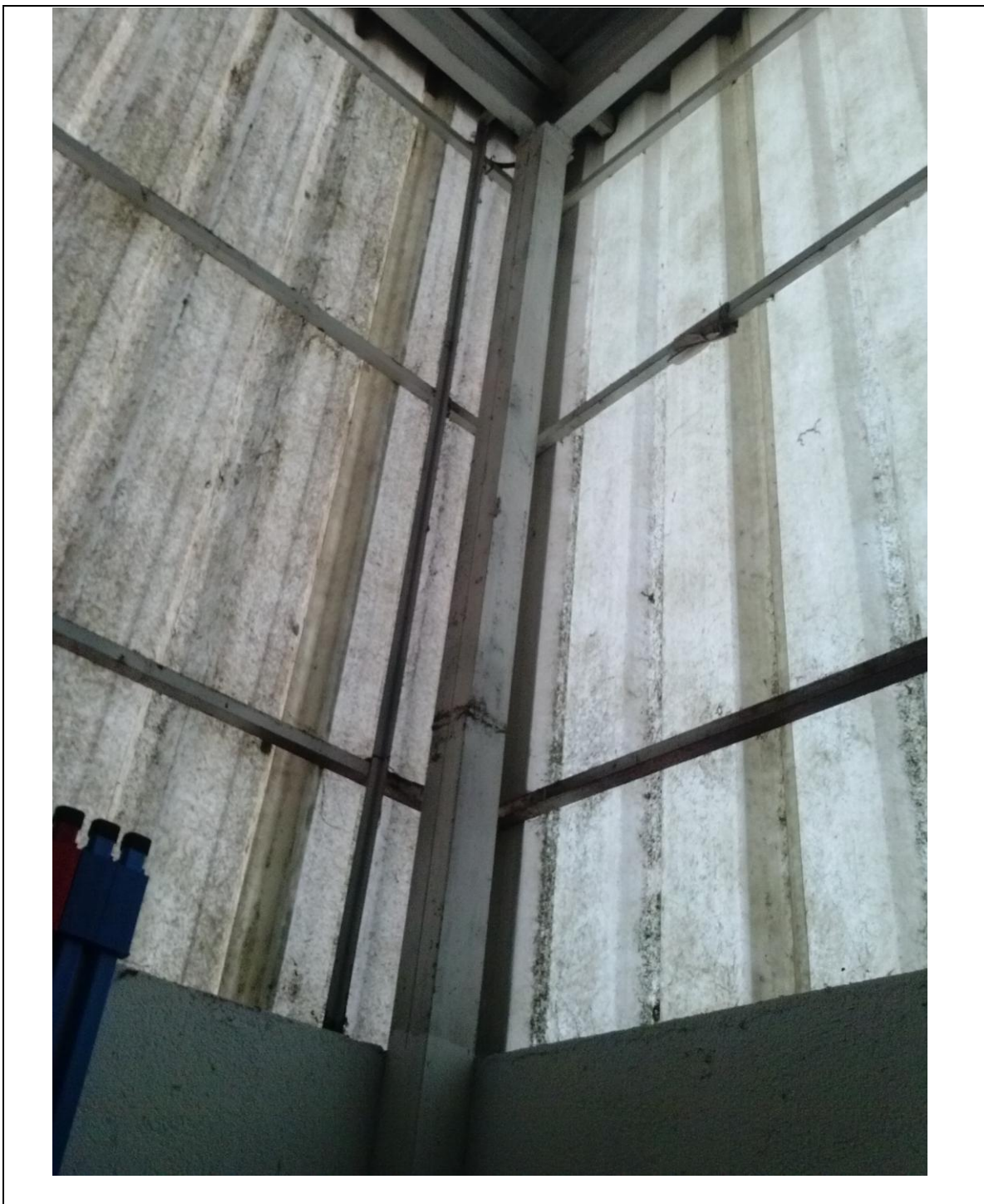
---





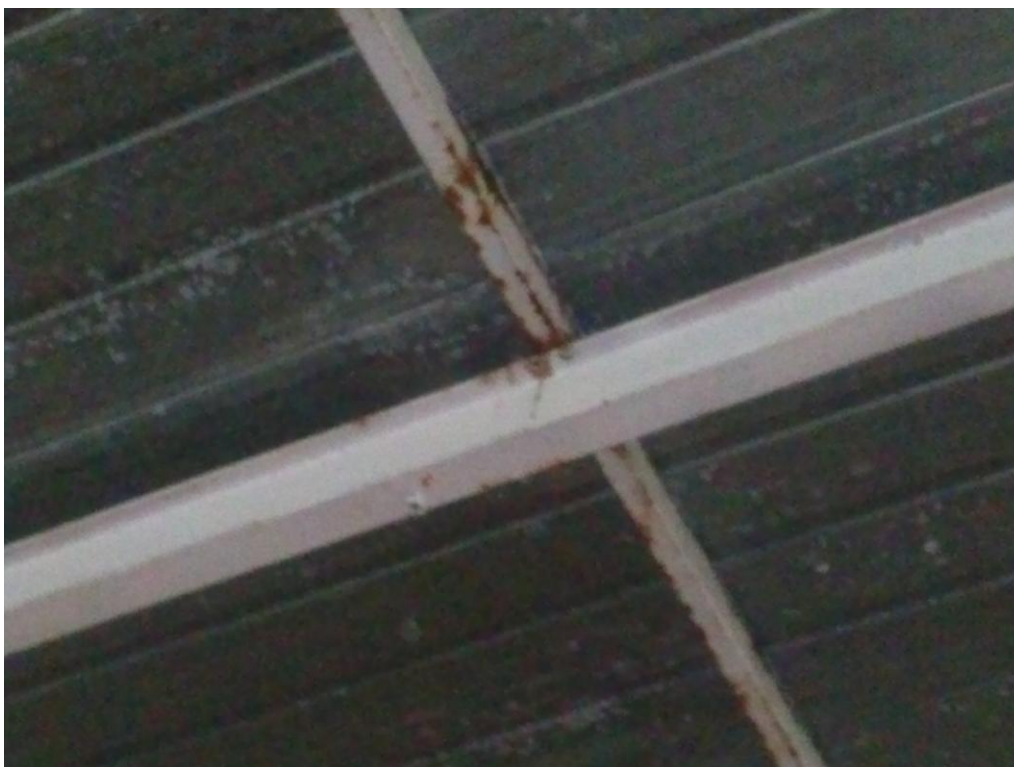
# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

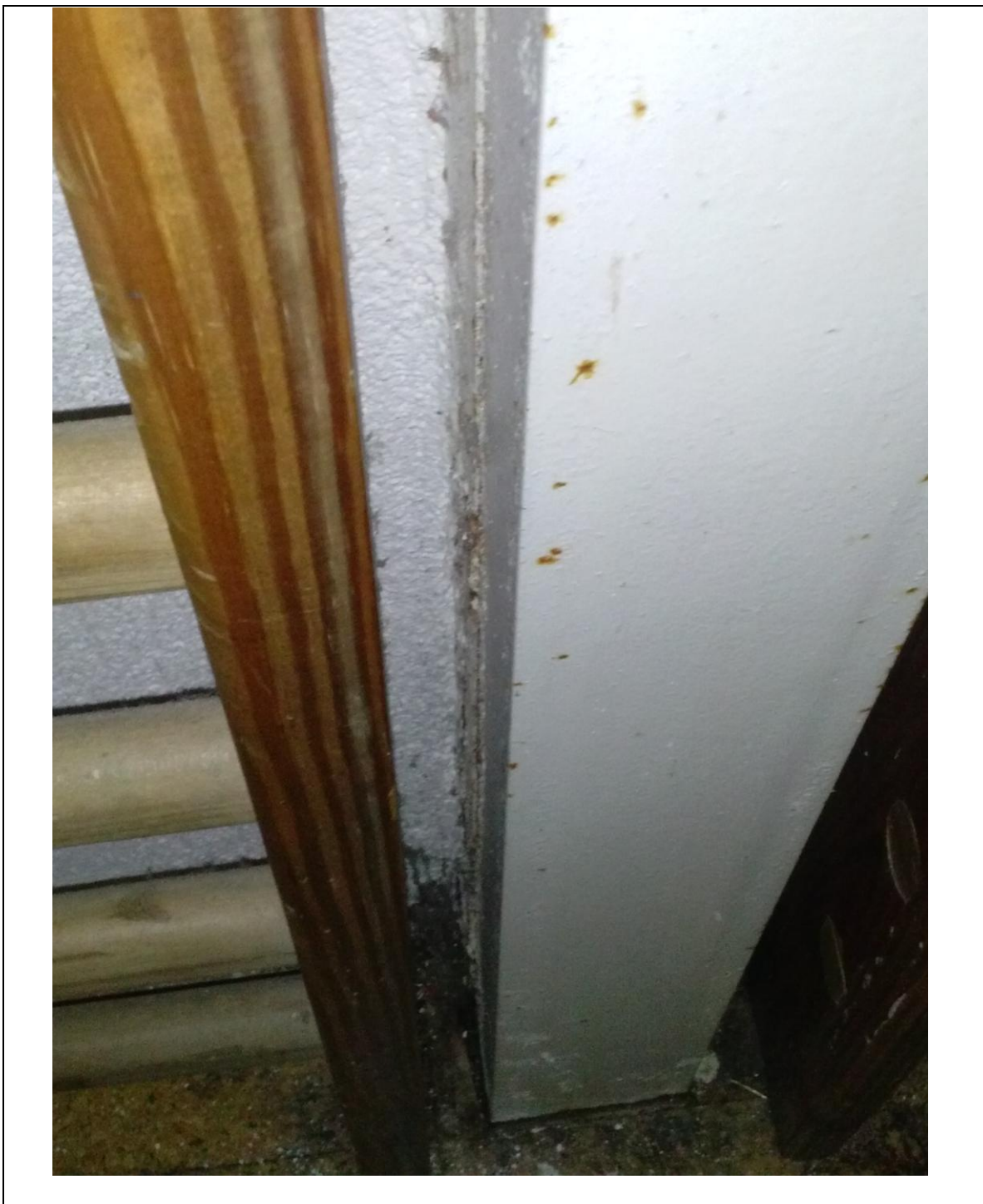
---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES



# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---





# INFORME PERICIAL SOBRE ESTADO DE PABELLÓN/GIMNASIO DEL CEIP RUBIANES

---

