



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

ENGINYER D'EDIFICACIÓ PROJECTE FINAL DE GRAU

DICTÀMENS DELS EDIFICIS DEL BARRI DEL PLA DE CAN PUIGGENER DE SABADELL

6. ANNEX

Projectista/es: Anna Montanyà i de Juan

Director/s: Kàtia Gaspar Fàbregas

Convocatòria: Juny de 2012

6. ANNEX

6.1 ANNEX I. Dictamen Tècnic tipologia T1

6.2 ANNEX II. Dictamen Tècnic tipologia T2

6.3 ANNEX III. Dictamen Tècnic tipologia T3

6.4 ANNEX IV. Dictamen Tècnic tipologia T4

6.5 ANNEX V. Dictamen Tècnic tipologia T5

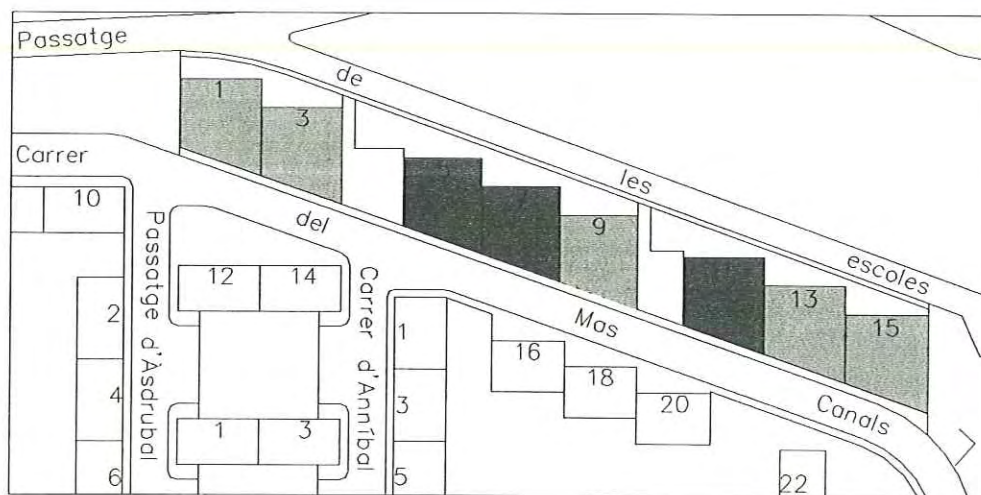
6.6 ANNEX VI. Dictamen Tècnic tipologia T6

6.7 ANNEX VII. Dictamen Tècnic tipologia T7

6.1 ANNEX I. Dictamen Tècnic tipologia T1

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 1** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

PASSATGE DE LES ESCOLES, 5
PASSATGE DE LES ESCOLES, 7
PASSATGE DE LES ESCOLES, 11



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES



Façana principal
Passatge escoles 5



Façana principal
Passatge escoles 7



Façana principal
Passatge escoles 11



Façana posterior
Passatge escoles 5



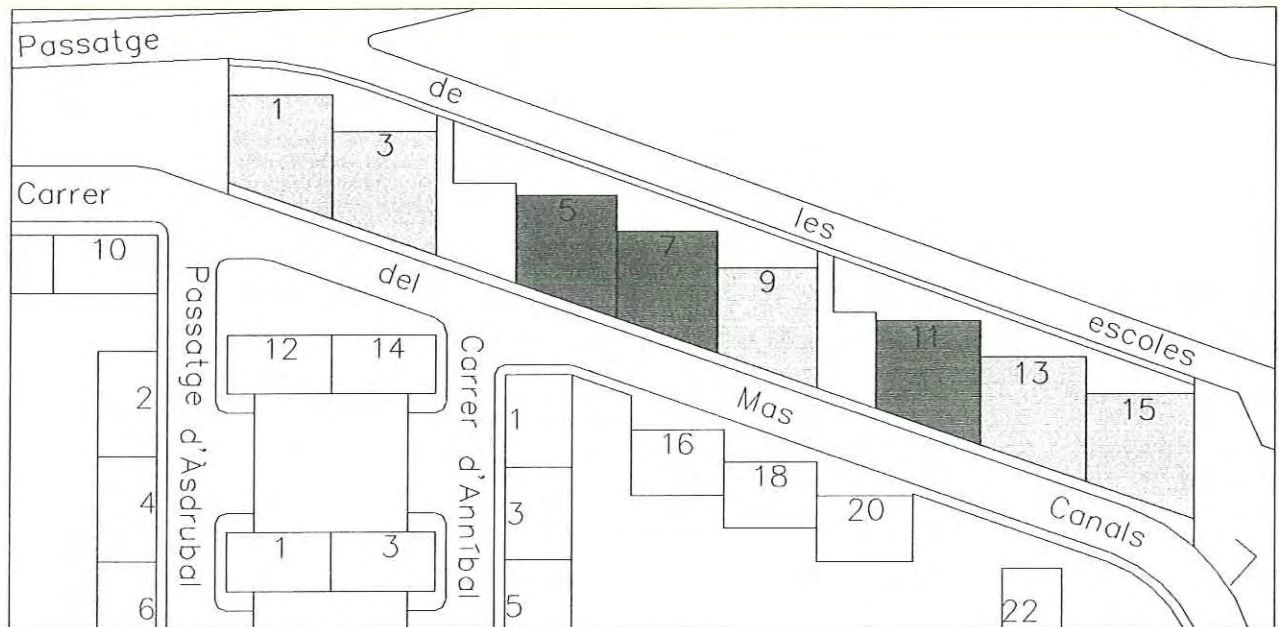
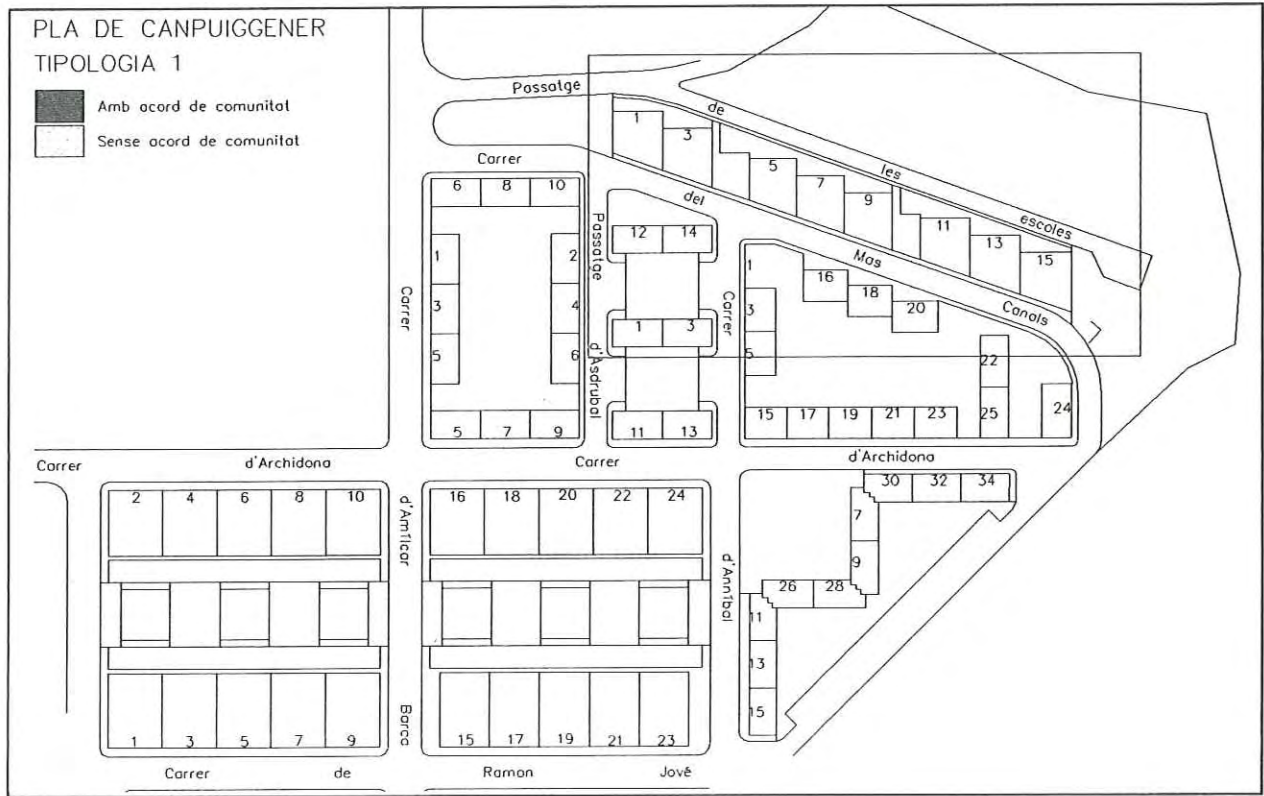
Façana posterior
Passatge escoles 7



Façana posterior
Passatge escoles 11

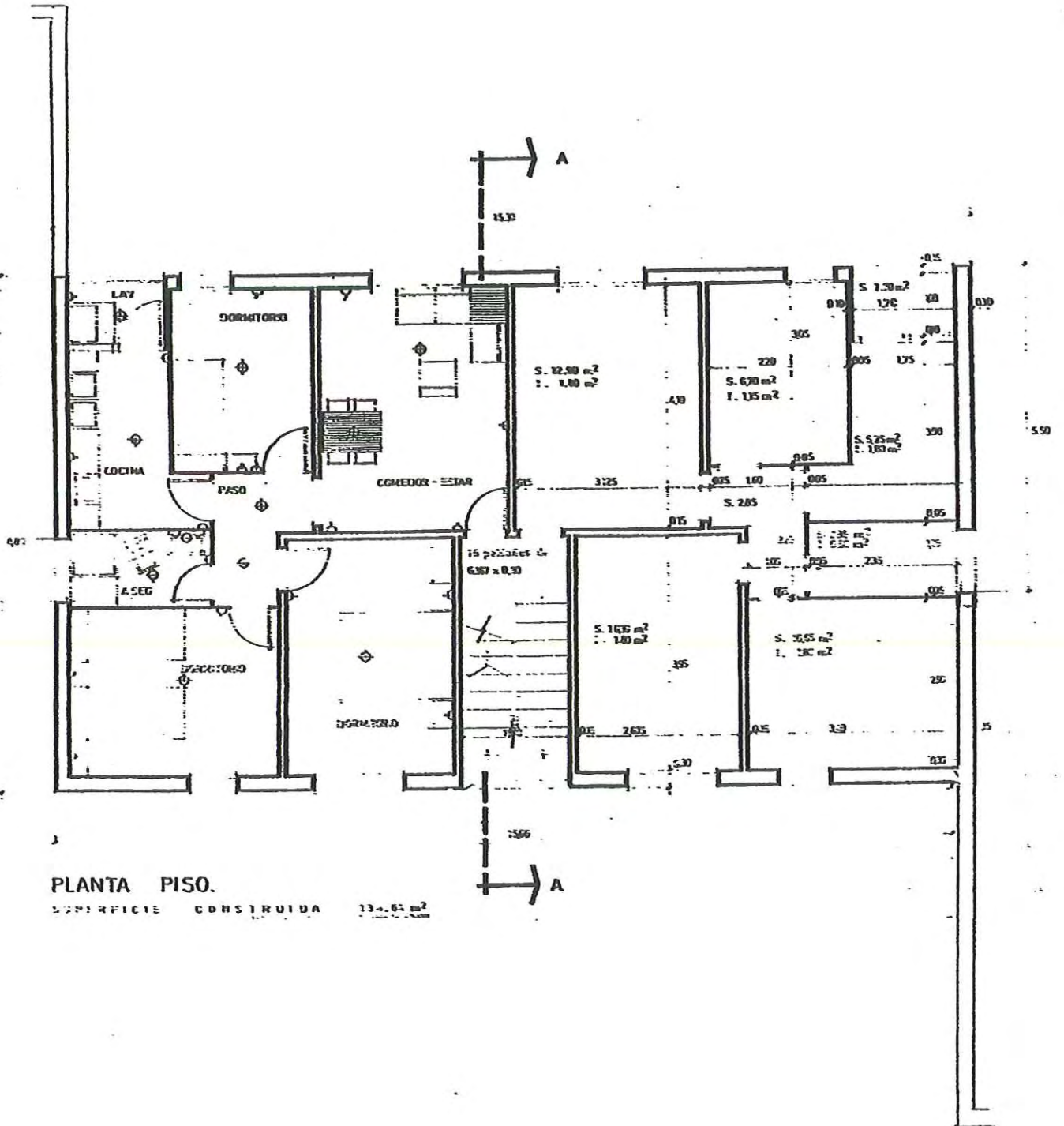
1.3 PLÀNOLS

EMPLAÇAMENT



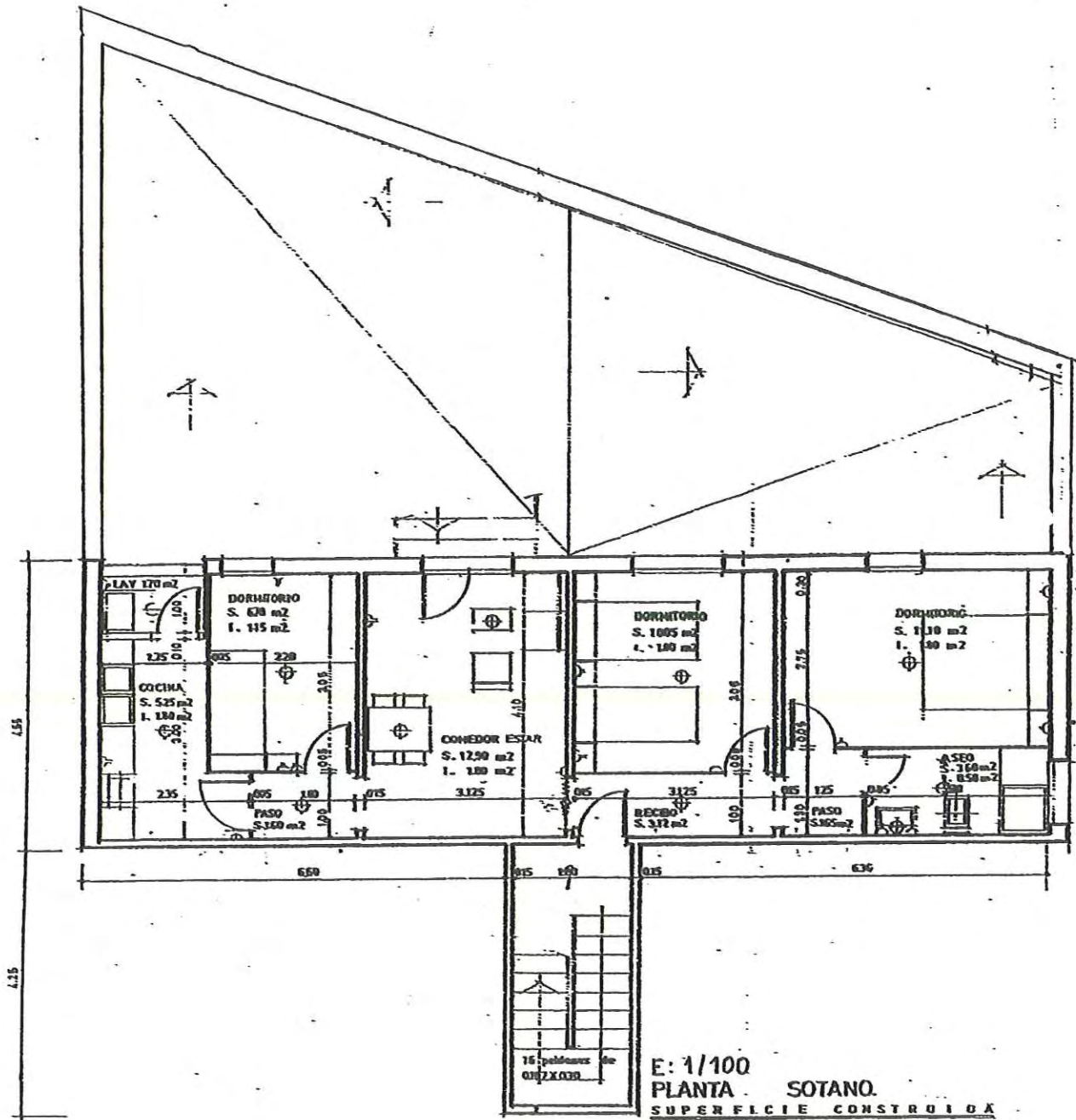
BARRI DE CAN PUIGGENER
TIPOLOGIA 1

PLANTA TIPUS

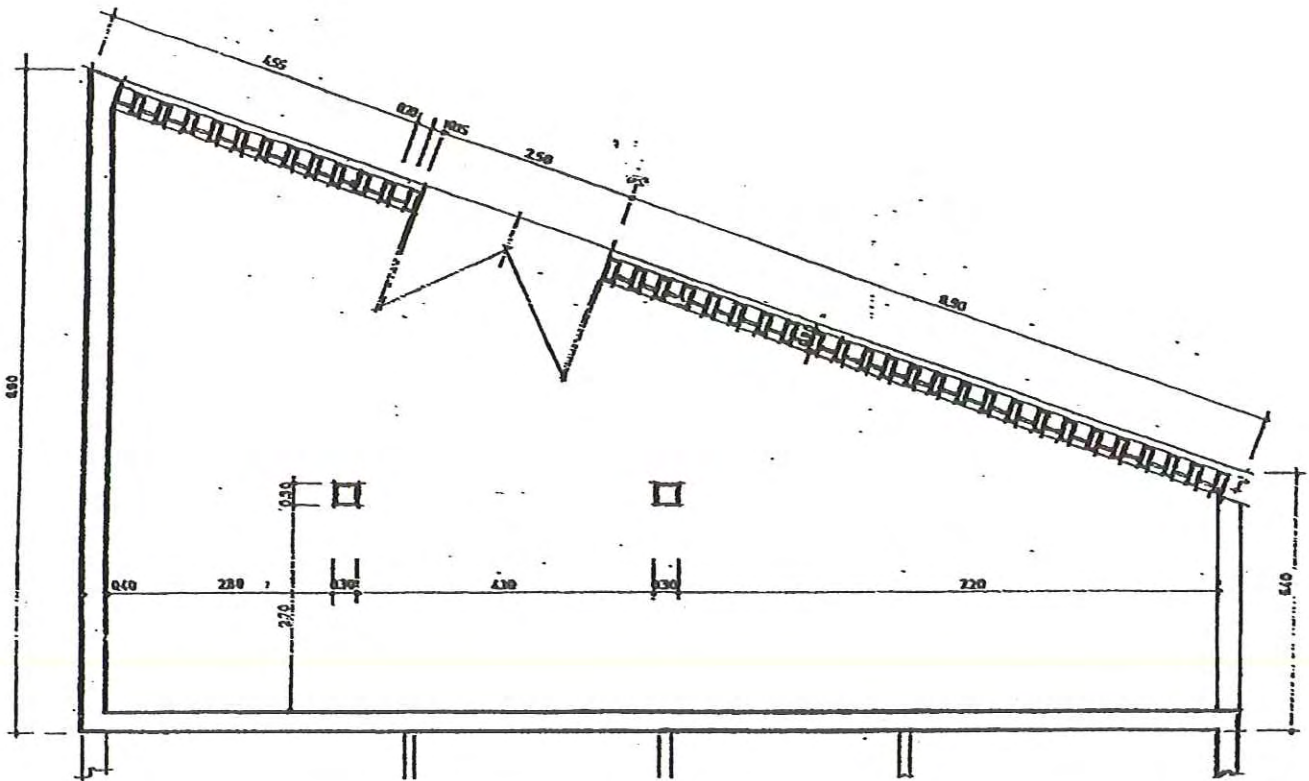


PLANTA PISO.
 SUPERFICIE CONSTRUÏDA 134.61 m²

PLANTA SOTERRANI

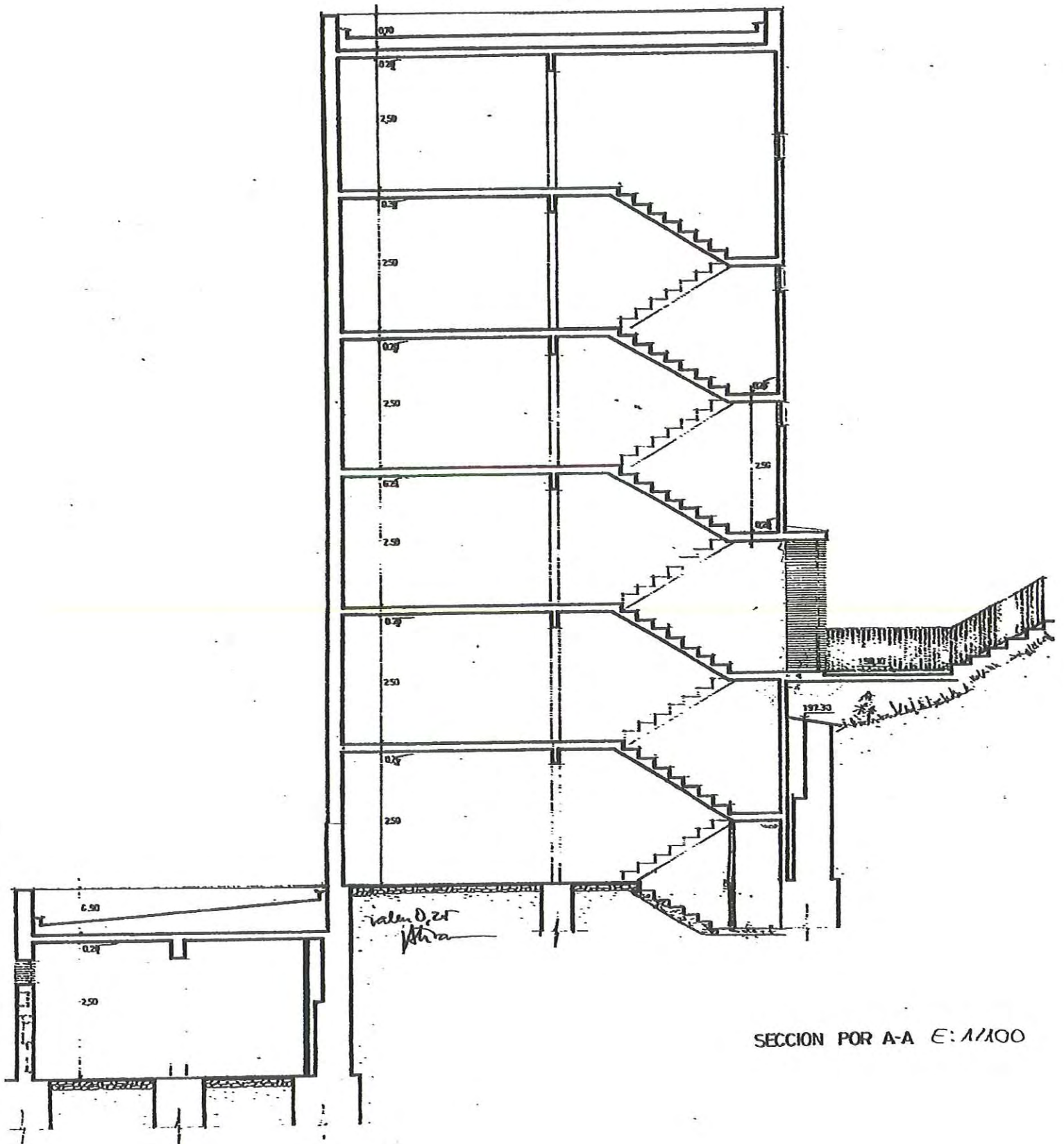


PLANTA LOCAL



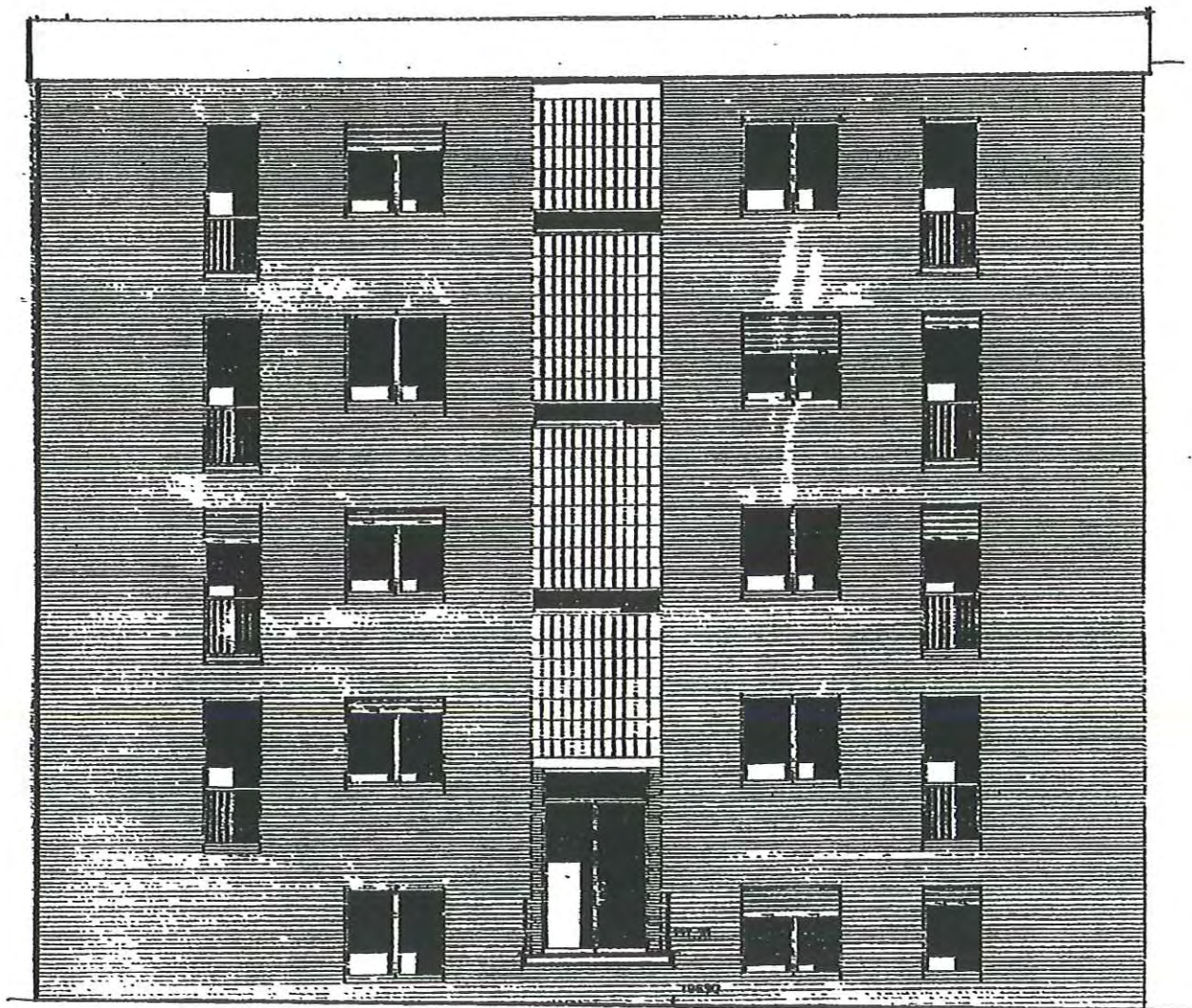
E: 1/100
PLANTA LOCAL

SECCIÓ VERTICAL



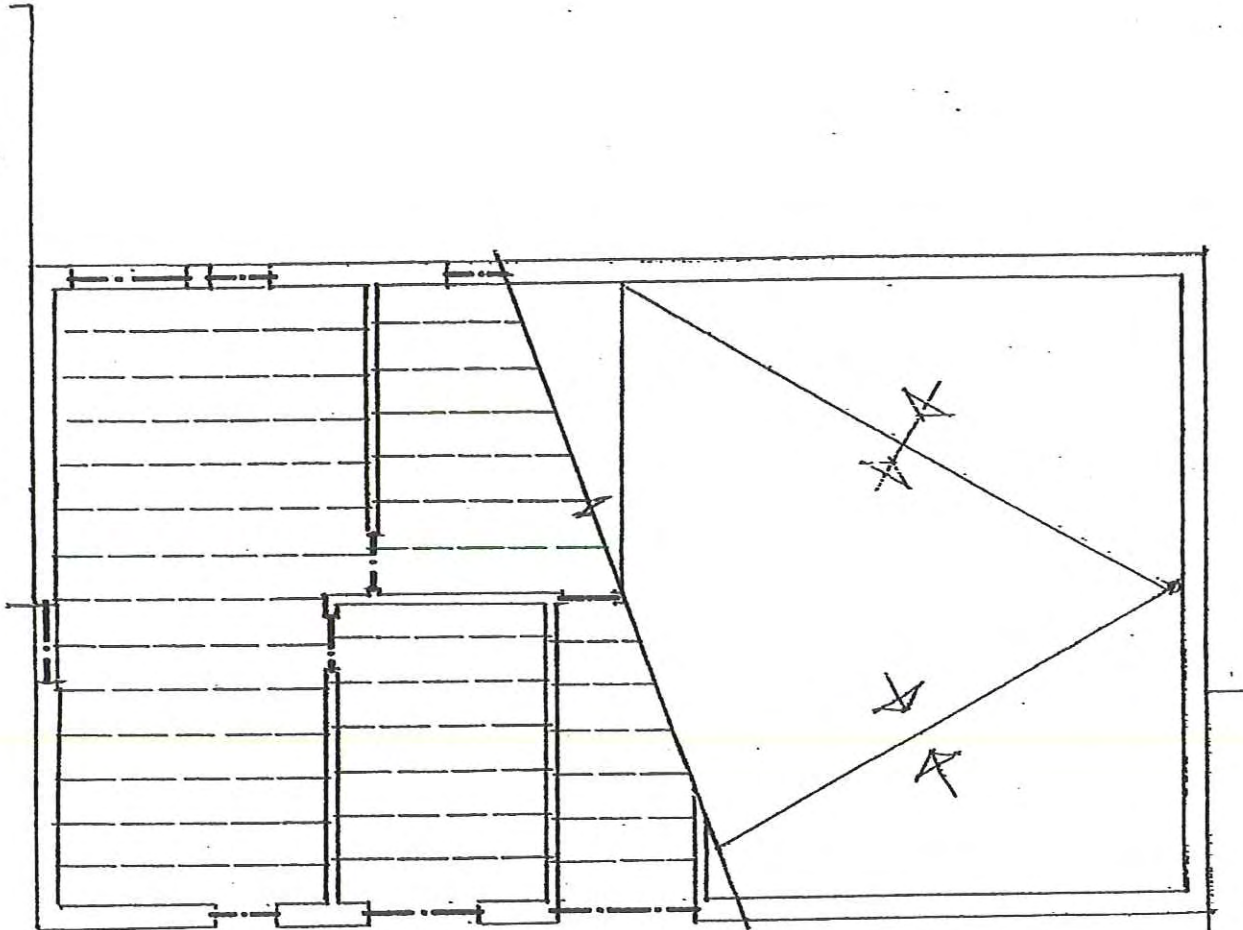
ALÇAT

ESCOLES



FACHADA PRINCIPAL E: 1/100

PLANTA TERRAT



PLANTA ESTRUCTURA Y CUBIERTA. E: 1/100

1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides el dia de la visita 07/09/02, aquests edificis foren construïts a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen fa referència a la tipologia 1 que compren els edificis del Passatge Escoles 1,3,5,7,9,11,13 i 15. Els edificis de Passatge de les Escoles 1,3,5,9,11 i 15 són cantoners, i els números 7 i 13 són entre mitgeres. Tots ells estan compostos per 5 plantes tipus de 2 habitatges a cada planta, 1 planta soterrani amb 1 sol habitatge i 1 local adossat a l'edifici amb accés pel carrer de Mas Canals.

Cada edifici té un nucli vertical amb dos habitatges per planta, amb un total de 11 habitatges per edifici.

* Els locals de **planta soterrani**, ocupen un total de 115 m² de superfície construïda.

* L'habitatge de **planta soterrani**, està compost per sala, cuina, 3 habitacions, i 1 bany, amb un total de 60 m² de superfície construïda.

* Els habitatges de les **plantes tipus** estan compostos per sala, cuina, 3 habitacions, i 1 bany, amb un total de 60 m² de superfície construïda.

La superfície total ocupada pels **habitatges** d'aquesta tipologia és de **5.280m²**, dels quals **1.980m²** corresponen als 3 blocs visitats.

La superfície total ocupada pels **locals** és de **920m²** dels quals **345m²** corresponen als 3 blocs visitats.

L'alçada lliure de totes les plantes és de **2,50 m**.

Del total de 88 habitatges d'aquesta tipologia, 33 corresponen als tres blocs visitats, dels quals s'ha entrat a 9 habitatges i 1 local comercial:

Els habitatges visitats són:

- Passatge de les escoles, 5:	2n1a; Soterrani.	2
- Passatge de les escoles, 7:	Pb 1a; 1r 2a, 2n 1a; 3r 1a; 3r 2a.	5
- Passatge de les escoles, 11:	2n 1a; 4t 2a.	2
TOTAL		9

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per sistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa. És de suposar que no hi ha cambra sanitària.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment.

L'estructura dels sostres, tant dels habitatges com dels locals comercials o garatges, és unidireccional a base de semibiguetes/biguetes precomprimides de formigó i revoltó ceràmic. L'estructura de l'escala i marquesines d'accés és amb llosa de formigó armat. Alguns d'aquests elements presenten oxidacions en l'amadura, produït principalment per la manca de recobriment o pel fet d'estar a la intempèrie.

Les llindes de la caixa d'escala, són elements de formigó armat. Moltes d'elles presenten escapçaments i les armadures oxidades.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que la major part d'ells disposen de teles asfàltiques autoprotegides i pintures asfàltiques. Segurament perquè donaven problemes als habitatges de sota. Els terrats disposen de bunera, algunes no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment.

L'accés al terrat és molt difícil ja que no es disposa de cap escala, l'accés es fa a través d'una portella que hi ha al forjat.

L'estat en general és acceptable.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. Alguns dels maons exfoliats o mig desfets com a conseqüència de la presència d'humitats. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) alguns d'ells estan pintats. Les façanes laterals i posteriors són amb acabat arrebossat fins al nivell de planta baixa del Passatge de les Escoles. Els sòcols de planta baixa pel C/ del Mas Canals estan revestits amb peces de pedra, les quals en algunes zones estan despreses del suport.

Les marquesines d'entrada als edificis són de formigó vist, encara que segons el bloc hi ha hagut modificacions posteriors, com a Passatge de les escoles 5 i 11 que han enrajolat total o parcialment aquest element.

Pel què fa a les finestres i balconeres, originàriament eren de fusta i algunes d'elles encara existeixen, sobretot les finestres de la caixa d'escala. Alguns veïns se les han anat canviant per tancaments d'alumini o PVC.

Les caixes de persianes són de formigó prefabricat. En alguns casos es veuen esquerdes i trencaments d'aquestes peces.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclús en finestres de caixa d'escala, que en bastants casos presenten trencaments i escrostonaments.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

La major part dels veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments, des de la gelosia original, passant pel tancament parcial mantenint part de gelosia, fins el tancament total amb ampliació del safareig.

Tots els veïns tenen estenedors a façana posterior, s'aprecia varietat de sistemes i en general l'impacte visual és millorable.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. Les bateries són d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals amb problemes de corrosió, en molts casos deguda a l'electròlisi per l'alternança de materials. En el recinte de les bateries no hi ha bunera sifònica i no hi ha connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

Els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

L'estat de conservació és deficient.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants que recullen les aigües de terrat són de fibrociment es fan interiors per connectar als baixants interiors de banys i enllaçar amb la xarxa de clavegueram. Els baixants dels banys passen per caixons interiors d'obra no registrables. Els baixants dels safareigs són vistos i de fibrociment, però en general, els veïns han fet caixó d'obra en el moment d'integrar el safareig a la cuina.

S'han observat pèrdues en alguns trams de baixant tant de banys com de safareigs, igual que en algunes connexions als aparells sanitaris.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es fa directament a façana mitjançant la gelosia dels safareigs, sempre i quan aquesta no hagi estat substituïda per algun tipus de tancament lleuger no permanentment ventilat. En aquests casos les cuines no complirien les condicions mínimes de ventilació si no s'ha muntat un tub de ventilació directe a l'exterior.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs i han foradat elements de façana per deixar pas als conductes d'extracció de fums de cuina i caldera.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antena de TV col·lectiva. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat. Es pot observar algun desordre en el recorregut del cablejat des de terrat fins a l'entrada a l'habitatge per finestres de façana posterior.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

Les portes d'accés als edificis són vidrieres d'acer. En general mostren corrosió i mal estat general.

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià.

Els paraments verticals són de fàbrica de maó vista, en alguns casos pintats o envernissats.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb barres horitzontals de fusta, pintats i envernissades respectivament.

La il·luminació i ventilació de la caixa d'escala es fa per una finestra de fusta amb vidre prim, que presenta un estat d'envelliment dels materials. Excepte Passatge de les escoles 11, que han canviat les finestres, per unes d'alumini. L'enllumenat és temporalitzat.

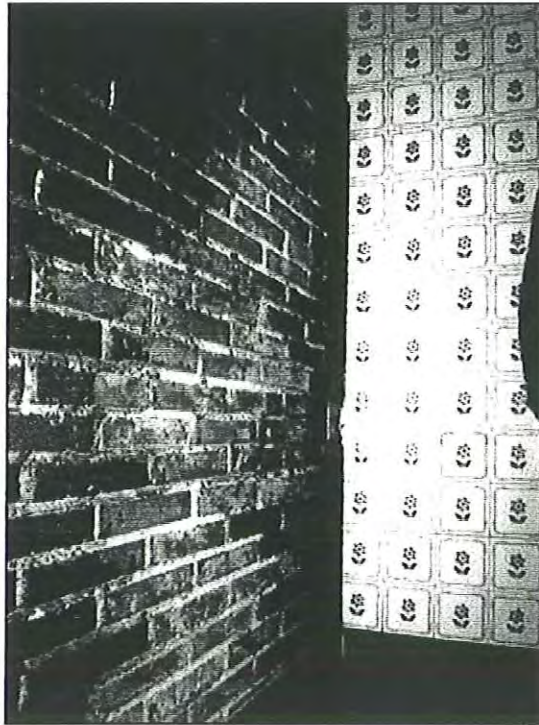
L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

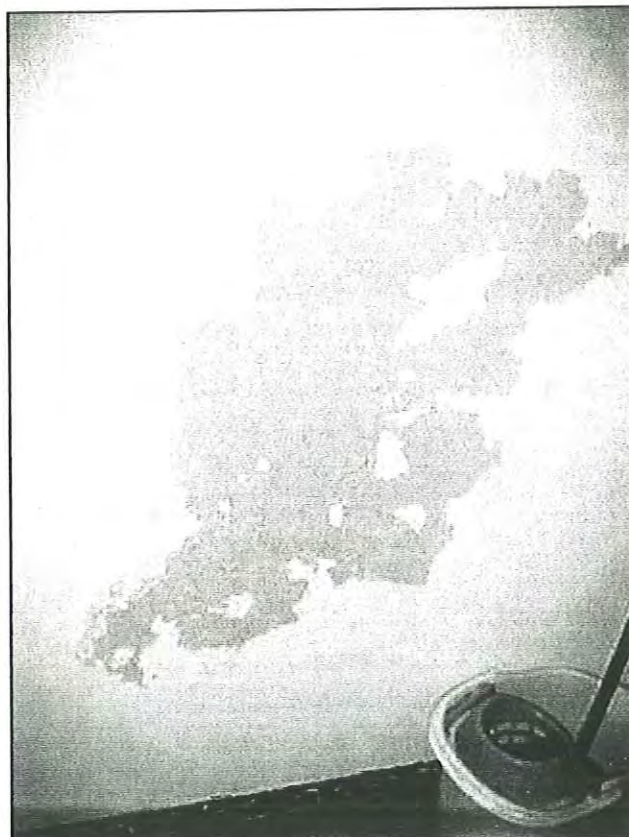
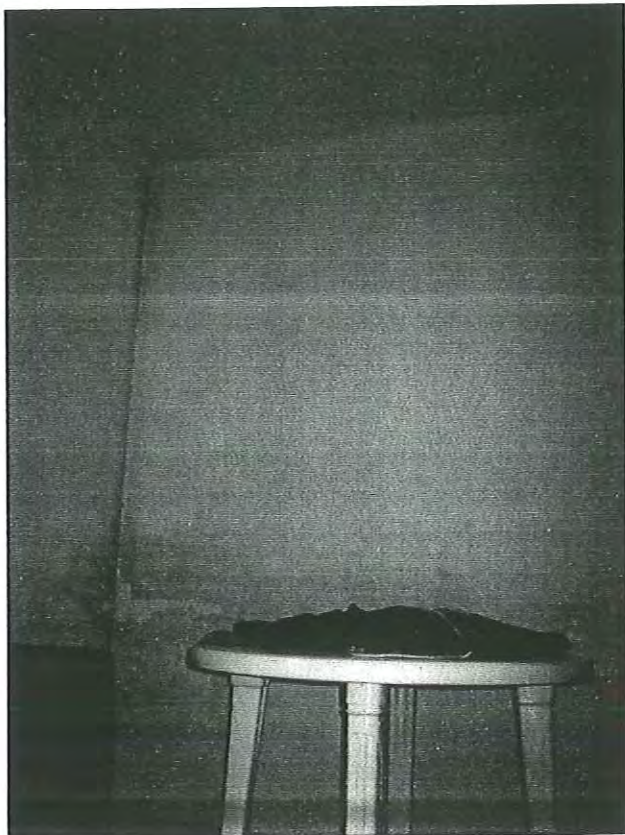
En el mateix full, es dóna un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

I5 INFRAESTRUCTURA HUMITATS DE FILTRACIÓ



Subsistema	Infraestructura.
Descripció de l'element	Mur de contenció de terres de formigó i paret d'obra interior.
Localització	Parts soterrades de l'edifici.
Lesió o deficiència funciona	Humitats en paraments, amb possible oxidació de les armadures del mur de formigó armat.
Causes	Presència d'humitats de filtració.
Qualificació de la gravetat	Important
Amidament	39 m ² Impermeabilització i drenatge 5 unitats(17,50 m ²) d'obertura de forat 40 m ² (15 m) aplicació de productes
Comentaris	S'hauria de realitzar una impermeabilització i un drenatge del mur de contenció de terres per la seva cara exterior. En les zones on no s'hi pugui accedir, s'hauria de fer per l'interior dels habitatges de la planta soterrani.
Partida d'obra	<i>Impermeabilització i drenatge del mur de contenció per l'exterior amb prèvia excavació de terres, i posterior reblert de terres, nova formació de vorera amb solera de formigó i acabat amb panot. Inclou canalització per a la reconducció de les filtracions.</i> <i>Obertura de forat en paret d'obra ceràmica de 15 cm de gruix, amb prèvia col·locació de llinda metàl·lica. Inclou reconstrucció del forat i repassos finals d'obra.</i> <i>Aplicació de productes hidrofugants a tota la cara interior del mur de formigó armat.</i> <i>Sanejament i reconstrucció de formigó escrostonat per oxidació d'armadures.</i>

16 INFRASTRUCTURA HUMITATS DE CAPIL·LARITAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització

Lesió o deficiència funciona

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Infraestructura.

Zones sense cambra sanitària.

Habitatges semi – soterrats, tant els de planta baixa com el de planta soterrani.

Degradació del material. Presència d'humitats i eflorescències en el morter i peces ceràmiques.

Presència d'humitats de capil·laritat.

Important

15 m de ruptura del flux

1 unitat de tubs de ventilació

40 m² de revestiment

S'hauria de realitzar la ruptura de la continuïtat del flux ascendent.

Ruptura de la continuïtat del flux ascendent, tot impermeabilitzant la paret, a base d'injeccions d'hidrofugants silicònics

Col·locació de tubs per a la ventilació de la cambra d'aire existent entre el mur de contenció de terres de formigó i la paret d'obra de 15 cm de gruix.

Repicat del revestiment interior i arrebossat d'aquest amb morter impermeabilitzant. Inclou el pintat final del parament.

E2
ESTRUCTURA
ELEMENTS DE FORMIGÓ ARMAT PREFABRICAT



Subsistema	Estructura.
Descripció de l'element	Elements de formigó armat.
Localització dins l'edifici	Dintells.
Lesió o deficiència funcional	Oxidacions de les armadures interiors.
Causes	Elements envellits pel pas del temps. Els agents atmosfèrics han fet oxidar les armadures.
Qualificació de la gravetat	Lleu.
Amidament	6 unitats (9 m)
Comentaris	S'haurà de substituir l'element.
Partida d'obra	<i>Sanejat i reparació dels elements afectats amb morters especials.</i>

E3
ESTRUCTURA
PARET D'OBRA



Subsistema	Estructura.
Descripció de l'element	Mur d'obra.
Localització dins l'edifici	Paret de marquesina d'entrada i façana lateral dreta a l'escala 7.
Lesió o deficiència funcional	Fissura de parets.
Causes	Elements d'obra amb un descens de càrregues no uniforme, que provoca que parts de l'obra estiguin més carregades que d'altres.
Qualificació de la gravetat	Lleu.
Amidament	16 m
Comentaris	S'haurà de cosir l'esquerda i/o substituir els maons afectats.
Partida d'obra	<i>Cosit d'esquerda amb barra corrugada, i substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.</i>

E4
ESTRUCTURA
MUR DE PLANTA BAIXA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Estructura.

Mur de formigó.

Paret dels locals que donen a la façana lateral dreta.

Fissura de parets.

Elements amb un descens de càrregues no uniforme, que provoca que parts de l'obra estiguin més carregades que d'altres.

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Lleu.

3,5 m

S'haurà de cosir l'esquerda.

Partida d'obra

Cosit d'esquerda amb barra corrugada, col·locació de tamís i resines. Inclou col·locació de malla i arrebossat final

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Cobertes.

Paviments en mal estat.

Terrats de coberta i terrassa de l'habitatge de la planta soterrani.

Degradació del material. En algunes zones la rajola s'ha després del paviment.

Manca de manteniment, envelliment

Important.

130 m²

Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

Els terrats dels habitatges de la planta soterrani s'hauràn de fer de nou.

Partida d'obra

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de poliestirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sifònica de PVC.

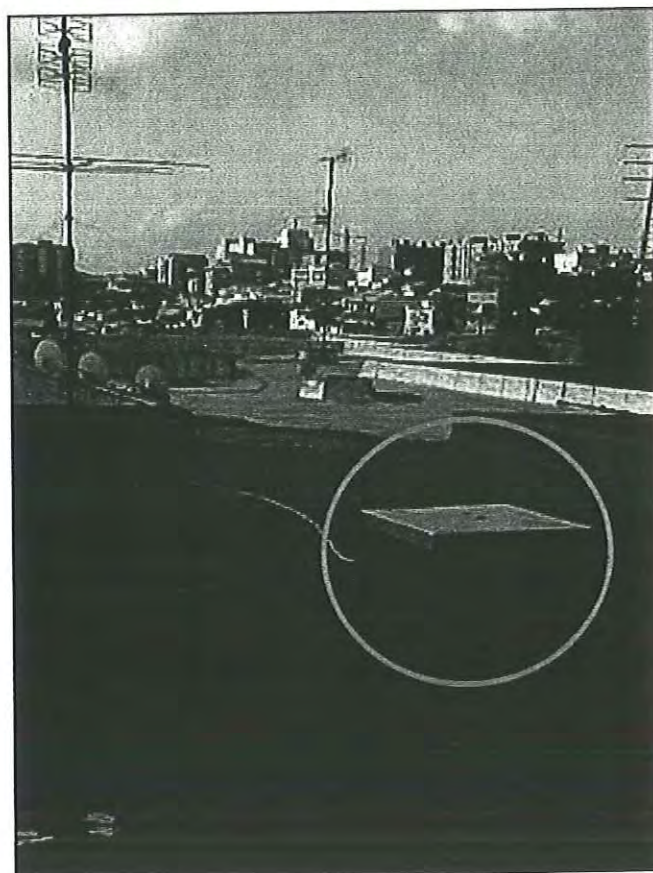
Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, capa de protecció i acabat amb rajola ceràmica. Inclou col·locació del coronament de la barana del terrat amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada, minvell encastat al parament i bunera sifònica de PVC.

C7
COBERTES
PERFILS D'ACER



<p>Subsistema</p> <p>Descripció de l'element</p> <p>Localització dins l'edifici</p> <p>Lesió o deficiència funcional</p> <p>Causes</p> <p>Qualificació de la gravetat</p> <p>Amidament</p> <p>Comentaris</p>	<p>Cobertes.</p> <p>Perfils d'acer.</p> <p>Planta terrat.</p> <p>Oxidació dels elements metàl·lics.</p> <p>Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.</p> <p>Lleu.</p> <p>2 unitats</p> <p>La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb imprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.</p>
<p>Partida d'obra</p>	<p><i>Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.</i></p>

C10
ACCESSIBILITAT
ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



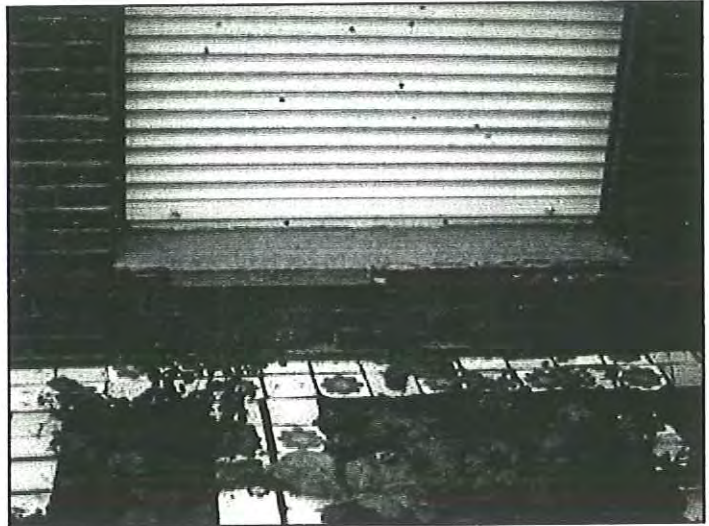
Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional
Causes
Qualificació de la gravetat
Amidament
Comentaris

Cobertes
 Accessibilitat al terrat difícil.
Terrats.
 Inexistència d'escala d'accés al terrat.
 No es va preveure en projecte.
Lleu.
 1 unitat
 Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Partida d'obra

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F3 FAÇANES PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat
Amidament
Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

100 unitats

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior de marquesines i ampits de finestres de la caixa d'escala.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per oxidació del seu armat i ancoratges del cablejat de façana.

Lieu.

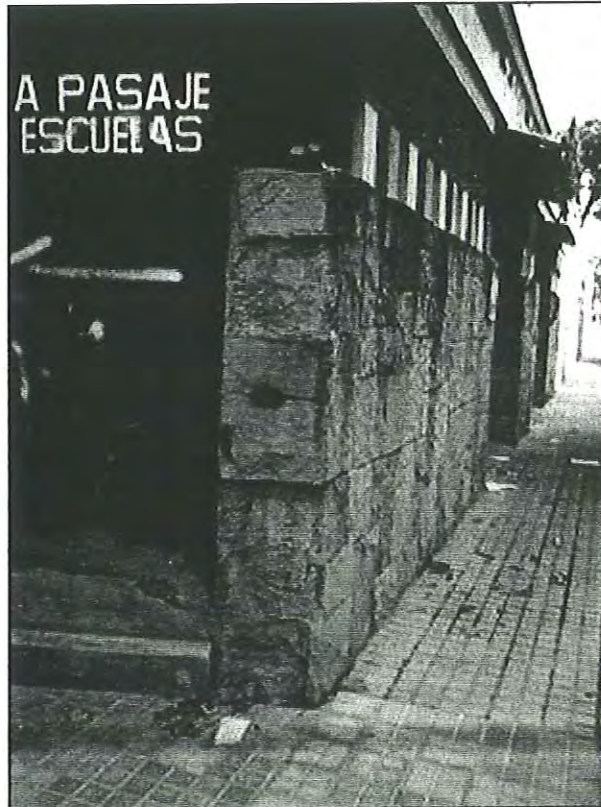
12 unitats

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades.

S'haurà de mirar la possible afectació del sostre de la marquesina d'entrada. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica d'aplacat per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F5
FAÇANES
SÒCOL PLANTA BAIXA



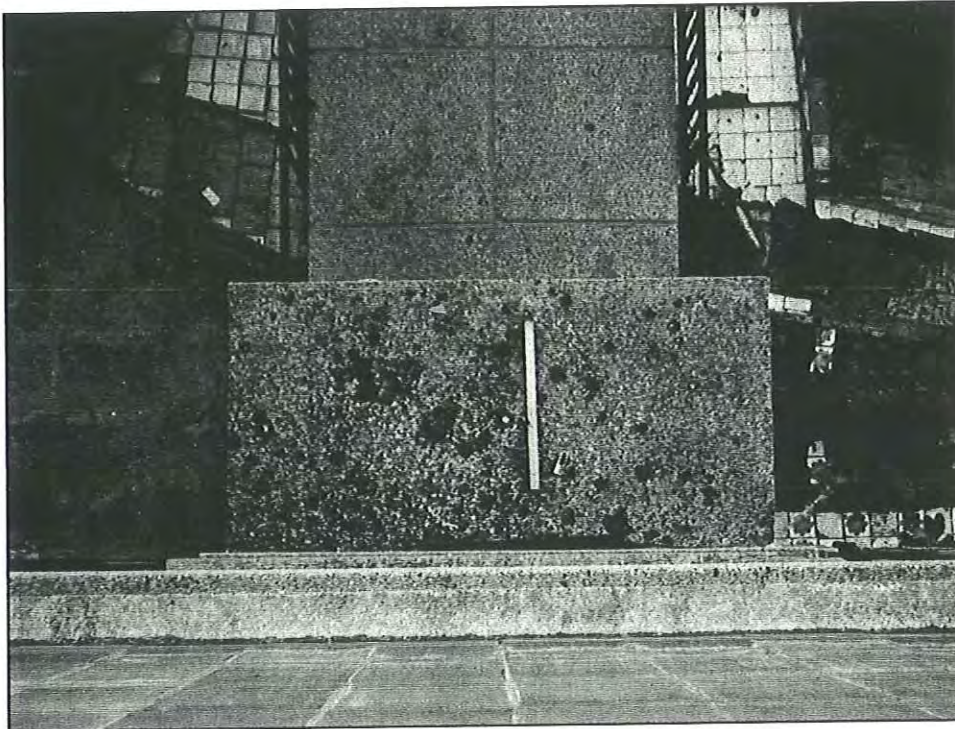
Subsistema	Façanes posteriors corresponents als locals.
Descripció de l'element	Aplacat de pedra.
Localització dins l'edifici	Aplacat exterior de sòcol.
Lesió o deficiència funcional	Despreniments totals o parcials de les peces d'aplatat de pedra.
Causes	Utilització inadequada del material de fixació i possibles actes vandàlics o cops.
Qualificació de la gravetat	Lleu.
Amidament	5 unitats
Comentaris	Es proposa la reparació puntual de les zones afectades per peces iguals a les existents.
Partida d'obra	<i>Substitució de les peces d'aplatat de pedra per una de nova de les mateixes característiques, col·locada amb morter de c.p. Inclou arrencada de la peça afectada i posterior neteja de tot l'aplatat, amb aigua a pressió.</i>

F8
FAÇANES
TANCAMENT LLEUGERS A GALERIES



Subsistema	Façanes.
Descripció de l'element	Substitució de les gelosies de les galeries, per tancament variis.
Localització dins l'edifici	Galeries.
Lesió o deficiència funcional	Diversitat de solucions de tancament a les galeries, estenedors i teuladetes, que contribueixen al desordre visual general de la façana.
Causes	Tancament voluntari per part dels veïns.
Qualificació de la gravetat	Important.
Amidament	3 ampliacions 3 finestres
Comentaris	Es tracta de reconèixer les ampliacions de les galeries i redissenyar alguns petits elements per tal d'unificar-les. En les galeries originals es preveu que els veïns tendiran a fer ampliació de galeries tenint en compte el nou disseny establert. En el cas de les cuines sense ampliació, però amb gelosia substituïda per finestra, es proposa igualment la formació d'estenedors.
Partida d'obra	<i>Arrencada de tots els estenedors i teuladetes de protecció i els diferents sistemes de fixació.</i> <i>Redisseny del cos sobresortint de les galeries, amb reforç estructural, plafonat de sotes i laterals, ampliació de visera i protecció de l'estenedor amb plafons de policarbonat cel·lular sobre perfils metàl·lics.</i>

F10
FAÇANES
MARQUESINES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Marquesines de formigó armat acabades amb rajola.

Marquesines d'accés a l'edifici.

Deteriorament de la impermeabilització, acabats de marquesina i ocupació de les mateixes

Manca de manteniment.

Lleu.

3 m²

La proposta consistirà en la substitució de la impermeabilització i les capes superiors d'acabat, així com la trobada amb els paraments verticals. S'arrencaran tots els objectes i petites construccions fetes sobre les marquesines.

Sanejat de la superfície de la marquesina i col·locació de xapa aferrada amb morter cola.

F12
FAÇANES
PARETS ARREBOSSADES I CORONAMENTS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Façanes posterior i lateral, en baranes terrats de soterrani i part superior de locals comercials.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Potencialment greu

120 m² de zona arrebossada i 30 m de coronament.

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les baranes de terrat de soterrani, i canviar les peces de coronament de les mateixes, no només per efectes de façana, sinó també contemplat el perill que representa el desprendiment de material de façana.

Partida d'obra

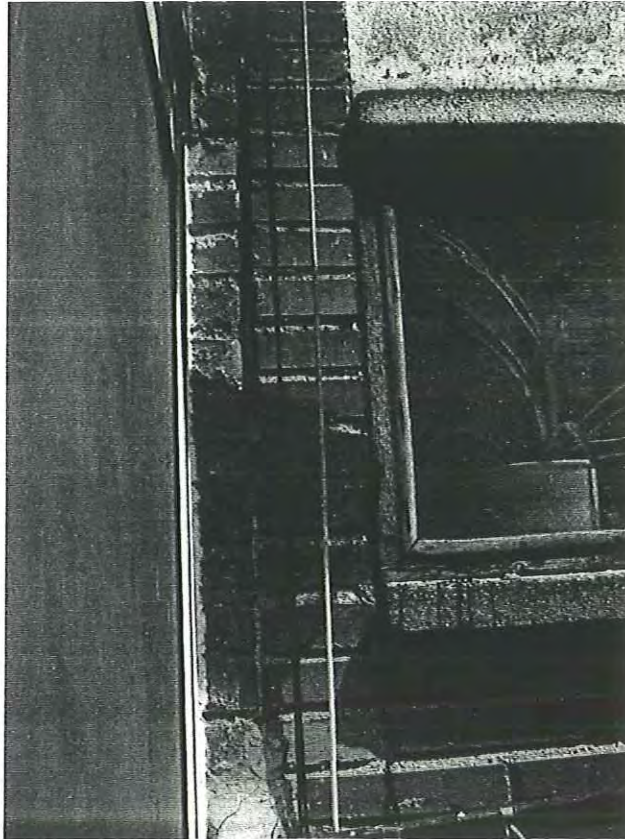
Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals exteriors.

Arrebossat a bona vista sobre parament vertical exterior.

Pintat de paraments verticals exteriors, prèvia neteja i imprimació de la superfície.

Coronament de baranes d'obra amb peça ceràmica d'acabat fi amb goteró, prèvia arrencada de l'actual.

F13
FAÇANES
JUNT DE DILATACÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Junt de dilatació entre edificis

Façana posterior

Discontinuitats per manca de material, degradació del mateix i brutejat general.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

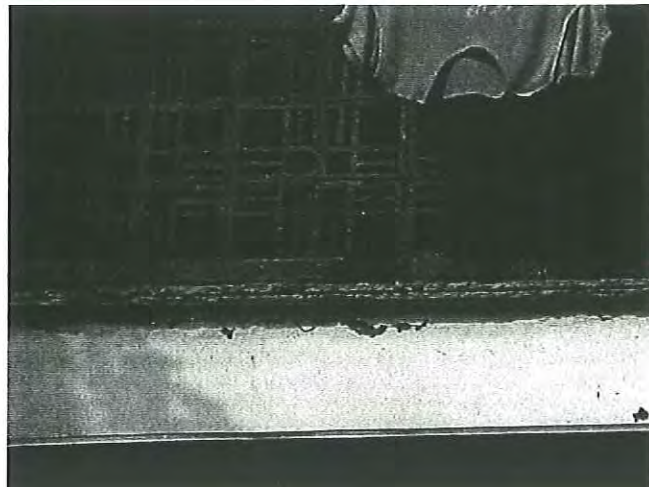
Lleu

20 m

Es preveu la substitució del junt ja que degut a l'estat actual no compleix amb la seva funció específica. Es recomana una revisió dels junts exteriors de façana cada 10 anys.

Segellat de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, prèvia arrencada del cordó existent.

F15
FAÇANES
TRENCAIGÜES



Subsistema
Descripció de l'element

Façanes
 Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional
Causes

Finestres, balconeres i safareigs.
 Trencament de peces amb desprendiment de material.
 Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la propia peça.

Qualificació de la gravetat
Amidament

Potencialment greu
 51 unitats a finestres i balconeres

Comentaris

10 unitats a safareigs.
 Es proposa el recobriment de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana. La solució adoptada és la mateixa per finestres i balconeres, però té una varietat per a les peces dels safareigs.

Partida d'obra

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriment amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres i balconeres.

Repicat de pedra artificial armada als safareigs, fins enrasar a nivell de gelosia. Xapa metàl·lica amb funció de goteró, ancorada a peça de pedra artificial.

F16

FAÇANES

COBRICIONS DE PLANTA BAIXA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Façanes

Cobricions varies sobre suports metàl·lics de diferents tipus.
Façana posterior, al terrat de planta baixa.

Diversitat de teuladetes en mal estat.

Envel·liment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

Lleu

15.50 m

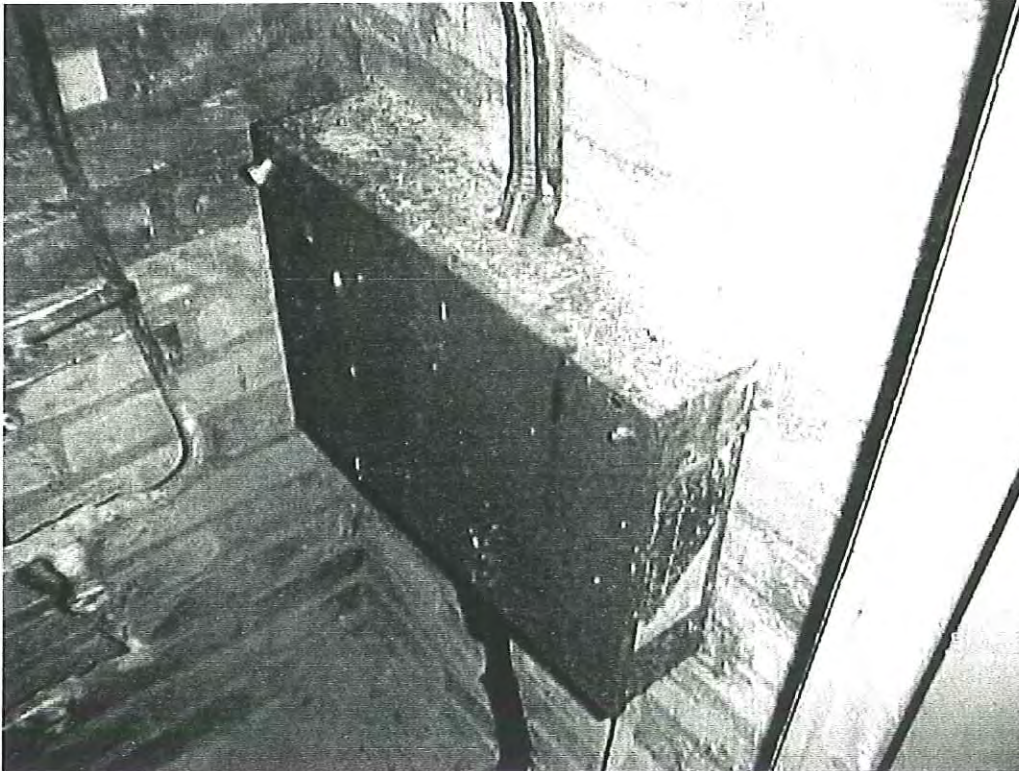
Es preveu la substitució de la cobrició per una altra de policarbonat cel·lular sobre estructura metàl·lica amb desenvolupament de 1.50m com a màxim, respecte façana. Caldrà "desconstruir" una a una les plaques de cobrició, ja que per la seva composició d'amiant, fan que siguin un material de risc. Tots els materials amb asbest o amiant cal manipular-los sense malmetre'ls, i cal apilar-los i embalar-los abans de ser transportats.

Partida d'obra

Arrencada de teuladetes, trasters, inclús estructura ancorada a obra i repàs de paraments afectats.

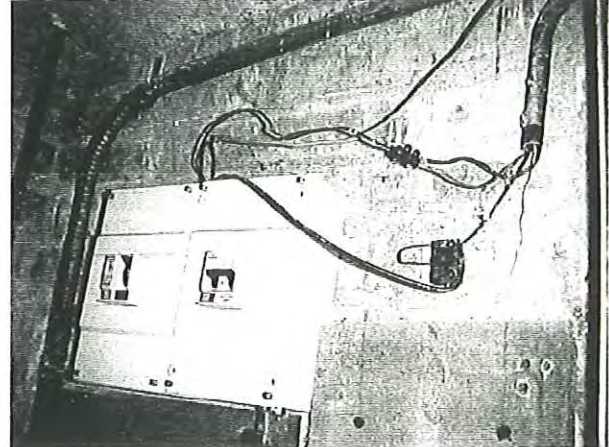
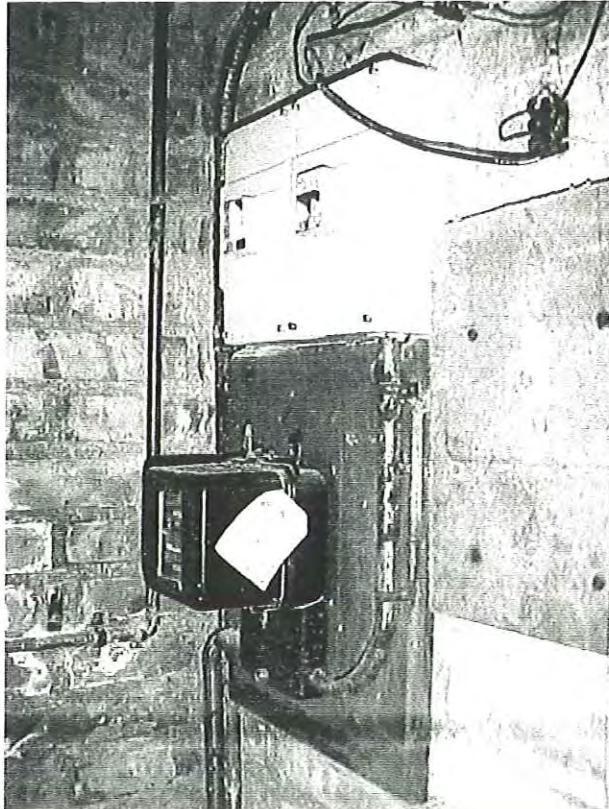
Formació de visera de policarbonat cel·lular sobre estructura triangular d'acer, ancorada a paret de façana, inclou minvell de xapa a paret.

IE1
INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA
QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ



Subsistema	Instal·lació d'electricitat.
Descripció de l'element	CGP dins d'armari metàl·lic.
Localització dins l'edifici	Cambra de comptadors del sota escala.
Lesió o deficiència funcional	La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat
Causes	Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.
Qualificació de la gravetat	Lleu.
Amidament	1 unitat.
Comentaris	Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.
Partida d'obra	<i>Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.</i>

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació d'electricitat.

Comptador de serveis generals.

Cambra de comptadors del sota escala.

Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.

Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions varies.

Important.

1 unitat

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.

IA1
INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA
BATERIA DE COMPTADORS I CONNEXIONS INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Instal·lació de lampisteria.

Centralització de comptadors i connexions individuals.

Cambra de comptadors al sota escala.

Oxidacions de claus i platines.

Reparacions puntuals de canonades amb materials que produeixen electròlisi i presència de humitats de condensació a la cambra degut a la falta de ventilació d'aquesta.

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Important.

1 unitat.

Es recomana la substitució de les bateries, no només per les lesions que presenten si no perquè les existents han quedat obsoletes.

Partida d'obra

Substitució de la bateria per a comptadors d'aigua, claus de pas i canonades de la cambra de comptadors.

IA2
INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA
VENTILACIÓ A LA CAMBRA DE LA INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA



Subsistema

Descripció de l'element

Instal·lació de lampisteria.

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Recinte de murs d'obra i única ventilació a través de porta parcialment reixada.

Cambra de comptadors al sota escala.

Ventilació insuficient de la cambra de comptadors.

Manca de previsió d'obertures de ventilació.

Lleu.

1 unitat

El local destinat a la centralització de comptadors ha de tenir ventilació i il·luminació suficient. Per tal d'aconseguir aquestes condicions, es preveu la col·locació d'un tub de ventilació fins a l'exterior.

Partida d'obra

Obertura de forats, amb mitjans manuals, en parets de maó. Regularització dels forats i formació d'arestes.

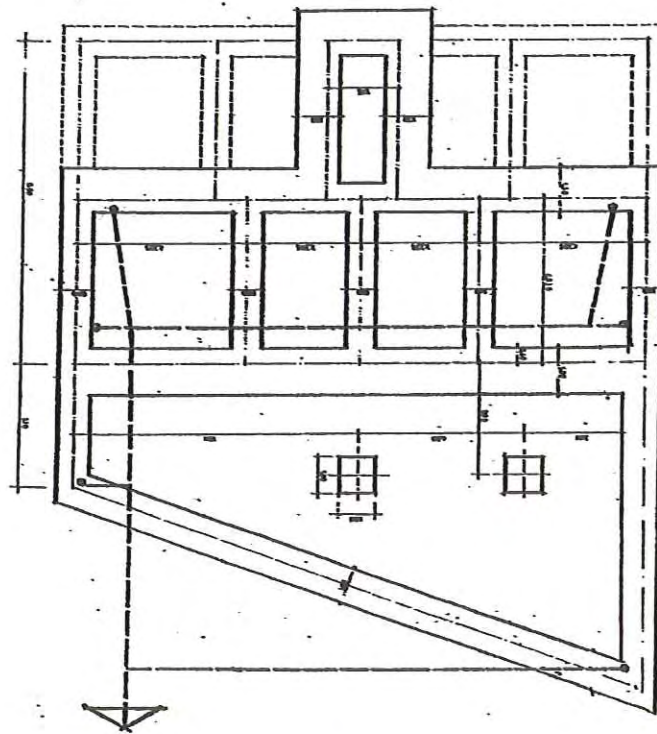
Repàs de parets afectades, restablint arrebossats i /o pintats quan sigui necessari.

Conducte circular de planxa d'acer galvanitzat, col·locat a l'obra amb brides de subjecció.

Reixes de ventilació de la cambra de comptadors de planxa d'acer galvanitzat, fixades mecànicament a l'obra.

S1 SANEJAMENT XARXA HORIZONTAL D'EVACUACIÓ

PASSATGE
DE LES ESCOLES



C/ DEL MAS CANALS

Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Sanejament.

No s'ha pogut visualitzar l'element.

Recorregut enterrat per sota l'edifici.

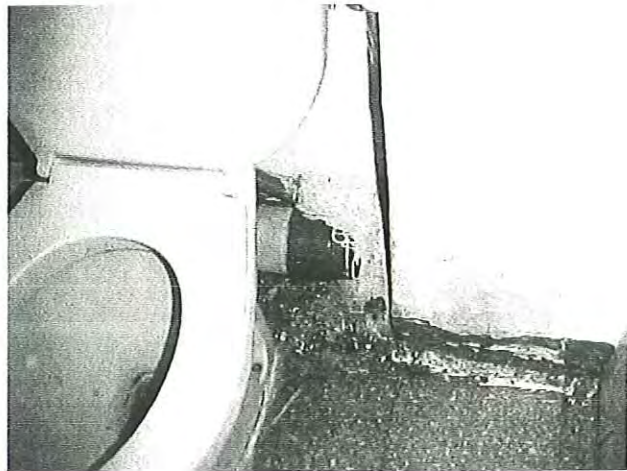
1 unitat

Es proposa sanejar la instal·lació existent i l'execució d'un pericó sifònic per facilitar el manteniment de la xarxa. Per un posterior manteniment es recomana una neteja dels pericons de la xarxa de sanejament un cop cada any.

Partida d'obra

Neteja de la instal·lació de sanejament actual i construcció d'un pericó sifònic registrable.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS



Subsistema	Sanejament.
Descripció de l'element	Tubs de fibrociment, per dins de caixons. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.
Localització dins l'edifici	Els baixants dels banys recorren per dins de caixons d'obra i els baixants de safareigs originalment eren vistos, però en alguns casos han estat encaixonats pels veïns.
Descripció de la lesió	Trencaments, unions deficientes entre tubs, i pèrdues puntuals.
Causes	Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.
Qualificació de la gravetat	Important.
Amidament	70 m
Comentaris	Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.
Partida d'obra	<i>Demolició de caixó d'obra, prèvia retirada de mobiliari i posterior formació del mateix, amb peces registrables fixades a estructura de perfils metàl·lics.</i> <i>Substitució dels baixants interiors i reconstrucció del caixó amb plafons registrables.</i>

S4
SANEJAMENT
DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema
Descripció de l'element

Sanejament.

Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional

Cambra de comptadors del sota escala.

Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de l'instal·lació de lampisteria.

Causes
Qualificació de la gravetat
Amidament
Comentaris

Manca desguàs.

Lleu.

1 unitat

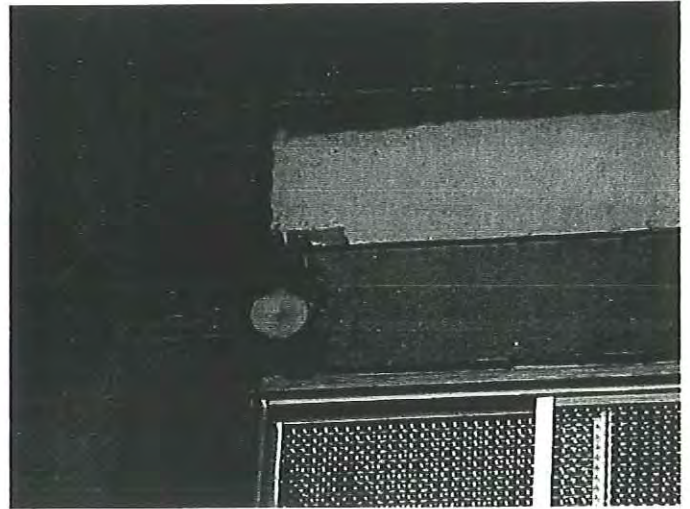
El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Partida d'obra

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, previa excavació de terres. Reblert amb graves de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Paraments verticals de façana posterior.

Diversitat de tubs i deflectors i forats a elements de formigó armat.

Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra.

Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Important.

10 unitats

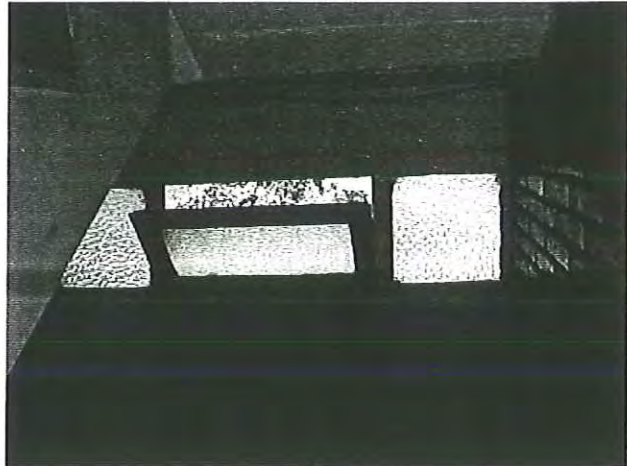
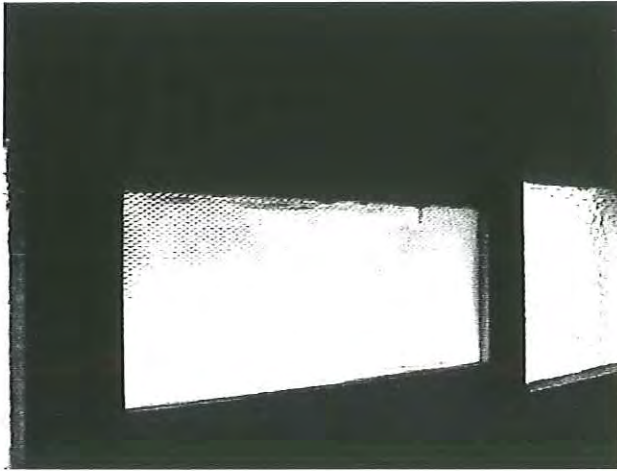
Es proposa l'ampliació i regularització dels forats per ordenar-los. Es col·locaran passamurs on foradin les peces de formigó. En el cas dels safareigs que han substituït la gelosia inicial per tancaments lleugers, es preveu la ventilació de la cuina mitjançant conducte des de cuina fins a l'exterior.

Partida d'obra

Obertura de forat per a pas de 4 tubs amb xapa d'acer galvanitzat col·locada per les dues cares prèvia regularització del forat, substitució de canonades interiors obsoletes i col·locació de deflectors.

Modificació de recorregut dels conductes per centralitzar les sortides de fums i gasos.

EC1
ELEMENTS COMUNS
FUSTERIA CAIXA D'ESCALA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Finestres de fusteria de fusta pintada i porta d'entrada a edifici metàl·lica, tot amb vidre senzill.

Finestres de caixa d'escala i porta d'entrada principal.

En finestres de caixa d'escala la fusteria està envellida, no és estanca i en ocasions presenta vidres trencats.

En portes principals, la fusteria està oxidada i en mal estat general.

Manca de manteniment

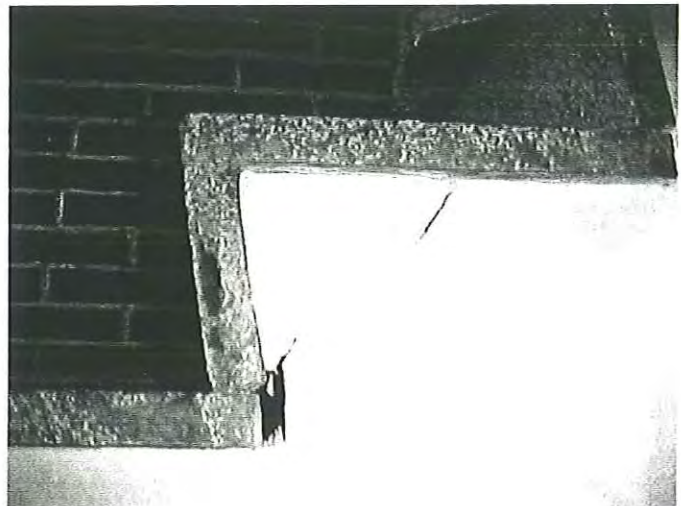
Lleu.

3 finestres i 1 porta.

Es proposa la substitució de les fusteries per unes de noves d'alumini lacat d'un color integrat (semblant a l'existent). El vidre es proposa un Stadip 4+4.

Substitució de fusteries actuals de caixa d'escala per unes de noves d'alumini lacat, color integrat, amb envidrament tipus Stadip 4+4. Inclou arrencada de l'existent.

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esclaó sobre llosa de formigó armat amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i abrillantat,.

Escales de caixa d'escala.

Alguns esglaons es belluguen al rebre càrrega.

Pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esclaó i en ocasions trencament del propi element de formació d'esclaó.

Lleu.

3 substitucions puntuals

6 desmuntatges i nova col·locació

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'instabilitat.

Substitució puntual d'esclaó de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

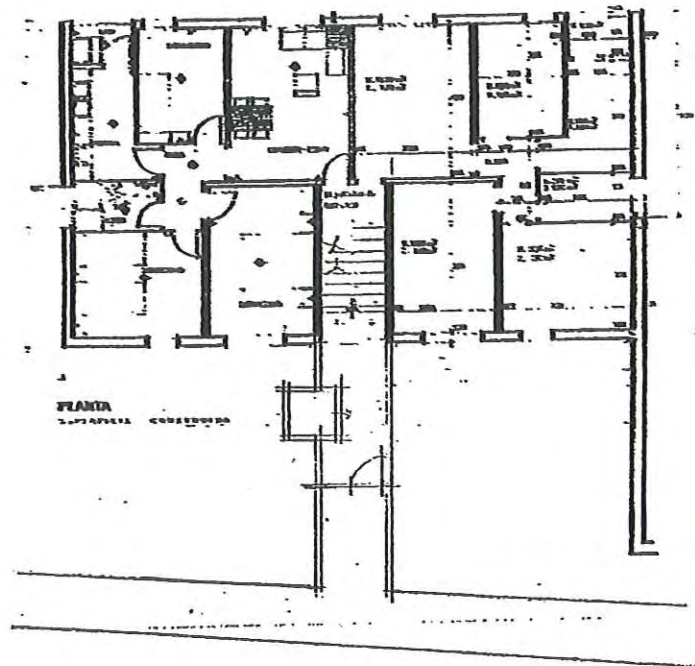
Desmuntatge i nova col·locació d'esclaó de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

EC3
ELEMENTS COMUNS
PASSAREL·LA D'ACCÉS A L'EDIFICI

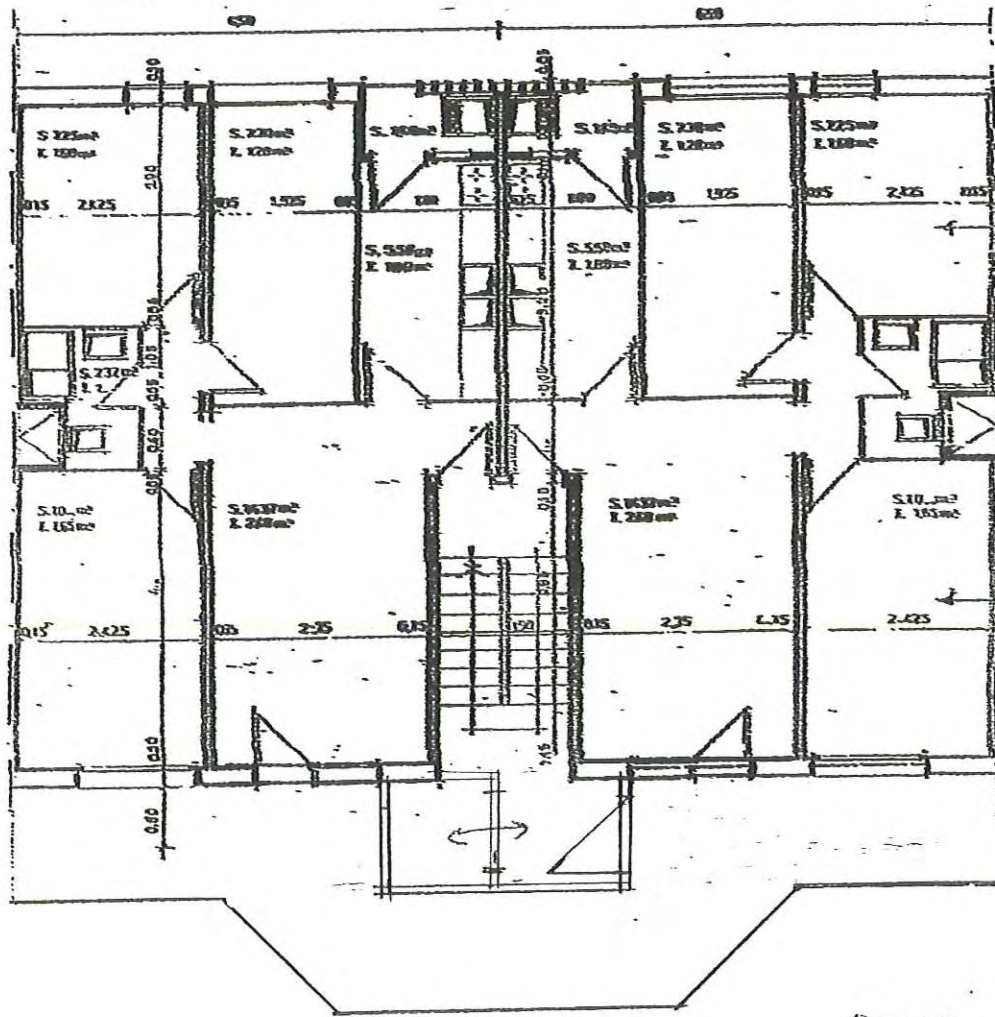


Subsistema	Elements comuns exteriors.
Descripció de l'element	Rampa d'accés amb paviment de peces de pedra artificial, en ocasions amb tancaments laterals d'obra ceràmica arrebossats i pintats. Barana d'acer pintada, amb travesser superior i inferior, amb brèndoles verticals, encastada a obra ceràmica. Tot amb perfil tubular.
Localització dins l'edifici	Passarel·la d'accés al bloc.
Descripció de la lesió	Discontinuitats puntuals a la barana i falta de compliment de condicions de seguretat. Envelliment general de la pintura de la mateixa barana. Envelliment de revestiment i pintura dels paraments verticals laterals.
Causes	Peces de pedra artificial trencades i/o mal fixades. Oxidació amb pèrdua de secció dels perfils tubulars i envelliment general dels materials degut a l'efecte dels agents atmosfèrics i a la manca de manteniment.
Qualificació de la gravetat	Important.
Amidament	10 m barana 3 peces pedra artificial 10 m ² paraments laterals
Comentaris	Es proposa una reparació general de la pasarel·la d'accés a l'edifici, per millorar l'aspecte de l'entrada principal del bloc, però sobretot per adaptar-la a les condicions de seguretat que es requereixen.
Partida d'obra	<i>Substitució total de barana metàl·lica, repassant paraments afectats per l'arrencada de l'actual.</i> <i>Substitució de les peces de pedra artificial armades, per unes altres de noves amb les mateixes característiques que les actuals.</i> <i>Repàs de revestiment i pintat dels paraments verticals dels laterals de passarel·la.</i>

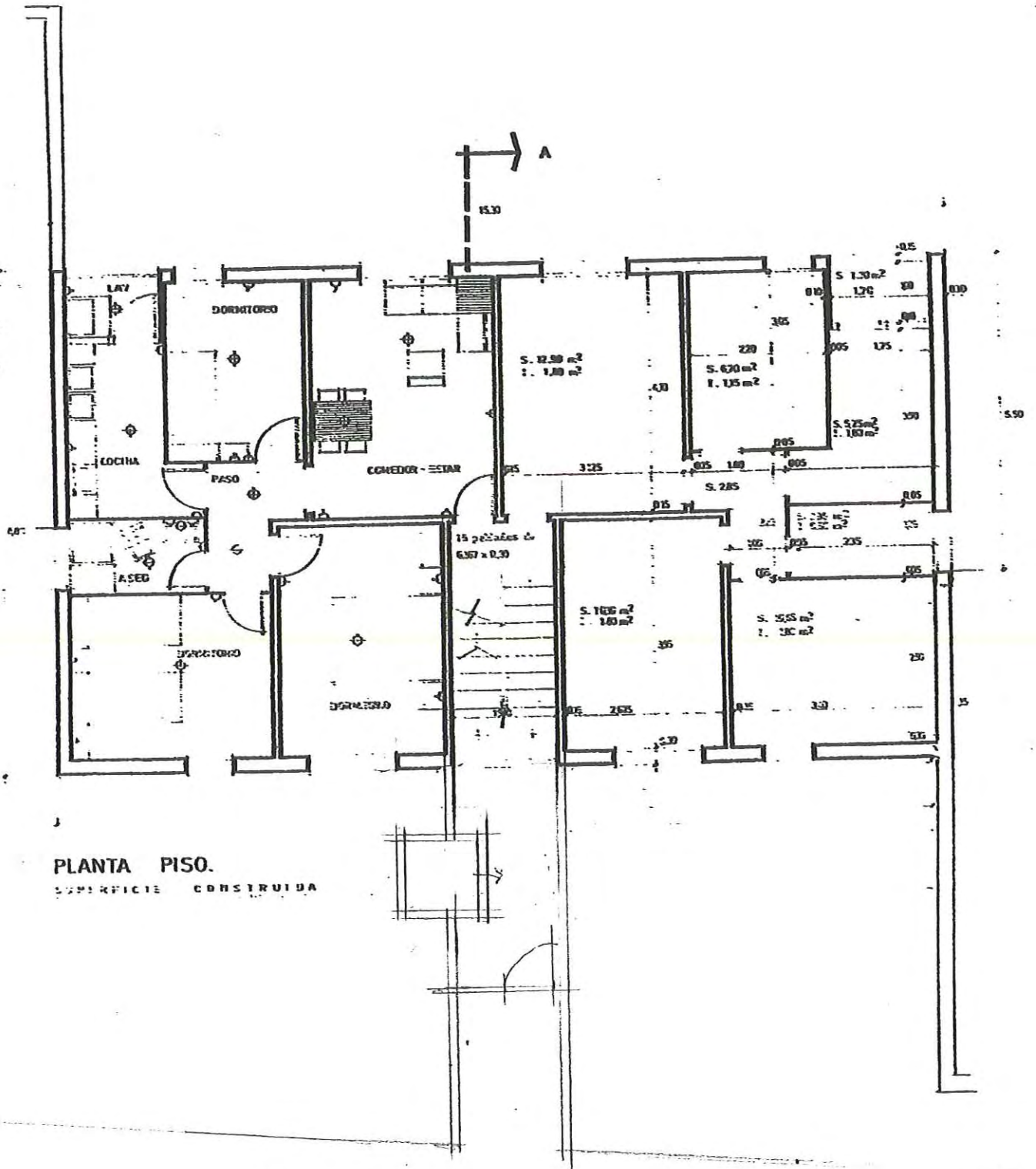
A1 (OPCIÓ 1)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



<p>Subsistema</p> <p>Descripció de l'element</p> <p>Localització dins l'edifici</p> <p>Amidament</p> <p>Comentaris</p>	<p>Accessibilitat.</p> <p>Implantació d'un ascensor.</p> <p>Façana principal.</p> <p>1 unitat</p> <p>Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.</p>
<p>Partida d'obra</p>	<p><i>Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.</i></p> <p><i>Estructura metàl·lica amb tancaments lleugers, sobre fonamentació i murs de formigó armat, impermeabilització i connexió amb planta soterrani perforant el mur existent.</i></p> <p><i>Cobrició parcial del passadís en planta baixa i tancament perimetral lleuger.</i></p> <p><i>Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura i tancament perimetral lleugers.</i></p> <p><i>Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.</i></p>

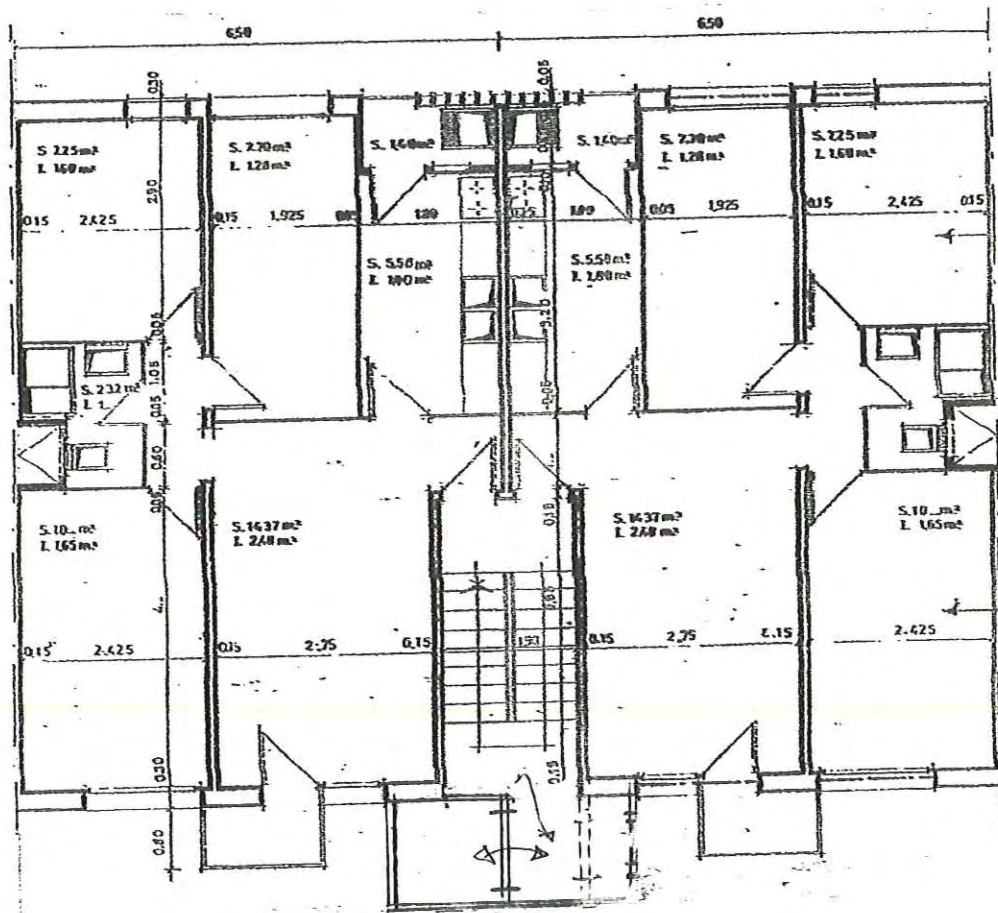


PLANTA BAIXA
E: 1/100.



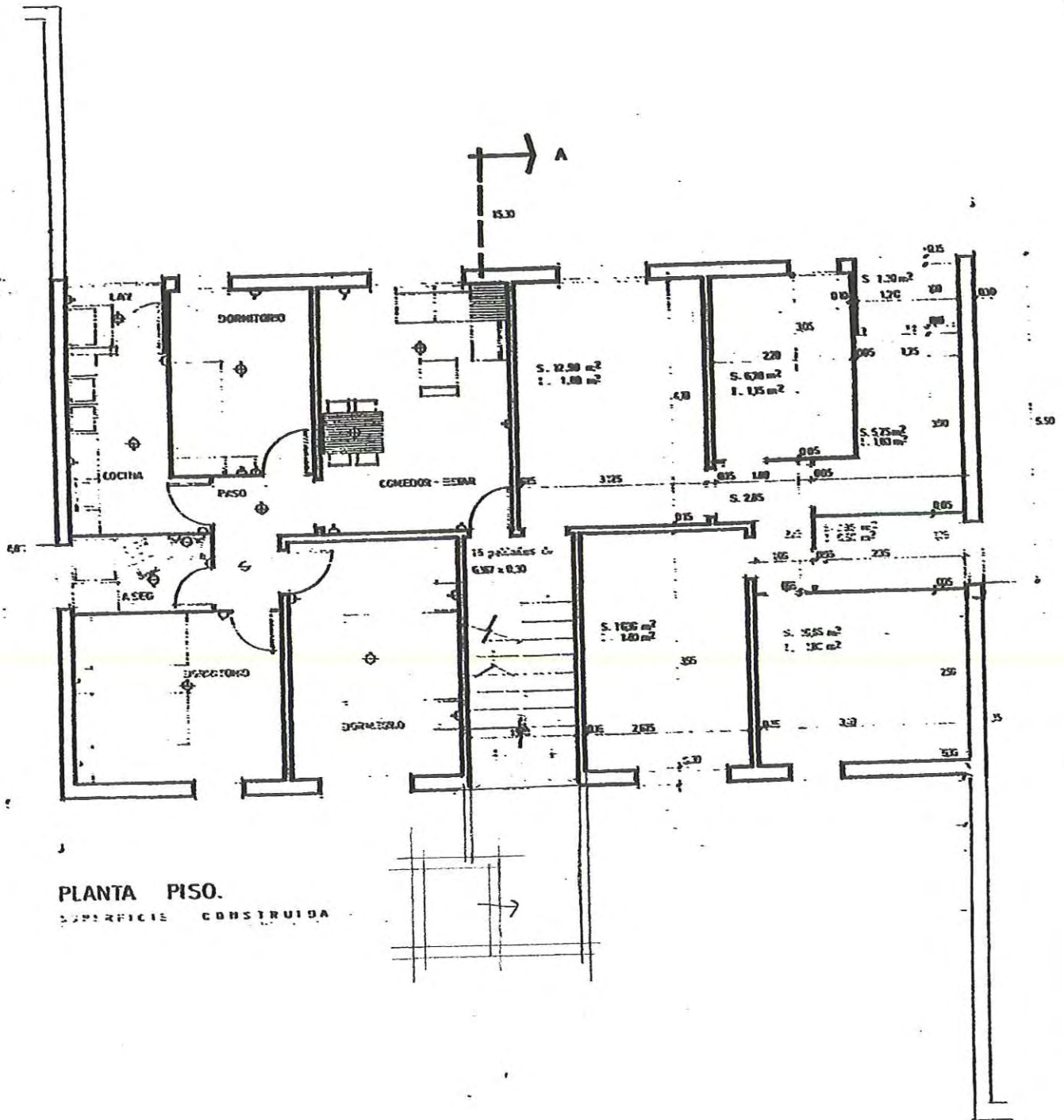
PLANTA PISO.
 SUPERFÍCIE CONSTRUÍDA

ASCENSOR
 P. BAIXA



PLANTATIPIUS

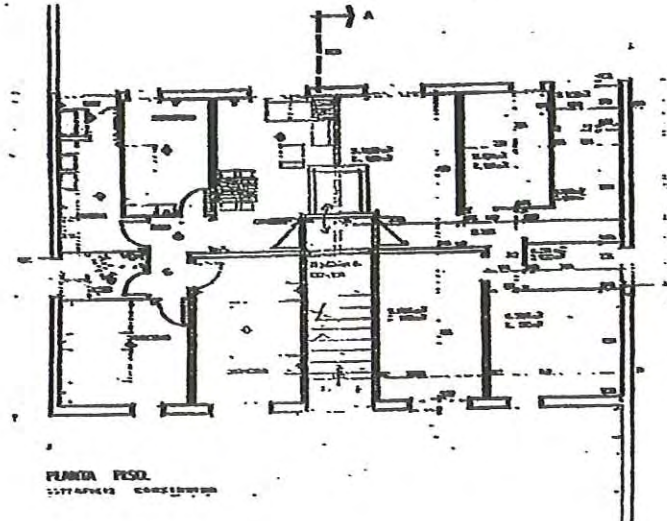
E: 1/100



PLANTA PISO.
SUPERFICIE CONSTRUIDA

ASCENSOR
P. TIPOS

A1 (OPCIÓ 2)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Amidament

Comentaris

Accessibilitat.

Implantació d'un ascensor.

Caixa escala.

1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala, així com els vestíbuls i menjadors de cada habitatge. Veure plànols pàgina següent.

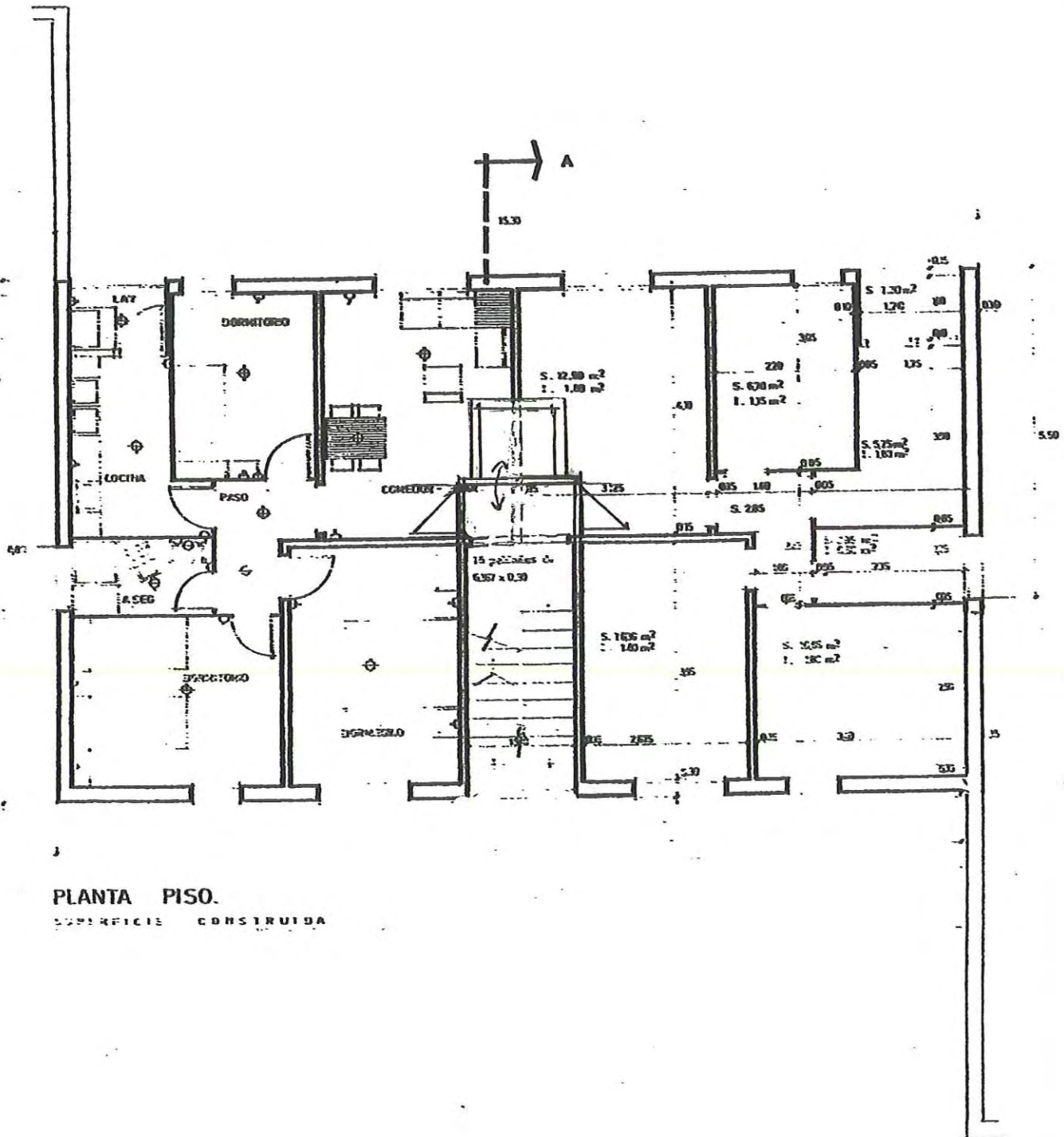
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat.

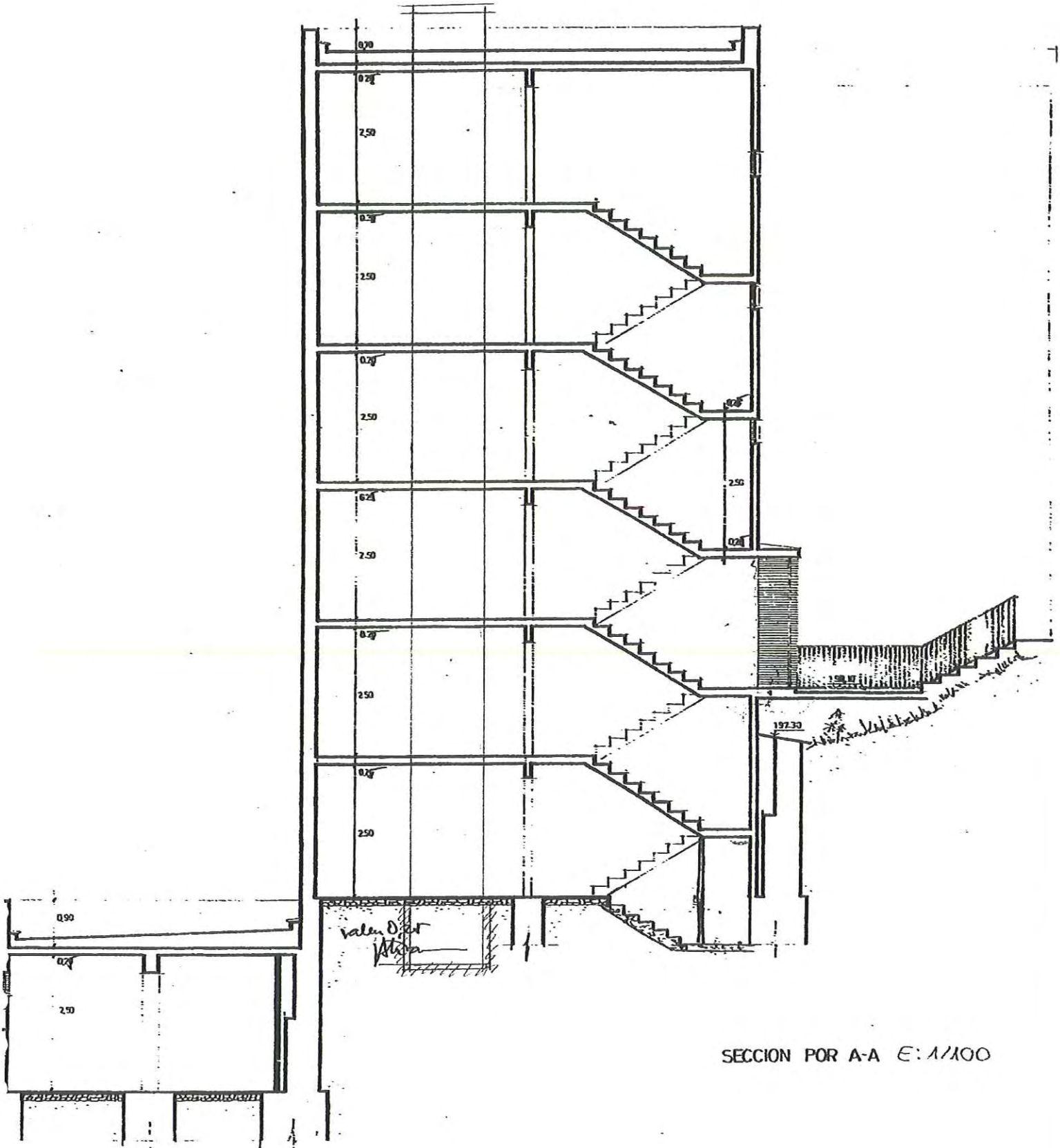
Estructura, tancament i buidat dels sostre a cada un dels replans, inclou repassos a les estances afectades.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



PLANTA PISO.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA

ESCOLES 7.



4. Valoració

En un full, i desglossat per subsistemes, el dictamen dóna una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud.

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

<i>SUBSISTEMES</i>	<i>NOMENCLATURA</i>	<i>DESCRIPCIÓ</i>
Infraestructura	I5	Humitats de filtració
	I6	Humitats de capil·laritat
Estructura	E2	Elements de formigó armat
	E3	Parets d'obra
	E4	Mur planta baixa
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F5	Sòcol planta baixa
	F8	Tancaments lleugers a galeries
	F10	Marquesines
	F12	Zones arrebossades
	F13	Junts de dilatació
	F15	Trencaigües
F16	Cobricions de planta baixa	
Instal. electricitat	IE1	Quadre general de protecció
	IE2	Comptadors i línies individuals
Instal. lampisteria	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals
	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions
Sanejament	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació
	S3	Baixants interiors
	S4	Desguàs cambra de comptadors
Ventilació	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elem. comuns int.	EC1	Fusteria de caixa d'escala
	EC2	Esglaonat
	EC3	Passarel·la d'accés a l'edifici
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor

VALORACIÓ ECONÒMICA ESTIMADA PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES			VALORACIÓ	
Infraestructura	I5	Humitats de filtració	9.275 €	1.543.230 pts
	I6	Humitats de capil·laritat	7.100 €	1.181.341 pts
Estructura	E2	Elements de formigó armat	150 €	24.958 pts
	E3	Parets d'obra	<i>Només Psg. Esc, 7</i> 4.080 €	678.855 pts
	E4	Mur planta baixa	135 €	22.462 pts
Coberta	C2	Terrat	18.467 €	3.072.650 pts
	C7	Perfils d'acer	35 €	5.824 pts
	C10	Accessibilitat a planta terrat	780 €	129.781 pts
Façanes	F3	Peces d'obra ceràmica	300 €	49.916 pts
	F4	Aplacats de rajola ceràmica	120 €	19.966 pts
	F5	Sòcol planta baixa	<i>Només Psg. Esc, 11</i> 240 €	39.933 pts
	F8	Tancaments lleugers a galeries	4.100 €	682.183 pts
	F10	Marquesines	280 €	46.588 pts
	F12	Zones arrebossades	4.400 €	732.098 pts
	F13	Junts de dilatació	170 €	28.286 pts
	F15	Trencaigües	3.600 €	598.990 pts
F16	Cobricions de planta baixa	2.430 €	404.318 pts	
Instal. electricitat	IE1	Quadre general de protecció	540 €	89.848 pts
	IE2	Comptadors i línies individuals	360 €	59.899 pts
Instal. lampisteria	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals	900 €	149.747 pts
	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions	1.800 €	299.495 pts
Sanejament	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació	1.000 €	166.386 pts
	S3	Baixants interiors	10.520 €	1.750.381 pts
	S4	Desguàs cambra de comptadors	360 €	59.899 pts
Ventilació	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos	3.100 €	515.797pts
Elements comuns	EC1	Fusteria de caixa escala	<i>Excepte Psg Esc, 11</i> 1.800 €	299.495 pts
	EC2	Esglaonat	1.260 €	209.646 pts
	EC3	Passarel·la d'accés a l'edifici	1.200 €	199.663 pts
Repercussió bastida			9.429 €	1.568.854 pts
Repercussió seguretat			560 €	93.176 pts
Passatge escoles,5		TOTAL	84.171 €	14.004.876 pts
Passatge escoles,7		TOTAL	88.251 €	14.683.731 pts
Passatge escoles,11		TOTAL	82.611 €	13.745.314 pts
Accessibilitat	Implantació d'un ascensor OPCIÓ 1		109.845 €	18.276.424 pts
	Implantació d'un ascensor OPCIÓ 2		60.100 €	10.000.000 pts

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

Terrassa, octubre de 2002

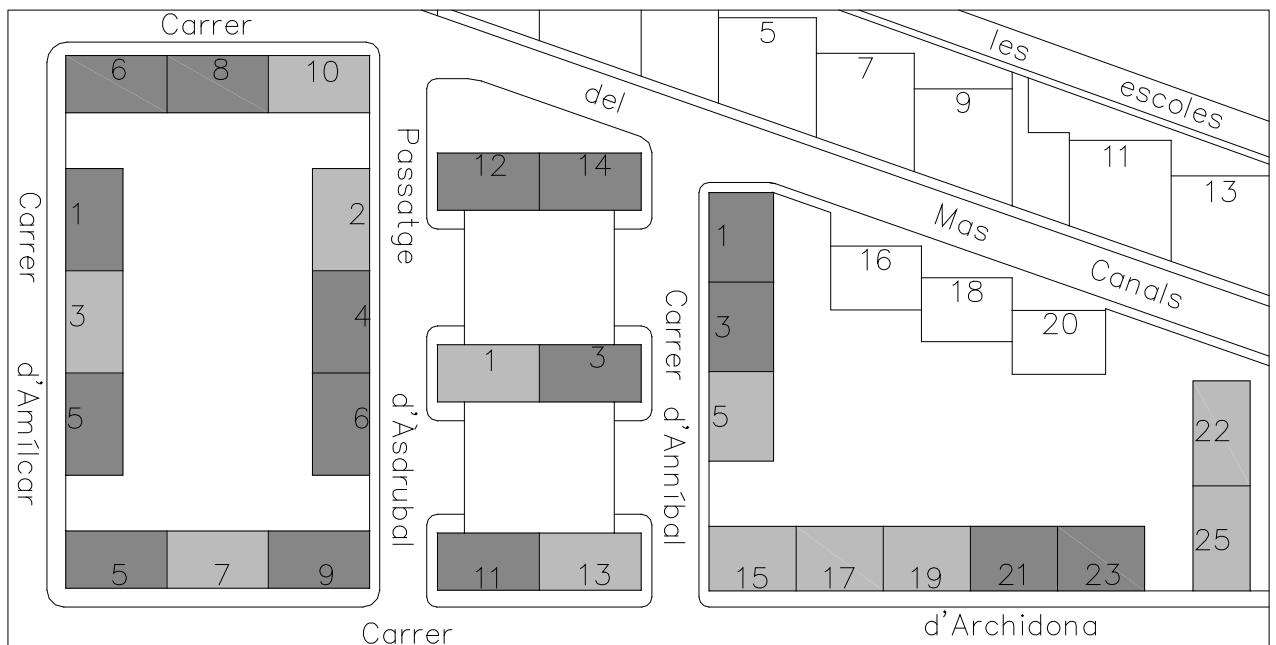
Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 2** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

MAS I CANALS 6, 8, 12, 14
AMÍLCAR BARCA 1, 5
ARCHIDONA 5, 9, 11, 21, 23
ASDRÚBAL 3, 4, 6
ANNÍBAL 1, 3



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES



Façana tipus principal

MAS I CANALS 6, 8, 12, 14; AMÍLCAR BARCA 1, 5; ARCHIDONA 5, 9, 11; ASDRÚBAL 3, 4, 6



Façana tipus principal

ANNÍBAL 1, 3



Façana tipus principal
ARCHIDONA 21, 23



Façana tipus posterior

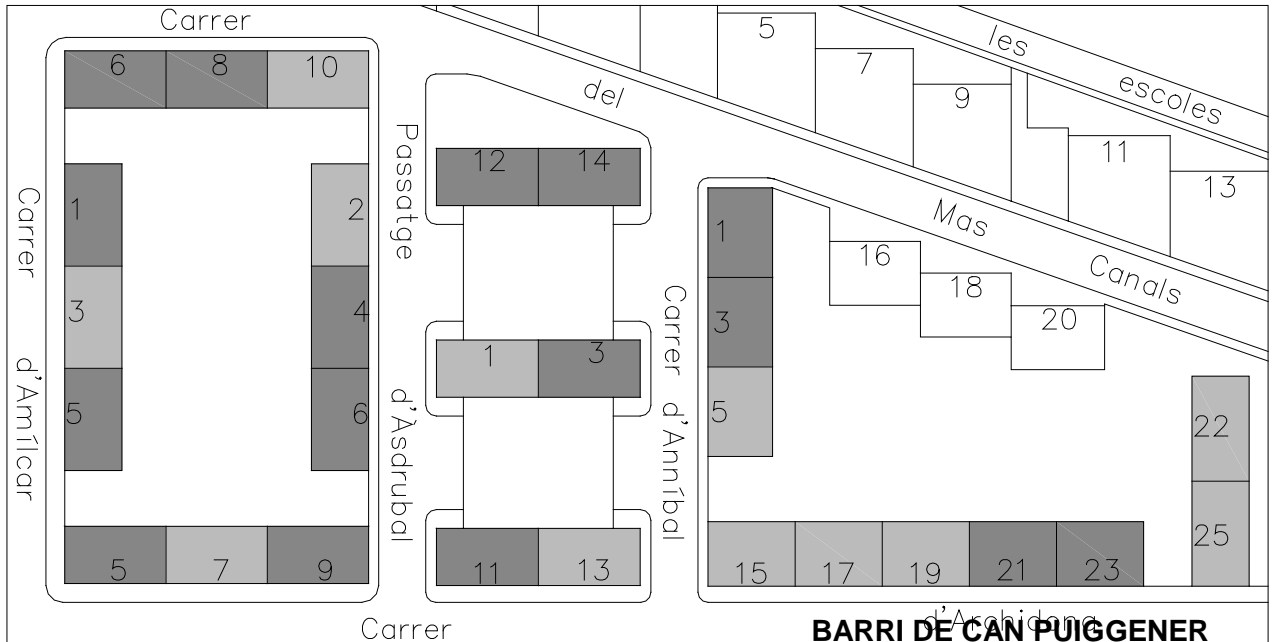
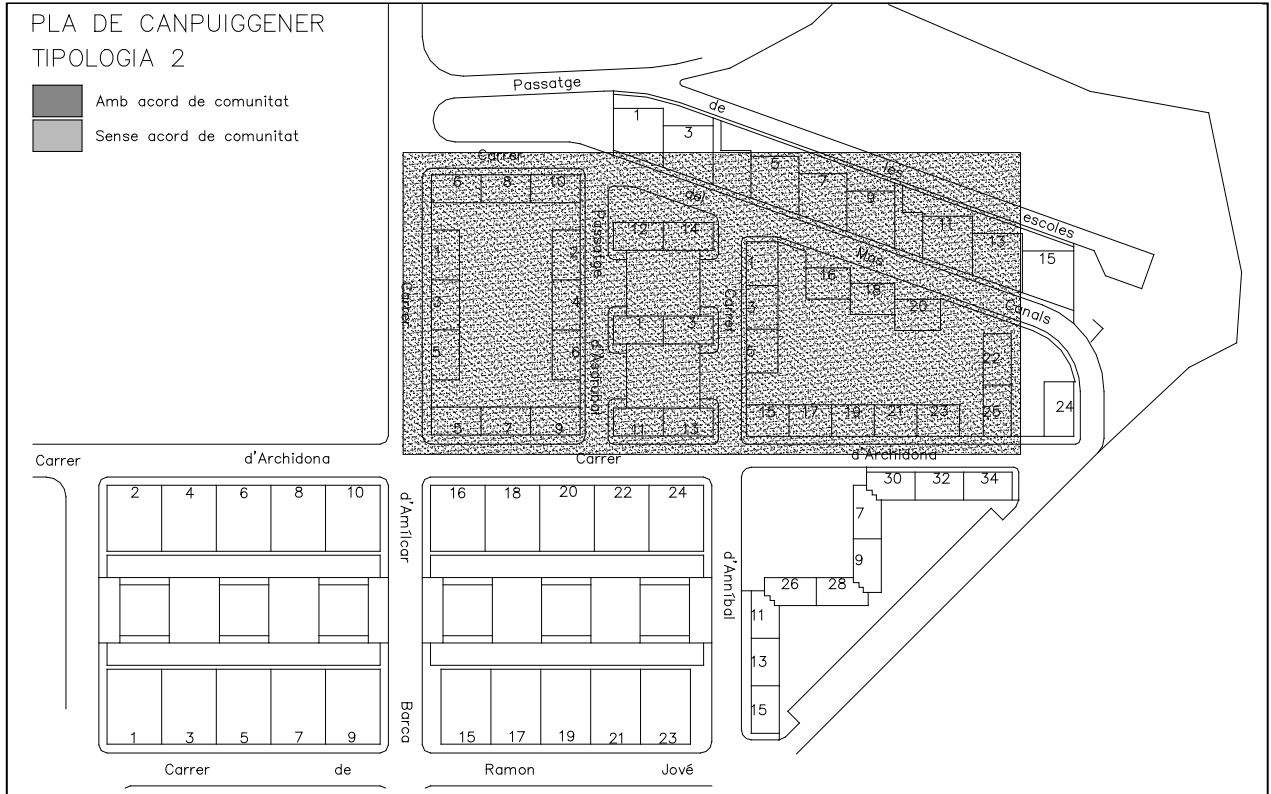
MAS I CANALS 6, 8, 12, 14; AMÍLCAR BARCA 1, 5; ARCHIDONA 5, 9, 11; ASDRÚBAL 3, 4, 6



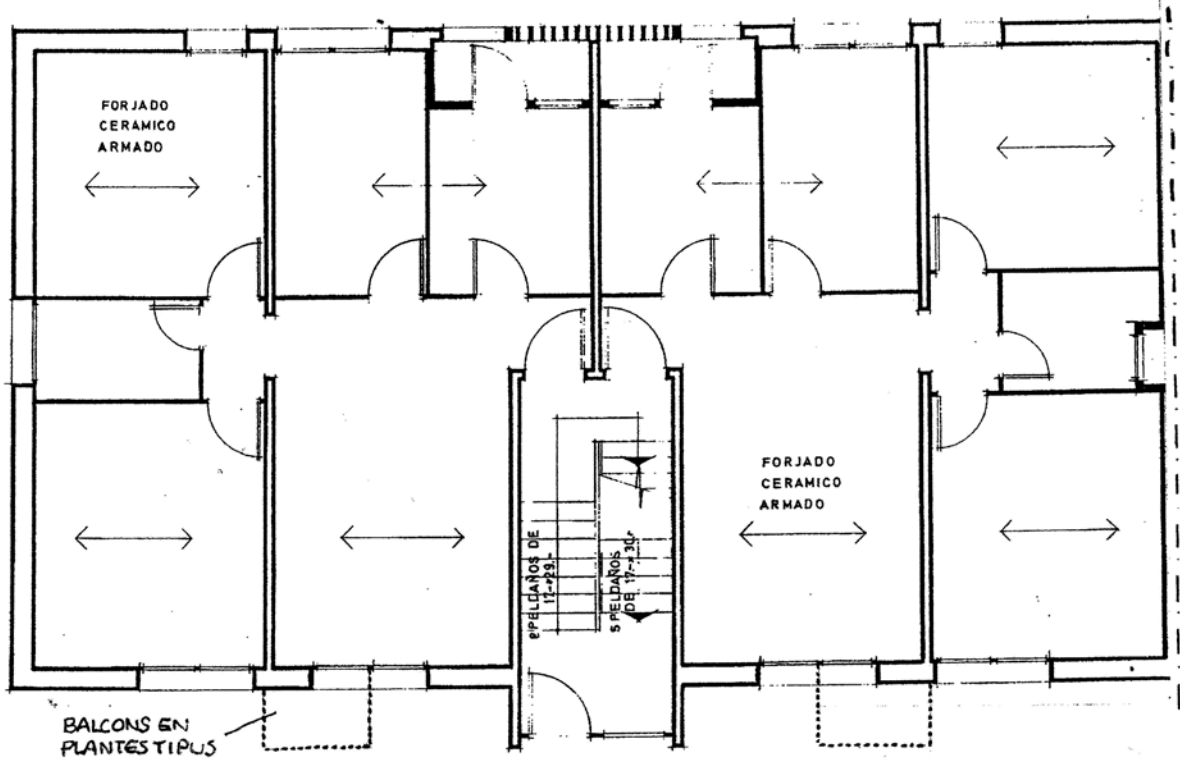
Façana tipus principal
ANNIBAL 1, 3; ARCHIDONA 21, 23

1.3 PLÀNOLS

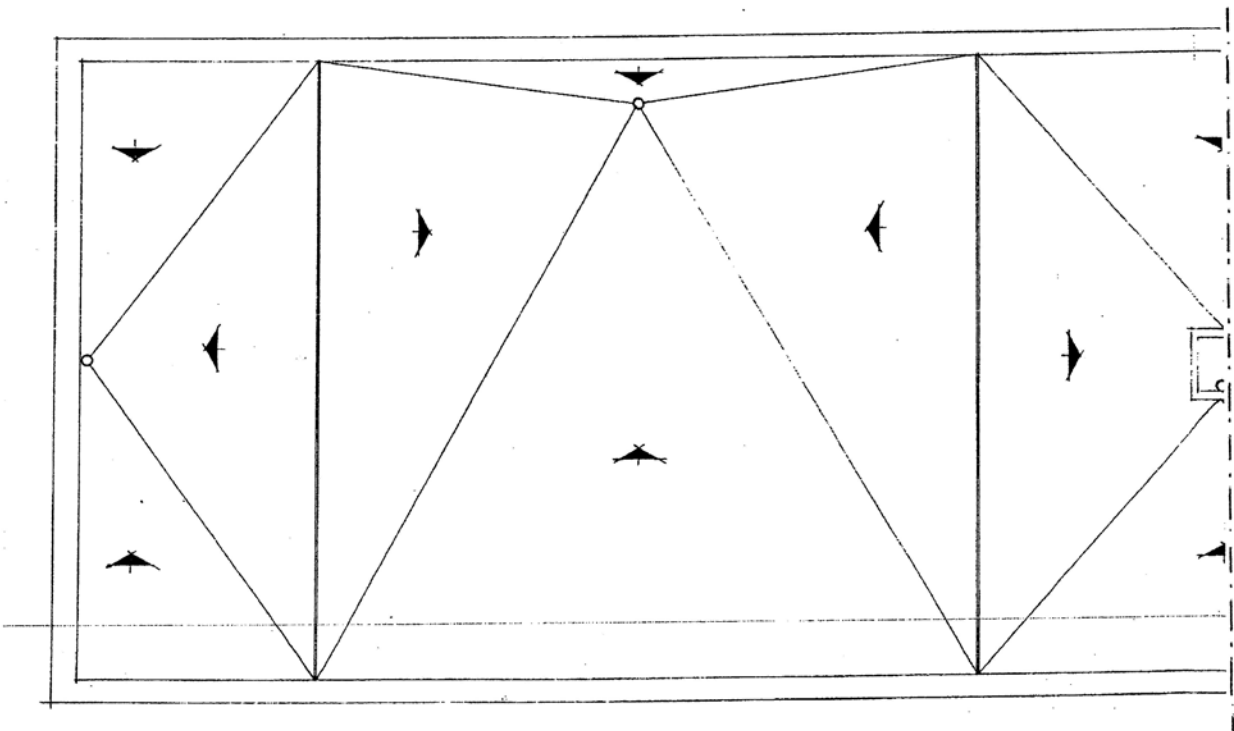
EMPLAÇAMENT



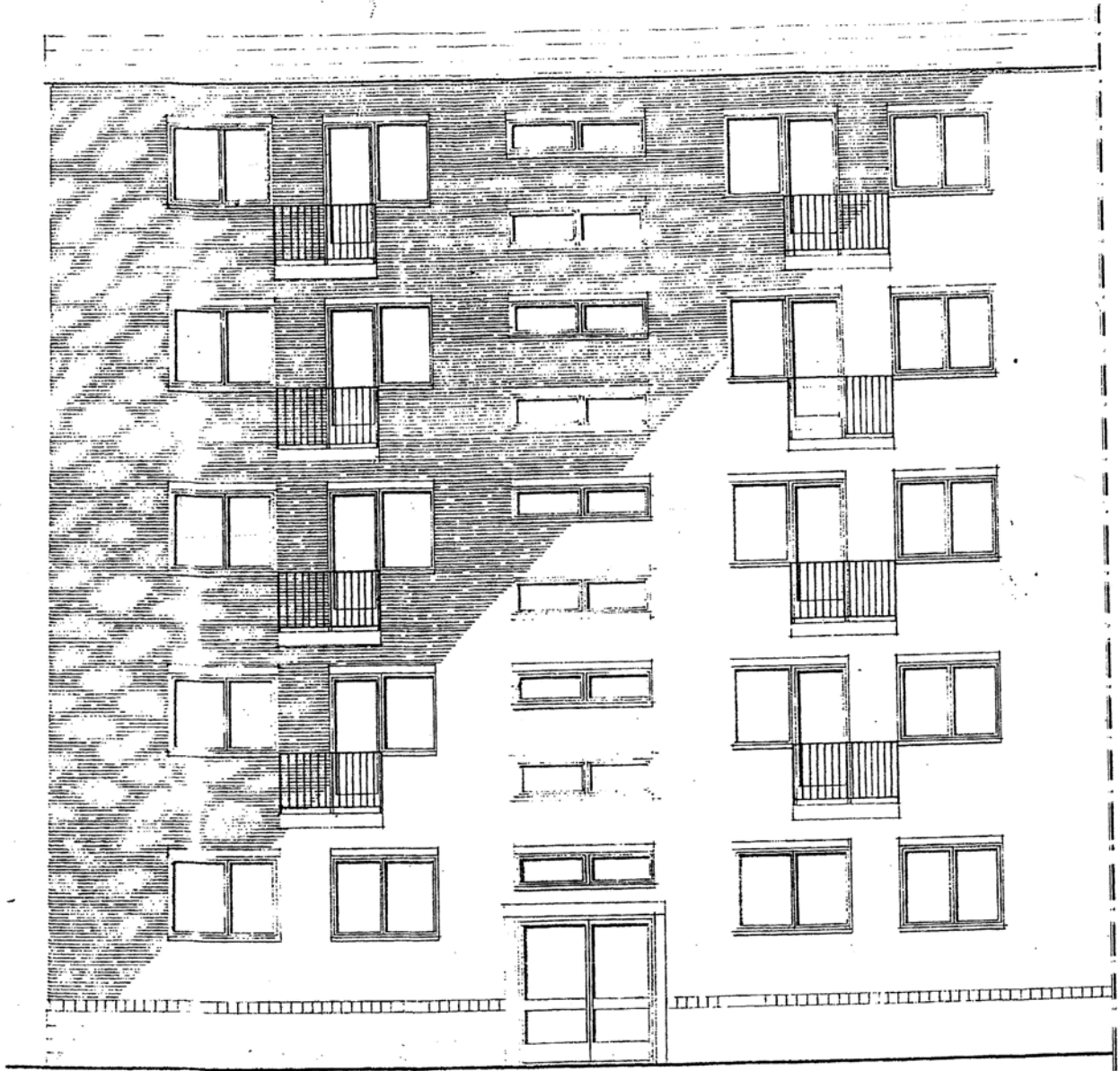
PLANTA BAIXA



PLANTA ENTRAMADOS Y ESCALERA P.B. E:1/100

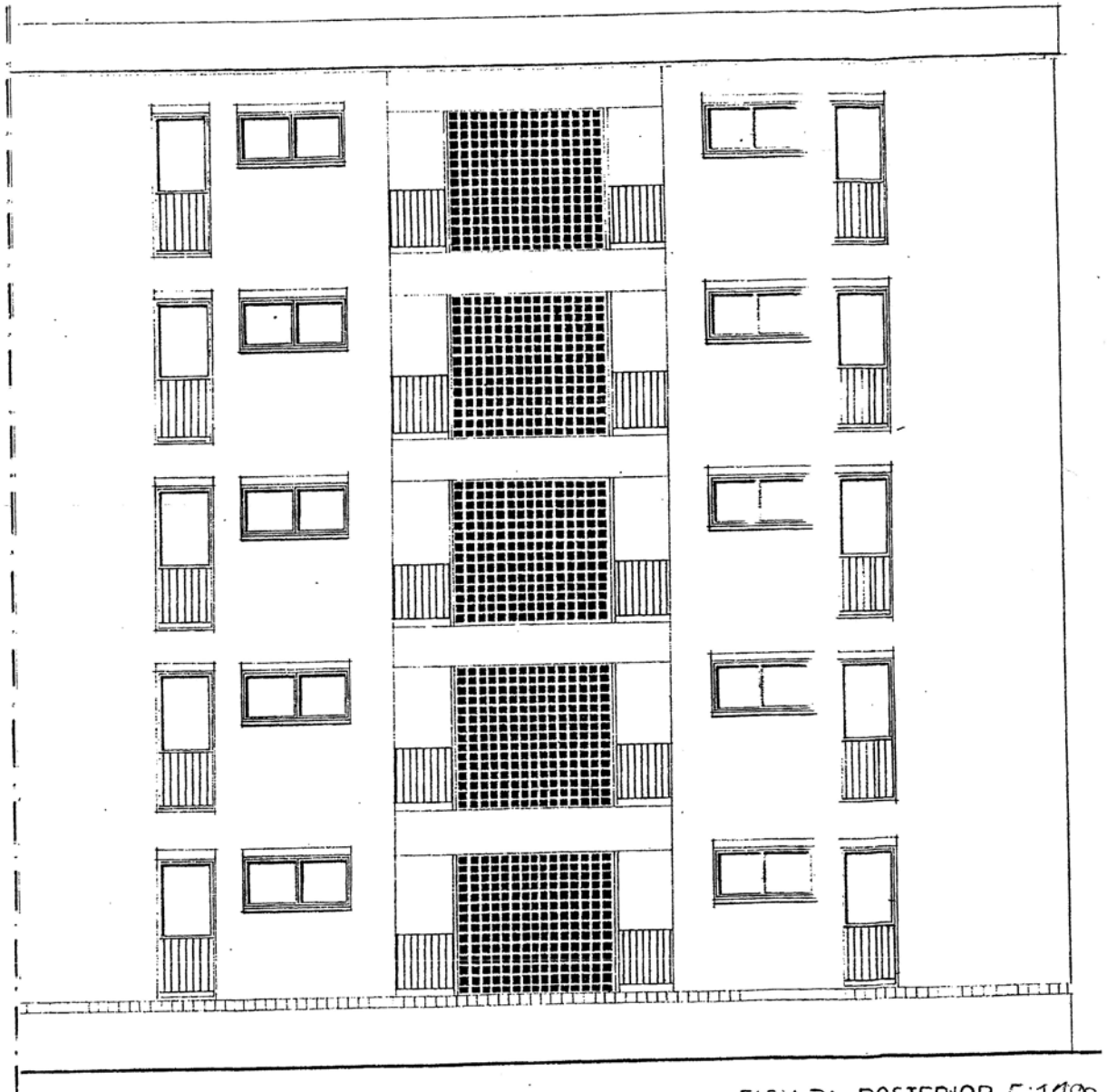


PLANTA COBERTA E: 1/100



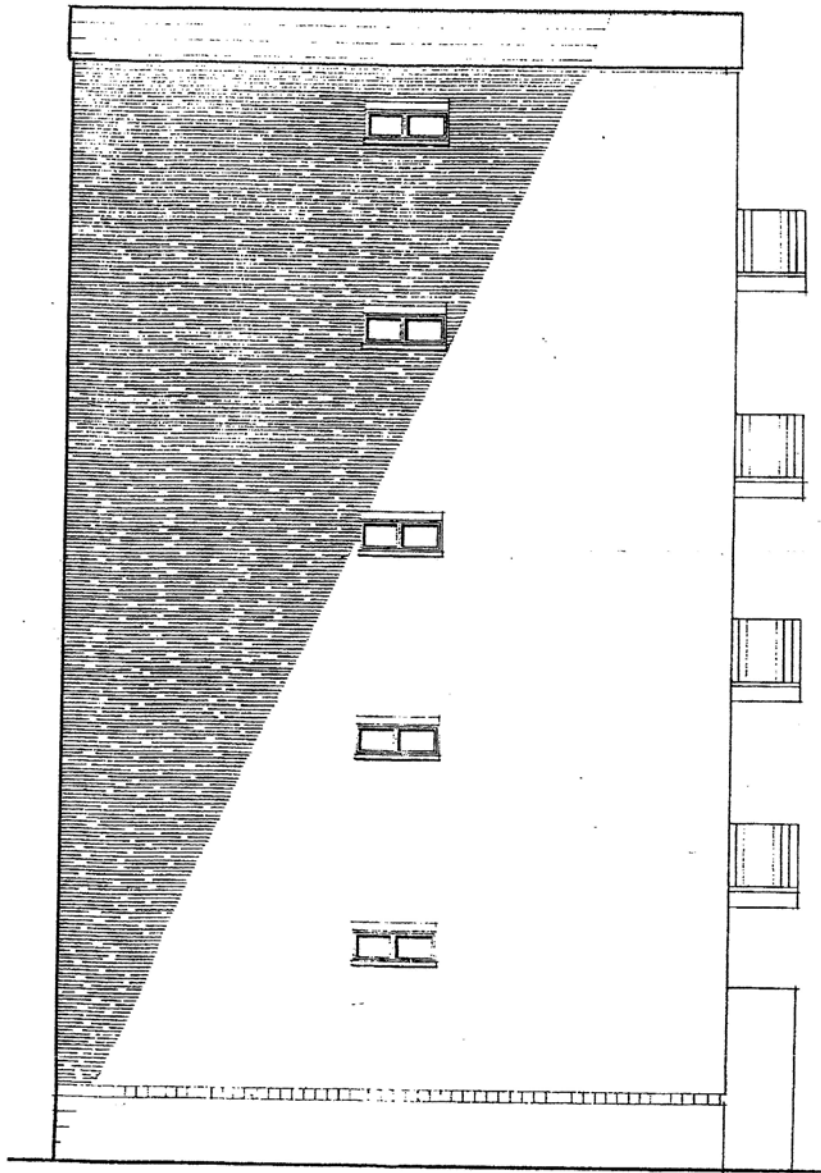
FAÇANA PRINCIPAL E: 1/100

MAS I CANALS 6, 8, 12, 14; AMÍLCAR BARCA 1, 5; ARCHIDONA 5, 9, 11; ASDRÚBAL 3, 4, 6



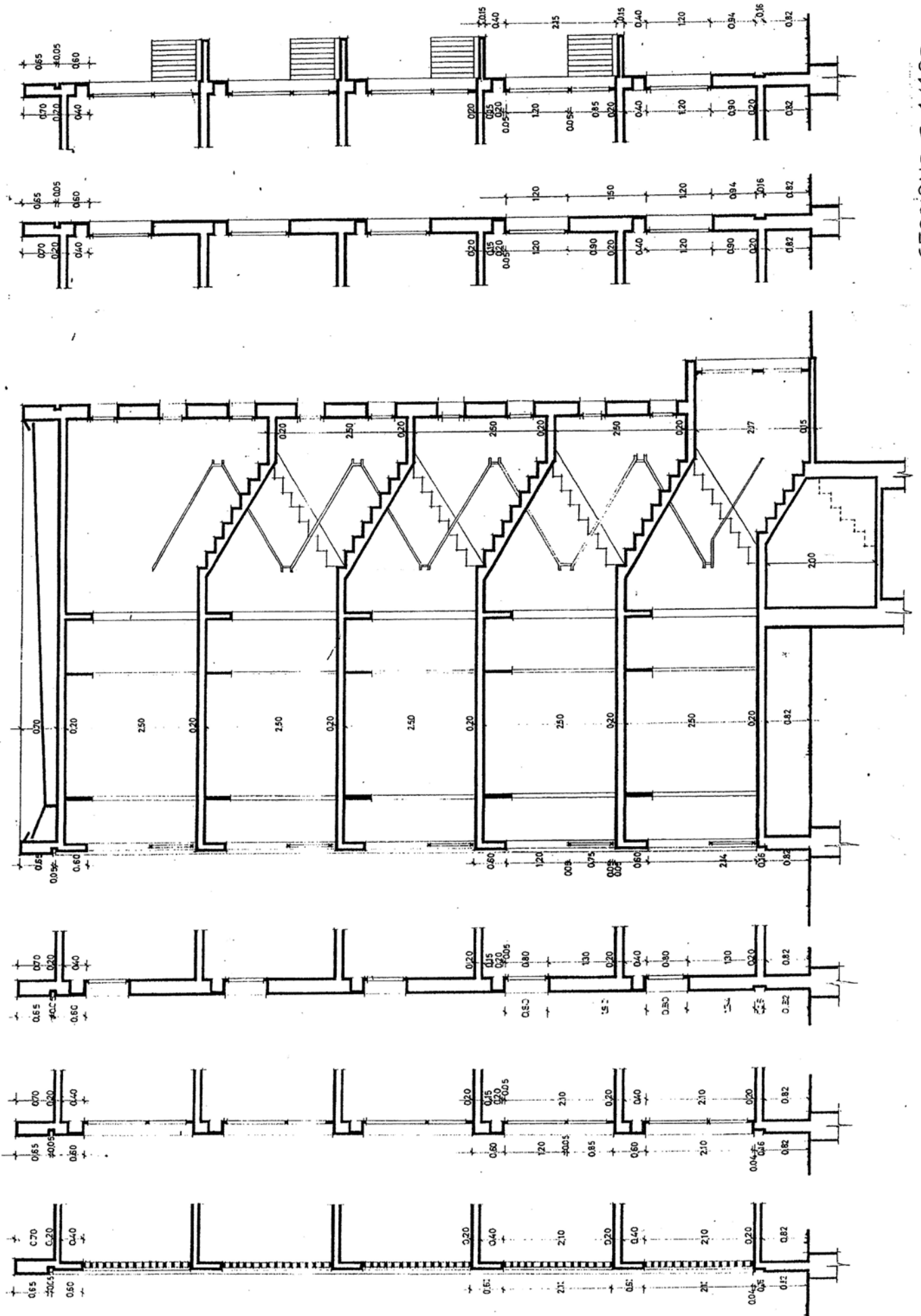
FACIA DE POSTERIOR E:1/100

MAS I CANALS 6, 8, 12, 14; AMÍLCAR BARCA 1, 5; ARCHIDONA 5, 9, 11; ASDRÚBAL 3, 4, 6

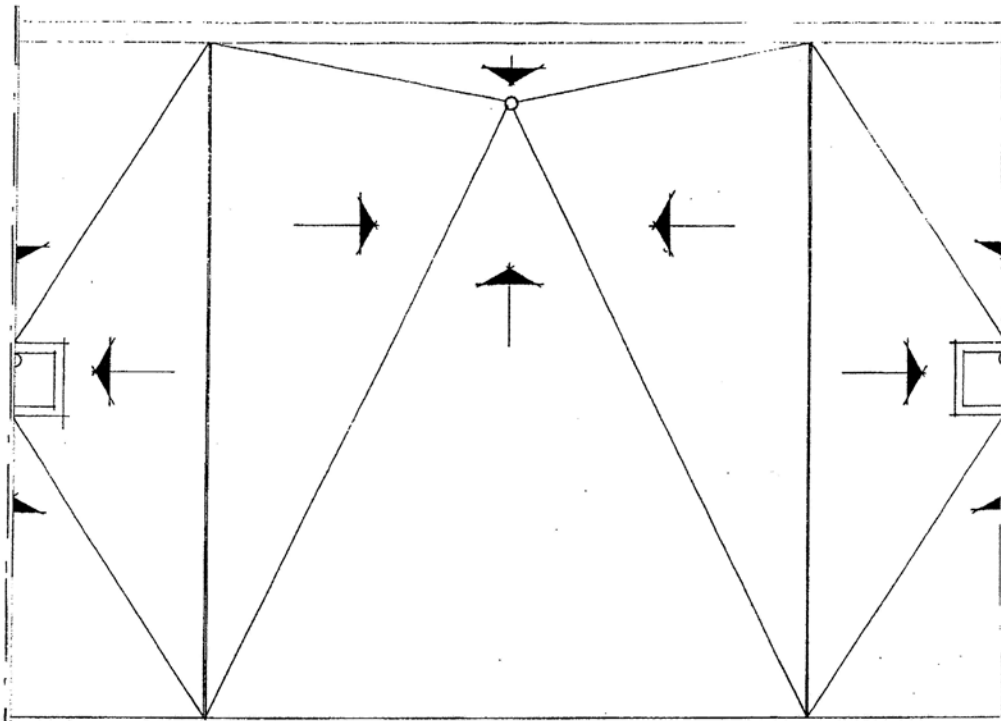


FACHADA LATERAL ESQUERRA
E: 1/100

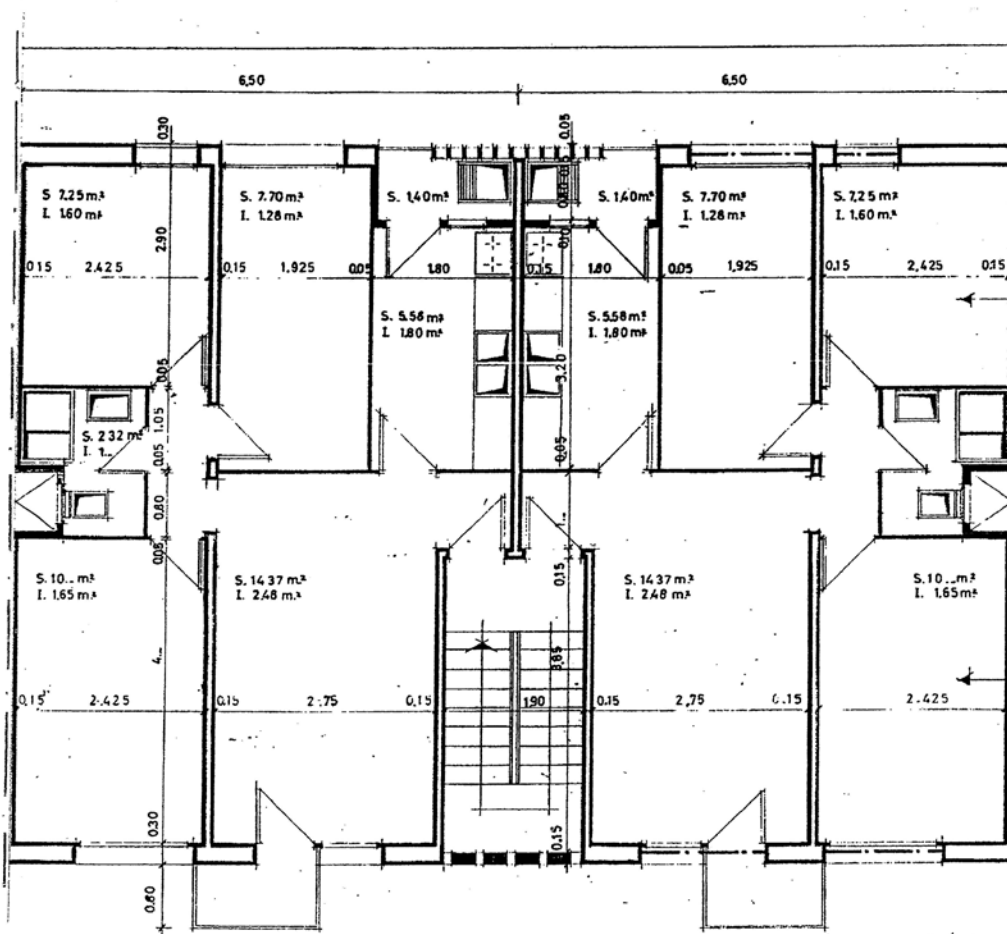
MAS I CANALS 6, 8, 12, 14; AMÍLCAR BARCA 1, 5; ARCHIDONA 5, 9, 11; ASDRÚBAL 3, 4, 6



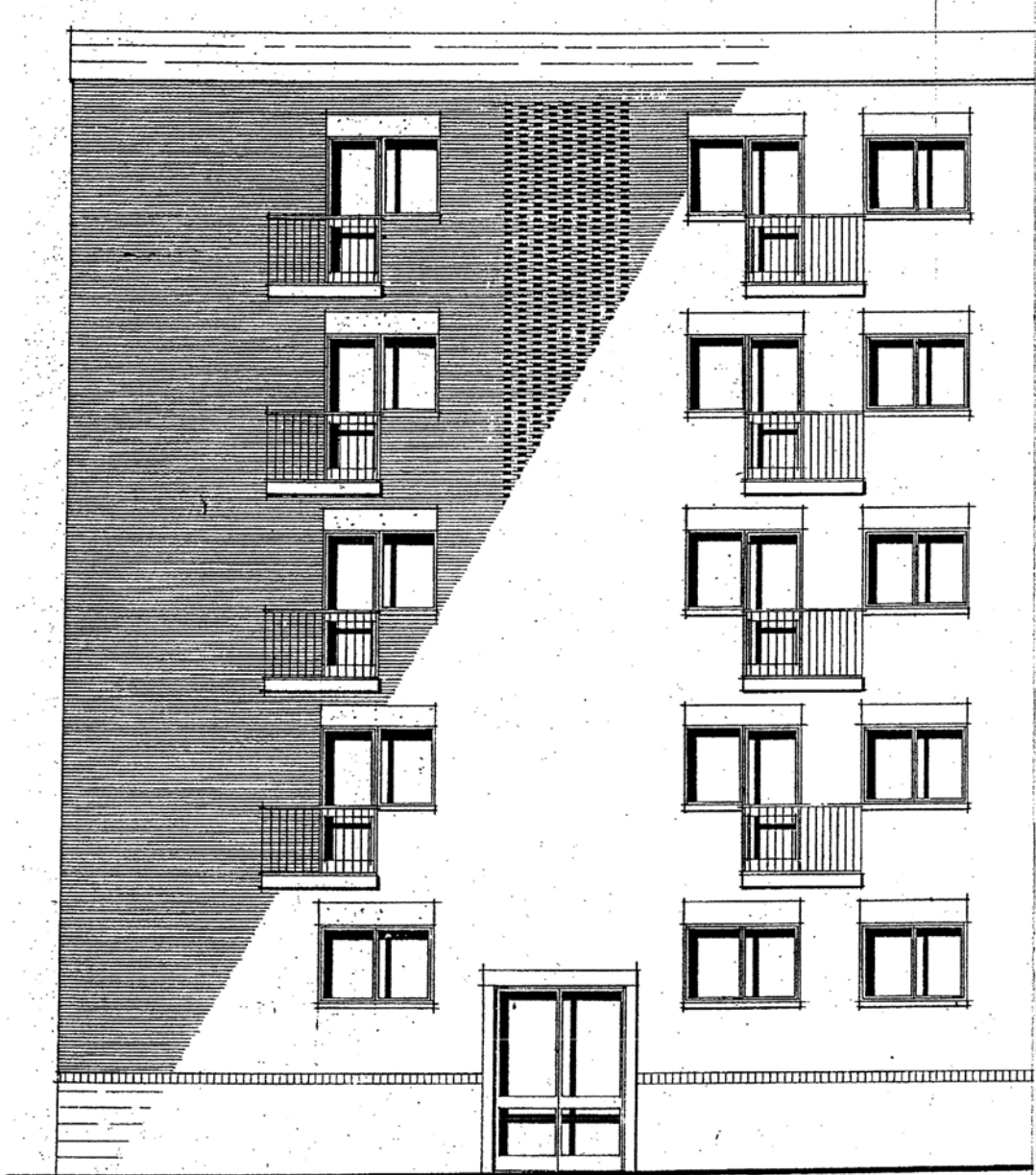
SECCIONS E:1/100



PLANTA COBERTA E.1/100

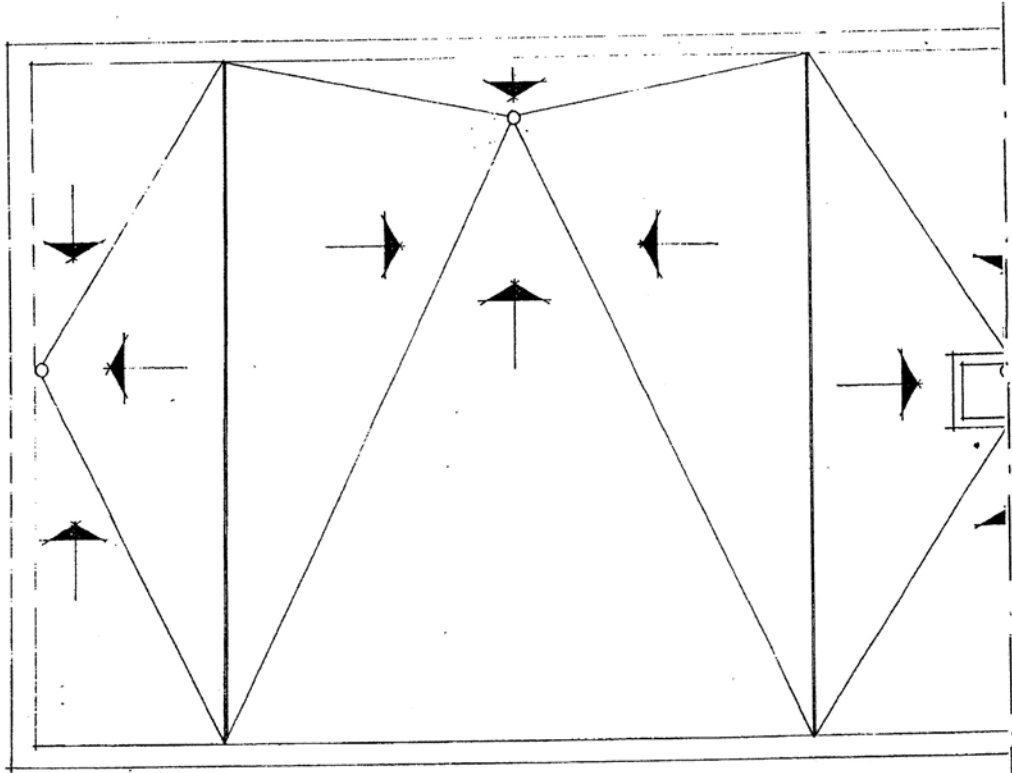


PLANTA TIPUS E.1/100

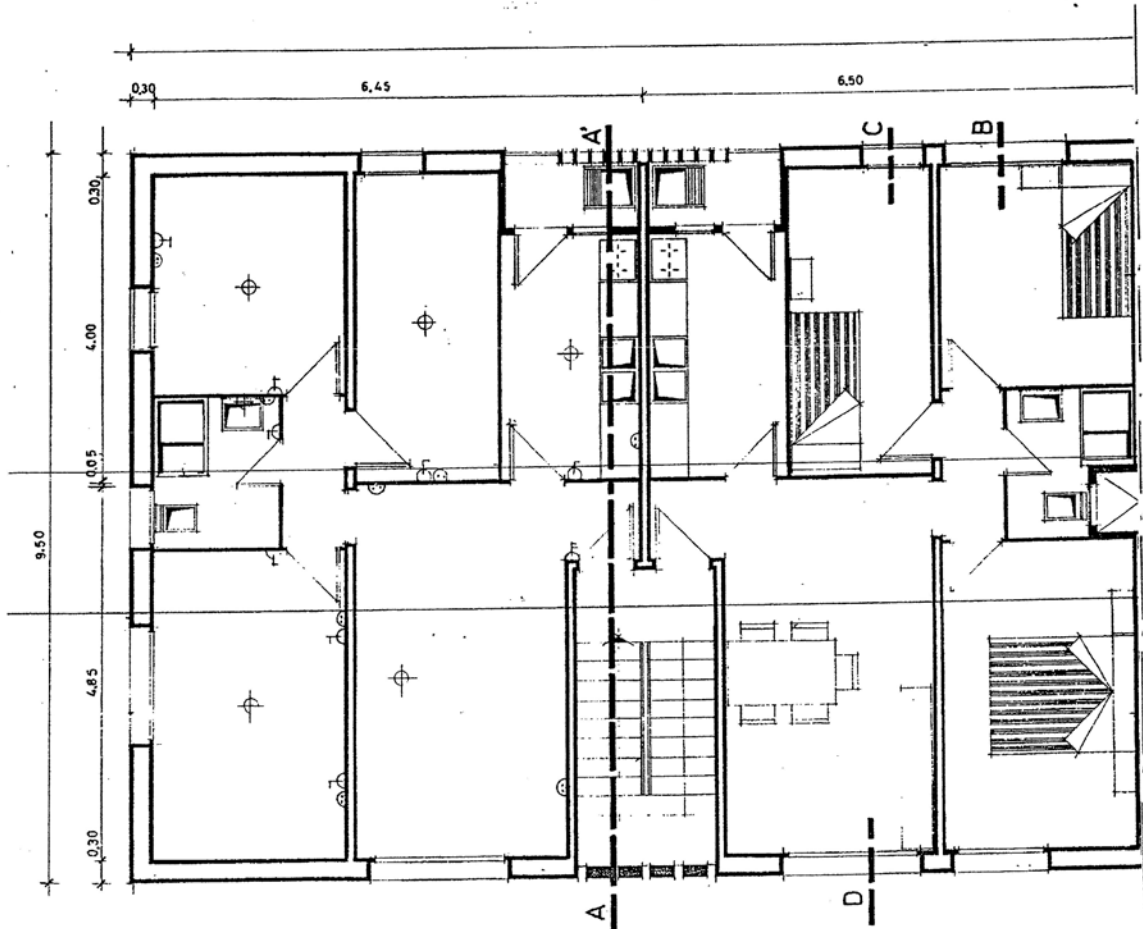


FAÇANA PRINCIPAL
E: 1/100

ARCHIDONA 21, 23

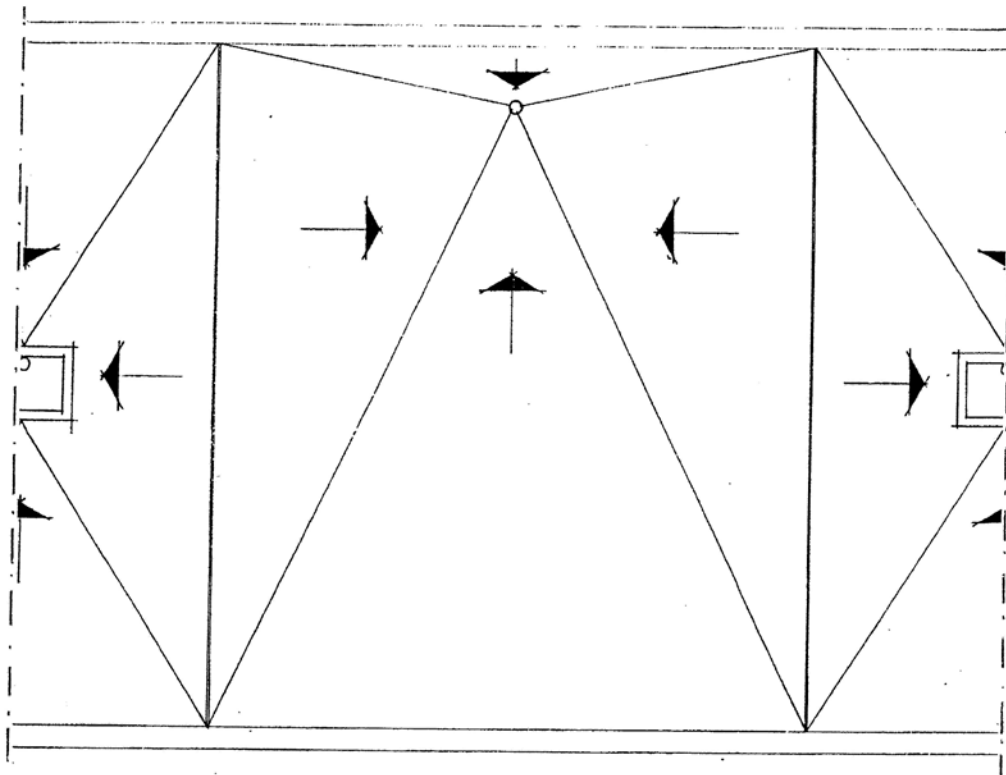


PLANTA COBERTA E:1/100

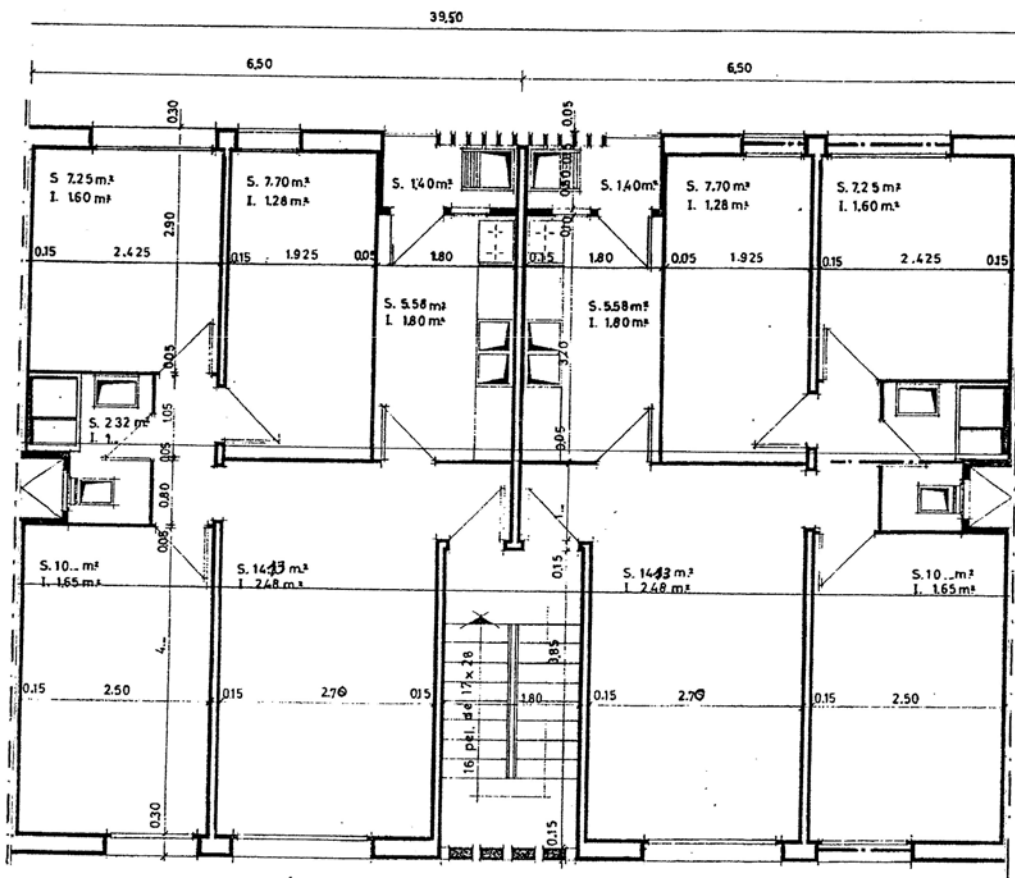


ANNÍBAL 1

PLANTA TIPUS E:1/100



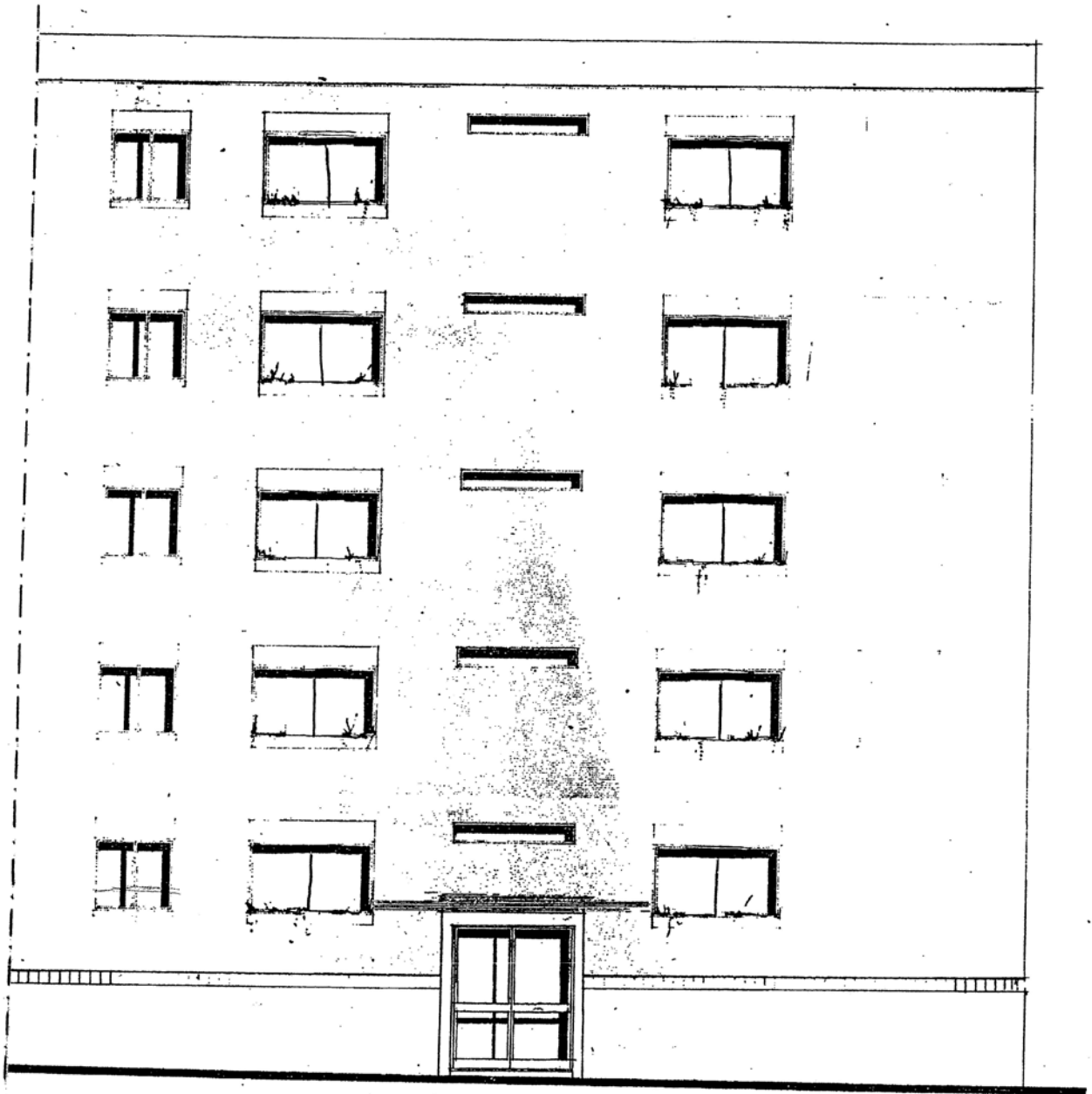
PLANTA COBERTA E: 1/100



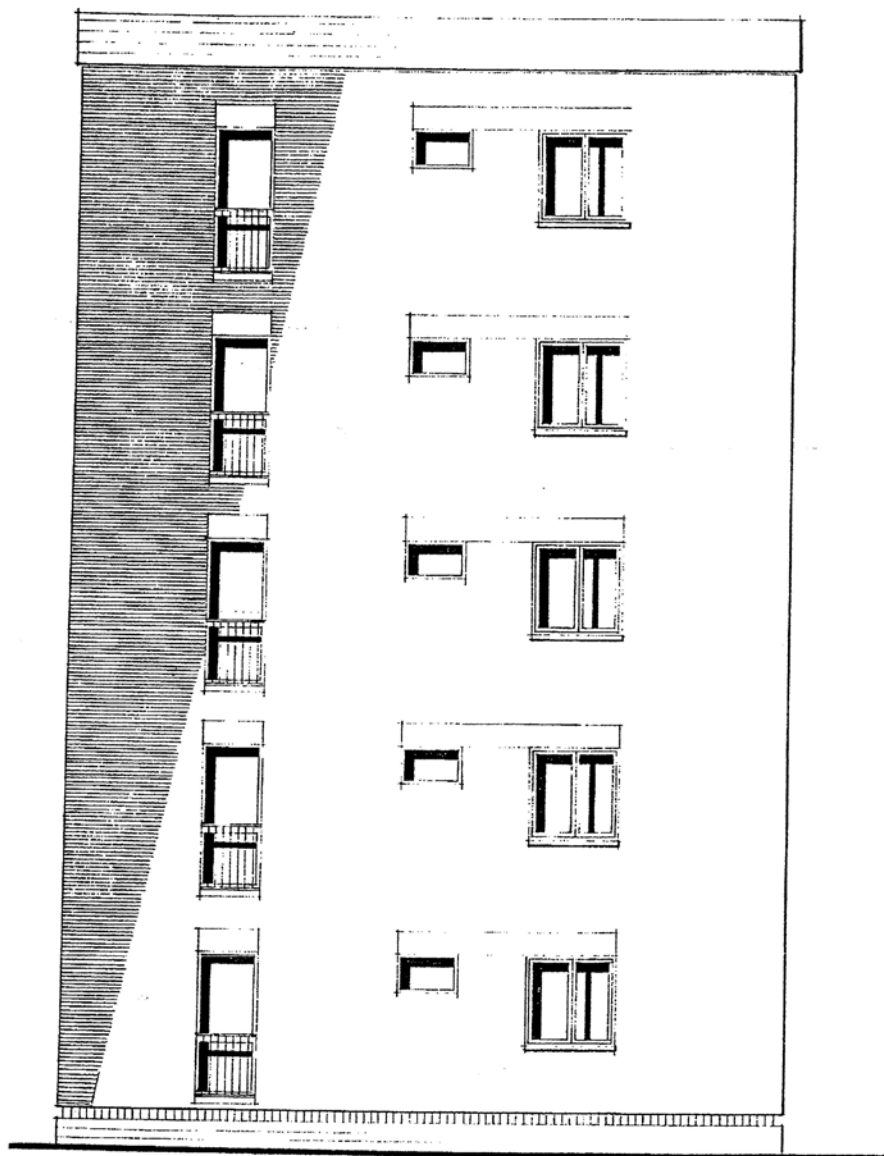
*Les altres unitats
s'alen*

PLANTA TIPUS E: 1/100

ANNÍBAL 3

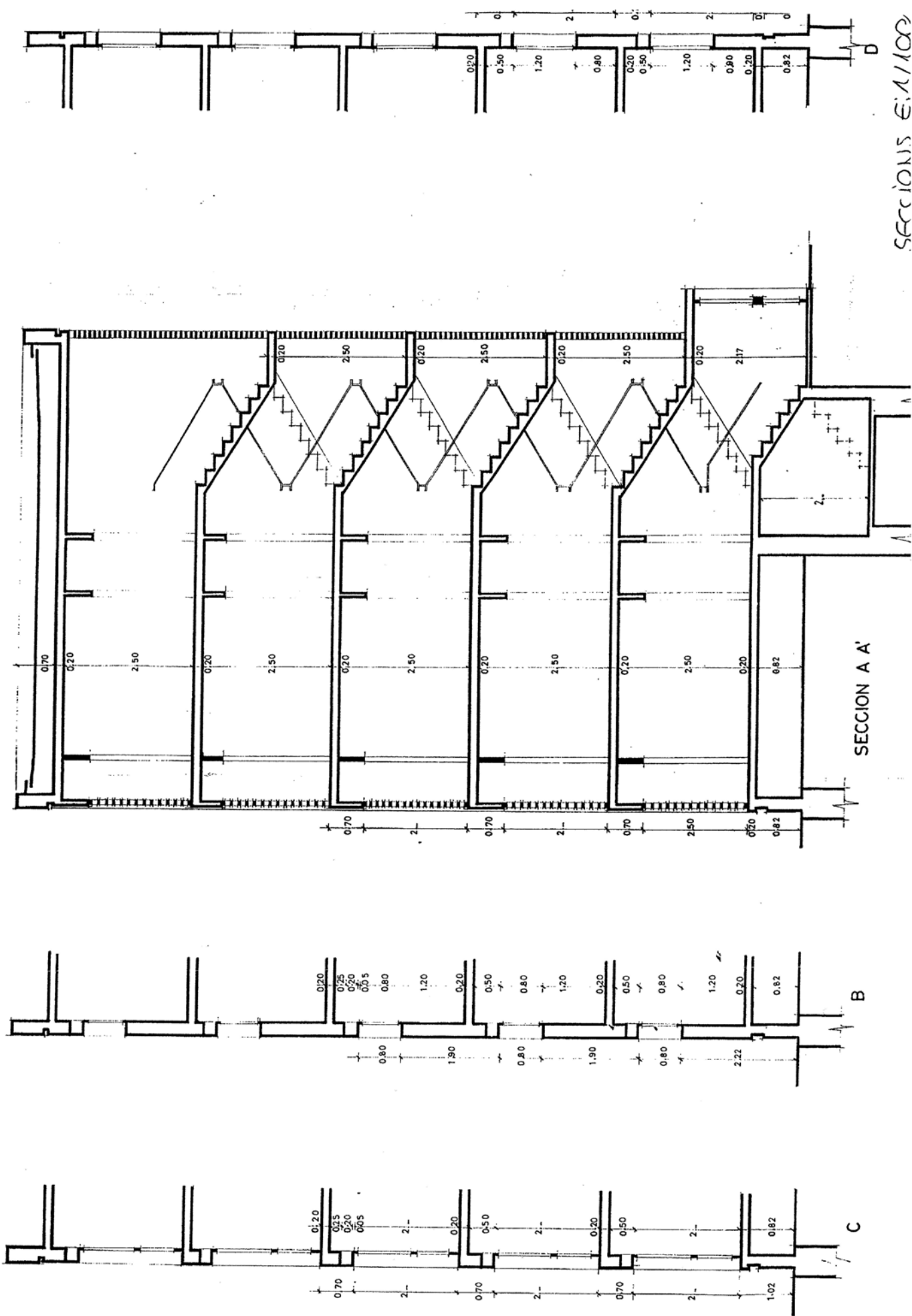


FAÇANA PRINCIPAL E:1/500



FACHADAS LATERALES
E: 1/100

SECCIONS E: A/100



1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides els dies de les visites (del 17/09/02 al 26/09/02), aquests edificis foren construïts a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen fa referència a la tipologia 2 que comprèn els edificis:

c/Mas i Canals 6, 8, 12, 14; c/ Amílcar Barca 1, 5; c/ d'Archidona 5, 9, 11, 21, 23; c/ d'Asdrúbal 3, 4, 6; c/ d'Anníbal 1, 3.

Els edificis de c/Mas i Canals 6, 12, 14; c/ Amílcar Barca 1, 5; c/ d'Archidona 5, 9, 11, 23; c/ d'Asdrúbal 3, 6; c/ d'Anníbal 1, són cantoners.

Els edificis de c/Mas i canals 8; c/ d'Archidona, 21, c/ d'Asdrúbal 4; c/d'Anníbal, 3 són entre mitgeres.

Tots ells estan compostos per 5 plantes tipus de 2 habitatges a cada planta i una planta terrat.

Cada edifici té un nucli vertical amb dos habitatges per planta, amb un total de 10 habitatges per edifici.

* Els habitatges de les **plantes tipus** estan compostos per sala, cuina, 3 habitacions, i 1 bany, amb un total d'entre 60 i 75 m² de superfície construïda, segons bloc.

La superfície total ocupada pels **habitatges** d'aquesta tipologia és de **11.180m²**.

L'alçada lliure de totes les plantes és de **2,50 m**.

S'han visitat 2 o 3 habitatges representatius de cada una de les escales ja que la majoria de les lesions i deficiències es produeixen a la pell de l'edifici; per tant , s'ha mostrat especial atenció al visitar el terrat, la cambra de comptadors, la cambra sanitària i les façanes.

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per subsistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa.

S'ha pogut observar que la major part de cambres sanitàries han estat ocupades pels veïns. Ells mateixos s'hi ha construït una sèrie de trasters, d'aquesta manera han conseguit que les cambres sanitàries es mantinguin en bon estat.

Bo i així, hi ha una sèrie d'edificis, els quals no disposen d'accés a les cambres sanitàries. Aquests són els emplaçats al carrer: Mas i Canals 12 i 14. Per altra banda, hi ha veïns que s'han construït trasters que tan sols ocupen la meitat de la superfície total de la cambra sanitària; aquests són els emplaçats als carrers Archidona 5 i 9 i Amílcar Barca 1.

L'accés a la cambra sanitària és difícil ja que s'efectua a través d'uns porticons de 40 x 40 cm, els quals es troben situats a la cambra de comptadors d'aigua, sota l'escala. Una vegada dins la cambra sanitària la mobilitat és difícil o impossible degut a la poca alçària i presència de runa. A part no hi ha instal·lació d'il·luminació, i la ventilació és insuficient.

Els forats que comuniquen les diferents zones de la cambra sanitària, alguns d'ells, no disposen de llindes.

Podríem dir que el seu estat de conservació és, en conjunt, regular.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment.

L'estructura dels sostres, és unidireccional a base de semibiguetes/biguetes precomprimides de formigó i revoltó ceràmic. Exceptuant el forjat de la cambra sanitària de l'edifici d'Amílcar Barca 1, on les peces d'entrebogat són peces prefabricades de formigó.

L'estructura de l'escala i marquesines d'accés és amb llosa de formigó armat. Alguns d'aquests elements presenten oxidacions en l'armadura, produït principalment per la manca de recobriments o pel fet d'estar a la intempèrie.

Les llindes de la caixa d'escala, són elements de formigó armat. Moltes d'elles presenten escapçaments i les armadures oxidades.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que la major part d'ells disposen de teles asfàltiques autoprotegides i pintures asfàltiques. Segurament perquè donaven problemes als habitatges de sota. Els terrats disposen de bunera, algunes no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment.

L'accés al terrat és molt difícil ja que no es disposa de cap escala, l'accés es fa a través d'una portella que hi ha al forjat.

Els lavabos dels habitatges que tenen paret mitgera, es comuniquen a través d'un patiet de llums, on són coberts amb planxes de polièster bastant envellides.

L'estat de conservació, en general és regular.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) alguns d'ells estan pintats, envernissats o enrajolats. Els sòcols de planta baixa són arrebossats i pintats, i en algunes zones s'observa despreniment del material. Aquest sòcol està coronat per una filada de maó massís i una altra d'aplacat de peces de rajola ceràmica, que sovint presenten peces trencades i/o exfoliades.

Els edificis d'aquesta tipologia (excepte C/ Anníbal 1 i 3), tenen balcó de llosa de formigó i barana de perfil metàl·lic tubular, a façana principal. En general l'estat d'aquest element és deficient, i encara que molts veïns hi ha fet reparacions, la llosa presenta fissures i despreniments de material.

Les marquesines d'entrada als edificis són de formigó vist, encara que segons el bloc hi ha hagut modificacions posteriors, com al c/ Mas Canals 12, 14 i c/ Anníbal 1 i 3, que han enrajolat total o parcialment aquest element.

Pel què fa a les finestres i balconeres, originàriament eren de fusta i algunes d'elles encara existeixen, sobretot les finestres de la caixa d'escala. Alguns veïns se les han anat canviant per tancaments d'alumini o PVC.

Les caixes de persianes són de formigó prefabricat. En pocs casos es veuen esquerdes i trencaments d'aquestes peces.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclòs en finestres de caixa d'escala, i en bastants casos presenten trencaments i escrostonaments.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

La major part dels veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments, des de la gelosia més barana original, passant pel tancament parcial mantenint part de gelosia, fins el tancament total amb ampliació del safareig.

Tots els veïns tenen estenedors a façana posterior, s'aprecia varietat de sistemes i en general l'impacte visual és millorable.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. Les bateries són d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals amb problemes de corrosió, en molts casos deguda a l'electròlisi per l'alternança de materials. En 9

blocs d'aquesta tipologia ja han substituït la bateria, i en aquests casos la instal·lació d'aigua es troba en estat aparentment bo.

En el recinte de les bateries que hi ha bunera, no hi ha connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

Els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

Els blocs del c/ d'Archidona 5 i 9 tenen centralitzats tots els comptadors en un recinte independent del de la instal·lació d'aigua. L'estat de tots els components de la instal·lació és correcte en aquests dos blocs.

L'estat de conservació general és deficient.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants que recullen les aigües de terrat són de fibrociment es fan interiors per connectar als baixants interiors de banys i enllaçar amb la xarxa de clavegueram.

Els baixants dels banys passen per caixons interiors d'obra no registrables, o per un patiet interior compartit amb el bloc del costat. Els baixants dels safareigs són vistos o dins de caixó d'obra, i de fibrociment.

S'han observat pèrdues en alguns trams de baixant tant de banys com de safareigs, igual que en algunes connexions als aparells sanitaris.

En 10 dels 16 blocs d'aquesta tipologia els baixants han estat substituïts recentment per tubs de PVC des del terrat fins a la xarxa de clavegueram.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es fa directament a façana mitjançant la gelosia dels safareigs, sempre i quan aquesta no hagi estat substituïda per algun tipus de tancament lleuger no permanentment ventilat.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs i han foradat elements de façana per deixar pas als conductes d'extracció de fums de cuina i caldera.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antena de TV col·lectiva. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat o en façana. Es pot observar algun desordre en el recorregut del cablejat des de terrat fins a l'entrada a l'habitatge per finestres de façana posterior.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

Les portes d'accés als edificis són vidrieres metàl·liques variades. En general mostren bon estat de conservació.

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià.

Els paraments verticals són de fàbrica de maó vista, en tots els casos pintats, envernissats o enrajolats.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb barres horitzontals de fusta, pintats i envernissades respectivament.

La il·luminació i ventilació de la caixa d'escala es fa per una finestra de fusta amb vidre prim, que presenta un estat d'envelliment dels materials. Excepte C/ Mas Canals 8,14 i C/ Anníbal 1, que han canviat les finestres, per unes d'alumini.

La il·luminació i ventilació dels blocs C/ Archidona 21 i 23, és directa de l'exterior mitjançant gelosia a la caixa d'escala.

L'enllumenat a tots els blocs és temporalitzat.

L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

En el mateix full, es dóna un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

I1 INFRAESTRUCTURA DEFICIÈNCIES FUNCIONALS A CAMBRA SANITÀRIA



Subsistema	Infraestructura.
Descripció de l'element	Cambra sanitària.
Localització	Cambres sota planta baixa.
Lesió o deficiència funcional	Difícil accés, alçada lliure insuficient, ventilació escassa, manca d'il·luminació.
Causes	Manca de previsió en l'accés i ventilació de la cambra.
Qualificació de la gravetat	Lleu.
Comentaris	Les cambres sanitàries han de ser accessibles alhora que ventilades. Es proposa que les portes siguin portes reixes i que serveixin com a element de ventilació. Per altra banda es proposa il·luminar-les, per tal de facilitar el seu manteniment.
Partida d'obra	<p><i>Excavació de terres amb mitjans manuals per a l'accés a la xarxa de clavegueram.</i></p> <p><i>Porta- reixa d'acer galvanitzat col·locada sobre paret d'obra, inclou obertura de forat i llinda metàl·lica.</i></p> <p><i>Reixa d'acer galvanitzat col·locada sobre paret d'obra, inclou obertura de forat i llinda metàl·lica.</i></p> <p><i>Obertura de forat interior sobre paret d'obra i col·locació de llinda metàl·lica.</i></p> <p><i>Instal·lació de 5 punts de llum, amb canalització de distribució, connexió a xarxa d'escala i instal·lació d'elements de protecció.</i></p>

I2 INFRAESTRUCTURA EMMAGATZEMATGE D'OBJECTES, RUNA, PRESENCIA DE RATES

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris**

Infraestructura.

Cambra sanitària.

Cambres sanitàries amb accés practicable.

Emmagatzematge d'objectes, runa, presència de rates.

Manca de manteniment i acumulació de brutícia.

Greu.

Es proposa la neteja de totes les cambres sanitàries i un acord de comunitat amb el qual es prohibeixi l'emmagatzematge de materials de qualsevol tipus. Es proposa també una desratització que haurà de dur a terme per una empresa especialitzada, tenint en compte una campanya comuna entre totes les escales.

Partida d'obra

Neteja de cambra sanitària amb retirada de restes d'obra i objectes de tot tipus, inclou càrrega i transport de runa a l'abocador.

Campanya de desratització realitzada per empresa especialitzada.

I6 INFRAESTRUCTURA HUMITATS PER CAPIL-LARITAT

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització****Lesió o deficiència funciona****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Infraestructura.

Parets de fàbrica humitejades.

Parets de caixa d'escala, zona d'accés a l'habitació de comptadors d'aigua.

Degradació del material. Presència d'humitats i eflorescències en el morter i peces ceràmiques.

Presència d'humitats per capil·laritat. Produïdes per manca d'impermeabilització, manca de cambra sanitària i porositat del material d'obra.

Important

S'hauria de realitzar una barrera impermeabilitzant des de cambra sanitària.

Ruptura de la continuïtat del flux ascendent, tot impermeabilitzant la paret, a base d'injeccions d'hidrofugants silicònics.

E2 ESTRUCTURA ELEMENTS DE FORMIGÓ ARMAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Estructura.

Elements de formigó armat amb armadures oxidades.

Llindes, balcons, i lloses d'escala.

Oxidacions de les armadures interiors.

Elements poc vibrats amb manca de recobriment. Els agents atmosfèrics i la presència d'humitat en l'ambient de l'habitació de comptadors d'aigua, han fet oxidar les armadures.

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Lleu.

S'haurà de preparar el suport escatant el recobriment fins a descobrir les armadures. Es raspallaran fent saltar tot l'òxid superficial, es passivaran per després regenerar l'element amb morter de reparació. Finalment es pintarà amb pintura anticarbonatació.

Partida d'obra

Sanejat d'elements de formigó armat amb escatant del recobriment del formigó fins a l'armadura, raspallat d'armadures afectades amb raspall d'acer, aplicació d'emprimació, regeneració de l'element amb morter de reparació, i pintura anticarbonatació.

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes.

Paviments en mal estat.

Terrats de coberta.

Degradació del material. En algunes zones la rajola s'ha després del paviment.

Manca de manteniment, envelliment

Important.

Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

Partida d'obra

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de poliestirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sífònica de PVC.

C7 COBERTES PERFILS D'ACER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Cobertes.

Perfils d'acer.

Planta terrat.

Oxidació dels elements metàl·lics.

Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.

Lleu.

La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb imprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.

Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

C8 COBERTES PLANXES DE POLIESTER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Cobertes.

Plaques de poliester.

Teulada dels patiets de ventilació dels banys.

Envelliment generalitzat amb algunes plaques trencades, forats d'ancoratge engrandits.

Envelliment conseqüència dels agents atmosfèrics.

Lleu.

Caldrà desconstruir una a una les plaques de cobrició, ja que per la seva composició d'amiant, fan que siguin un material de risc. Tots els materials amb asbest o amiant cal manipular-los sense malmetre'ls, i cal apilar-los i embalar-los abans de ser transportats.

Substitució de planxes de poliester existents per planxes de policarbonat cel·lular incolor, col·locat sobre estructura existent amb perfil universal.

C10 ACCESSIBILITAT ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes

Accessibilitat al terrat difícil.

Terrats.

Inexistència d'escala d'accés al terrat.

No es va preveure en projecte.

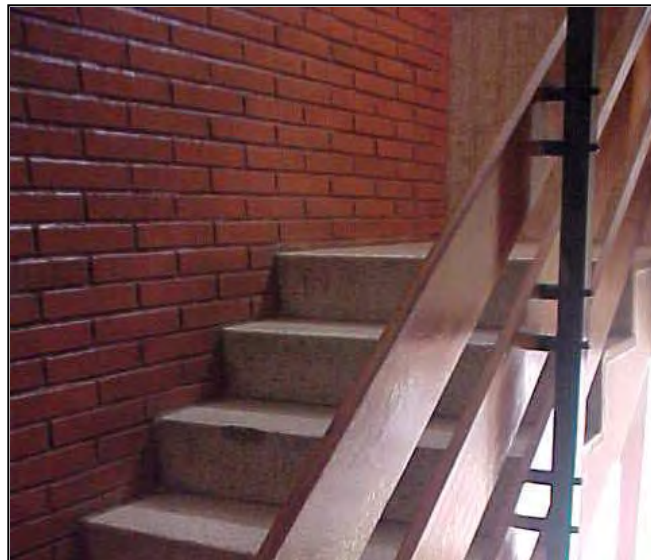
Lleu.

Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Partida d'obra

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F1 FAÇANES RECOBRIMENT IMPERMEABILITZANT I GRAFISMES VARIS



Subsistema

Descripció de l'element

Façanes i interiors d'escapes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra interiors i exteriors.

Localització dins l'edifici

Superfície de les peces ceràmiques dels murs.

Lesió o deficiència funcional

Superfície amb recobriment impermeabilitzant envellit i semi després i grafismes varis.

Causes

Envelliment de l'impermeabilitzant de la superfície de la façana i grafismes conseqüència del vandalisme.

Qualificació de la gravetat

Lleu.

Comentaris

La pel·lícula impermeabilitzant aplicada sobre la superfície de la façana està colorejant la mateixa d'un color blanquinós a la vegada que es va desprenent en certes parts. A més a més hi ha tota classe de grafismes. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de la façana.

Partida d'obra

Neteja superficial de parets d'obra de façana i interiors de caixa d'escala, amb aplicació d'aigua a pressió sobre els paraments i decapat de grafismes a les plantes baixes.

F3 FAÇANES PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior en sòcol de planta baixa.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per actes vandàlics

Lleu.

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades.

S'haurà de mirar la possible afectació del sostre de la marquesina d'entrada. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució de tot l'aplatat de rajola ceràmica, per un de nou més resistent, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F8 FAÇANES TANCAMENT LLEUGERS A GALERIES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Façanes.

Substitució de les gelosies de les galeries, per tancament variis.

Galeries.

Diversitat de solucions de tancament a les galeries, estenedors i teuladetes, que contribueixen al desordre visual general de la façana.

Tancament voluntari per part dels veïns.

Important.

Es tracta de reconèixer les ampliacions de les galeries i tornar a dissenyar alguns petits elements per tal d'unificar-les. En les galeries originals es preveu que els veïns tendiran a fer ampliació de galeries tenint en compte el nou disseny establert. En el cas de les cuines sense ampliació, però amb gelosia substituïda per finestra, es proposa igualment la formació d'estenedors.

Partida d'obra

Arrencada de tots els estenedors i teuladetes de protecció i els diferents sistemes de fixació.

Nou disseny del cos sobresortint de les galeries, amb reforç estructural, plafonat de sotes i laterals, ampliació de visera i protecció de l'estenedor amb plafons de policarbonat cel·lular sobre perfils metàl·lics.

F10 FAÇANES MARQUESINES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Marquesines de formigó armat acabades arrebossades o amb aplacat de rajola.

Marquesines d'accés a l'edifici.

Deteriorament de la impermeabilització i acabats.

Manca de manteniment.

Lleu.

La proposta consistirà en la substitució de la impermeabilització i les capes superiors d'acabat, així com la trobada amb els paraments verticals.

Sanejat de la superfície de la marquesina i col·locació de xapa aferrada amb morter cola.

F12 FAÇANES PARETS ARREBOSSADES

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Sòcols de façanes.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Lleu

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les zones malmeses.

*Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals exteriors.**Aplacat de paraments verticals exteriors amb peces de panot, sanejant prèviament la superfície a tractar.*

F15 FAÇANES TRENCAIGÜES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Finestres, balconeres i safareigs.

Trencament de peces amb despreniment de material.

Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la pròpia peça.

Potencialment greu

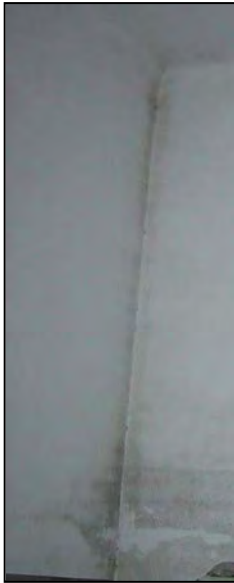
Es proposa el recobriment de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana. La solució adoptada és la mateixa per finestres i balconeres, però té una varietat per a les peces dels safareigs.

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriment amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres i balconeres.

Repicat de pedra artificial armada als safareigs, fins enrasar a nivell de gelosia. Xapa metàl·lica amb funció de goteró, ancorada a peça de pedra artificial.

F17 FAÇANES CONDENSACIONS



Subsistema

Descripció de l'element

Façanes

Aparició de fongs en sostres i parets als llocs de màxima concentració de condensació de vapor d'aigua. Olor desagradable.

Localització dins l'edifici

Cara interior de parets de façana, en cantonades i sota finestres.

Lesió o deficiència funcional

Aparició de taques en les parets i sostres per efectes dels ponts tèrmics, despreniment dels revestiments decoratius, (pintura, papers pintats...), descomposició del revestiment de guix de les parets.

Causes

Aïllament tèrmic deficient per falta de cambra d'aire en les parets de façana.

Ventilació insuficient dels habitatges.

Qualificació de la gravetat

Potencialment greu

Comentaris

Les humitats de condensació són produïdes per la concentració de vapor d'aigua en proporcions excessives. Això possibilita l'existència de microorganismes nocius per a la salut. A part, també afecta negativament a nivell estètic.

Partida d'obra

*Neteja general de totes les zones amb presència de fongs.
Aplicació de pintura fungicida a parets i sostres de les zones a tractar.*

Desmuntatge i muntatge, o protecció del mobiliari de les estances a tractar.

Aïllament interior de parets de façana amb un gruix de 20mm de poliestirè expandit recoberts amb plafons de Pladur.

Adaptació del marc de les finestres al nou gruix del tancament amb un marc ancorat mecànicament a l'obra i entregat per davant dels plafons d'aplatat.

IE1 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Instal·lació d'electricitat.

CGP dins d'armari metàl·lic.

Cambra de comptadors del sota escala.

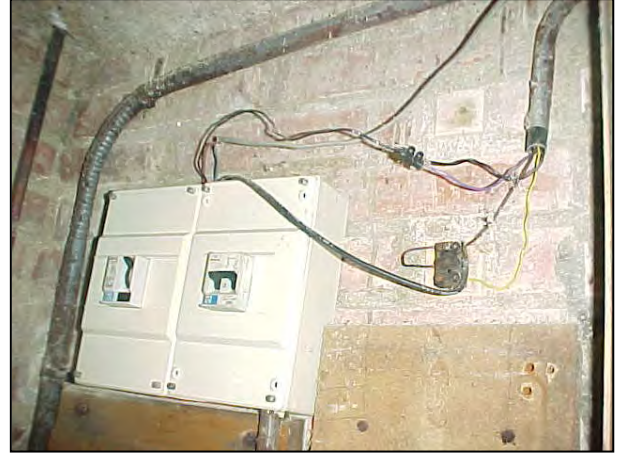
La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat. Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.

Lleu.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació d'electricitat.

Comptador de serveis generals.

Cambra de comptadors del sota escala.

Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.

Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions vàries.

Important.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.

IA1 INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA BATERIA DE COMPTADORS I CONNEXIONS INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació de lampisteria.

Centralització de comptadors i connexions individuals.

Cambra de comptadors al sota escala.

Oxidacions de claus i platines.

Reparacions puntuals de canonades amb materials que produeixen electròlisi i presència de humitats de condensació a la cambra degut a la falta de ventilació d'aquesta.

Important.

Es recomana la substitució de les bateries, no només per les lesions que presenten si no perquè les existents han quedat obsoletes.

Substitució de la bateria per a comptadors d'aigua, claus de pas i canonades de la cambra de comptadors.

IA2**INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA****VENTILACIÓ A LA CAMBRA DE LA INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA****Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris**

Instal·lació de lampisteria.

Recinte de murs d'obra i ventilació humida.

Cambra de comptadors al sota escala.

Ventilació insuficient de la cambra de comptadors.

Manca de previsió d'obertures de ventilació.

Lleu.

En els casos que s'actui a la cambra sanitària, la ventilació de la cambra se solucionarà amb l'obertura d'accessos a la cambra sanitària. Veure fitxa I1.

Els blocs que tenen quartets adaptats a la cambra sanitària es proposa una millora de la ventilació dels recintes, fent reixes de ventilació a les parts inferiors de les portes per aconseguir millor circulació d'aire.

Partida d'obra

El primer cas correspon a la fitxa I1.

Pel segon cas:

Obertura de forat en porta de recinte de comptadors, inclou regularització del mateix i repàs de l'acabat de la porta afectada.

Reixa de ventilació de planxa d'acer galvanitzat, fixada mecànicament a porta.

S1 SANEJAMENT XARXA HORIZONTAL D'EVACUACIÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Sanejament.

Tubs de formigó amb reparacions puntuals de PVC en algun bloc.

Localització dins l'edifici

Recorregut enterrat per la cambra sanitària.

Descripció de la lesió

Els claveguerons de formigó traspun humitat. Algunes arquetes tenen pèrdues i les connexions entre claveguerons i baixants es fan de manera anàrquica i desordenada.

Causes

Envelliment de la instal·lació i reparacions amb caràcter puntual.

Qualificació de la gravetat

Important.

Comentaris

Es proposa arrencar la instal·lació existent i substituir-la per tubs de polipropilè amb recorregut pel sostre de la cambra sanitària i fixats amb brides.

Partida d'obra

Substitució de la instal·lació de sanejament amb tubs de PVC, penjats pel sostre de la cambra sanitària amb brides i unions elàstiques per maniguet, amb pericons de registre i 1 pericó sifònic.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Tubs de fibrociment, per dins de caixons. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.

Els baixants dels banys recorren per dins de caixons d'obra i els baixants de safareigs originalment eren vistos, però en alguns casos han estat encaixonats pels veïns.

Trencaments, unions deficientes entre tubs, i pèrdues puntuals.

Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.

Important.

Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.

Demolició de caixó d'obra, prèvia retirada de mobiliari i posterior formació del mateix, amb peces registrables fixades a estructura de perfils metàl·lics.

Substitució dels baixants interiors i reconstrucció del caixó amb plafons registrables.

S4 SANEJAMENT DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema Descripció de l'element

Sanejament.
Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Localització dins l'edifici Lesió o deficiència funcional

Cambra de comptadors del sota escala.
Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de la instal·lació de lampisteria.

Causes Qualificació de la gravetat Amidament Comentaris

Manca desguàs.
Lleu.

El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Partida d'obra

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, prèvia excavació de terres. Reblert amb grava de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Paraments verticals de façana posterior.

Diversitat de tubs i deflectors i forats a elements de formigó armat.

Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra.

Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Important.

Es proposa l'ampliació i regularització dels forats per ordenar-los. Es col·locaran passamurs on foradin les peces de formigó. En el cas dels safareigs que han substituït la gelosia inicial per tancaments lleugers, es preveu la ventilació de la cuina mitjançant conducte des de cuina fins a l'exterior.

Obertura de forat per a pas de 4 tubs amb xapa d'acer galvanitzat col·locada per les dues cares prèvia regularització del forat, substitució de canonades interiors obsoletes i col·locació de deflectors.

Modificació de recorregut dels conductes per centralitzar les sortides de fums i gasos.

EC1
ELEMENTS COMUNS
FUSTERIA CAIXA D'ESCALA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Finestres de fusteria de fusta, pintada, amb vidre senzill.

Finestres de caixa d'escala.

En finestres de caixa d'escala la fusteria està envellida, no és estanca..

Manca de manteniment

Lleu.

.

Es proposa la reparació de les finestres en mal estat.

Substitució de massilles per llistó de fusta fixat a marc de finestra.

Pintar finestres de caixa escala amb pintura plàstica del mateix color que l'actual, prèvia preparació superfície..

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esglaó sobre llosa de formigó armat amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i abrillantat,.

Escales de caixa d'escala.

Alguns esglaons es belluguen al rebre càrrega.

Pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esglaó i en ocasions trencament del propi element de formació d'esglaó.

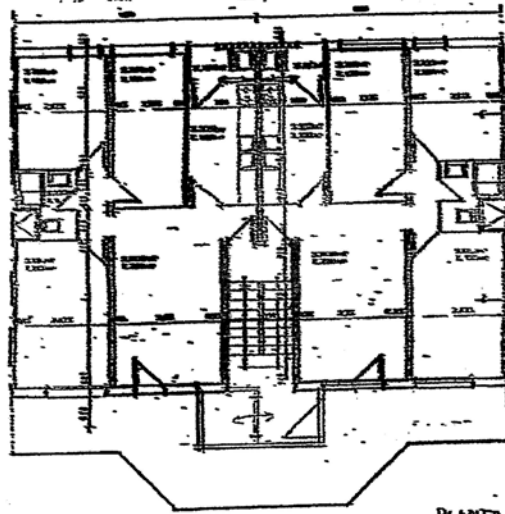
Lleu.

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'inestabilitat.

Substitució puntual d'esglaó de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

Desmuntatge i nova col·locació d'esglaó de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

A1 (OPCIÓ 1)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



PLANTA BAIXA

Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Amidament

Comentaris

Accessibilitat.

Implantació d'un ascensor.

Façana principal.

1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

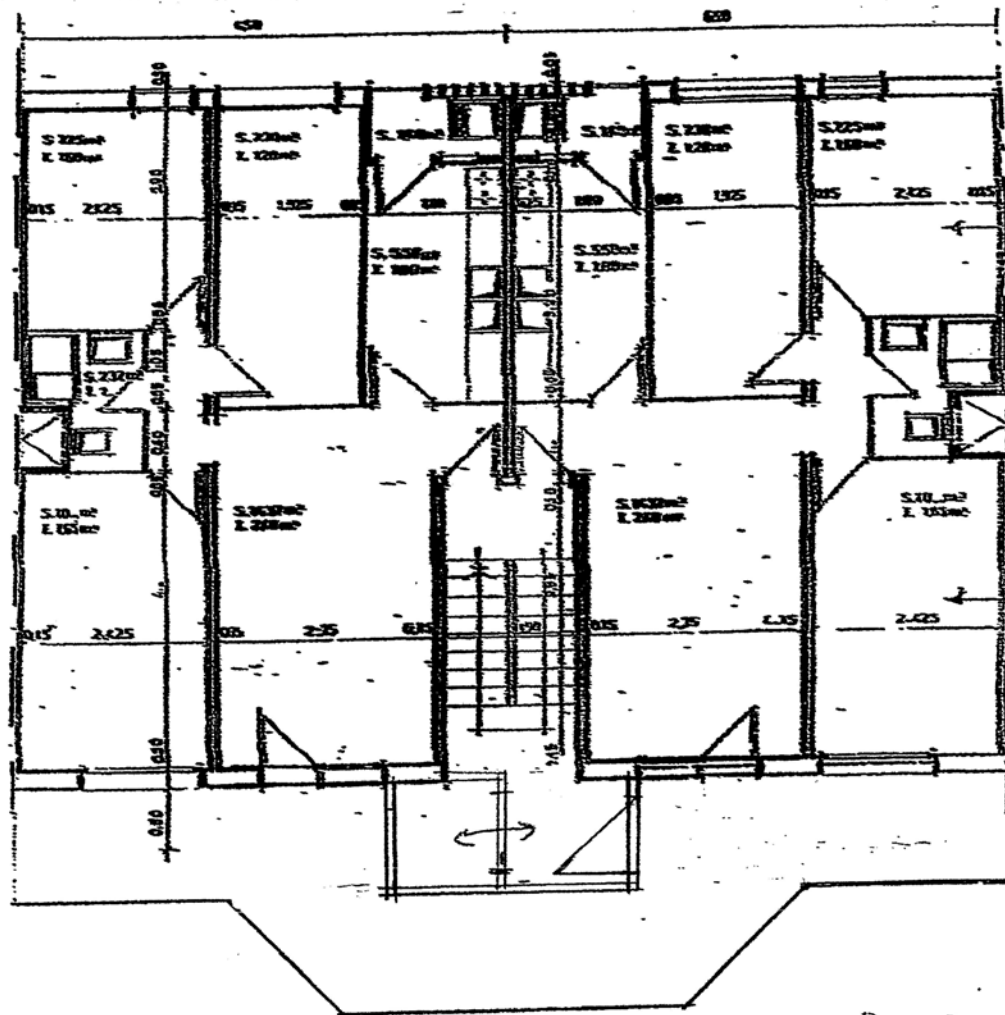
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, pulsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

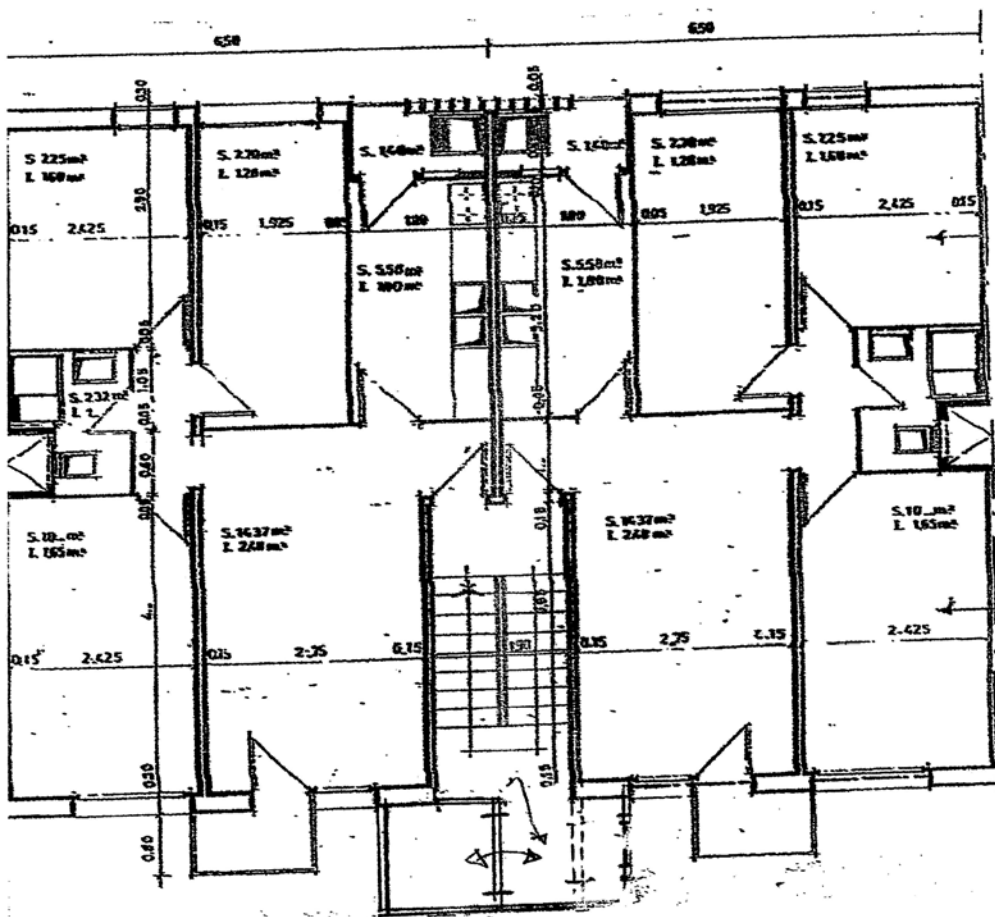
Estructura metàl·lica amb tancaments lleugers, sobre fonamentació.

Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura i tancament perimetral lleugers.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.

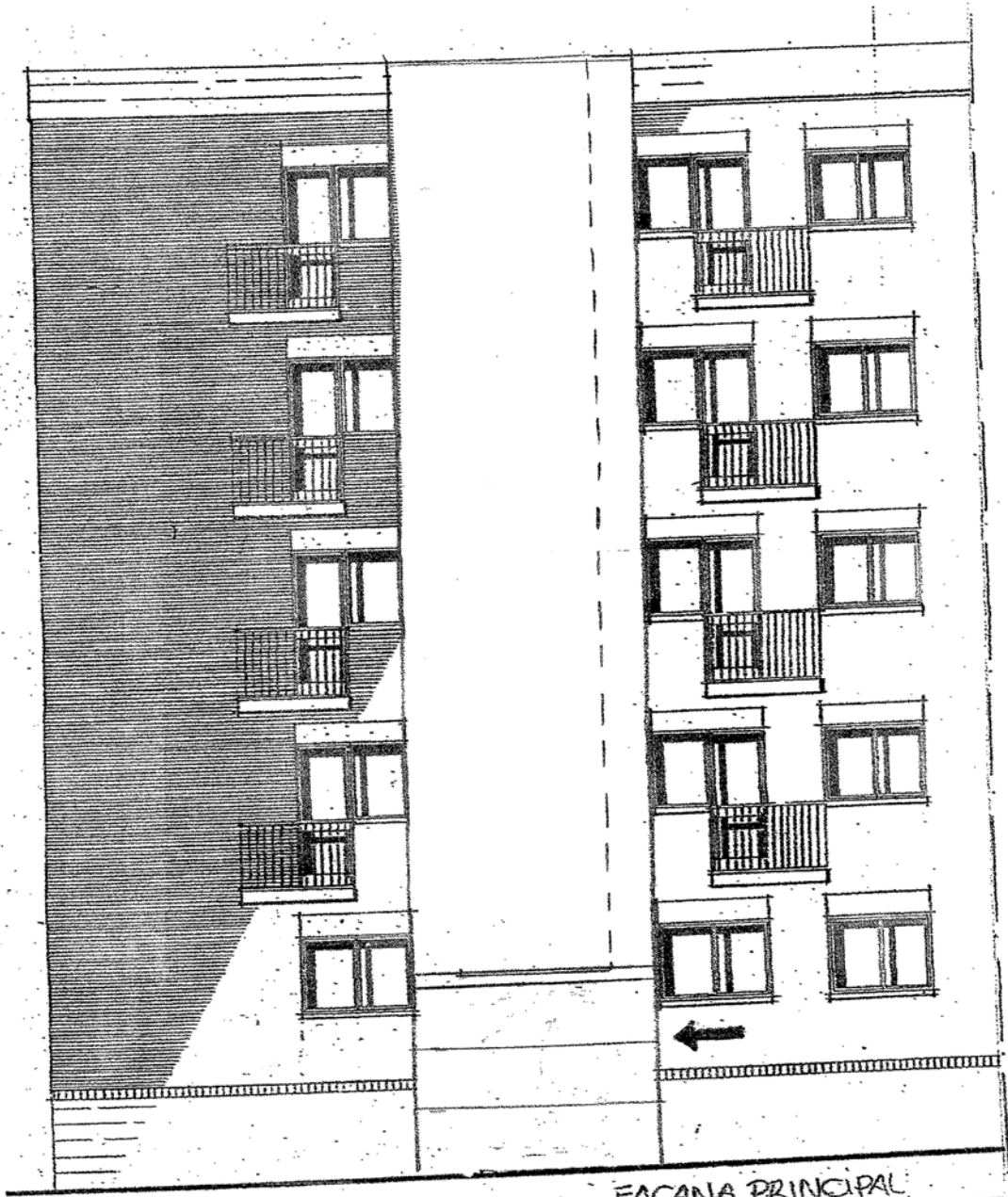


PLANTA BAIXA
E: 1/100.



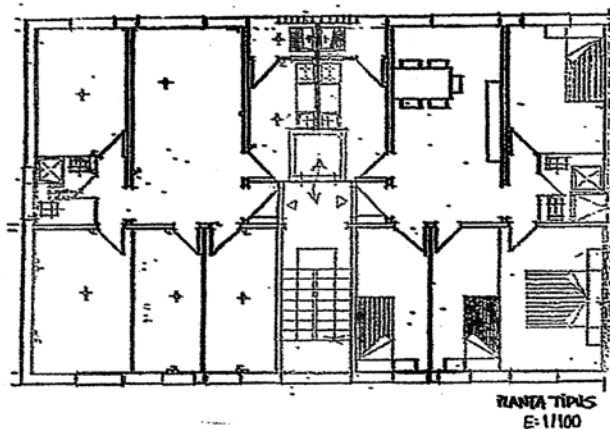
PLANTATIPUS

E: 1/100



FAÇANA PRINCIPAL
E: 1/100

A1 (OPCIÓ 2)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Amidament

Comentaris

Accessibilitat.

Implantació d'un ascensor.

Caixa escala.

1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala, així com els vestíbuls i menjadors de cada habitatge. Veure plànols pàgina següent.

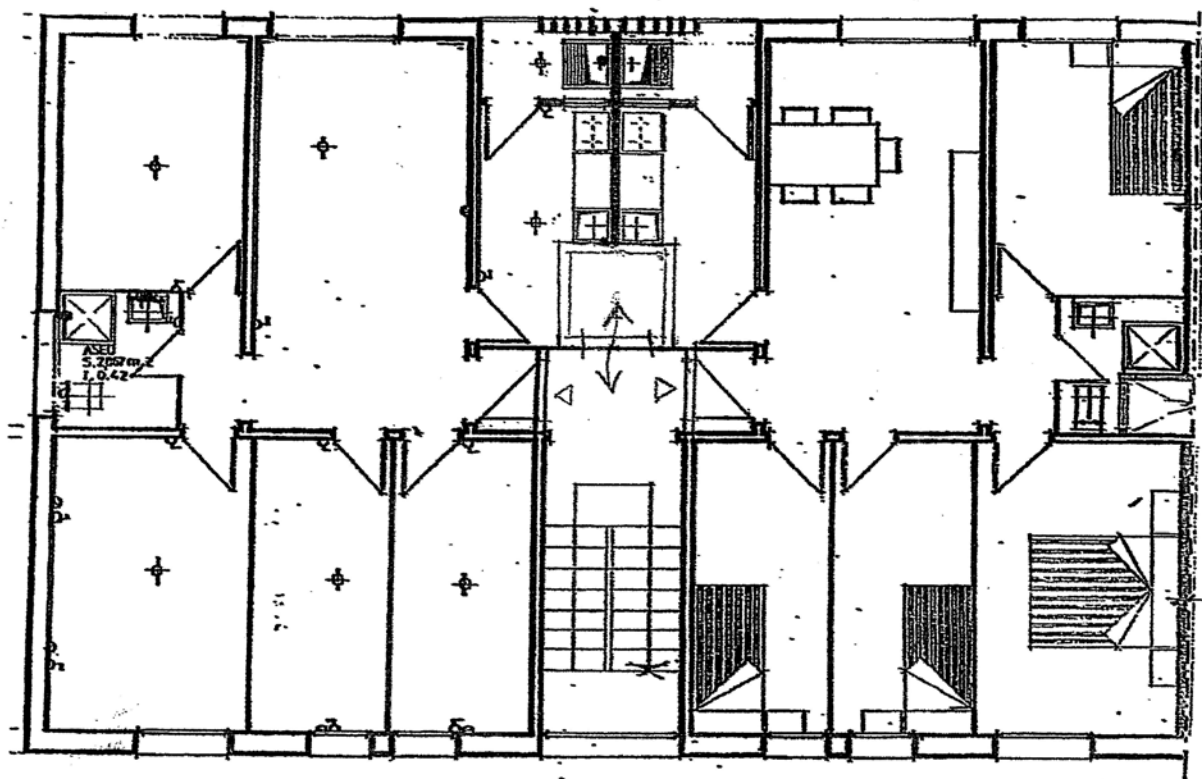
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat.

Estructura, tancament i buidat dels sostre a cada un dels replans, inclou repassos a les estances afectades.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



ASEU
5.769 m²
1.0.42

PLANTA TIPUS
E: 1/100

4. Valoració

En un full, i desglossat per subsistemes, el dictamen dóna una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud. A més, el full separa aquelles actuacions molt urgents i que no admeten demora de la resta d'actuacions.

La valoració que dóna és la del cost de contractació, IVA a part.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓ
Infraestructura	I1	Deficiències funcionals a cambra sanitària
	I2	Presència de runa i rates
	I6	Humitats de capil·laritat
Estructura	E2	Elements de formigó armat
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C8	Planxes de polièster
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F1	Recobriments impermeabilitzants i grafismes variats
	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F8	Tancaments lleugers a galeries
	F10	Marquesines
	F12	Parets arrebossades
	F15	Trencaigües
F17	Condensacions	
Instal. electricitat	IE1	Quadre general de protecció
	IE2	Comptadors i línies individuals
Instal. lampisteria	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals
	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions
Sanejament	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació
	S3	Baixants interiors
	S4	Desguàs cambra de comptadors
Ventilació	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elements comuns	EC1	Fusteria de caixa escala
	EC2	Esglaonat
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

SUBSISTEMA	LESIÓ	TIPOLOGIA 2											
		MAS I CANALS 6	MAS I CANALS 8	MAS I CANALS 12	MAS I CANALS 14	AMÍLCAR BARCA 1	AMÍLCAR BARCA 5	ARCHIDONA 5	ARCHIDONA 9				
	Nombre de locals	0	10	0	0	0	10	0	0	0	10	0	10
	Nombre d'habitages	2.225,00 €	4.450,00 €	4.450,00 €	4.450,00 €	- €	2.225,00 €	2.225,00 €	2.225,00 €	601,01 €	601,01 €	- €	2.225,00 €
INFRASTRUCTURA	I1	601,01 €	1.202,02 €	1.202,02 €	1.202,02 €	- €	- €	601,01 €	601,01 €	- €	- €	- €	601,01 €
	I6	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Total infraestructura	2.826,01 €	5.652,02 €	5.652,02 €	5.652,02 €	- €	2.826,01 €	2.826,01 €	2.826,01 €	- €	- €	- €	2.826,01 €
ESTRUCTURA	E2	135,00 €	225,00 €	- €	360,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	135,00 €	135,00 €	180,00 €	180,00 €
	Total estructura	135,00 €	225,00 €	- €	360,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	135,00 €	135,00 €	180,00 €	180,00 €
TERRATS	C2	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	35,00 €	35,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	35,00 €	35,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €
	C7	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	225,00 €	225,00 €	35,00 €	35,00 €	225,00 €	225,00 €	35,00 €	35,00 €
	C8	225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	780,00 €	780,00 €	225,00 €	225,00 €	780,00 €	780,00 €	225,00 €	225,00 €
	C10	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	780,00 €	780,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	780,00 €	780,00 €
	Total cobertes	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	3.224,00 €	3.224,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	3.224,00 €	3.224,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €
FAÇANES	F1	8.320,00 €	6.240,00 €	- €	- €	- €	- €	8.320,00 €	8.320,00 €	150,00 €	150,00 €	- €	- €
	F3	180,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	180,00 €	- €	2.400,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €
	F4	2.400,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	7.100,00 €	7.100,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €	6.600,00 €	6.600,00 €	5.640,00 €	5.640,00 €
	F8	7.560,00 €	8.040,00 €	4.200,00 €	6.120,00 €	278,00 €	278,00 €	7.560,00 €	7.560,00 €	278,00 €	278,00 €	278,00 €	278,00 €
	F10	278,00 €	278,00 €	278,00 €	278,00 €	2.395,00 €	2.395,00 €	278,00 €	278,00 €	2.465,00 €	2.465,00 €	2.465,00 €	2.465,00 €
	F12	2.465,00 €	1.865,00 €	2.395,00 €	2.395,00 €	4.875,00 €	4.875,00 €	2.465,00 €	2.465,00 €	4.875,00 €	4.875,00 €	4.875,00 €	4.875,00 €
	F15	4.875,00 €	4.505,00 €	3.750,00 €	3.750,00 €	2.325,00 €	2.325,00 €	4.875,00 €	4.875,00 €	2.325,00 €	2.325,00 €	- €	- €
	F17	- €	- €	- €	- €	14.343,00 €	14.343,00 €	2.325,00 €	2.325,00 €	23.127,00 €	23.127,00 €	25.088,00 €	23.978,00 €
	Total Façanes	26.078,00 €	22.728,00 €	12.423,00 €	14.343,00 €	540,00 €	540,00 €	26.667,00 €	26.667,00 €	540,00 €	540,00 €	- €	- €
INST. ELÈCTRICA	IE1	540,00 €	540,00 €	540,00 €	540,00 €	360,00 €	360,00 €	540,00 €	540,00 €	360,00 €	360,00 €	- €	- €
	IE2	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	900,00 €	900,00 €	360,00 €	360,00 €	900,00 €	900,00 €	- €	- €
	Total Inst. Elèctrica	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	- €	- €
INST. D'AIGUA	IA1	- €	- €	900,00 €	900,00 €	- €	- €	- €	- €	180,00 €	180,00 €	- €	- €
	IA2	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Total Inst. Aigua	- €	- €	900,00 €	900,00 €	- €	- €	180,00 €	180,00 €	- €	- €	- €	- €
SANEJAMENT	IS1	3.000,00 €	- €	900,00 €	900,00 €	5.410,00 €	5.410,00 €	- €	- €	900,00 €	900,00 €	- €	- €
	IS3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9.770,00 €	9.770,00 €	- €	- €
	IS4	- €	- €	360,00 €	360,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Total Sanejament	3.000,00 €	- €	5.770,00 €	5.770,00 €	360,00 €	360,00 €	- €	- €	15.180,00 €	15.180,00 €	- €	- €
VENTILACIÓ	V1	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €
	Total Ventilació	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €
ASCENSORS	A1 opció 1	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €
	A1 opció 2	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €
	Total Accessibilitat	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €
ELEMENTS COM	EC1	- €	- €	290,00 €	290,00 €	- €	- €	290,00 €	290,00 €	290,00 €	290,00 €	290,00 €	290,00 €
	EC2	900,00 €	- €	900,00 €	780,00 €	1.085,00 €	540,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	780,00 €	780,00 €
	Total Elements Comuns	900,00 €	- €	1.190,00 €	780,00 €	1.375,00 €	830,00 €	1.190,00 €	1.190,00 €	830,00 €	830,00 €	1.070,00 €	1.070,00 €
Bastimentades	Bastimentades	13.250,00 €	8.100,00 €	13.250,00 €	13.250,00 €	5.768,93 €	5.823,95 €	13.250,00 €	13.250,00 €	6.260,35 €	6.260,35 €	13.250,00 €	13.250,00 €
	Seguretat	5.973,35 €	5.865,00 €	5.798,25 €	5.845,00 €	154.950,93 €	157.206,96 €	5.768,93 €	5.823,95 €	175.099,36 €	175.099,36 €	6.095,48 €	6.095,48 €
	Actuacions necessàries	163.332,36 €	153.740,02 €	156.153,27 €	158.070,02 €	94.825,00 €	94.825,00 €	154.950,93 €	157.206,96 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €
	Actuacions aconsellables	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	249.775,93 €	252.031,96 €	249.775,93 €	252.031,96 €	249.775,93 €	252.031,96 €	263.164,49 €	263.164,49 €
	TOTAL PER EDIFICI	258.157,36 €	248.565,02 €	250.978,27 €	252.895,02 €	249.775,93 €	252.031,96 €	249.775,93 €	252.031,96 €	263.164,49 €	269.924,36 €	263.164,49 €	263.164,49 €
Actuacions necessàries(pts)		27.176,218 pta.	25.580,187 pta.	25.981,718 pta.	26.300,638 pta.	25.781,665 pta.	26.157,037 pta.	25.781,665 pta.	26.157,037 pta.	29.134,082 pta.	29.134,082 pta.	28.009,334 pta.	28.009,334 pta.
Actuacions aconsellables(pts)		15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.	15.777,552 pta.
TOTAL PER EDIF(PTS)		42.953,771 pta.	41.357,740 pta.	41.759,271 pta.	42.078,191 pta.	41.559,217 pta.	41.934,590 pta.	41.559,217 pta.	41.934,590 pta.	44.911,635 pta.	44.911,635 pta.	43.786,886 pta.	43.786,886 pta.
	Total subsistema												
	Total tipologia												
	En negra actuacions principals												

Total subsistema
Total tipologia
En negra actuacions principals

SUBSISTEMA		LESIÓ		TIPOLOGIA 2									
		ARCHIDONA 11	ARCHIDONA 21	ARCHIDONA 23	ASDRÚBAL 3	ASDRÚBAL 4	ASDRÚBAL 6	ANNÍBAL 1	ANNÍBAL 3				
		0	10	0	10	0	10	0	10	0	10		
Nombre de locals													
Nombre d'habitatges													
INFRASTRUCTURA													
I1		- €	4.450,00 €	4.450,00 €	- €	2.225,00 €	- €	4.450,00 €	4.450,00 €				
I2		- €	1.202,02 €	1.202,02 €	- €	601,01 €	- €	1.202,02 €	1.202,02 €				
I6		- €	1.800,00 €	1.800,00 €	- €	- €	- €	- €	- €				
Total infraestructura		- €	7.452,02 €	7.452,02 €	- €	2.826,01 €	- €	5.652,02 €	5.652,02 €				
ESTRUCTURA													
E2		225,00 €	360,00 €	315,00 €	450,00 €	90,00 €	135,00 €	- €	- €				
Total estructura		225,00 €	360,00 €	315,00 €	450,00 €	90,00 €	135,00 €	- €	- €				
TERRATS													
C2		9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €	9.545,00 €				
C7		35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €				
C8		225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €				
C10		780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €				
Total cobertes		10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €	10.585,00 €				
FAÇANES													
F1		660,00 €	3.224,00 €	- €	- €	3.224,00 €	- €	1.872,00 €	- €				
F3		240,00 €	180,00 €	450,00 €	210,00 €	- €	240,00 €	300,00 €	- €				
F4		2.400,00 €	1.800,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €	1.800,00 €	2.400,00 €	3.300,00 €	1.800,00 €				
F8		7.560,00 €	6.600,00 €	7.100,00 €	6.120,00 €	5.640,00 €	6.600,00 €	5.640,00 €	5.640,00 €				
F10		278,00 €	140,00 €	140,00 €	278,00 €	278,00 €	278,00 €	278,00 €	278,00 €				
F12		2.395,00 €	1.595,00 €	2.170,00 €	2.395,00 €	1.865,00 €	2.465,00 €	1.595,00 €	1.840,00 €				
F15		3.750,00 €	2.970,00 €	3.230,00 €	3.750,00 €	4.505,00 €	4.875,00 €	3.730,00 €	3.470,00 €				
F17		- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.325,00 €	2.325,00 €				
Total Façanes		17.283,00 €	16.509,00 €	15.490,00 €	15.153,00 €	17.312,00 €	16.858,00 €	19.040,00 €	15.353,00 €				
INST. ELECTRICA													
IE1		540,00 €	540,00 €	540,00 €	540,00 €	540,00 €	540,00 €	- €	- €				
IE2		360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	- €	- €				
Total Inst. Elèctrica		900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	- €	- €				
INST. D'AIGUA													
IA1		900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	- €	- €	900,00 €	- €				
IA2		180,00 €	- €	- €	180,00 €	- €	180,00 €	- €	- €				
Total Inst. Aigua		1.080,00 €	900,00 €	900,00 €	1.080,00 €	- €	180,00 €	900,00 €	- €				
SANEJAMENT													
IS1		- €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.410,00 €	- €	- €	5.410,00 €	5.410,00 €				
IS3		9.770,00 €	9.770,00 €	7.510,00 €	- €	- €	- €	9.770,00 €	4.810,00 €				
IS4		- €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	- €	- €	- €	- €				
Total Sanejament		9.770,00 €	15.130,00 €	12.870,00 €	5.770,00 €	- €	- €	15.180,00 €	10.220,00 €				
VENTILACIÓ													
V1		3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €				
Total Ventilació		3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €	3.100,00 €				
ASCENSORS													
A1 opció 1		94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €				
A1 opció 2		96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €	96.585,00 €				
Total Accessibilitat		191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €	191.410,00 €				
ELEMENTS COM													
EC1		290,00 €	- €	- €	290,00 €	290,00 €	290,00 €	- €	290,00 €				
EC2		600,00 €	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	2.400,00 €				
Total Elements Comuns		890,00 €	600,00 €	600,00 €	1.490,00 €	890,00 €	890,00 €	600,00 €	2.690,00 €				
Bastimentades													
Bastimentades		13.250,00 €	8.100,00 €	13.250,00 €	13.250,00 €	8.100,00 €	13.250,00 €	13.250,00 €	8.100,00 €				
Seguretat		5.881,08 €	6.173,65 €	6.090,55 €	5.748,45 €	5.677,83 €	5.601,45 €	6.161,68 €	5.975,25 €				
Actuacions necessàries		159.549,08 €	166.394,67 €	168.137,57 €	154.111,45 €	146.065,84 €	148.084,45 €	171.053,70 €	158.260,27 €				
Actuacions aconsellables		94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €	94.825,00 €				
TOTAL PER EDIFICI		254.374,08 €	261.219,67 €	262.962,57 €	248.936,45 €	240.890,84 €	242.909,45 €	265.878,70 €	253.085,27 €				

Actuacions necessàries(pts)	26.546.732 pta.	27.685.744 pta.	27.975.738 pta.	25.641.988 pta.	24.303.310 pta.	24.639.179 pta.	28.460.940 pta.	26.332.293 pta.
Actuacions aconsellables(pts)	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.	15.777.552 pta.
TOTAL PER EDIF(PTS)	42.324.285 pta.	43.463.296 pta.	43.753.290 pta.	41.419.540 pta.	40.080.863 pta.	40.416.732 pta.	44.238.493 pta.	42.109.846 pta.

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

Terrassa, octubre del 2002

Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 3** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

+

MAS I CANALS 20



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES



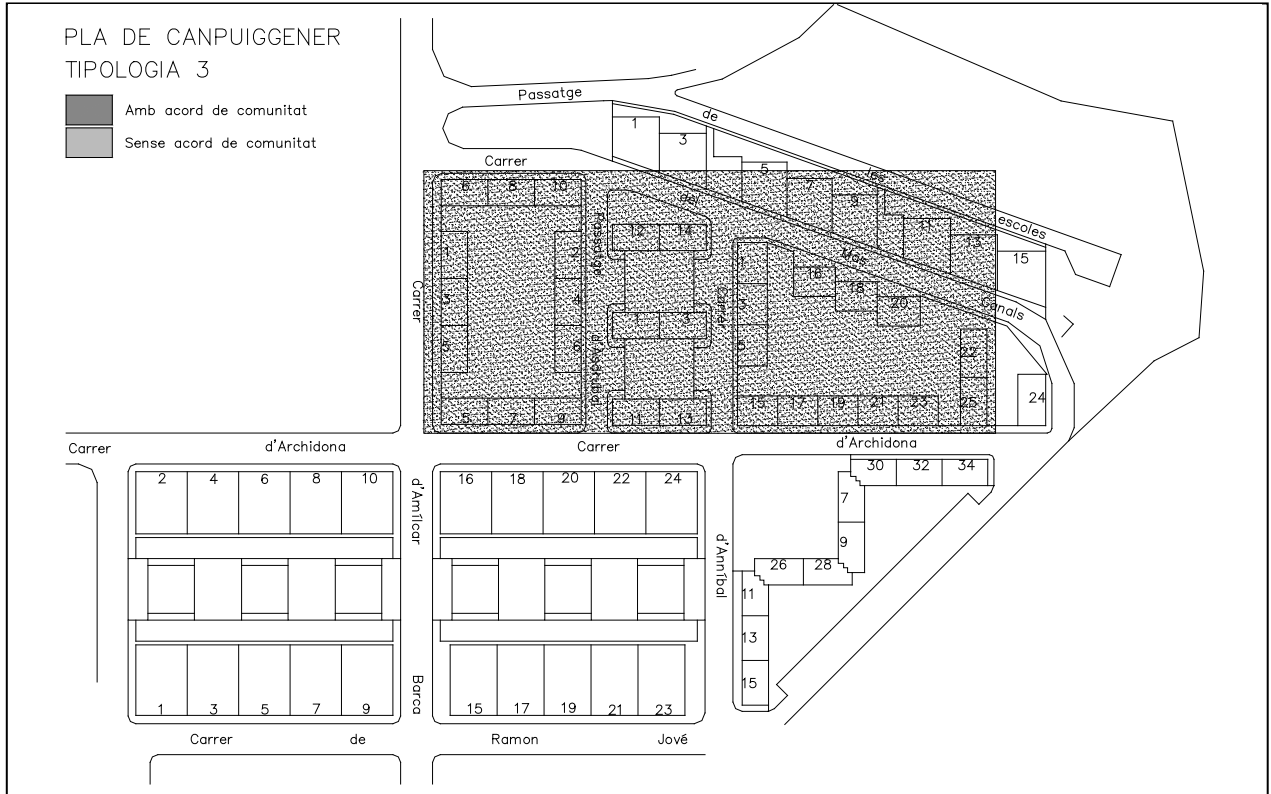
Façana principal
Mas i Canals 20



Façana posterior

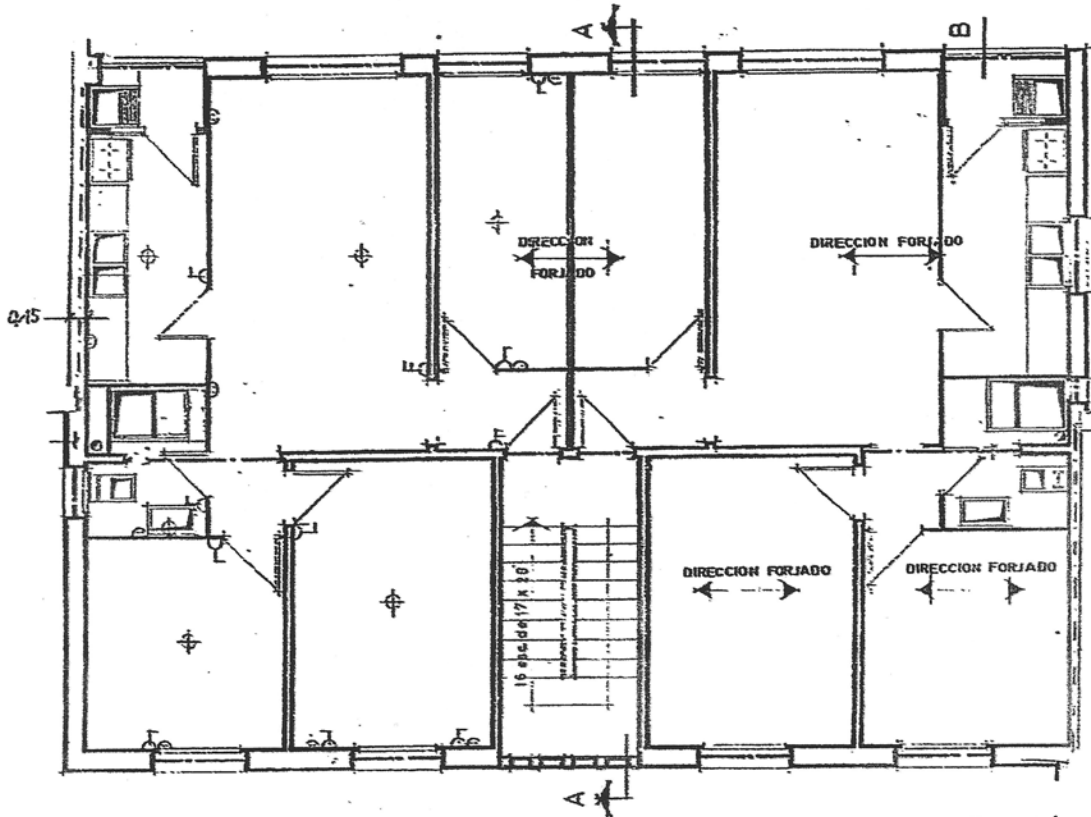
1.3 PLÀNOLS

EMPLAÇAMENT



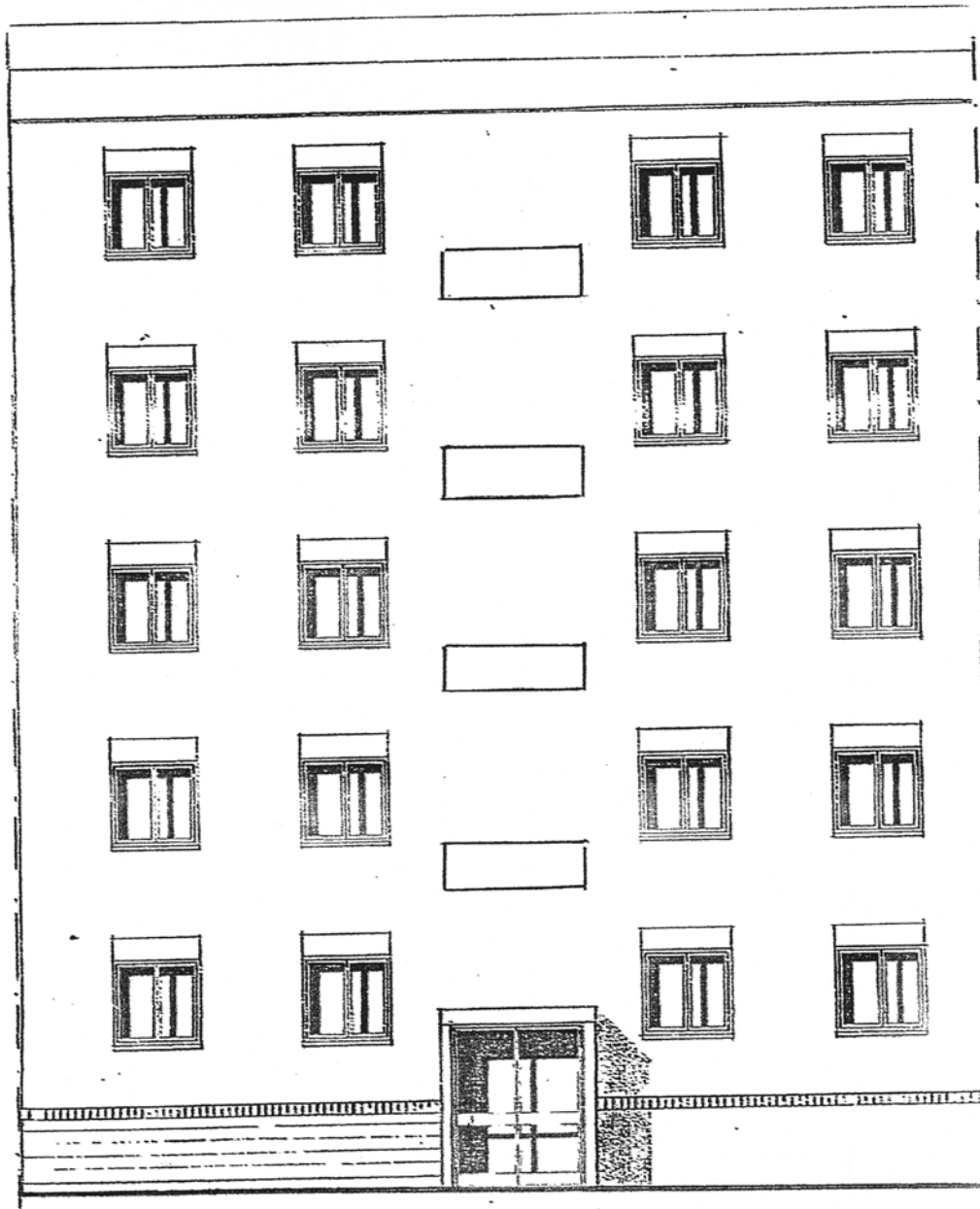
**BARRI DE CAN PUIGGENER
TIPOLOGIA 3**

PLANTA TIPUS



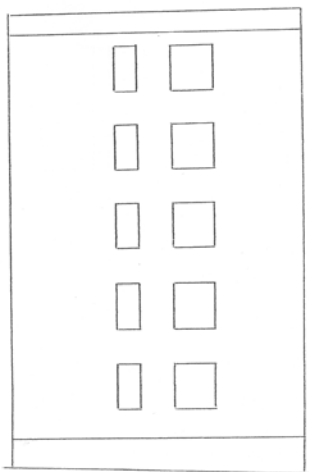
PLANTA TIPUS

FAÇANA PRINCIPAL



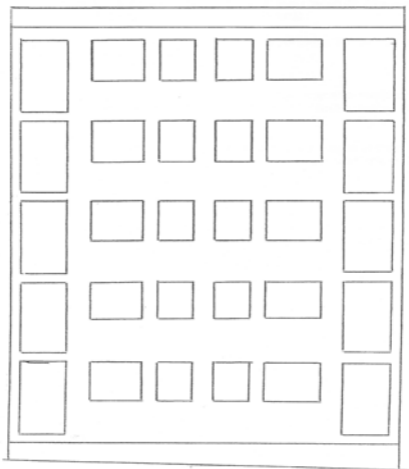
FAÇANA PRINCIPAL

FAÇANA LATERAL



FAÇANA LATERAL

FAÇANA POSTERIOR



FAÇANA POSTERIOR

1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides el dia de la visita (30/08/2002), aquest edifici va ser construït a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen tracta la tipologia 3, que comprèn l'edifici del carrer Mas i canals 20. Aquest edifici és cantoner i compostat per planta baixa + 4 plantes tipus + planta terrat.

L'edifici té un nucli vertical, que és l'escala, amb dos habitatges per planta. Per tant, en total es disposa d'un total de 10 habitatges.

* A les **plantes baixa i tipus** trobem dos habitatges compostats per sala- menjador, cuina, 3 habitacions i 1 bany, amb un total de 60,45 m² de superfície construïda, aproximadament.

La superfície total aproximada de la planta baixa i les plantes pisos ocupen una superfície de 120'90 m². Llavors, la superfície total aproximada que estudia aquest dictamen tècnic és de 725,40 m².

L'alçada lliure de totes les plantes és de 2,50 m.

S'han visitat 2 o 3 habitatges representatius de cada una de les escales ja que la majoria de les lesions i deficiències es produeixen a la pell de l'edifici; per tant, s'ha mostrat especial atenció al visitar el terrat, la cambra de comptadors, la cambra sanitària i les façanes.

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per sistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa.

S'ha pogut observar que les cambres sanitàries han estat ocupades pels veïns. Ells mateixos s'hi ha construït una sèrie de trasters, d'aquesta manera han aconseguit que les cambres sanitàries es mantinguin en bon estat.

Podríem dir que el seu estat de conservació és, en conjunt, bo.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment.

L'estructura dels sostres, és unidireccional a base de semibiguetes/biguetes precomprimides de formigó i revoltó ceràmic.

L'estructura de l'escala i marquesines d'accés és amb llosa de formigó armat. Alguns d'aquests elements presenten oxidacions en l'armadura, produït principalment per la manca de recobriments o pel fet d'estar a la intempèrie.

Les llindes de la caixa d'escala, són elements de formigó armat. El seu estat de conservació és bo.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que sobre del paviment hi ha afegit tela asfàltica autoprotegida i pintura asfàltica. Segurament perquè donaven problemes als habitatges de sota.

El terrat disposa de dues buneres, aquestes no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment.

L'accés al terrat és molt difícil ja que no es disposa de cap escala, l'accés es fa a través d'una portella que hi ha al forjat.

L'estat de conservació, en general és regular.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. Alguns d'aquests maons estan trencats o exfoliats. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) estan enrajolats. Les parets exteriors no tenen cambra d'aire i provoca humitats de condensació en les habitacions que donen a façana nord.

Els sòcols de planta baixa són arrebossats i pintats, i en algunes zones s'observa desprendiment del material. Aquest sòcol està coronat per una filada de maó massís i una altra d'aplatat de peces de rajola ceràmica, que sovint presenten peces trencades i/o exfoliades.

Les marquesines d'entrada als edificis són de formigó vist, encara que segons el bloc hi ha hagut modificacions posteriors, com al c/ Mas Canals 20, que han enrajolat total o parcialment aquest element.

Pel què fa a les finestres i balconeres, originàriament eren de fusta i algunes d'elles encara existeixen, sobretot les finestres de la caixa d'escala. Alguns veïns se les han anat canviant per tancaments d'alumini o PVC.

Les caixes de persianes són de formigó prefabricat. En pocs casos es veuen esquerdes i trencaments d'aquestes peces.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclòs en finestres de caixa d'escala, i en bastants casos presenten trencaments i escrostonaments.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

La major part dels veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments, des de la gelosia original, passant pel tancament parcial mantenint part de gelosia, fins el tancament total amb ampliació del safareig.

Tots els veïns tenen estenedors a façana posterior, s'aprecia varietat de sistemes i en general l'impacte visual és millorable.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. Les bateries són d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals, tot substituït fa poc. En el recinte de les bateries no hi ha bunera sifònica ni connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

Els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

L'estat de conservació general és deficient.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants que recullen les aigües de terrat són de fibrociment es fan interiors per connectar als baixants interiors de banys i enllaçar amb la xarxa de clavegueram.

Els baixants dels banys passen per caixons interiors d'obra no registrables, i són de fibrociment.

Els baixants dels safareigs són vistos o dins de caixó d'obra (segons habitatge), i substituïts de dalt a baix de PVC.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es fa directament a façana mitjançant la gelosia dels safareigs, sempre i quan aquesta no hagi estat substituïda per algun tipus de tancament lleuger no permanentment ventilat.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs i han foradat elements de façana per deixar pas als conductes d'extracció de fums de cuina i caldera.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antena de TV col·lectiva. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat o en façana. Es pot observar algun desordre en el recorregut del cablejat des de terrat fins a l'entrada a l'habitatge per finestres de façana posterior.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

Les portes d'accés als edificis són vidrieres metàl·liques variades. En general mostren bon estat de conservació.

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià.

Els paraments verticals són de fàbrica de maó vista enrajolada.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb barres horitzontals de fusta, pintats i envernissades respectivament.

La il·luminació i ventilació de la caixa d'escala es fa per una finestra de fusta amb vidre prim, que presenta un estat d'envelliment dels materials.

L'enllumenat a tots els blocs és temporalitzat.

L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

En el mateix full, es dona un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Cobertes.

Paviments en mal estat.

Terrats de coberta.

Degradació del material. En algunes zones la rajola s'ha després del paviment.

Manca de manteniment, envelliment

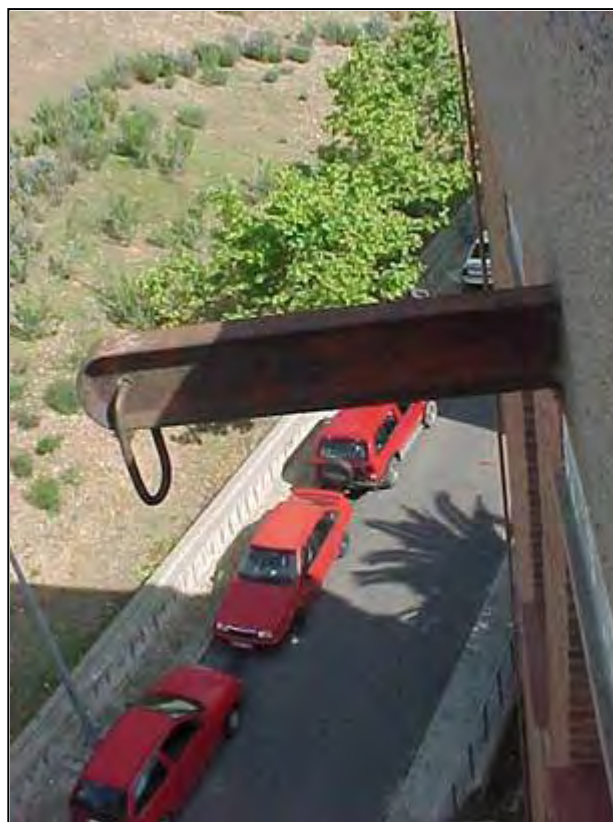
Important.

128,25 m².

Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

Partida d'obra

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de polièstirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sifònica de PVC.

**C7
COBERTES
PERFILS D'ACER****Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Amidament****Comentaris****Partida d'obra**

Cobertes.

Perfils d'acer.

Planta terrat.

Oxidació dels elements metàl·lics.

Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.

Lleu.

2 Uts.

La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb emprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.

Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

C10
ACCESSIBILITAT
ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Cobertes

Accessibilitat al terrat difícil.

Terrats.

Inexistència d'escala d'accés al terrat.

No es va preveure en projecte.

Lleu.

1 Ut.

Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Partida d'obra

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F1 FAÇANES RECOBRIMENT IMPERMEABILITZANT I GRAFISMES VARIS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes i interiors d'escalas.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra interiors i exteriors.

Superfície de les peces ceràmiques dels murs.

Superfície amb recobriment impermeabilitzant envellit i semi després i grafismes varis.

Envelliment de l'impermeabilitzant de la superfície de la façana i grafismes conseqüència del vandalisme.

Lleu.

643,25 m².

La pel·lícula impermeabilitzant aplicada sobre la superfície de la façana està colorejant la mateixa d'un color blanquinós a la vegada que es va desprenent en certes parts. A més a més hi ha tota classe de grafismes. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de la façana.

Neteja superficial de parets d'obra de façana, amb aplicació d'aigua a pressió sobre els paraments i decapat de grafismes a les plantes baixes.

F3

FAÇANES

PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

10 Uts.

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior en sòcol de planta baixa.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per actes vandàlics

Lleu.

41,50 ml.

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades. S'haurà de mirar la possible afectació del sostre de la marquesina d'entrada. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució de tot l'aplatat de rajola ceràmica, per un de més resistent, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F8 FAÇANES TANCAMENT LLEUGERS A GALERIES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Substitució de les gelosies de les galeries, per tancament variis.

Galeries.

Diversitat de solucions de tancament a les galeries, estenedors i teuladetes, que contribueixen al desordre visual general de la façana.

Tancament voluntari per part dels veïns.

Important.

8 tribunes.

2 cobricions.

Es tracta de reconèixer les ampliacions de les galeries i tornar a dissenyar alguns petits elements per tal d'unificar-les. En les galeries originals es preveu que els veïns tendiran a fer ampliació de galeries tenint en compte el nou disseny establert. En el cas de les cuines sense ampliació, però amb gelosia substituïda per finestra, es proposa igualment la formació d'estenedors.

Arrencada de tots els estenedors i teuladetes de protecció i els diferents sistemes de fixació.

Nou disseny del cos sobresortint de les galeries, amb reforç estructural, plafonat de sotes i laterals, ampliació de visera i protecció de l'estenedor amb plafons de policarbonat cel·lular sobre perfils metàl·lics.

F10
FAÇANES
MARQUESINES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Marquesines de formigó armat acabades arrebossades o amb aplacat de rajola.

Marquesines d'accés a l'edifici.

Deteriorament de la impermeabilització i acabats.

Manca de manteniment.

Lleu.

1 Ut.

La proposta consistirà en la substitució de la impermeabilització i les capes superiors d'acabat, així com la trobada amb els paraments verticals.

Sanejat de la superfície de la marquesina i col·locació de xapa aferrada amb morter cola.

F12
FAÇANES
PARETS ARREBOSSADES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Sòcols de façanes.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i
 envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb
 els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Lleu

75 m²

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les zones
 malmeses.

*Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals
 exteriors.*

*Aplacat de paraments verticals exteriors amb peces de
 panot, sanejant prèviament la superfície a tractar.*

F13
FAÇANES
JUNT DE DILATACÓ**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Amidament****Comentaris****Partida d'obra**

Façanes

Junt de dilatació entre edificis

Façana posterior

Discontinuitats per manca de material, degradació del mateix i brutejat general.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

Lleu

20 m

Es preveu la substitució del junt ja que degut a l'estat actual no compleix amb la seva funció específica. Es recomana una revisió dels junts exteriors de façana cada 10 anys.

Segellat de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, prèvia arrencada del cordó existent.

F15 FAÇANES TRENCAIGÜES



Subsistema
Descripció de l'element

Façanes
Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional
Causes

Finestres, balconeres i safareigs.
Trencament de peces amb desprendiment de material.
Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la pròpia peça.

Qualificació de la gravetat
Amidament

Potencialment greu
64 unitats a finestres
10 unitats a safareigs.

Comentaris

Es proposa el recobriment de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana. La solució adoptada és la mateixa per finestres i balconeres, però té una varietat per a les peces dels safareigs.

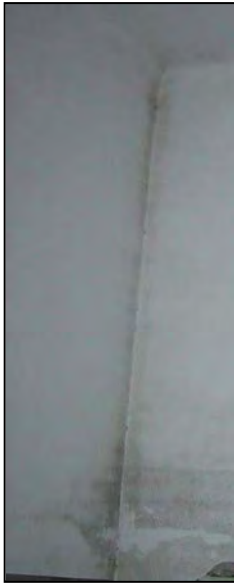
Partida d'obra

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriment amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres i balconeres.

Repicat de pedra artificial armada als safareigs, fins enrasar a nivell de gelosia. Xapa metàl·lica amb funció de goteró, ancorada a peça de pedra artificial.

F17 FAÇANES CONDENSACIONS



Subsistema

Descripció de l'element

Façanes

Aparició de fongs en sostres i parets als llocs de màxima concentració de condensació de vapor d'aigua. Olor desagradable.

Localització dins l'edifici

Cara interior de parets de façana, en cantonades i sota finestres.

Lesió o deficiència funcional

Aparició de taques en les parets i sostres per efectes dels ponts tèrmics, despreniment dels revestiments decoratius, (pintura, papers pintats...), descomposició del revestiment de guix de les parets.

Causes

Aïllament tèrmic deficient per falta de cambra d'aire en les parets de façana.

Ventilació insuficient dels habitatges.

Qualificació de la gravetat

Potencialment greu

Amidament

137,50 m²

Comentaris

Les humitats de condensació són produïdes per la concentració de vapor d'aigua en proporcions excessives. Això possibilita l'existència de microorganismes nocius per a la salut. A part, també afecta negativament a nivell estètic.

Partida d'obra

*Neteja general de totes les zones amb presència de fongs.
Aplicació de pintura fungicida a parets i sostres de les zones a tractar.*

Desmuntatge i muntatge, o protecció del mobiliari de les estances a tractar.

Aïllament interior de parets de façana amb un gruix de 20mm de poliestirè expandit recoberts amb plafons de Pladur.

Adaptació del marc de les finestres al nou gruix del tancament amb un marc ancorat mecànicament a l'obra i entregat per davant dels plafons d'aplatat.

IE1 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Amidament****Comentaris****Partida d'obra**

Instal·lació d'electricitat.

CGP dins d'armari metàl·lic.

Cambra de comptadors del sota escala.

La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat

Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.

Lleu.

1 unitat.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS



Subsistema	Instal·lació d'electricitat.
Descripció de l'element	Comptador de serveis generals.
Localització dins l'edifici	Cambra de comptadors del sota escala.
Lesió o deficiència funcional	Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.
Causes	Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions vàries.
Qualificació de la gravetat	Important.
Amidament	1 unitat.
Comentaris	Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.
Partida d'obra	<i>Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.</i>

IA2 INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA VENTILACIÓ A LA CAMBRA DE LA INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Instal·lació de lampisteria.

Recinte de murs d'obra i ventilació humida.

Cambra de comptadors al sota escala.

Ventilació insuficient de la cambra de comptadors.

Manca de previsió d'obertures de ventilació.

Lleu.

1 unitat.

Pels blocs que tenen quartets adaptats a la cambra sanitària es proposa una millora de la ventilació dels recintes, fent reixes de ventilació a les parts inferiors de les portes per aconseguir millor circulació d'aire.

Partida d'obra

Obertura de forat en porta de recinte de comptadors, inclou regularització del mateix i repàs de l'acabat de la porta afectada.

Reixa de ventilació de planxa d'acer galvanitzat, fixada mecànicament a porta.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Tubs de fibrociment, per dins de caixons. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.

Els baixants dels banys recorren per dins de caixons d'obra i els baixants de safareigs originalment eren vistos, però en alguns casos han estat encaixonats pels veïns.

Trencaments, unions deficientes entre tubs, i pèrdues puntuals.

Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.

Important.

32 m

Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.

Demolició de caixó d'obra, prèvia retirada de mobiliari i posterior formació del mateix, amb peces registrables fixades a estructura de perfils metàl·lics.

Substitució dels baixants interiors i reconstrucció del caixó amb plafons registrables.

S4
SANEJAMENT
DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema
Descripció de l'element

Sanejament.
 Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional

Cambra de comptadors del sota escala.
 Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de la instal·lació de lampisteria.

Causes
Qualificació de la gravetat
Amidament
Comentaris

Manca desguàs.
 Lleu.
 1 unitat
 El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Partida d'obra

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, prèvia excavació de terres. Reblert amb grava de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Paraments verticals de façana posterior.

Diversitat de tubs i deflectors i forats a elements de formigó armat.

Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra. Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Important.

10 unitats

Es proposa l'ampliació i regularització dels forats per ordenar-los. Es col·locaran passamurs on foradin les peces de formigó. En el cas dels safareigs que han substituït la gelosia inicial per tancaments lleugers, es preveu la ventilació de la cuina mitjançant conducte des de cuina fins a l'exterior.

Obertura de forat per a pas de 4 tubs amb xapa d'acer galvanitzat col·locada per les dues cares prèvia regularització del forat, substitució de canonades interiors obsoletes i col·locació de deflectors.

Modificació de recorregut dels conductes per centralitzar les sortides de fums i gasos.

EC1
ELEMENTS COMUNS
FUSTERIA CAIXA D'ESCALA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Finestres de fusteria de fusta, pintada, amb vidre senzill.

Finestres de caixa d'escala.

En finestres de caixa d'escala la fusteria està envellida, no és estanca..

Manca de manteniment

Lleu.

4 unitats.

Es proposa la reparació de les finestres en mal estat.

Substitució de massilles per llistó de fusta fixat a marc de finestra.

Pintar finestres de caixa escala amb pintura plàstica del mateix color que l'actual, prèvia preparació superfície..

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esclaó sobre llosa de formigó armat amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i abrillantat,.

Escales de caixa d'escala.

Alguns esglaons es belluguen al rebre càrrega.

Pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esclaó i en ocasions trencament del propi element de formació d'esclaó.

Lleu.

3 substitucions

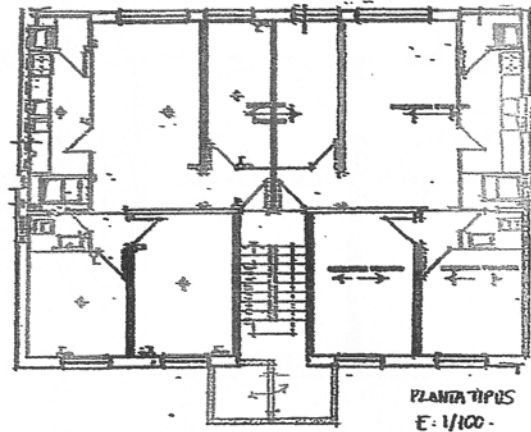
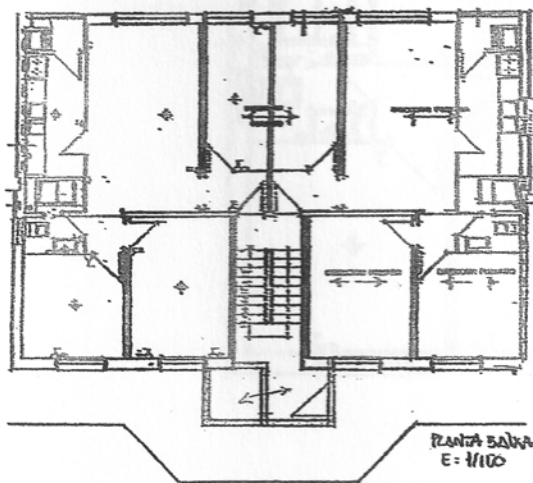
2 reparacions

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'inestabilitat.

Substitució puntual d'esclaó de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

Desmuntatge i nova col·locació d'esclaó de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

A1 (OPCIÓ 1)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema

Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.

Implantació d'un ascensor.

Façana principal.

1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

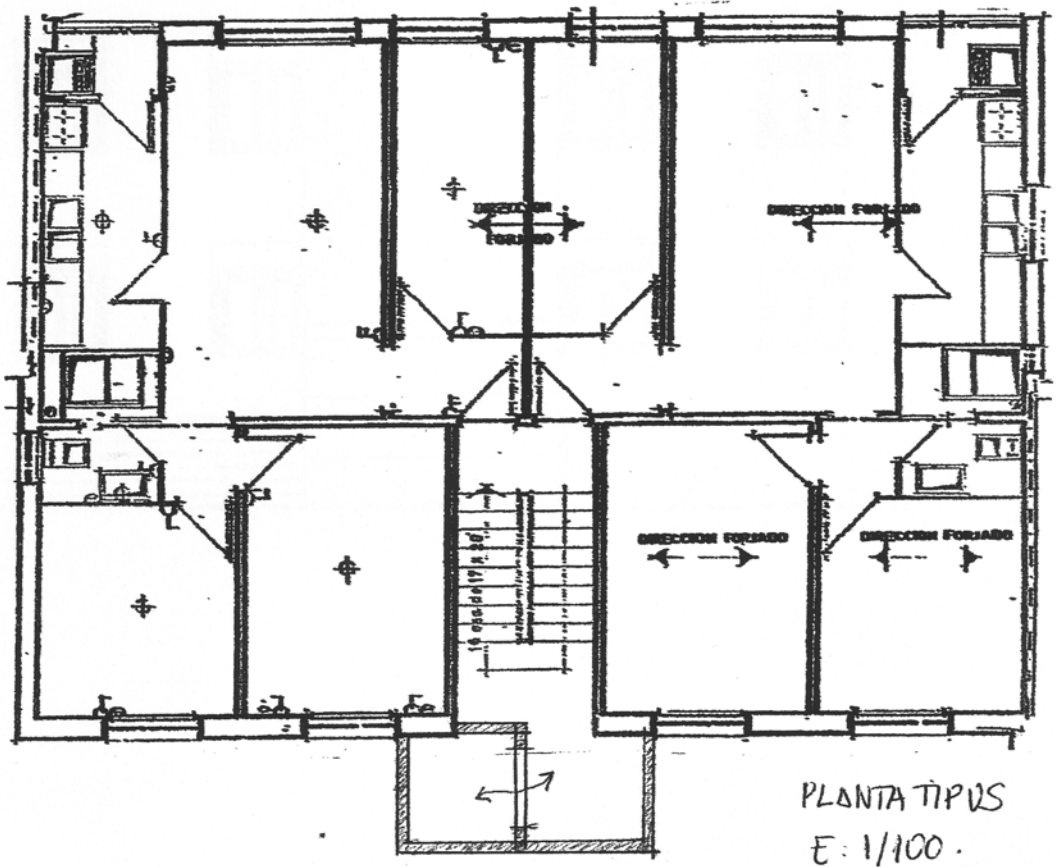
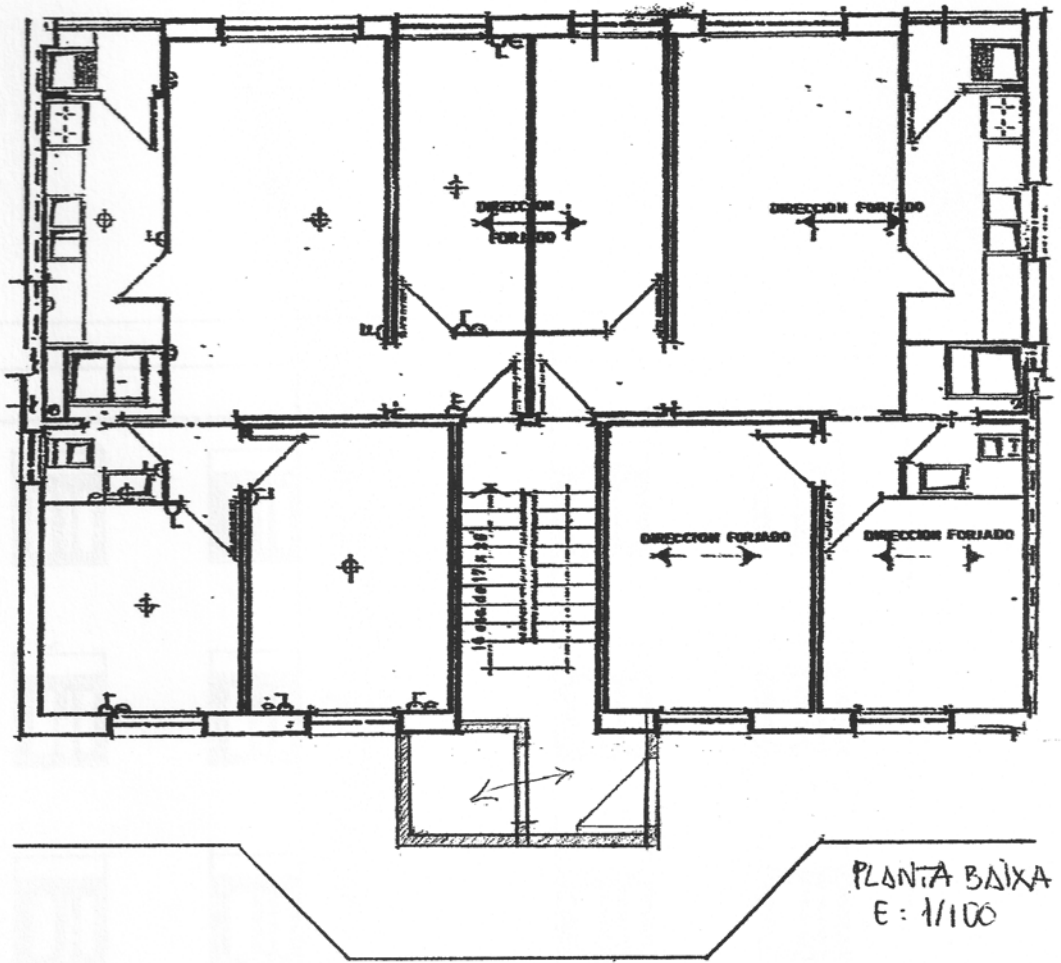
Partida d'obra

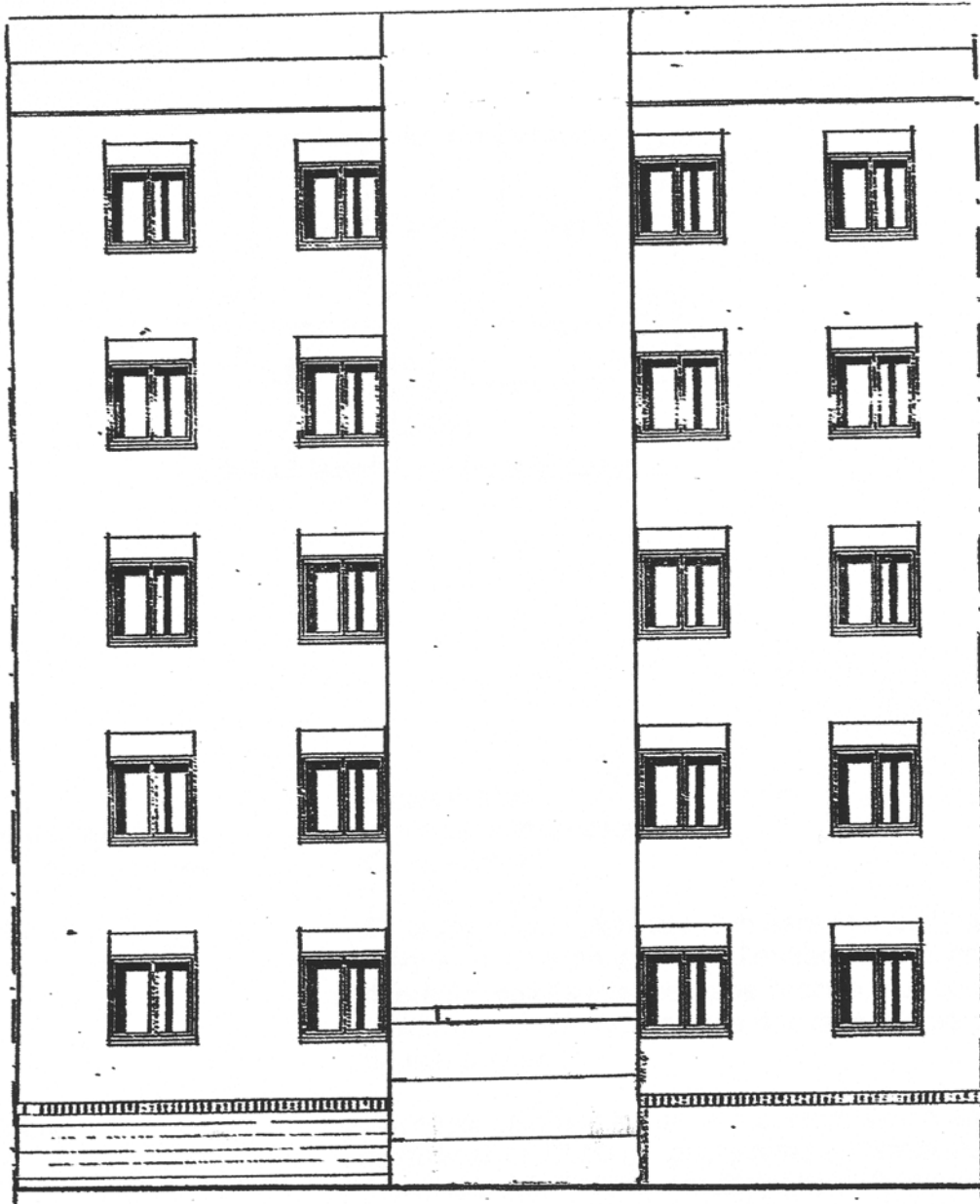
Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

Estructura metàl·lica amb tancaments lleugers, sobre fonamentació.

Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura.

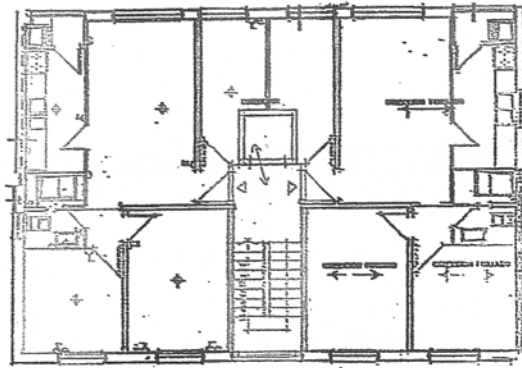
Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.





FAÇANA PRINCIPAL
E: 1/100.

A1 (OPCIÓ 2)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.
 Implantació d'un ascensor.
 Caixa escala.
 1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala, així com els vestíbuls i menjadors de cada habitatge. Veure plànols pàgina següent.

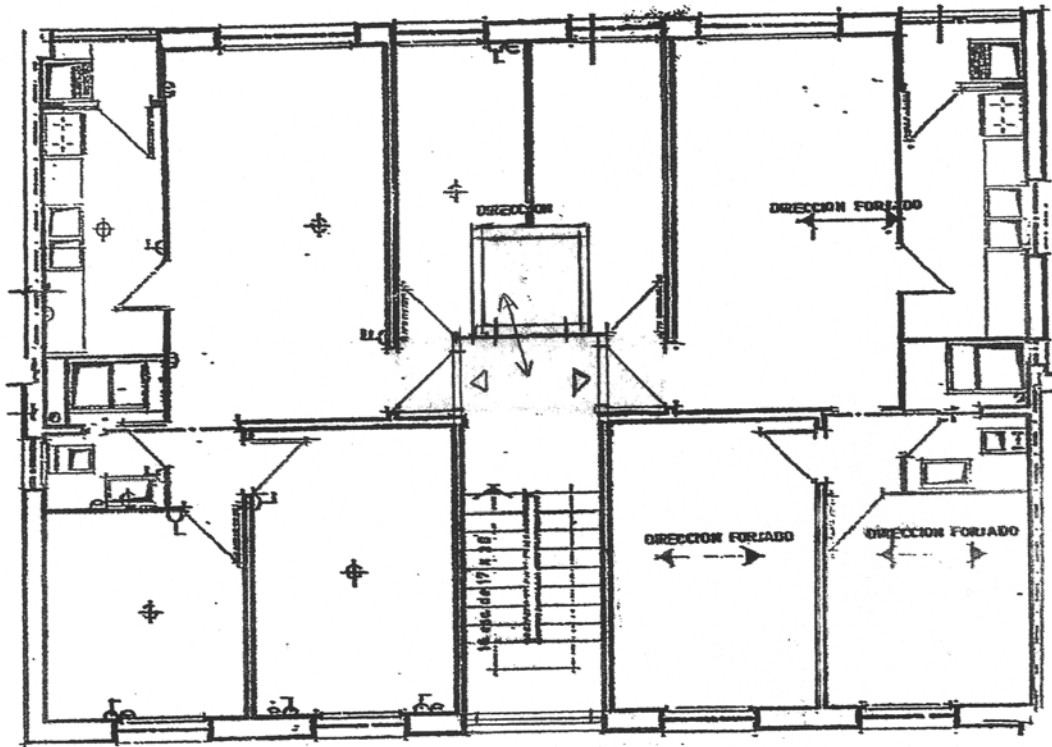
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, pulsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat.

Estructura, tancament i buidat dels sostre a cada un dels replans, inclou repassos a les estances afectades.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



PLANTA TIPUS
E: 1/100.

4. Valoració

En un full, i desglossat per subsistemes, el dictamen dóna una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud. A més, el full separa aquelles actuacions molt urgents i que no admeten demora de la resta d'actuacions.

La valoració que dóna és la del cost de contractació, IVA a part.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓ
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F1	Recobriments impermeabilitzants i grafismes variats
	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F8	Tancaments lleugers a galeries
	F10	Marquesines
	F12	Parets arrebossades
	F13	Junts de dilatació.
	F15	Trencaigües
Instal. electricitat	IE1	Quadre general de protecció
	IE2	Comptadors i línies individuals
Instal. lampisteria	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions
Sanejament	S3	Baixants interiors
	S4	Desguàs cambra de comptadors
Ventilació	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elements comuns	EC1	Fusteria de caixa escala
	EC2	Esglaonat
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor

VALORACIÓ ECONÒMICA ESTIMADA PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES		VALORACIÓ	
Coberta	C2 Terrat	8.385 €	1.395.147 pts
	C7 Perfils d'acer	35 €	5.824 pts
	C10 Accessibilitat a planta terrat	780 €	129.781 pts
Façanes	F1 Grafismes varis	8.365 €	1.391.819 pts
	F3 Peces d'obra ceràmica	300 €	49.916 pts
	F4 Aplacats de rajola ceràmica	2.490 €	441.301 pts
	F8 Tancaments lleugers a galeries	8.040 €	1.337.743 pts
	F10 Marquesines	140 €	23.294 pts
	F12 Parets arrebossades	4.600 €	765.376 pts
	F13 Junts de dilatació	170 €	28.286 pts
	F15 Trencaigües	4.230 €	703.813 pts
F17 Condensacions	9.150 €	1.522.432 pts	
Instal. electricitat	IE1 Quadre general de protecció	540 €	89.848 pts
	IE2 Comptadors i línies individuals	360 €	59.899 pts
Instal. lampisteria	IA2 Ventilació a la cambra d'instal·lacions	180 €	29.949 pts
Sanejament	S3 Baixants interiors	4.810 €	800.317 pts
	S4 Desguàs cambra de comptadors	360 €	59.899 pts
Ventilació	V1 Instal·lació d'evacuació de fums i gasos	3.100 €	515.797pts
Elements comuns	EC1 Fusteria de caixa escala	290 €	48.252 pts
	EC2 Esglaonat	785 €	130.613 pts
Repercussió bastida		8.500 €	1.414.281 pts
Repercussió seguretat		1.450 €	241.260 pts
TOTAL		67.060 €	11.157.845 pts
Accessibilitat	A1 Implantació d'un ascensor OPCIÓ 1	94.825 €	15.777.552 pts
	A1 Implantació d'un ascensor OPCIÓ 1	66.120 €	11.000.000 pts

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

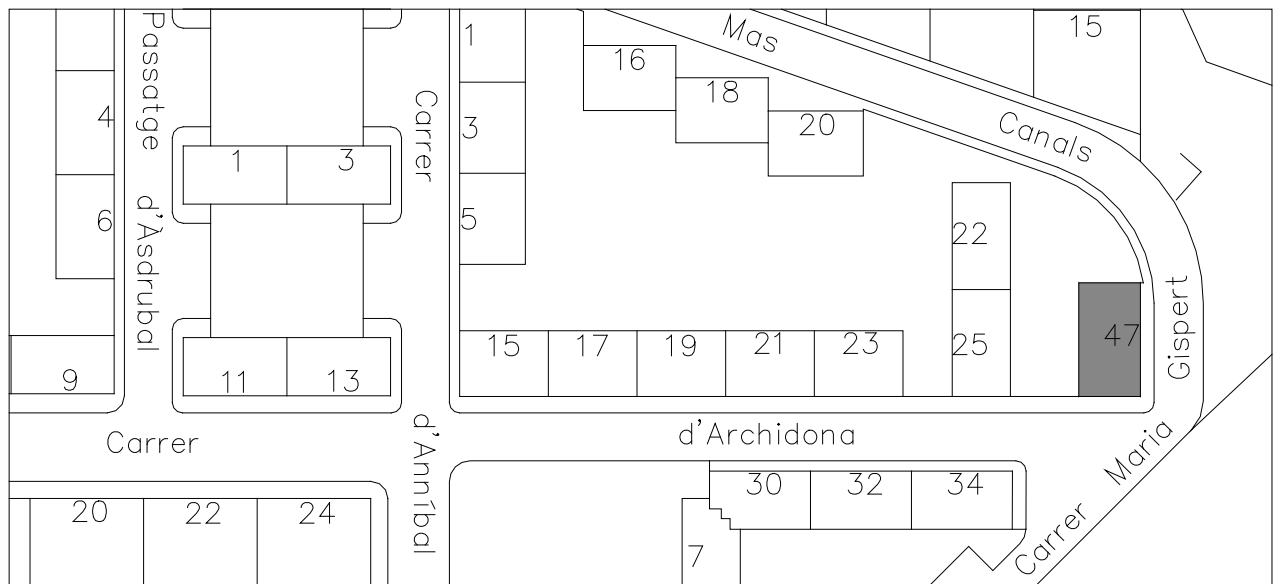
Terrassa, octubre del 2002
Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 4** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

MARIA GISPERT, 47.



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES



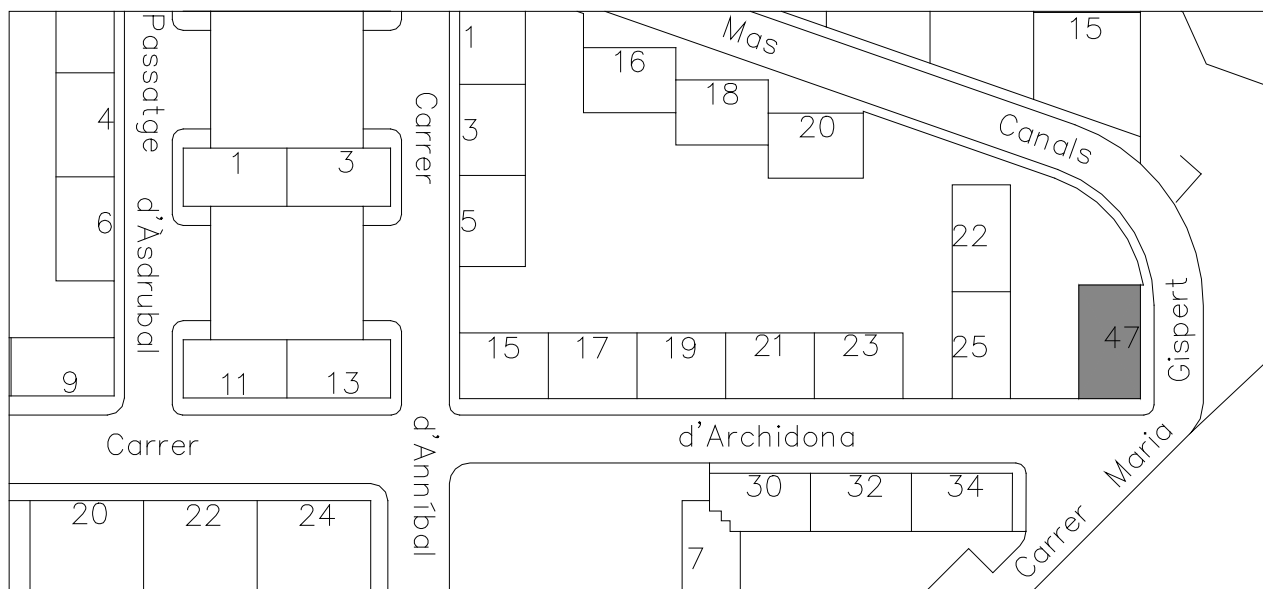
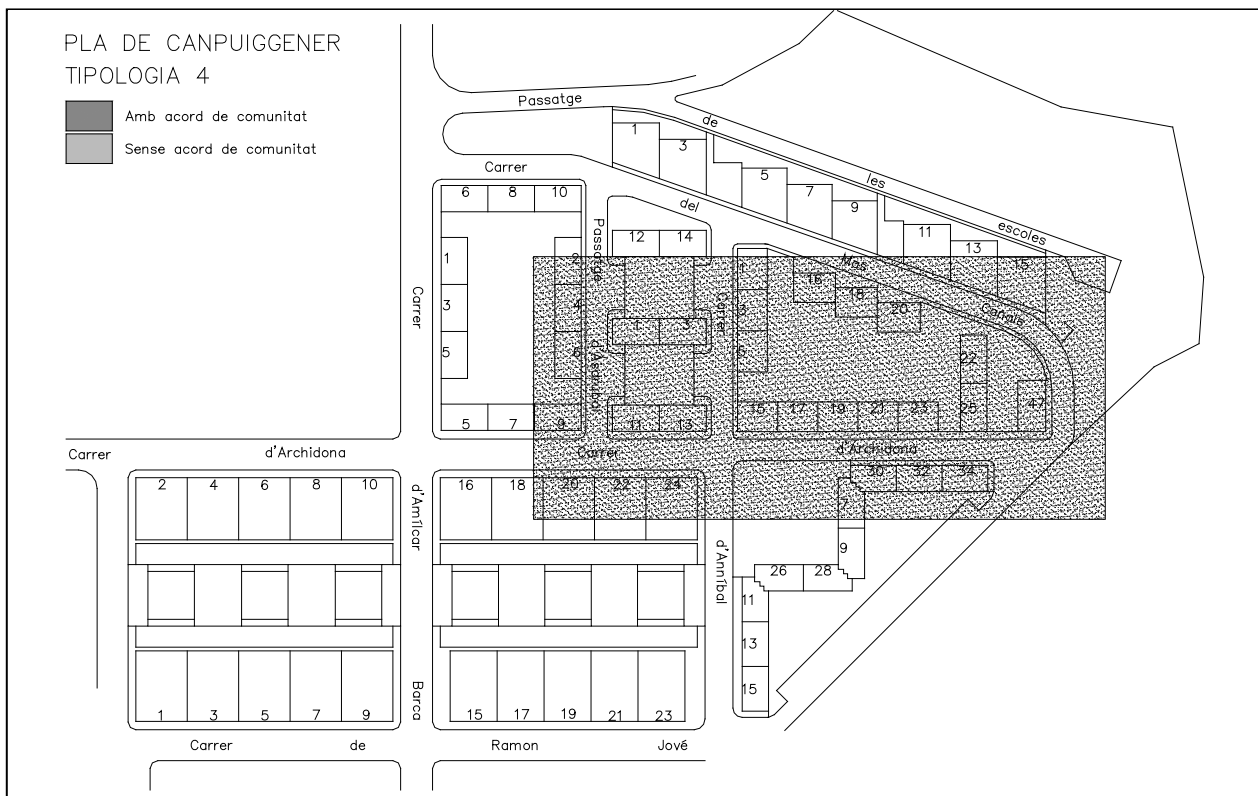
Façana principal
Maria Gispert 47



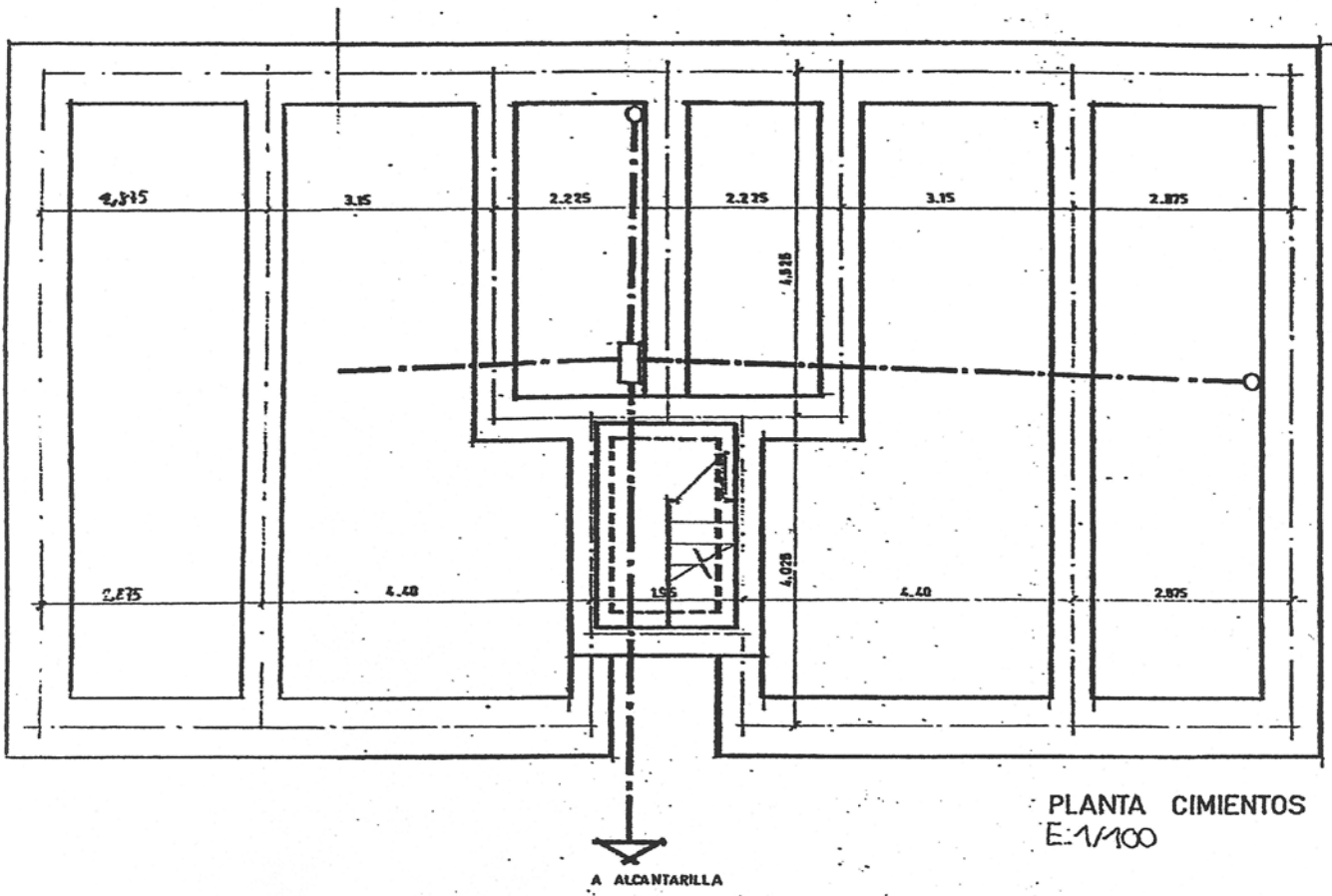
Façana posterior

1.3 PLÀNOLS

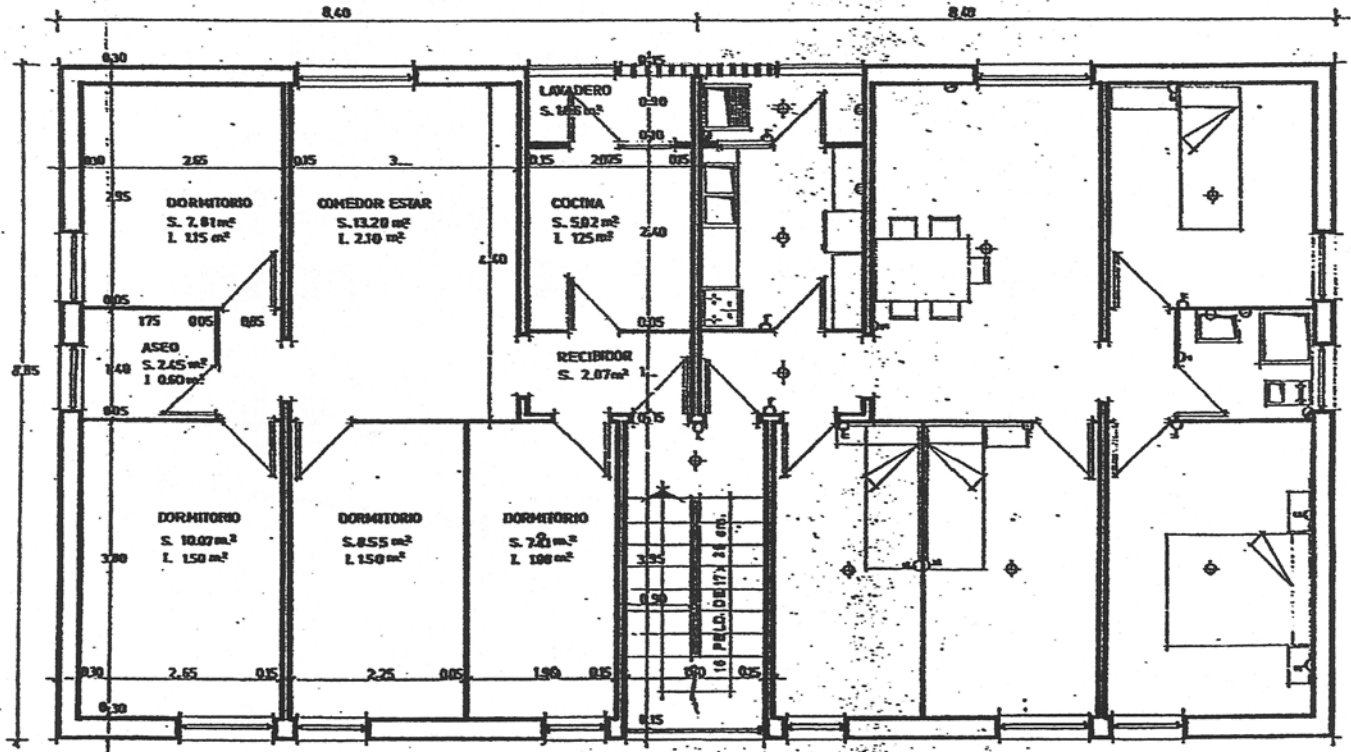
EMPLAÇAMENT



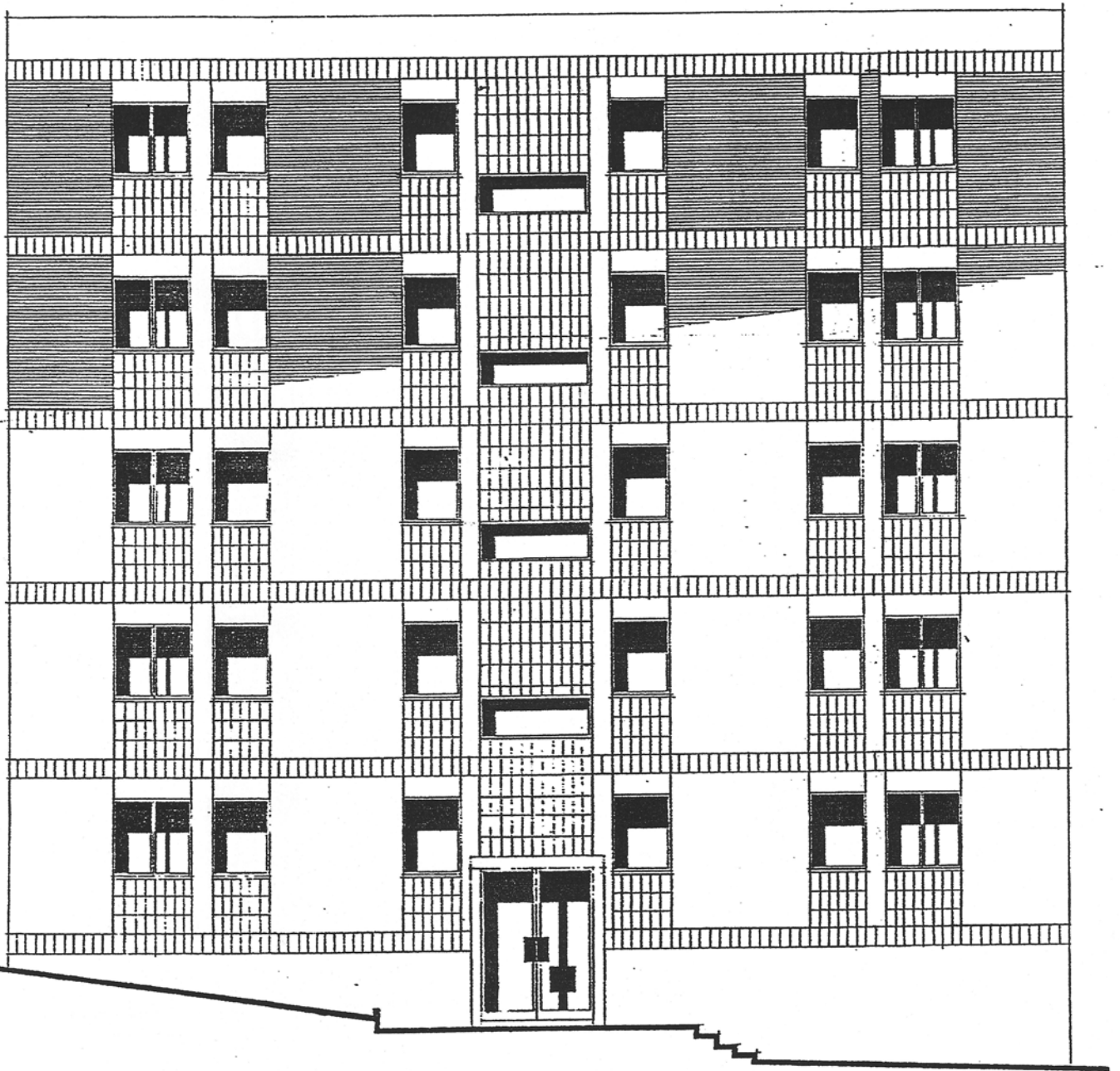
**BARRI DE CAN PUIGGENER
TIPOLOGIA 4**



PLANTA CIMIENTOS
E: 1/100

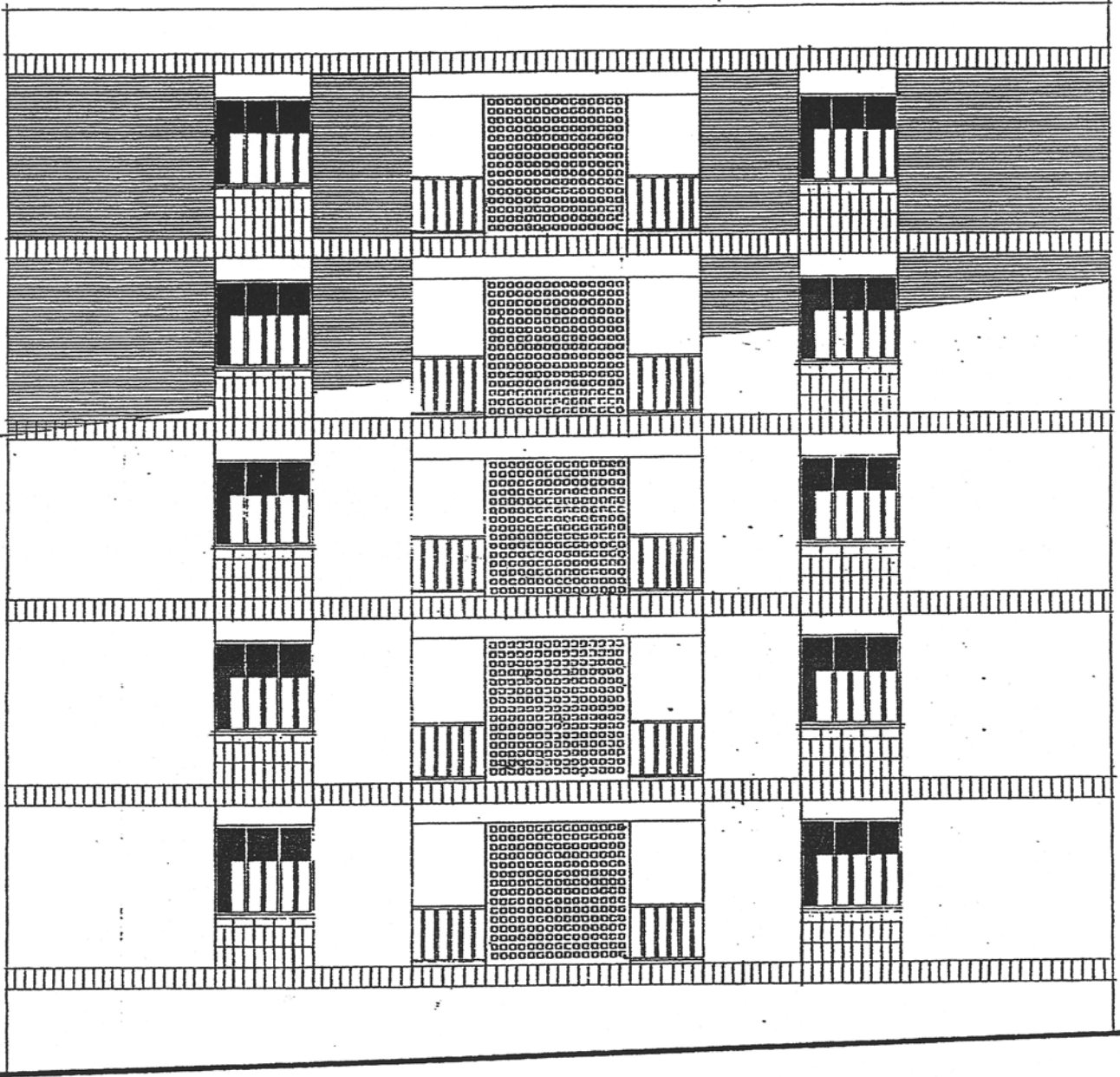


PLANTA TIPO
Sup. constr. - 148.68 m²
E: 1/100



FACHADA PRINCIPAL

E: 1/100



FACHADA POSTERIOR

E:1/100

1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides el dia de la visita (30/09/2002), aquest edifici fou construït a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen tracta la tipologia 4, que comprèn l'edifici del carrer Maria Gispert 47. Aquest edifici és aïllat, i està compost per, planta baixa + 4 plantes tipus + planta terrat.

L'edifici té un nucli vertical, que és l'escala, amb dos habitatges per planta. Per tant, en total es disposa de 10 habitatges per edifici.

* A les **plantes baixa i tipus** trobem dos habitatges compostats per sala- menjador, cuina, 3 habitacions i 1 bany, amb un total de 70'15 m² de superfície construïda, aproximadament.

La superfície total aproximada, que ocupen els habitatges de la planta baixa i les plantes pisos ocupen és de 140'30 m². Llavors, la superfície total aproximada que estudia aquest dictamen tècnic és de 841'80 m².

L'alçada lliure de totes les plantes és de 2,50 m.

S'han visitat 2 o 3 habitatges representatius de cada una de les escales ja que la majoria de les lesions i deficiències es produeixen a la pell de l'edifici; per tant, s'ha mostrat especial atenció al visitar el terrat, la cambra de comptadors, la cambra sanitària i les façanes.

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per sistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa.

S'ha pogut observar que l'edifici disposa de cambra sanitària. L'accés a aquesta s'efectua a través d'una portella ventilades de 50 x 50 cm, situada a la cambra de comptadors d'aigua. Aquesta es troba convenientment ventilada, la única cosa a destacar és que hi ha presència de runa i rates.

Podríem dir que el seu estat de conservació és, en conjunt, regular.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment.

L'estructura dels sostres, és unidireccional a base de semibiguetes/biguetes precomprimides de formigó i revoltó ceràmic.

L'estructura de l'escala i marquesines d'accés és amb llosa de formigó armat. Les llindes de la caixa d'escala, són elements de formigó armat.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que els veïns, fa uns anys varen tenir problemes, i varen afegir-hi unes plaques ondulades. El terrat disposa de dues buneres, les quals no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment. L'accés al terrat és molt difícil ja que es fa a través d'una portella de 50 x 50 cm que hi ha al forjat.

L'estat de conservació, en general és regular.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. Alguns d'aquests maons estan trencats o exfoliats. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) estan enrajolats. A les parets exteriors es provoquen humitats de condensació en les habitacions que donen a façana nord.

Els sòcols de planta baixa són arrebossats i pintats, i en moltes zones s'observa desprendiment del material. Aquest sòcol està coronat per una filada de maó massís i una altra d'aplatat de peces de rajola ceràmica, que sovint presenten peces trencades i/o exfoliades.

La marquesina d'entrada a l'edifici és de formigó vist i presenta un estat millorable.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclòs en finestres de caixa d'escala, i en molts casos presenten trencaments i escrostonaments.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

Tots els veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments amb ampliació del safareig.

Tots els veïns tenen estenedors a façana posterior i alguns han muntat cobricions per protegir la roba; S'aprecia varietat de sistemes i en general l'impacte visual és millorable.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. La bateria és d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals amb problemes de corrosió, en molts casos deguda a l'electròlisi per l'alternança de materials. En el recinte de les bateries no hi ha bunera sifònica i no hi ha connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

Els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

L'estat de conservació general és deficient.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants que recullen les aigües de terrat son de fibrociment es fan interiors per connectar als baixants interiors de banys i enllaçar amb la xarxa de clavegueram.

Els baixants dels banys passen per caixons interiors d'obra no registrables, i són de fibrociment. Els baixants dels safareigs són vistos o dins de caixó d'obra (segons habitatge), i de fibrociment. Alguns veïns han substituït els seus trams de baixant per tub de PVC.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es feia originàriament directa a façana mitjançant la gelosia dels safareigs, Quan aquesta ha estat substituïda per algun tipus de tancament lleuger, la ventilació es dona per conductes de la cuina cap a l'exterior.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs i han foradat elements de façana per deixar pas als conductes d'extracció de fums de cuina i caldera.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antena de TV col·lectiva. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat o en façana. Es pot observar algun desordre en el recorregut del cablejat des de terrat fins a l'entrada a l'habitatge per finestres de façana posterior.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

Les portes d'accés als edificis són vidrieres metàl·liques variades. En general mostren bon estat de conservació.

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià.

Els paraments verticals són de fàbrica de maó vista enrajolada.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb barres horitzontals de fusta, pintats i envernissades respectivament.

La il·luminació i ventilació de la caixa d'escala es fa per una finestra de fusta amb vidre prim, que presenta un estat d'envelliment dels materials.

L'enllumenat a tots els blocs és temporalitzat.

L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

En el mateix full, es dóna un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

I2
INFRAESTRUCTURA
EMMAGATZEMATGE D'OBJECTES, RUNA, PRESENCIA DE RATES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Infraestructura.

Cambra sanitària.

Cambres sanitàries amb accés practicable.

Emmagatzematge d'objectes, runa, presència de rates.

Manca de manteniment i acumulació de brutícia.

Greu.

1 Ut.

Es proposa la neteja de totes les cambres sanitàries i un acord de comunitat amb el qual es prohibeixi l'emmagatzematge de materials de qualsevol tipus. Es proposa també una desratització que haurà de dur a terme per una empresa especialitzada, tenint en compte una campanya comuna entre totes les escales.

Partida d'obra

Neteja de cambra sanitària amb retirada de restes d'obra i objectes de tot tipus, inclou càrrega i transport de runa a l'abocador.

Campanya de desratització realitzada per empresa especialitzada.

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Cobertes.

Paviments en mal estat.

Terrats de coberta.

Degradació del material i presència d'humitats als habitatges de sota.

Manca de manteniment, envelliment

Important.

148,68 m².

Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

Partida d'obra

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de poliestirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sífònica de PVC.

C7
COBERTES
PERFILS D'ACER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Cobertes.

Perfils d'acer.

Planta terrat.

Oxidació dels elements metàl·lics.

Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.

Lleu.

2 Uts.

La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb emprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.

Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

C10
ACCESSIBILITAT
ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Cobertes

Accessibilitat al terrat difícil.

Terrats.

Inexistència d'escala d'accés al terrat.

No es va preveure en projecte.

Lleu.

1 Ut.

Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Partida d'obra

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F1
FAÇANES
RECOBRIMENT IMPERMEABILITZANT I GRAFISMES VARIS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra exteriors.

Superfície de les peces ceràmiques dels murs.

Superfície amb recobrint impermeabilitzant envellit i semi després i grafismes varis.

Envelliment de l'impermeabilitzant de la superfície de la façana i grafismes conseqüència del vandalisme.

Lleu.

1 unitat

La pel·lícula impermeabilitzant aplicada sobre la superfície de la façana està colorejant la mateixa d'un color blanquinós a la vegada que es va desprenent en certes parts. A més a més hi ha tota classe de grafismes. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de la façana.

Neteja superficial de parets d'obra de façana, amb aplicació d'aigua a pressió sobre els paraments i decapat de grafismes a les plantes baixes.

F3
FAÇANES
PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

30 Uts.

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior en sòcol de planta baixa i ampits de finestra.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per actes vandàlics i agents atmosfèrics.

Lleu.

51,30 ml en sòcol.

90 m² en ampits de façana.

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades.

S'haurà de mirar la possible afectació del sostre de la marquesina d'entrada. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució de tot l'aplacat de rajola ceràmica, per un de nou de les mateixes característiques, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F8
FAÇANES
TANCAMENT LLEUGERS A GALERIES



Subsistema

Descripció de l'element

Façanes.

Substitució de les gelosies de les galeries, per tancament variis.

Localització dins l'edifici

Galeries.

Lesió o deficiència funcional

Diversitat de solucions de tancament a les galeries, estenedors i teuladetes, que contribueixen al desordre visual general de la façana.

Causes

Tancament voluntari per part dels veïns.

Qualificació de la gravetat

Important.

Amidament

9 tribunes

1 Original

2 cobricions

Comentaris

Es tracta de reconèixer les ampliacions de les galeries i tornar a dissenyar alguns petits elements per tal d'unificar-les. En les galeries originals es preveu que els veïns tendiran a fer ampliació de galeries tenint en compte el nou disseny establert. En el cas de les cuines sense ampliació, però amb gelosia substituïda per finestra, es proposa igualment la formació d'estenedors.

Partida d'obra

Arrencada de tots els estenedors i teuladetes de protecció i els diferents sistemes de fixació.

Nou disseny del cos sobresortint de les galeries, amb reforç estructural, plafonat de sotes i laterals, ampliació de visera i protecció de l'estenedor amb plafons de policarbonat cel·lular sobre perfils metàl·lics.

F10
FAÇANES
MARQUESINES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Marquesines de formigó armat acabades arrebossades o amb aplacat de rajola.

Marquesines d'accés a l'edifici.

Deteriorament de la impermeabilització i acabats.

Manca de manteniment.

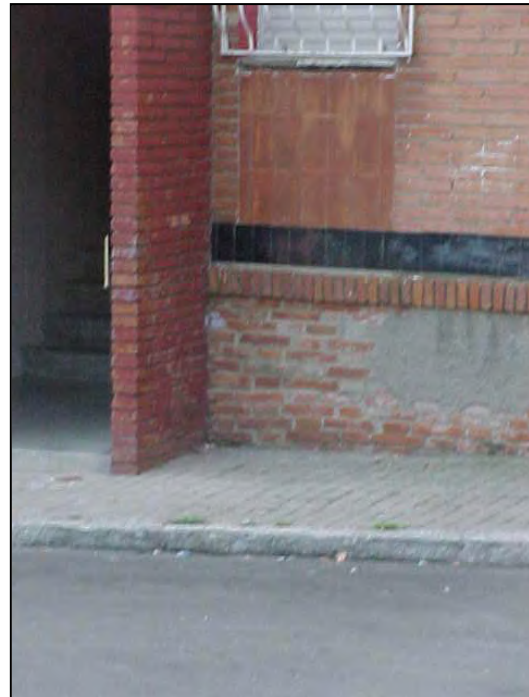
Lleu.

1 Ut.

La proposta consistirà en la substitució de la impermeabilització i les capes superiors d'acabat, així com la trobada amb els paraments verticals.

Sanejat de la superfície de la marquesina i col·locació de xapa aferrada amb morter cola.

F12 FAÇANES PARETS ARREBOSSADES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Sòcols de façanes.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Lleu

65 m²

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les zones malmeses.

Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals exteriors.

Aplacat de paraments verticals exteriors amb peces de panot, sanejant prèviament la superfície a tractar.

F15 FAÇANES TRENCAIGÜES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Finestres, balconeres i safareigs.

Trencament de peces amb desprendiment de material.

Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la pròpia peça.

Potencialment greu

68 unitats a finestres

Es proposa el recobriment de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana. La solució adoptada és la mateixa per finestres i balconeres, però té una varietat per a les peces dels safareigs.

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriment amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres i balconeres.

Repicat de pedra artificial armada als safareigs, fins enrasar a nivell de gelosia. Xapa metàl·lica amb funció de goteró, ancorada a peça de pedra artificial.

IE1 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Amidament****Comentaris****Partida d'obra**

Instal·lació d'electricitat.

CGP dins d'armari metàl·lic.

Cambra de comptadors del sota escala.

La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat. Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.

Lleu.

1 unitat.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació d'electricitat.

Comptador de serveis generals.

Cambra de comptadors del sota escala.

Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.

Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions varies.

Important.

1 unitat.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.

IA1 INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA BATERIA DE COMPTADORS I CONNEXIONS INDIVIDUALS

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes**

Instal·lació de lampisteria.

Centralització de comptadors i connexions individuals.

Cambra de comptadors al sota escala.

Oxidacions de claus i platines.

Reparacions puntuals de canonades amb materials que produeixen electròlisi i presència de humitats de condensació a la cambra degut a la falta de ventilació d'aquesta.

Qualificació de la gravetat**Amidament****Comentaris**

Important.

1 unitat.

Es recomana la substitució de les bateries, no només per les lesions que presenten si no perquè les existents han quedat obsoletes.

Partida d'obra

Substitució de la bateria per a comptadors d'aigua, claus de pas i canonades de la cambra de comptadors.

IS1
SANEJAMENT
XARXA HORIZONTAL D'EVACUACIÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Tubs de formigó amb reparacions puntuals de PVC en algun bloc.

Recorregut enterrat per la cambra sanitària.

Els claveguerons de formigó traspuen humitat. Algunes arquetes tenen pèrdues i les connexions entre claveguerons i baixants es fan de manera anàrquica i desordenada.

Envelliment de la instal·lació i reparacions amb caràcter puntual.

Important.

1 unitat.

Es proposa arrencar la instal·lació existent i substituir-la per tubs de polipropilè amb recorregut pel sostre de la cambra sanitària i fixats amb brides.

Substitució de la instal·lació de sanejament amb tubs de PVC, penjats pel sostre de la cambra sanitària amb brides i unions elàstiques per maniguets, amb pericons de registre i 1 pericó sifònic.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Tubs de fibrociment, per dins de caixons. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.

Els baixants dels banys recorren per dins de caixons d'obra i els baixants de safareigs originalment eren vistos, però en alguns casos han estat encaixonats pels veïns.

Trencaments, unions deficientes entre tubs, i pèrdues puntuals.

Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.

Important.

70 m

Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.

Demolició de caixó d'obra, prèvia retirada de mobiliari i posterior formació del mateix, amb peces registrables fixades a estructura de perfils metàl·lics.

Substitució dels baixants interiors i reconstrucció del caixó amb plafons registrables.

S4 SANEJAMENT DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema
Descripció de l'element

Sanejament.
Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional

Cambra de comptadors del sota escala.
Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de la instal·lació de lampisteria.

Causes
Qualificació de la gravetat
Amidament
Comentaris

Manca desguàs.
Lleu.
1 unitat
El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Partida d'obra

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, prèvia excavació de terres. Reblert amb graves de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Paraments verticals de façana posterior.

Diversitat de tubs i deflectors.

Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra.

Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Important.

10 unitats

Es proposa l'ampliació i regularització dels forats per ordenar-los. En el cas dels safareigs que han substituït la gelosia inicial per tancaments lleugers, es preveu la ventilació de la cuina mitjançant conducte des de cuina fins a l'exterior.

Obertura de forat per a pas de 4 tubs amb xapa d'acer galvanitzat col·locada per les dues cares prèvia regularització del forat, substitució de canonades interiors obsoletes i col·locació de deflectors.

Modificació de recorregut dels conductes per centralitzar les sortides de fums i gasos.

EC1
ELEMENTS COMUNS
FUSTERIA CAIXA D'ESCALA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Finestres de fusteria de fusta, pintada, amb vidre senzill.

Finestres de caixa d'escala.

En finestres de caixa d'escala la fusteria està envellida, no és estanca..

Manca de manteniment

Lleu.

4 unitats.

Es proposa la reparació de les finestres en mal estat.

Substitució de massilles per llistó de fusta fixat a marc de finestra.

Pintar finestres de caixa escala amb pintura plàstica del mateix color que l'actual, prèvia preparació superfície..

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esglaó sobre llosa de formigó armat amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i abrillantat,.

Escalaes de caixa d'escala.

Alguns esglaons es belluguen al rebre càrrega.

Pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esglaó i en ocasions trencament del propi element de formació d'esglaó.

Lleu.

6 substitucions

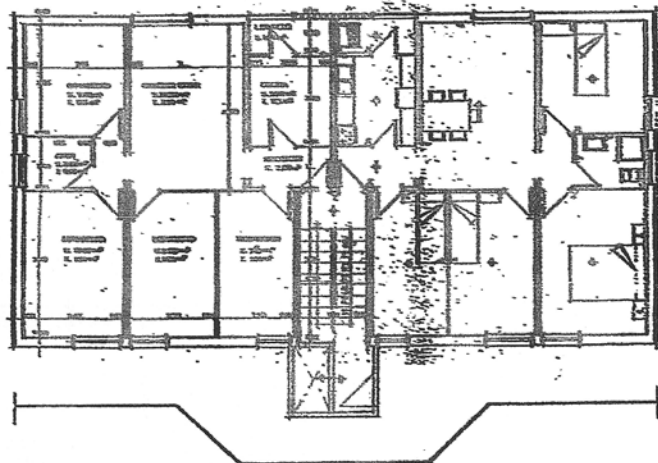
4 reparacions

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'inestabilitat.

Substitució puntual d'esglaó de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

Desmuntatge i nova col·locació d'esglaó de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

A1 (OPCIÓ 1a)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.
 Implantació d'un ascensor.
 Façana principal.

1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

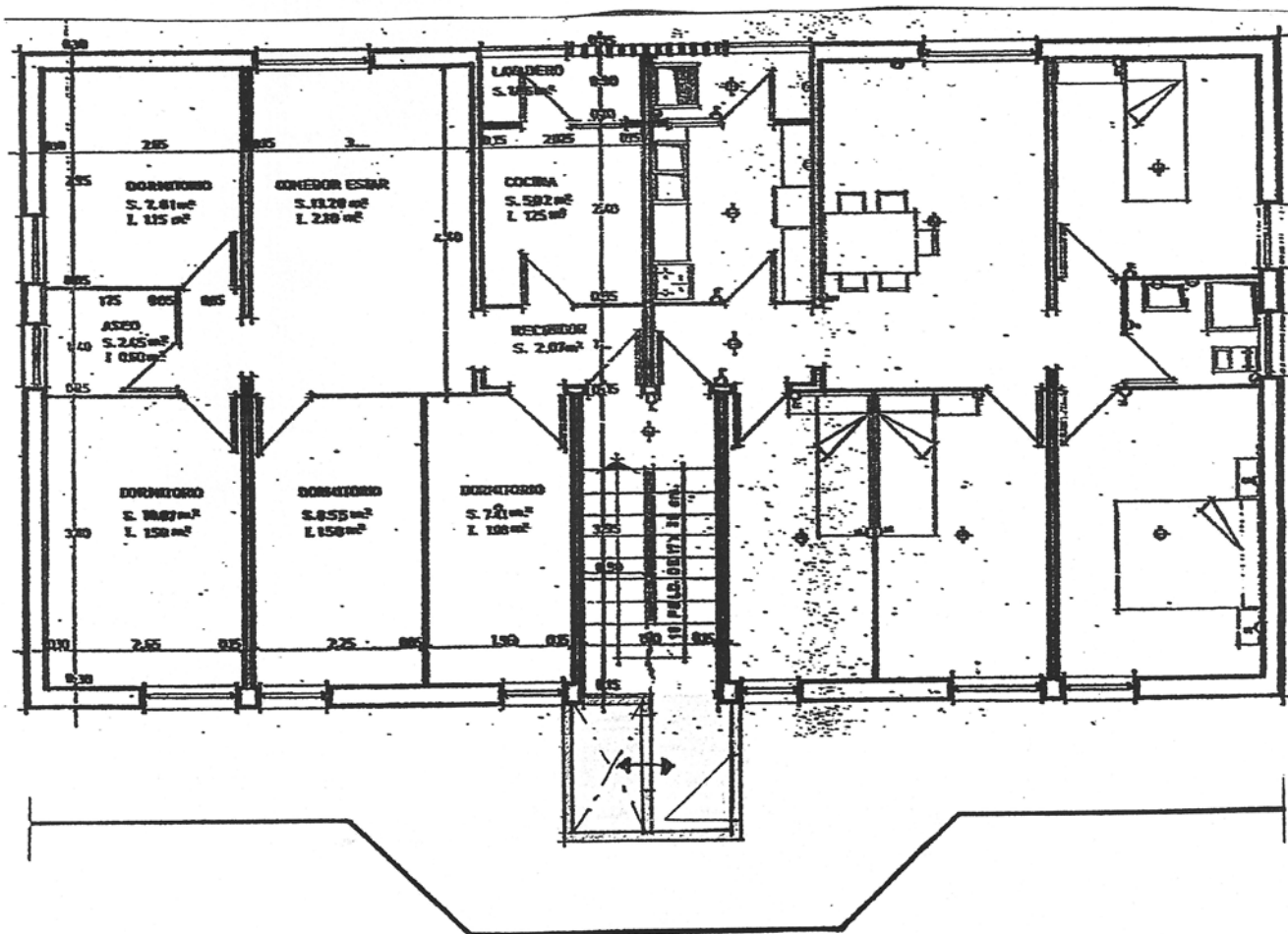
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

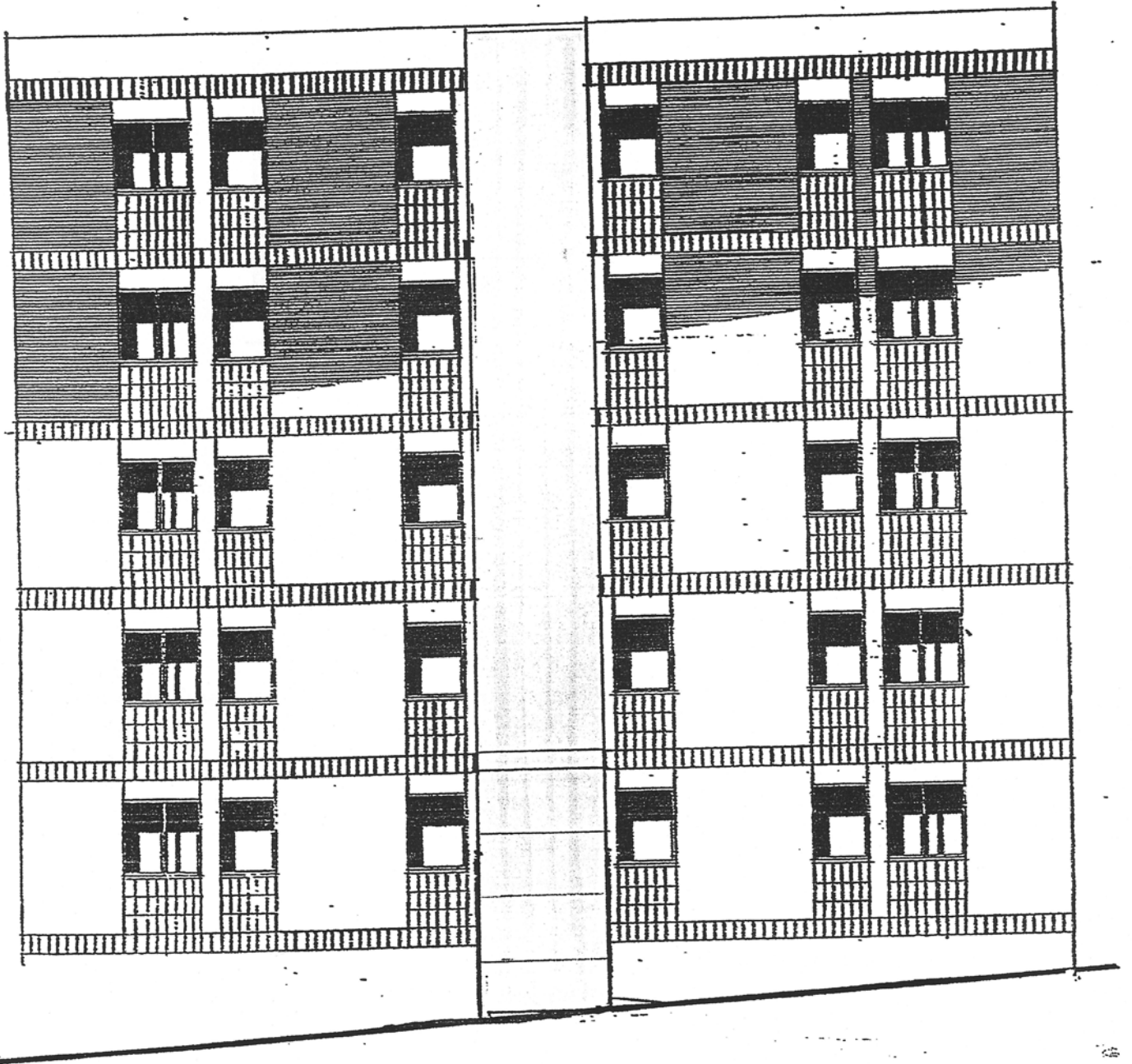
Estructura metàl·lica amb tancaments lleugers, sobre fonamentació.

Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



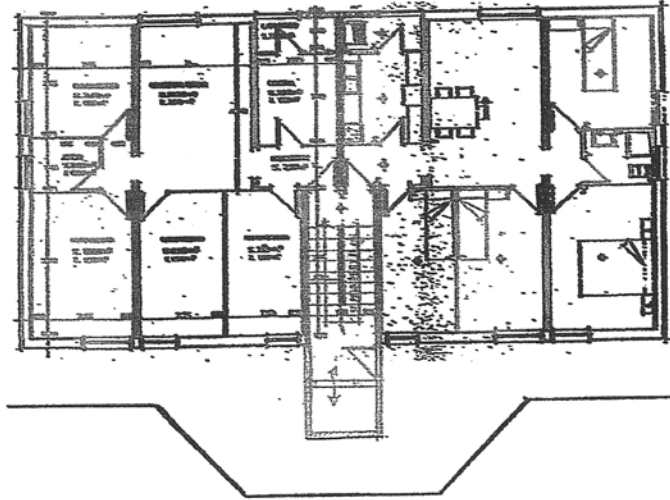
PLANTA BAIXA.
E: 1/100



FACHADA PRINCIPAL

E:1/100

A1 (OPCIÓ 2)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.
 Implantació d'un ascensor.
 Caixa escala.

1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala, així com els vestíbuls i menjadors de cada habitatge. Veure plànols pàgina següent.

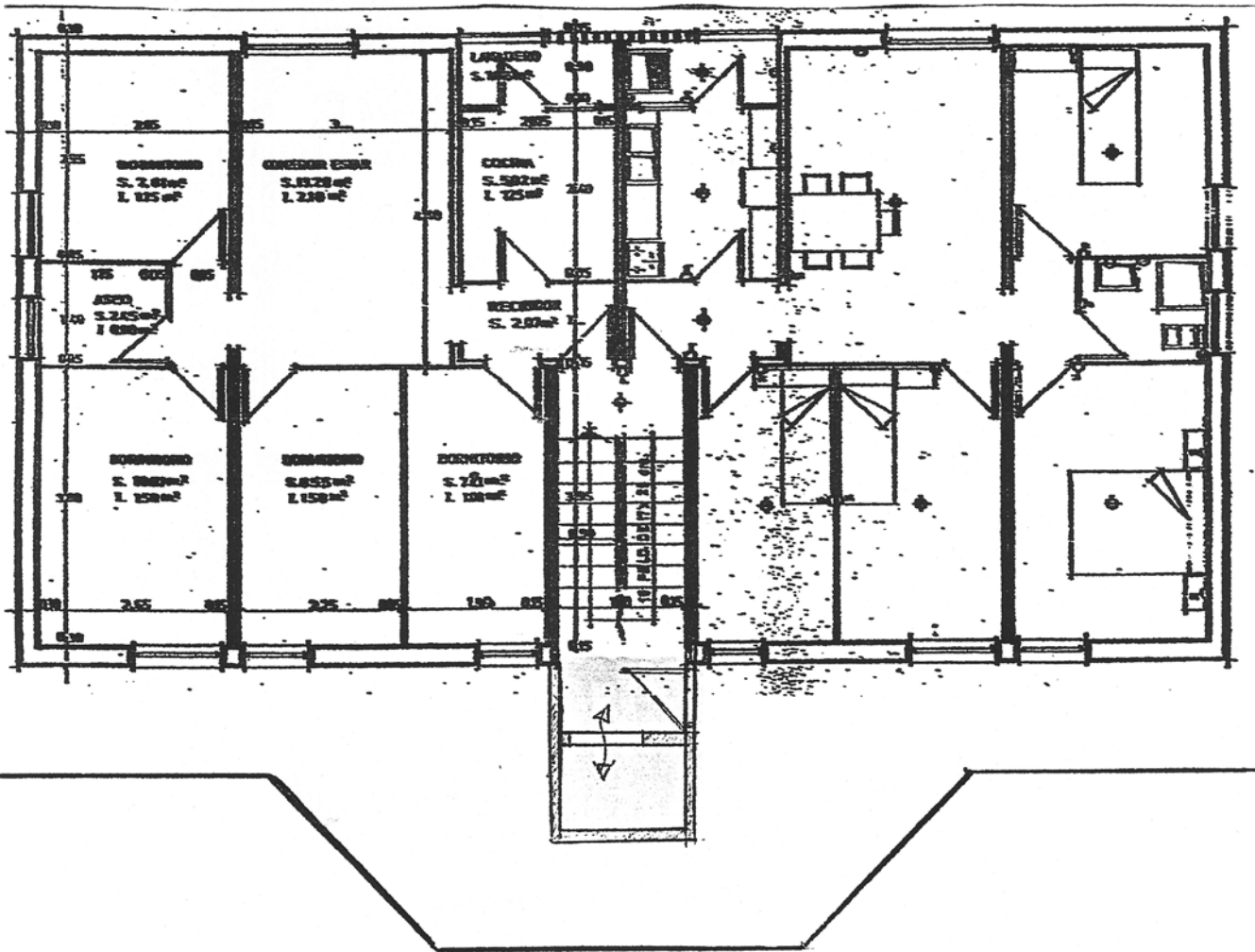
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, pulsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

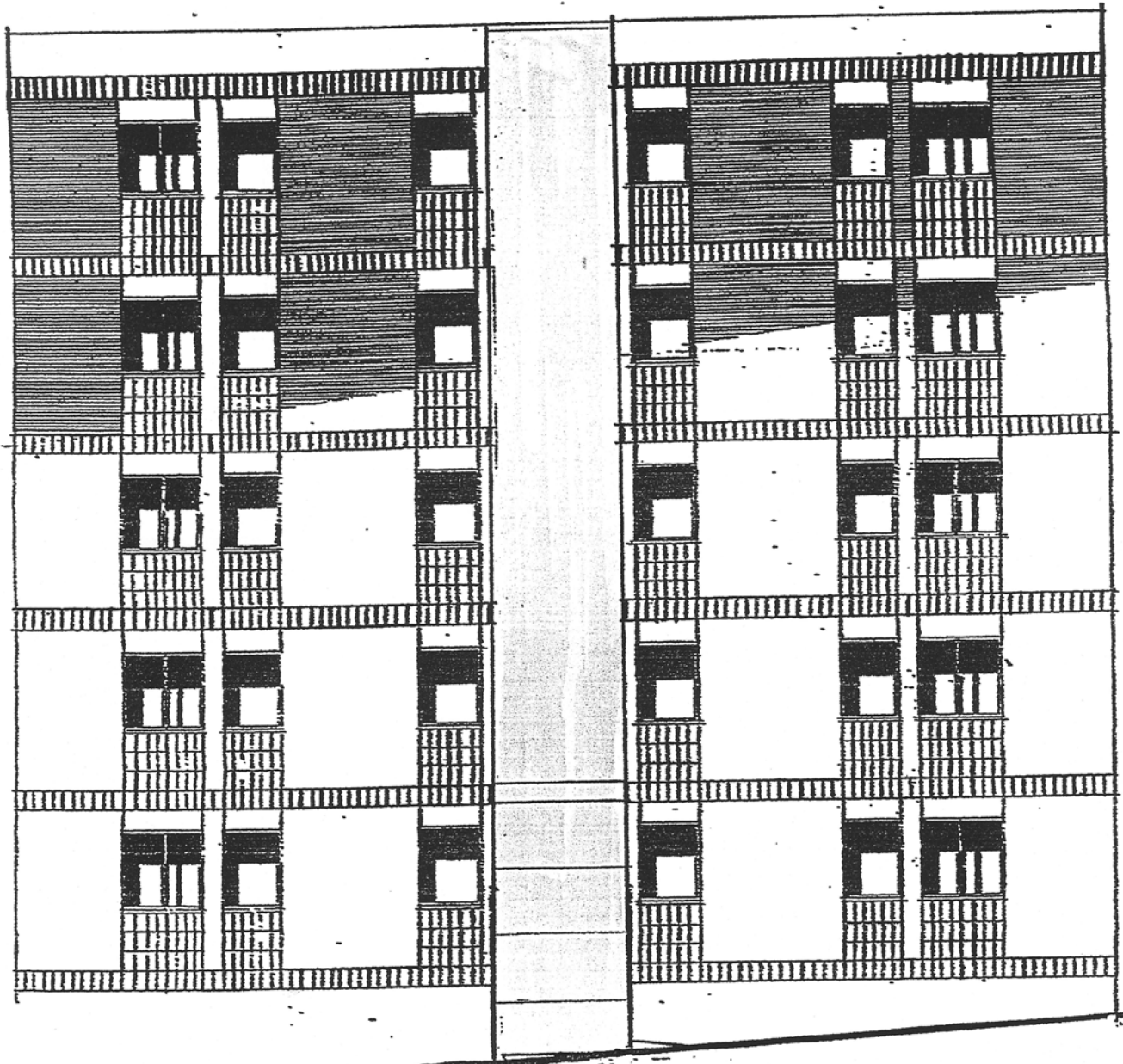
Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat.

Estructura, tancament i buidat dels sostre a cada un dels replans, inclou repassos a les estances afectades.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



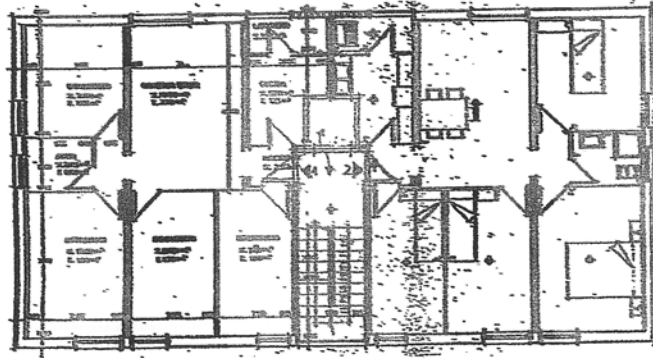
PLANTA BAIXA
E: 1/100



FACHADA PRINCIPAL

E:1/100

A1 (OPCIÓ 2)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.
Implantació d'un ascensor.
Façana principal.
1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

Partida d'obra

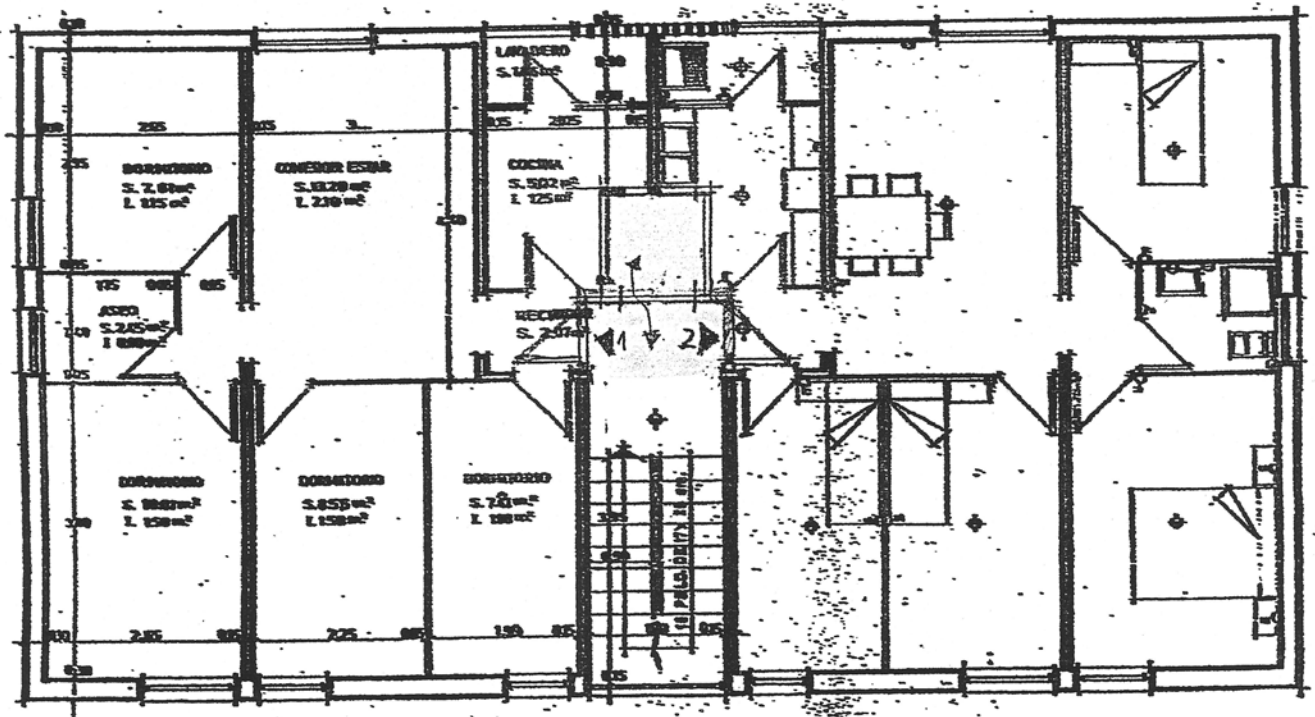
Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat, impermeabilització i connexió amb planta soterrani perforant el mur existent.

Cobrició parcial del passadís en planta baixa i tancament perimetral lleuger.

Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura i tancament perimetral lleugers.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



PLANTA TIPUS
E-1/100

4. Valoració

En un full, i desglossat per subsistemes, el dictamen dóna una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud. A més, el full separa aquelles actuacions molt urgents i que no admeten demora de la resta d'actuacions.

La valoració que dóna és la del cost de contractació, IVA a part.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓ
Infraestructura	I2	Presència de runa i rates
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F1	Recobriment impermeabilitzant i grafismes variis
	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F8	Tancaments lleugers a galeries
	F10	Marquesines
	F12	Parets arrebossades
	F15	Trencaigües
Instal. electricitat	IE1	Quadre general de protecció
	IE2	Comptadors i línies individuals
Instal. lampisteria	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals
Sanejament	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació
	S3	Baixants interiors
	S4	Desguàs cambra de comptadors
Ventilació	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elements comuns	EC1	Fusteria de caixa escala
	EC2	Esglaonat
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor

VALORACIÓ ECONÒMICA ESTIMADA PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES		VALORACIÓ
Infraestructura	I2 Presència de runa i rates	1.205 € 200.495 pts
Coberta	C2 Terrat	9.635 € 1.603.129 pts
	C7 Perfils d'acer	35 € 5.824 pts
	C10 Accessibilitat a planta terrat	780 € 129.781 pts
Façanes	F1 Grafismes varis	10.340 € 1.720.431 pts
	F3 Peces d'obra ceràmica	900 € 149.747 pts
	F4 Aplacats de rajola ceràmica	6.678 € 1.111.126 pts
	F8 Tancaments lleugers a galeries	9.360 € 1.557.373 pts
	F10 Marquesines	140 € 23.294 pts
	F12 Parets arrebossades	3.985 € 663.048 pts
	F15 Trencaigües	3.355 € 558.225 pts
Instal. electricitat	IE1 Quadre general de protecció	540 € 89.848 pts
	IE2 Comptadors i línies individuals	360 € 59.899 pts
Instal. lampisteria	IA1 Bateria de comptadors i connexions individuals	900 € 149.747 pts
Sanejament	S1 Xarxa horitzontal d'evacuació	5.410 € 900.148 pts
	S3 Baixants interiors	10.520 € 1.750.381 pts
	S4 Desguàs cambra de comptadors	360 € 59.899 pts
Ventilació	V1 Instal·lació d'evacuació de fums i gasos	3.100 € 515.797pts
Elements comuns	EC1 Fusteria de caixa escala	290 € 48.252 pts
	EC2 Esglaonat	1.440 € 239.596 pts
Repercussió bastida		9.429 € 1.568.854 pts
Repercussió seguretat		1.800 € 299.495 pts
TOTAL		80.562 € 13.404.389 pts
Accessibilitat	A1 Implantació d'un ascensor OPCIÓ 1	94.825 € 15.777.552 pts
	A1 Implantació d'un ascensor OPCIÓ 2	96.582 € 16.070.000 pts

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

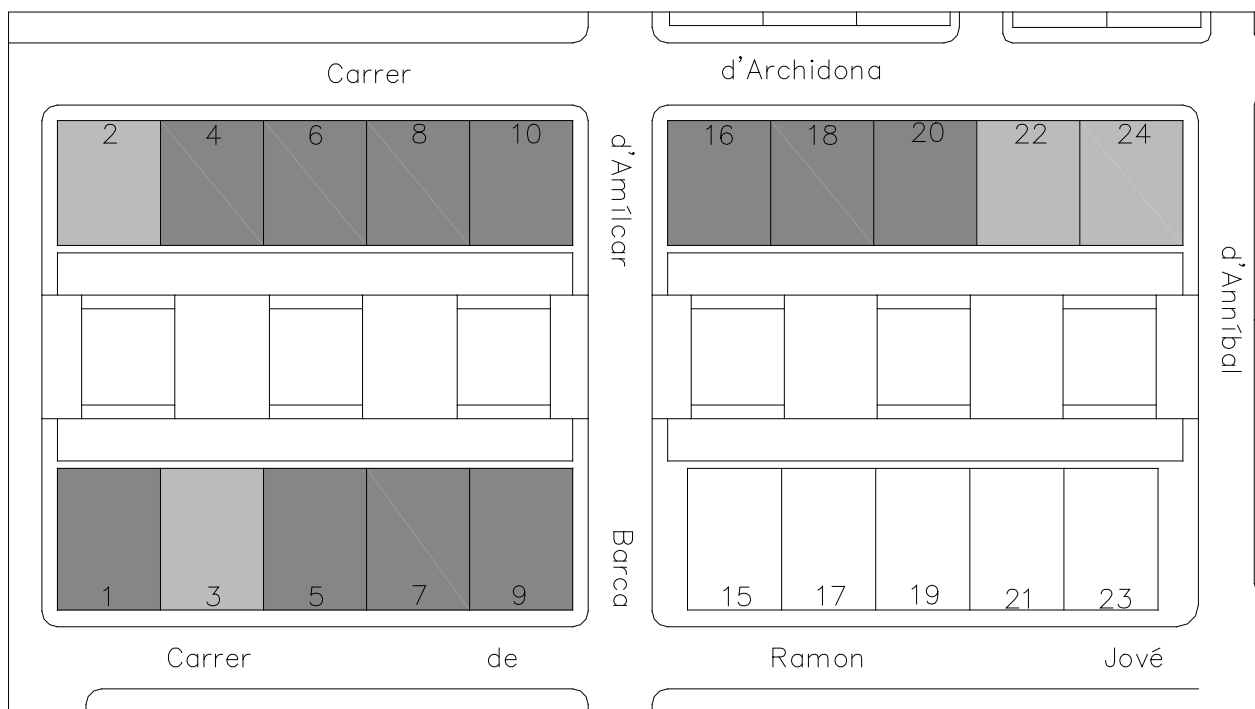
Terrassa, octubre del 2002
Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 5** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

ARCHIDONA 4, 6, 8, 10, 16, 18, 20
RAMON JOVÉ 1, 5, 7, 9



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES



Façana principal
Vista general



Façana principal



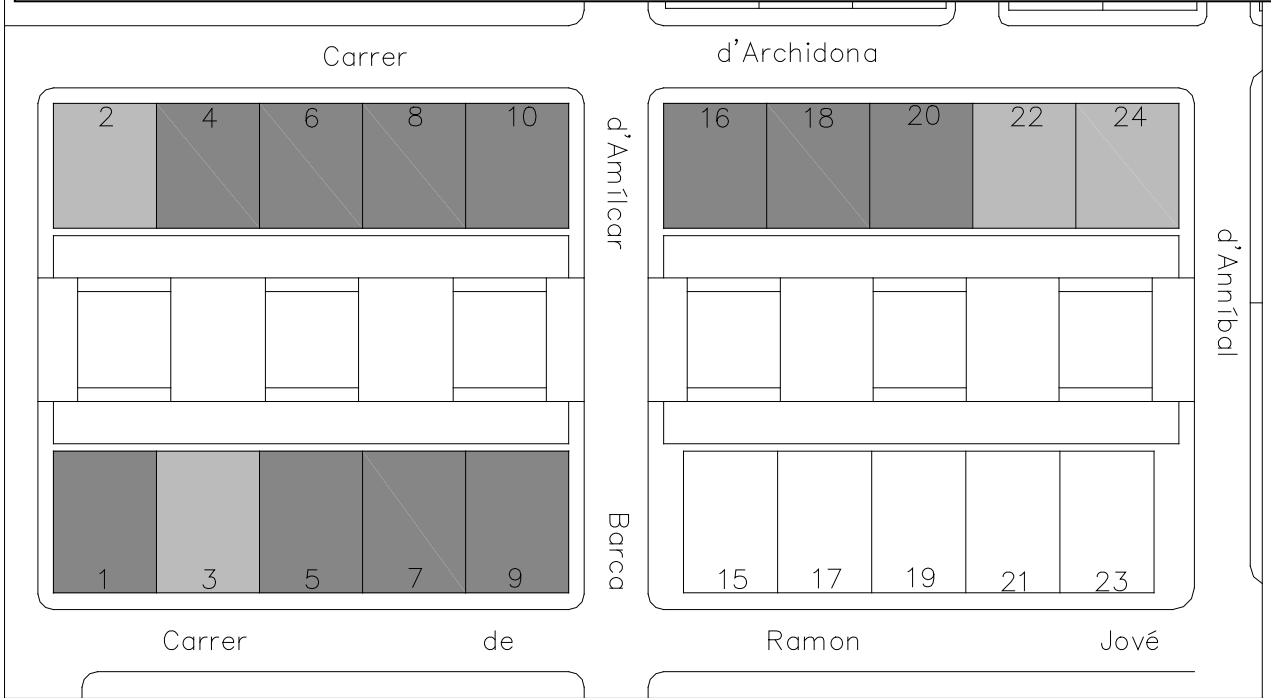
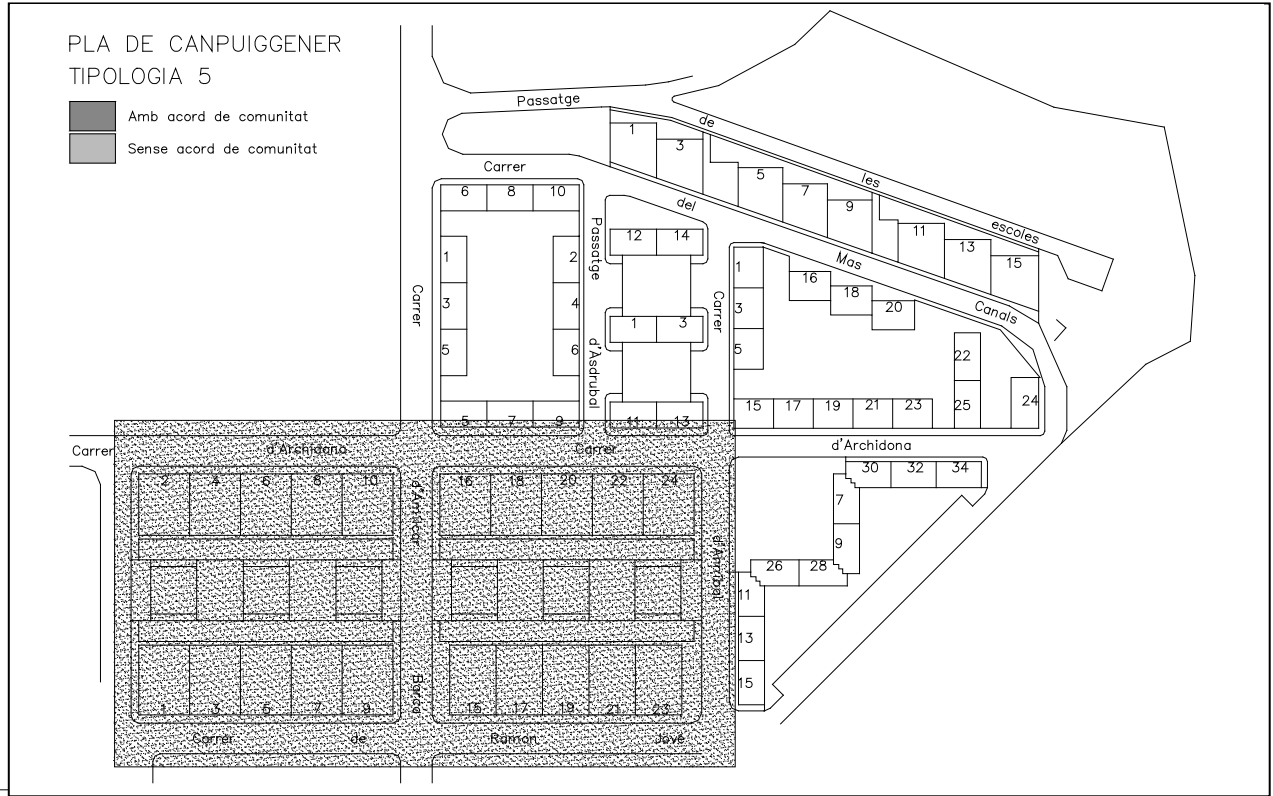
Façana lateral



Facana posterior

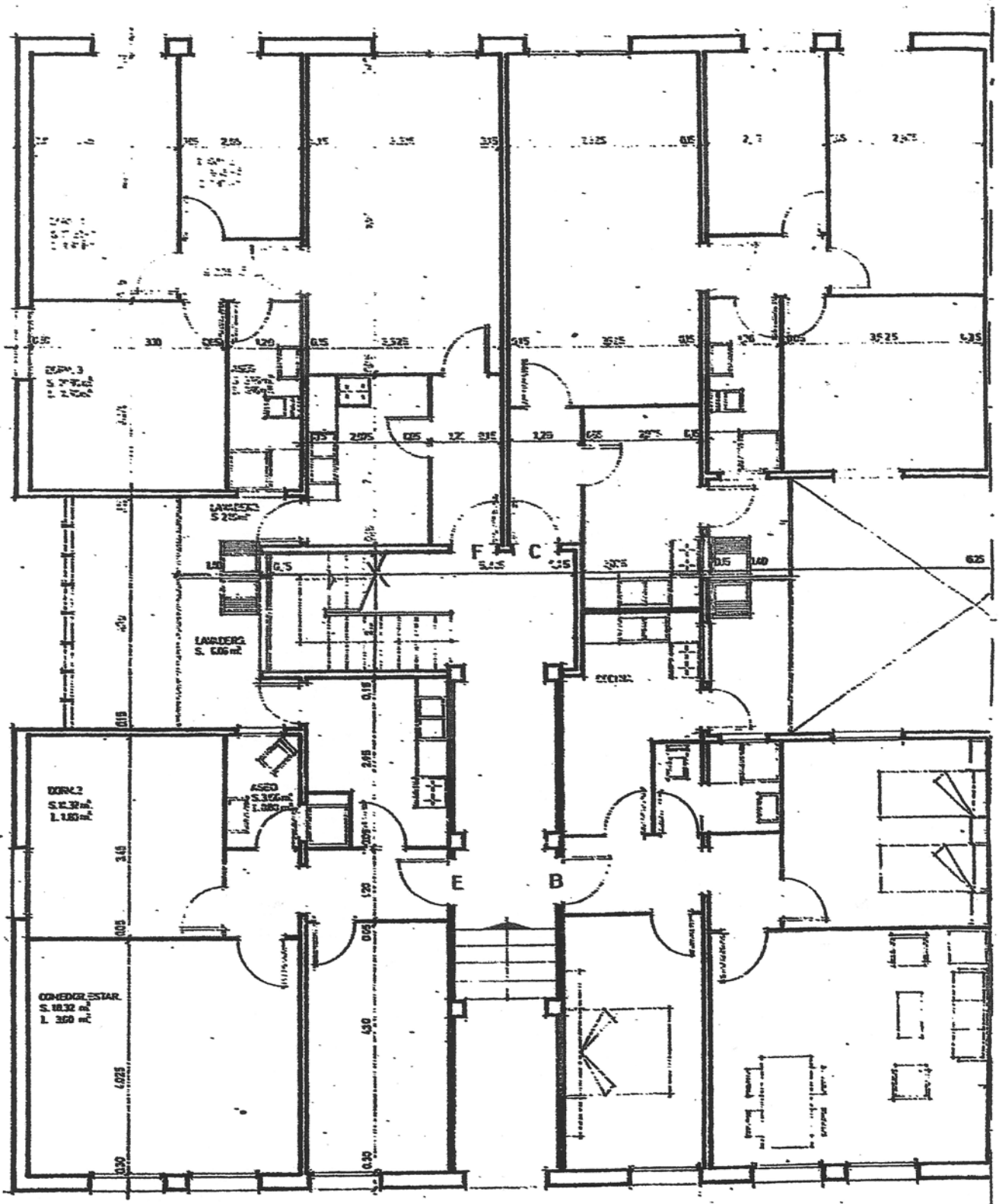
1.3 PLÀNOLS

EMPLAÇAMENT



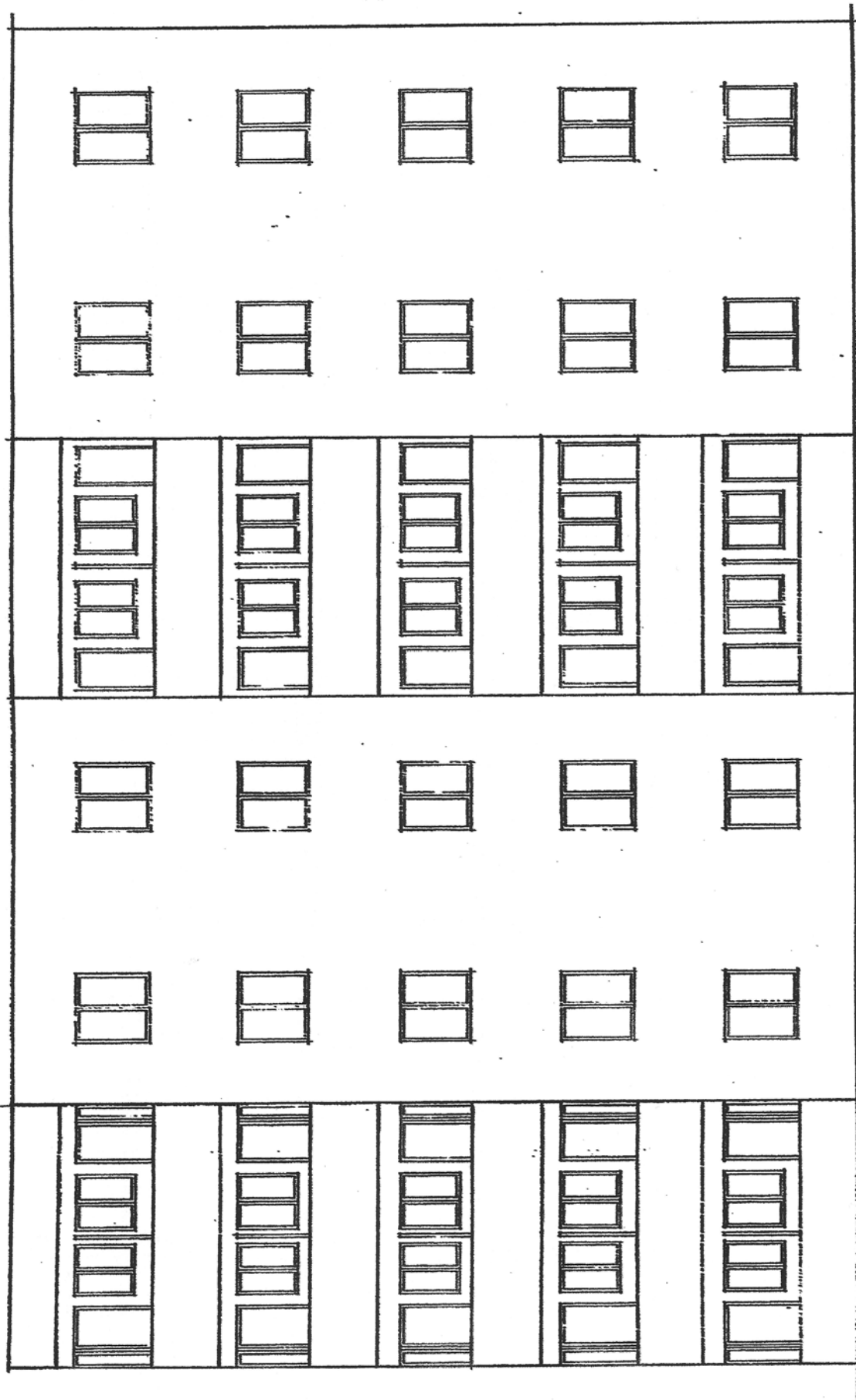
**BARRI DE CAN PUIGGENER
TIPOLOGIA 5**

PLANTA BAIXA



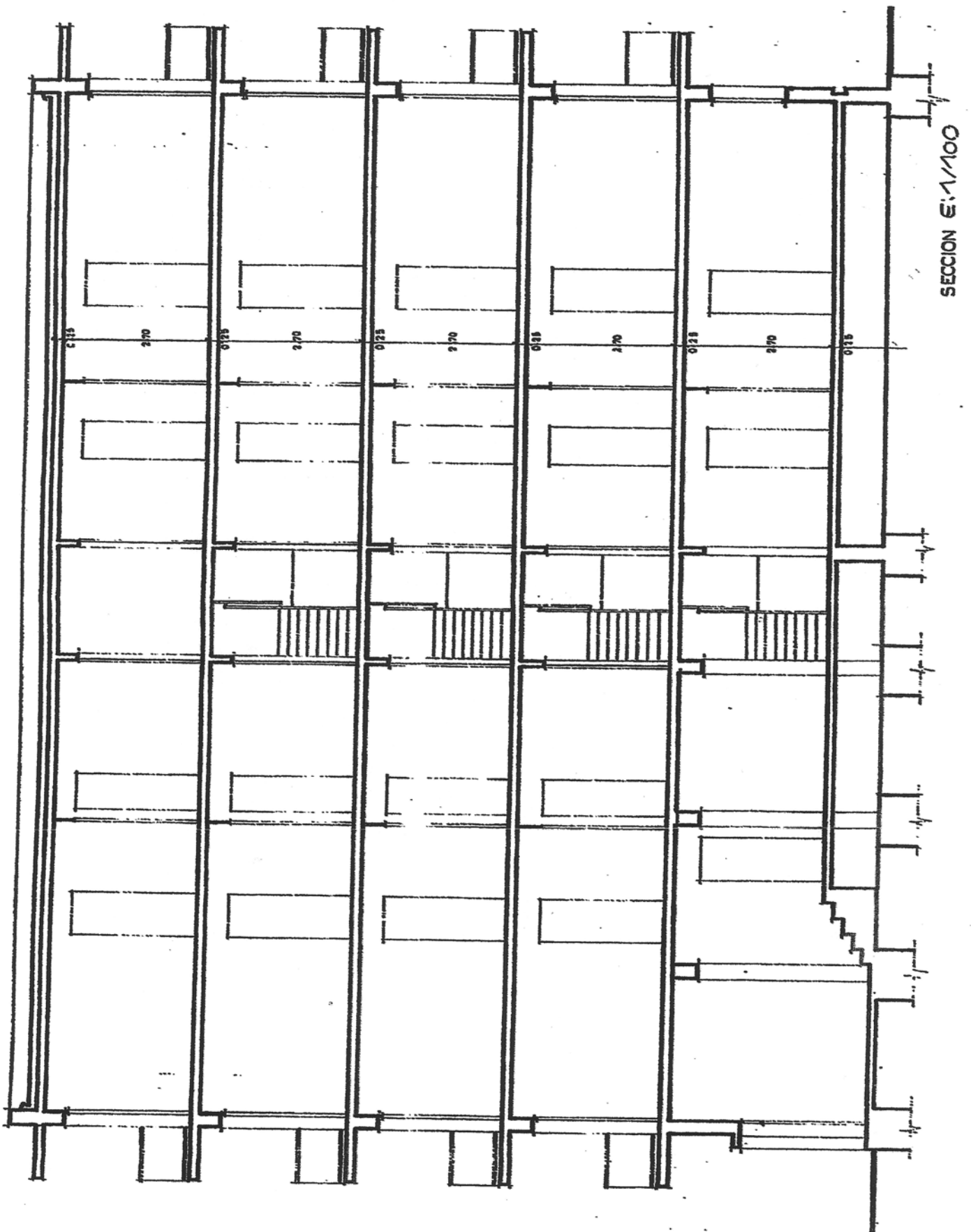
E: 1/100

DESENVOLUPAMENT PATIS



E: 1/100

SECCIÓ VERTICAL

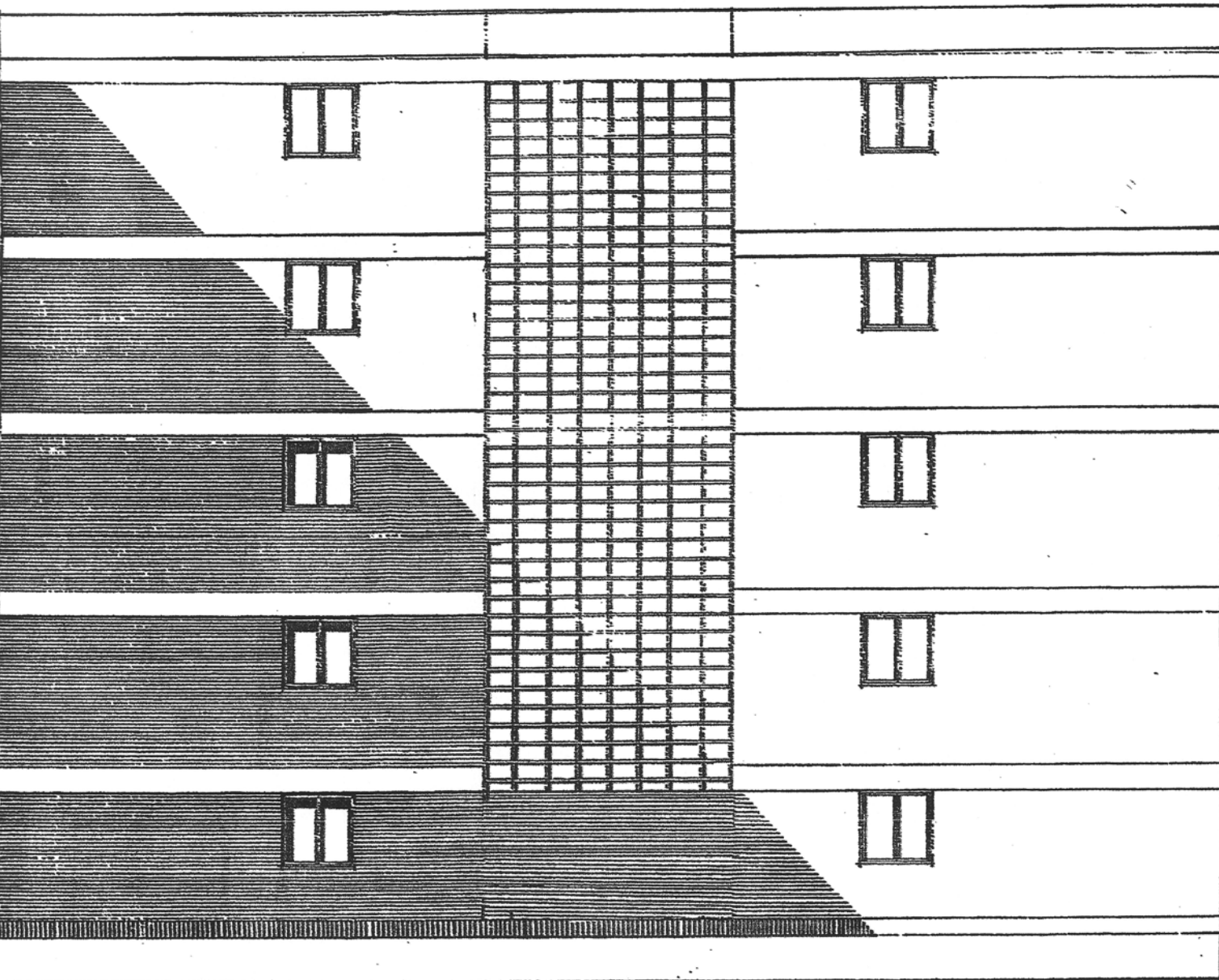


FAÇANA PRINCIPAL



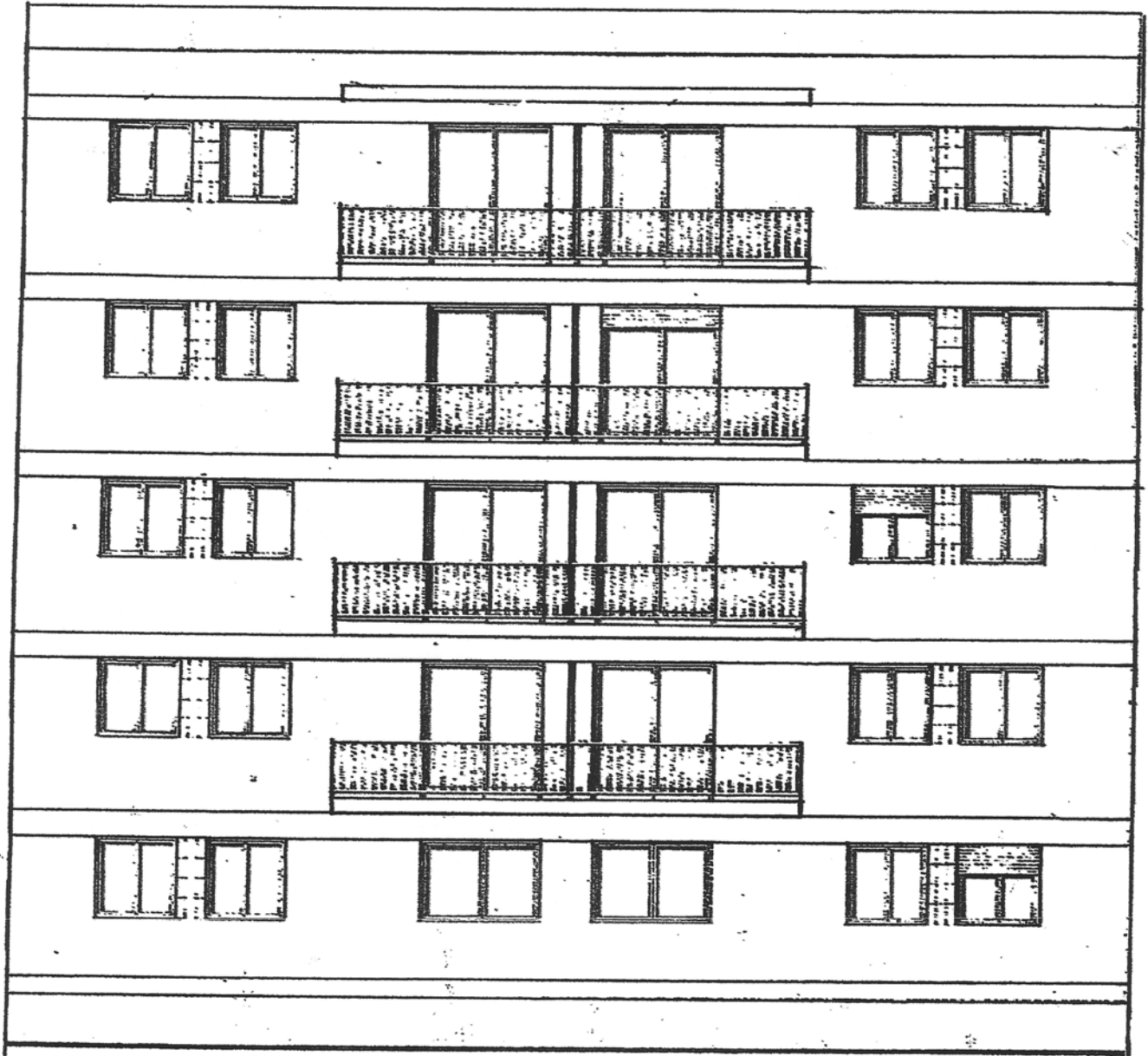
FAÇANA PRINCIPAL E. 1/100

FAÇANA LATERAL



FACHADA LATERAL E:1/100

FAÇANA POSTERIOR



FAÇANA POSTERIOR
E-1/100

1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides els dies de les visites (11/07/2002 i 07/09/2002), aquests edificis foren construïts a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen tracta la tipologia 5, que comprèn els edificis del carrer Archidona 4, 6, 8, 10, 16, 18 i 20 i Ramon Jover 1, 5, 7 i 9. Els edificis Archidona 8, 16 i Ramon Jové 1 i 9 són cantoners, la resta són entre mitgeres. Tots els edificis d'aquesta tipologia estan compostats per una planta baixa + 4 plantes pisos + planta terrat, a excepció dels edificis del carrer Archidona, els quals disposen de locals comercials i garatges en una planta semisoterrada. Els locals dels edificis del carrer Archidona 4, 6, 8 i 10, ocupen la totalitat de la superfície de la planta de l'edifici. Per altra banda, els edificis d'Archidona 16, 18 i 20 només ocupen la meitat (és a dir, fins a la paret de la caixa d'escala. Veure plànols)

Cada edifici té un nucli vertical, que és l'escala, amb quatre habitatges per planta, exceptuant la planta soterrani la qual només disposa de quatre locals. Per tant, en total es disposa d'un total de 20 habitatges per edifici.

* Els locals comercials o garatges de les **plantes soterrani** dels edificis d'Archidona 4, 6, 8 i 10 tenen un total de 85,00 m² de superfície construïda, aproximadament. Per altra banda, els d'Archidona 16, 18 i 20 tenen una superfície de 40,00 m².

* A les **plantes baixa i tipus** trobem quatre habitatges compostats per sala- menjador, cuina, 3 habitacions i 1 bany, amb un total de 76,50 m² de superfície construïda, aproximadament.

La superfície total aproximada, ocupada pels locals comercials o garatges és de 1.840,00 m², i els habitatges de la planta baixa i les plantes pisos ocupen una superfície de 16.830,00 m². Llavors, la superfície total aproximada que estudia aquest dictamen tècnic és de 18.670,00 m².

L'alçada lliure de totes les plantes és de 2,70 m.

S'han visitat 2 o 3 habitatges representatius de cada una de les escales ja que la majoria de les lesions i deficiències es produeixen a la pell de l'edifici; per tant, s'ha mostrat especial atenció al visitar el terrat, la cambra de comptadors, la cambra sanitària i les façanes.

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per sistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa.

S'ha pogut observar que la major part de cambres sanitàries han estat ocupades pels veïns. Ells mateixos s'hi ha construït una sèrie de trasters, d'aquesta manera han aconseguit que les cambres sanitàries es mantinguin en bon estat.

Bo i així, hi ha una sèrie d'edificis, els quals no disposen d'accés a les cambres sanitàries. Aquests són els emplaçats al carrer: Ramon Jové 16, 18 i 20.

L'accés a la cambra sanitària és difícil ja que s'efectua a través d'uns porticons de 40 x 40 cm, els quals es troben situats a la cambra de comptadors d'aigua, sota l'escala. Una vegada dins la cambra sanitària la mobilitat és difícil o impossible degut a la poca alçària i presència de runa. A part no hi ha instal·lació d'il·luminació, i la ventilació és insuficient.

Podríem dir que el seu estat de conservació és, en conjunt, regular.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment.

L'estructura dels sostres, és unidireccional a base de semibiguetes/biguetes precomprimides de formigó i revoltó ceràmic. Exceptuant el forjat de la cambra sanitària de l'edifici d'Amílcar Barca 1, on les peces d'entrebigat són peces prefabricades de formigó.

L'estructura de l'escala i marquesines d'accés és amb llosa de formigó armat. Alguns d'aquests elements presenten oxidacions en l'armadura, produït principalment per la manca de recobriment o pel fet d'estar a la intempèrie.

Les llindes de la caixa d'escala, són elements de formigó armat. Moltes d'elles presenten escapçaments i les armadures oxidades.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que la major part d'ells disposen de teles asfàltiques autoprotegides i pintures asfàltiques. Segurament perquè donaven problemes als habitatges de sota. Els terrats disposen de bunera, algunes no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment.

L'accés al terrat és molt difícil ja que no es disposa de cap escala, l'accés es fa a través d'una portella que hi ha al forjat.

Els lavabos dels habitatges que tenen paret mitgera, es comuniquen a través d'un patiet de llums, on són coberts amb planxes de polièster bastant envellides.

L'estat de conservació, en general és regular.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. Alguns d'aquests maons estan trencats o exfoliats. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) estan enrajolats.

Els sòcols de planta baixa són arrebossats i pintats, i en moltes zones s'observa despreniment del material. Aquest sòcol està coronat per una filada de maó massís i una altra d'aplacat de peces de rajola ceràmica, que sovint presenten peces trencades i/o exfoliades.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclòs en finestres de caixa d'escala, i en molt pocs casos presenten trencaments i escrostonaments.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

Alguns dels veïns tenen estenedors a façana i molt pocs han muntat cobricions per protegir la roba; S'aprecia varietat de sistemes i en general l'impacte visual és millorable.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

PATIS DE LLUMS

Tots els veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments del safareig.

A la part superior dels patis s'aprecia una fissura a causa dels moviments de dilatació del forjat dels terrats.

Els paraments dels patis presenten un aspecte brut degut a les sortides de fums i gasos.

Les cobricions de polièster dels patis de llums estan envellides i, encara que s'han fet substitucions puntuals, convindria renovar-les. Els suports metàl·lics d'aquestes cobricions estan oxidades.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. Les bateries que es conserven des de l'origen, són d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals amb problemes de corrosió. En el recinte de les bateries no hi ha bunera sifònica i no hi ha connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

En els blocs del c/ Ramon Jové que corresponen a aquesta tipologia, els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

L'estat de conservació és deficient.

Els blocs del c/ d'Archidona que corresponen a aquesta tipologia tenen centralitzats tots els comptadors en el mateix recinte que la instal·lació d'aigua. L'estat de tots els components de la instal·lació és correcte en aquests blocs.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants originalment eren de fibrociment, però la majoria de veïns els han substituït per tubs de PVC. Passen pels safareigs i per l'interior dels patis de llum fins enllaçar amb la xarxa de clavegueram.

S'han observat pèrdues en alguns trams de baixant, igual que en algunes connexions als aparells sanitaris.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es fa directament a safareigs que donen al pati de llums, sempre i quan aquest no hagi estat tancat per algun tipus de tancament lleuger no permanentment ventilat. En aquests casos les cuines no complirien les condicions mínimes de ventilació si no s'ha muntat un tub de ventilació directe a l'exterior.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs. Els conductes d'extracció de fums de cuina i calderes arriben fins el pati de llum.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antena de TV col·lectiva. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb brèndoles del mateix material, tot de perfil tubular pintat.

La il·luminació i ventilació de la caixa d'escala es fa per unes finestra de fusta amb vidre prim que donen als safareigs, i que presenten un estat d'envelliment dels materials.

L'enllumenat és temporalitzat.

L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

En el mateix full, es dona un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

I1 INFRAESTRUCTURA DEFICIÈNCIES FUNCIONALS A CAMBRA SANITÀRIA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Infraestructura.

Cambra sanitària.

Cambres sota planta baixa.

Difícil accés, alçada lliure insuficient, ventilació escassa, manca d'il·luminació.

Manca de previsió en l'accés i ventilació de la cambra.

Lleu.

Les cambres sanitàries han de ser accessibles alhora que ventilades. Es proposa que les portelles siguin portes reixes i que serveixin com a element de ventilació. Per altra banda es proposa il·luminar-les, per tal de facilitar el seu manteniment.

Partida d'obra

Excavació de terres amb mitjans manuals per a l'accés a la xarxa de clavegueram.

Porta- reixa d'acer galvanitzat col·locada sobre paret d'obra, inclou obertura de forat i llinda metàl·lica.

Reixa d'acer galvanitzat col·locada sobre paret d'obra, inclou obertura de forat i llinda metàl·lica.

Obertura de forat interior sobre paret d'obra i col·locació de llinda metàl·lica.

Instal·lació de 5 punts de llum, amb canalització de distribució, connexió a xarxa d'escala i instal·lació d'elements de protecció.

I2 INFRAESTRUCTURA EMMAGATZEMATGE D'OBJECTES, RUNA, PRESENCIA DE RATES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Infraestructura.

Cambra sanitària.

Cambres sanitàries amb accés practicable.

Emmagatzematge d'objectes, runa, presència de rates.

Manca de manteniment i acumulació de brutícia.

Greu.

Es proposa la neteja de totes les cambres sanitàries i un acord de comunitat amb el qual es prohibeixi l'emmagatzematge de materials de qualsevol tipus. Es proposa també una desratització que haurà de dur a terme per una empresa especialitzada, tenint en compte una campanya comuna entre totes les escales.

Partida d'obra

Neteja de cambra sanitària amb retirada de restes d'obra i objectes de tot tipus, inclou càrrega i transport de runa a l'abocador.

Campanya de desratització realitzada per empresa especialitzada.

I6 INFRAESTRUCTURA HUMITATS PER CAPIL·LARITAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització

Lesió o deficiència funciona

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Infraestructura.

Parets de fàbrica humitejades.

Parets de caixa d'escala, zona d'accés a l'habitació de comptadors d'aigua.

Degradació del material. Presència d'humitats i eflorescències en el morter i peces ceràmiques.

Presència d'humitats per capil·laritat. Produïdes per manca d'impermeabilització, manca de cambra sanitària i porositat del material d'obra.

Important

S'hauria de realitzar una barrera impermeabilitzant des de cambra sanitària.

Ruptura de la continuïtat del flux ascendent, tot impermeabilitzant la paret, a base d'injeccions d'hidrofugants silicònics.

E2 ESTRUCTURA ELEMENTS DE FORMIGÓ ARMAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Estructura.

Elements de formigó armat amb armadures oxidades.

Mènsoles dels balcons, forjat dels balcons, riostres i cantells dels forjats.

Oxidacions de les armadures interiors.

Elements poc vibrats amb manca de recobriment. Els agents atmosfèrics han fet oxidar les armadures.

Lleu.

En els cas de les mènsoles, s'haurà de preparar el suport escatant el recobriment fins a descobrir les armadures. Es raspallaran fent saltar tot l'òxid superficial, es passivaran per després regenerar l'element amb morter de reparació.

Finalment es pintarà amb pintura anticarbonatació.

En el cas dels forjats dels balcons, riostres i cantells del forjat, es repicarà l'arrebossat i es tornarà a arrebossar i pintar.

Sanejat d'elements de formigó armat amb escatat del recobriment del formigó fins a l'armadura, raspallat d'armadures afectades amb raspall d'acer, aplicació d'emprimació, regeneració de l'element amb morter de reparació, i pintura anticarbonatació.

Arrebossat a bona vista sobre parament vertical i horitzontal exterior. Inclou pintat de paraments i repicat de l'arrebossat existent.

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes.

Paviments en mal estat.

Terrats de coberta i forjats de cobrició del balcó de l'últim pis.

Degradació del material. En algunes zones la rajola s'ha després del paviment.

Manca de manteniment, envelliment

Important.

Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

En el cas dels forjats de cobrició dels balcons de l'últim pis, seria convenient canviar la impermeabilització i el paviment existent.

Partida d'obra

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de poliestirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sifònica de PVC. Inclou formació de junta de dilatació de 4 cm de gruix de poliestirè expandit en la trobada del paviment amb tots els paraments verticals del terrat.

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, capa de protecció i acabat amb rajola ceràmica.

C7 COBERTES PERFILS D'ACER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Cobertes.

Perfils d'acer.

Planta terrat.

Oxidació dels elements metàl·lics.

Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.

Lleu.

La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb emprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.

Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

Pintat de perfils tubulars d'acer i corretges dels celoberts amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

C8 COBERTES PLANXES DE POLIESTER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes.

Plaques de poliester.

Teulada dels patiets de ventilació dels banys.

Envelliment generalitzat amb algunes plaques trencades, forats d'ancoratge engrandits.

Envelliment conseqüència dels agents atmosfèrics.

Lleu.

Caldrà desconstruir una a una les plaques de cobrició, ja que per la seva composició d'amiant, fan que siguin un material de risc. Tots els materials amb asbest o amiant cal manipular-los sense malmetre'ls, i cal apilar-los i embalar-los abans de ser transportats.

Partida d'obra

Substitució de planxes de poliester existents per planxes de policarbonat cel·lular incolor, col·locat sobre estructura existent amb perfil universal. Inclou adaptació de cobrició del pati interior, mantenint l'estructura actual, soldant perfils tubulars metàl·lics de 40 x 40 cm.

C10 ACCESSIBILITAT ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Cobertes

Accessibilitat al terrat dificultosa.

Terrats.

Inexistència d'escala d'accés al terrat.

No es va preveure en projecte.

Lleu.

Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F1 FAÇANES RECOBRIMENT IMPERMEABILITZANT I GRAFISMES VARIS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra exteriors.

Superfície de les peces ceràmiques dels murs.

Superfície amb recobriments impermeabilitzants envellits i semi després i grafismes varis.

Envel·liment de l'impermeabilitzant de la superfície de la façana i grafismes conseqüència del vandalisme.

Lleu.

La pel·lícula impermeabilitzant aplicada sobre la superfície de la façana està colorejant la mateixa d'un color blanquinós a la vegada que es va desprenent en certes parts. A més a més hi ha tota classe de grafismes. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de la façana.

Neteja superficial de parets d'obra de façana, amb aplicació d'aigua a pressió sobre els paraments i decapat de grafismes a les plantes baixes.

F3 FAÇANES PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior en sòcol de planta baixa.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per actes vandàlics

Lleu.

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades.

S'haurà de mirar la possible afectació del sostre de la marquesina d'entrada. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució de tot l'aplatat de rajola ceràmica, per un de nou més resistent, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F12
FAÇANES
PARETS ARREBOSSADES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Sòcols de façanes.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Potencialment greu

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les zones malmeses.

Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals exteriors.

Aplacat de paraments verticals exteriors amb peces de panot, sanejant prèviament la superfície a tractar.

F13 FAÇANES JUNT DE DILATACÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Junt de dilatació entre edificis

Façanes i parets de patis de llum.

Discontinuitats per manca de material, degradació del mateix i brutejat general.

Esquerda en les parets on el junt no existeix.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

Inexistència del junt en les parets dels patis interiors.

Lleu

Es preveu la substitució del junt ja que degut a l'estat actual no compleix amb la seva funció específica, i la formació del mateix en el cas dels patis. Es recomana una revisió dels junts exteriors de façana cada 10 anys.

Segellat de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, prèvia arrencada del cordó existent.

Formació de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, en parets de patis interiors.

F15 FAÇANES TRENCAIGÜES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Façanes

Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Finestres façanes principal i posterior.

Trencament de peces amb desprendiment de material.

Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la pròpia peça.

Potencialment greu

Es proposa el recobriment de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana.

Els edificis d'aquesta tipologia en general no presenten massa casos de trencaigües malmesos. El tractament es proposa, però, en la seva totalitat per seguir el criteri del barri com a conjunt.

Als blocs del C/ Archidona 4,6,8 i 10 es canviaran també les pedres artificials de les finestres dels locals comercials, i això implicarà canviar les gelosies d'aquestes finestres.

Partida d'obra

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriment amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres.

Arrencada i nova col·locació de gelosies i substitució de peça de pedra artificial, en finestres de locals.

P1
PATIS DE LLUMS
DILATACIÓ DEL FORJAT DE TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Patís de llums

Paret de fàbrica de maó , amb revestiment de guix i acabat pintat.

Paret de patís de llum a l'alçada de sostre de terrat.

Fissura longitudinal en paret de pati de llum a alçada de sostre de terrat.

Moviments de dilatació i contracció de les capes de terrat.

Lleu.

El cosit de fissures és una de les operacions proposades per tal de millorar les condicions higièniques i d'estanquitat dels 2 patís existents a cada bloc d'aquesta tipologia.

Es preveu eliminar o amortir la causa de la fissura amb la formació de junt de dilatació perimetral a les capes de terrat, considerat específicament a la fitxa C2 de coberta.

Partida d'obra

Muntatge i desmuntatge de pont penjat metàl·lic format per plataformes horitzontals de treball.

Reparació d'esquerda amb repicat i previ sanejament de la part afectada. Col·locació de grapes i reblert de morter sintètic, malla de fibra de vidre i reposició de l'acabat.

P2
PATIS DE LLUMS
PINTURA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Patis de llums

Paret de fàbrica de maó , amb revestiment de guix o arrebossat, segons bloc, i acabat pintat.

Patis de llum situats a banda i banda de caixa d'escala.

Brutejat i envelliment general dels acabats de paraments verticals.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i dificultat per tenir un manteniment continuat.

Lleu.

Es milloraran les condicions higièniques i d'estanquitat dels patis, substituint puntualment els revestiments en zones especialment envellides, i pintant de manera integral els dos patis.

Arrencada i reposició puntual de revestiment en parament vertical.

Pintat de paraments verticals exteriors, al plàstic llis , amb una capa d'imprimació i dues d'acabat prèvia neteja de dels suports.

P3
PATIS DE LLUMS
COBRICIONS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Patis de llums

Cobricions varies sobre suports metàl·lics de diferents tipus.

Patis de planta baixa i safareigs de plantes tipus.

Diversitat de teuladetes.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

Lleu

Es preveu la substitució de les teuladetes de planta baixa per unes altres de policarbonat cel·lular sobre estructura metàl·lica.

Tots els materials amb asbest o amiant caldrà manipular-los sense malmetre'ls, i caldrà apilar-los i embalar-los abans de ser transportats, per empresa autoritzada.

Partida d'obra

Arrencada de teuladetes i estenedors, inclòs estructures ancorades a obra i repàs de paraments afectats.

Formació de teulades lleugeres de protecció dels patis de planta baixa, de policarbonat cel·lular sobre perfil d'alumini anoditzat, i angular de recollida d'aigües.

Col·locació d'estenedor fix d'acer inoxidable tipus MARTA amb cobrició superior de lona, subjectat a barana o tancament lleuger de safareig i amb tensors inclinats.

IE1 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causas****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Instal·lació d'electricitat.

CGP dins d'armari metàl·lic.

Cambra de comptadors del sota escala.

La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat. Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.

Lleu.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació d'electricitat.

Comptador de serveis generals.

Cambra de comptadors del sota escala.

Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.

Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions vàries.

Important.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.

IA1 INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA BATERIA DE COMPTADORS I CONNEXIONS INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Instal·lació de lampisteria.

Centralització de comptadors i connexions individuals.

Cambra de comptadors al sota escala.

Oxidacions de claus i platines.

Reparacions puntuals de canonades amb materials que produeixen electròlisi i presència de humitats de condensació a la cambra degut a la falta de ventilació d'aquesta.

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Important.

Es recomana la substitució de les bateries, no només per les lesions que presenten si no perquè les existents han quedat obsoletes.

Partida d'obra

Substitució de la bateria per a comptadors d'aigua, claus de pas i canonades de la cambra de comptadors.

IA2**INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA
VENTILACIÓ A LA CAMBRA DE LA INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA****Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris**

Instal·lació de lampisteria.

Recinte de murs d'obra i ventilació humida.

Cambra de comptadors al sota escala.

Ventilació insuficient de la cambra de comptadors.

Manca de previsió d'obertures de ventilació.

Lleu.

La ventilació de la cambra se solucionarà amb l'obertura d'accessos a la cambra sanitària. Veure fitxa I1.

Partida d'obra

Correspon a la fitxa I1.

S1 SANEJAMENT XARXA HORIZONTAL D'EVACUACIÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Sanejament.

Tubs de formigó amb reparacions puntuals de PVC en algun bloc.

Localització dins l'edifici

Recorregut enterrat per la cambra sanitària.

Descripció de la lesió

Els claveguerons de formigó traspuen humitat. Algunes arquetes tenen pèrdues.

Causes

Envelliment de la instal·lació i reparacions amb caràcter puntual.

Qualificació de la gravetat

Important.

Comentaris

Es proposa arrencar la instal·lació existent i substituir-la per tubs de polipropilè amb recorregut pel sostre de la cambra sanitària i fixats amb brides.

Partida d'obra

Substitució de la instal·lació de sanejament amb tubs de PVC, penjats pel sostre de la cambra sanitària amb brides i unions elàstiques per maniquet, amb pericons de registre i 1 pericó sifònic.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Sanejament.

Tubs vistos de fibrociment, amb protecció del mateix material fins a mitja alçada. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.

Localització dins l'edifici

Els baixants recorren pels safareigs de pati de llums, per l'interior o exterior segons bloc.

Descripció de la lesió

Trencaments, unions deficientes entre tubs, i pèrdues puntuals.

Causes

Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.

Qualificació de la gravetat Comentaris

Important.

Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.

Partida d'obra

Substitució dels baixants de pati de llums, prèvia retirada o protecció de mobiliari o aparells sanitaris existents.

S4
SANEJAMENT
DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema

Descripció de l'element

Sanejament.

Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Localització dins l'edifici

Cambra de comptadors del sota escala.

Lesió o deficiència funcional

Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de la instal·lació de lampisteria.

Causes

Manca desguàs.

Qualificació de la gravetat

Lleu.

Comentaris

El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Partida d'obra

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, prèvia excavació de terres. Reblert amb graves de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Patis de llum.

Manca de xemeneies d'extracció de fums i gasos a l'exterior. Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra. Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Lleu.

L'evacuació de gasos nocius provinents d'escalfadors i calderes directament a patis interiors no és apropiat en patis on també ventilen habitacions.

Es formaran dues xemeneies d'evacuació de fums d'acer inoxidable, a cada pati. Una d'elles recollirà els gasos provinents de la combustió dels aliments cuinats i l'altra pels fums de calderes o escalfadors.

Es proposa una xemeneia de doble flux a cada un dels patis, per calderes estanques.

Les tres xemeneies aniran subjectades a una estructura auxiliar de perfils metàl·lics que es col·locaran a alçada de cada sostre separades del límit del safareig.

Es preveu la col·locació o substitució dels trams de connexió amb els muntants generals de les xemeneies amb conducte de planxa d'acer inoxidable.

Partida d'obra

Xemeneies modulars de planxa d'acer inoxidable , amb derivacions per planta, barret cònic, tapa, adaptadors i collarets. Muntades amb abraçadora i subjectades a estructura metàl·lica.

Conducte circular de planxa d'acer inoxidable , connectat a derivació de tub general i a sortides d'escalfadors i/o calderes.

Formació estructura per a suport de xemeneies amb perfils metàl·lics subjectats a paret de pati a nivell de cada sostre.

EC1
ELEMENTS COMUNS
FUSTERIA CAIXA D'ESCALA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Elements interiors comuns.

Finestres pintades, amb vidre senzill.

Finestres de caixa d'escala.

Falta ventilació a la caixa d'escala. Les finestres de caixa d'escala estan envellides i en ocasions presenten vidres trencats.

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Manca de ventilació a la caixa d'escala

Lleu

Es proposa l'adaptació d'algunes finestres per aconseguir ventilació permanent. Per l'interior de les finestres adaptades es preveu reixeta de protecció.

Partida d'obra

Adaptació de finestres actuals de caixa d'escala, substituint tancament no practicable per element practicable basculant.

Col·locació de reixa de protecció a safareig.

Substitució de vidres trencats en finestres de caixa escala i repàs general d'elements afectats durant els treballs de ventilació de caixa escala.

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esclaó sobre llosa de formigó armat amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i brillantat,.

Escales de caixa d'escala.

Alguns esglaons es belluguen al rebre càrrega.

Pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esclaó i en ocasions trencament del propi element de formació d'esclaó.

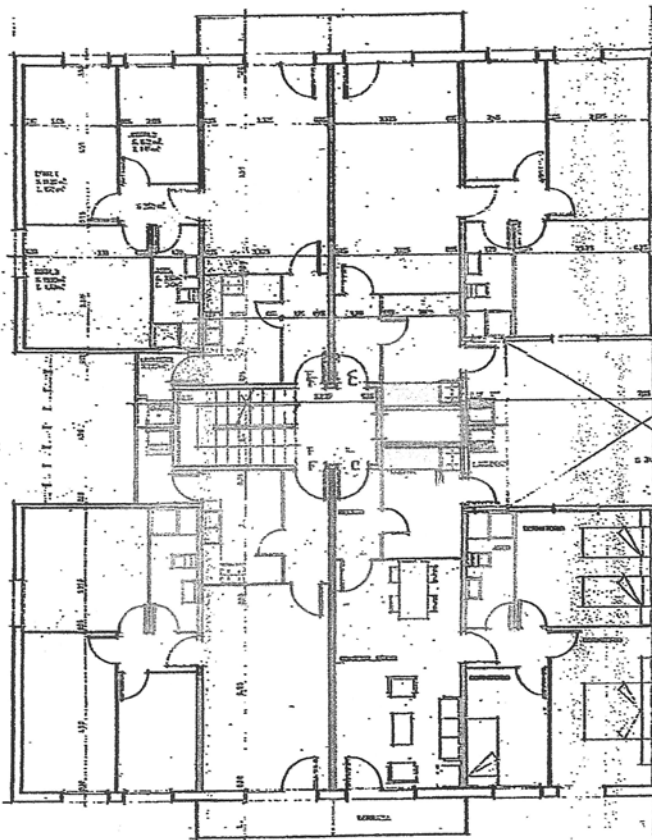
Lleu.

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'inestabilitat.

Substitució puntual d'esclaó de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

Desmuntatge i nova col·locació d'esclaó de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

A1 (OPCIÓ 1)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Comentaris

Accessibilitat.
 Implantació d'un ascensor.
 Caixa escala- cuines portes 2 i 3.
 Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, pulsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

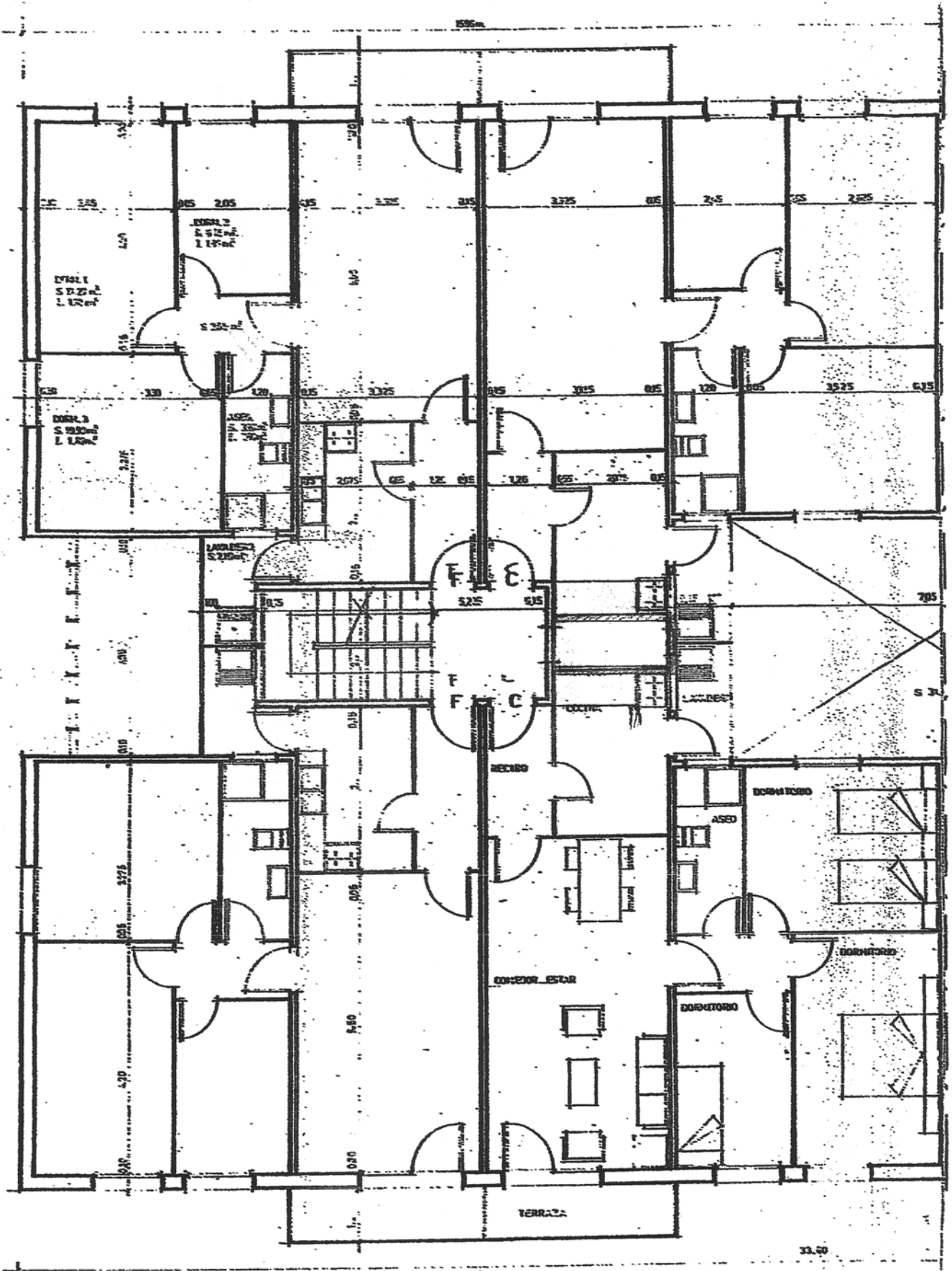
Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat

Adaptació de cuines afectades al recinte ascensor.

Estructura, tancament i adaptació dels sostres a cada un dels replans amb estructura i tancament perimetral lleugers.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.

PLANTA TIPUS

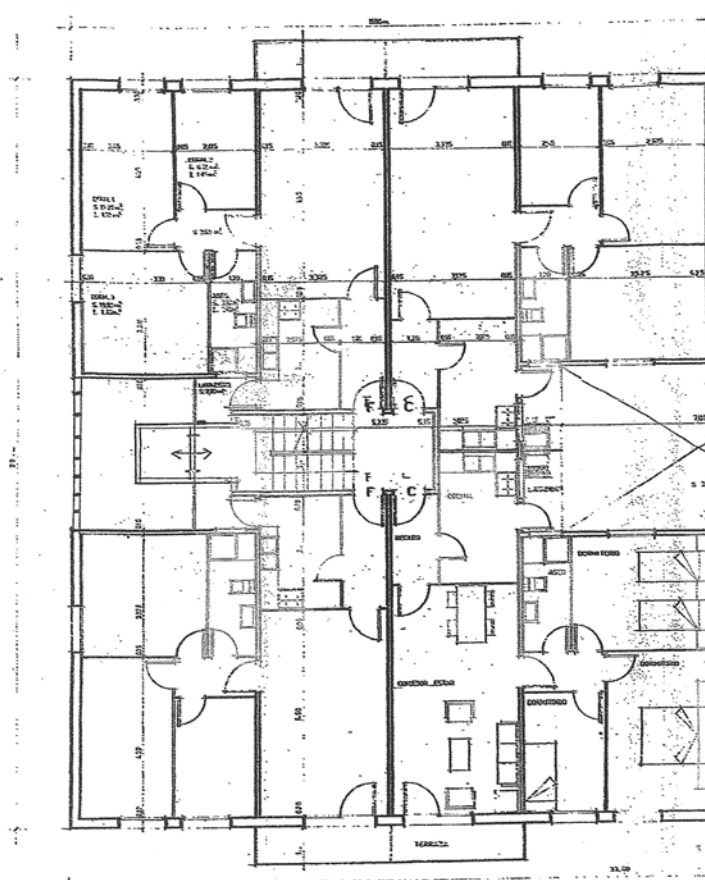


FAÇANA PRINCIPAL



FAÇANA PRINCIPAL E. 1/100

A1 (OPCIÓ 2) ACCESSIBILITAT IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Comentaris

Accessibilitat.
Implantació d'un ascensor.
Caixa escala- safareigs portes 1 i 4.
Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

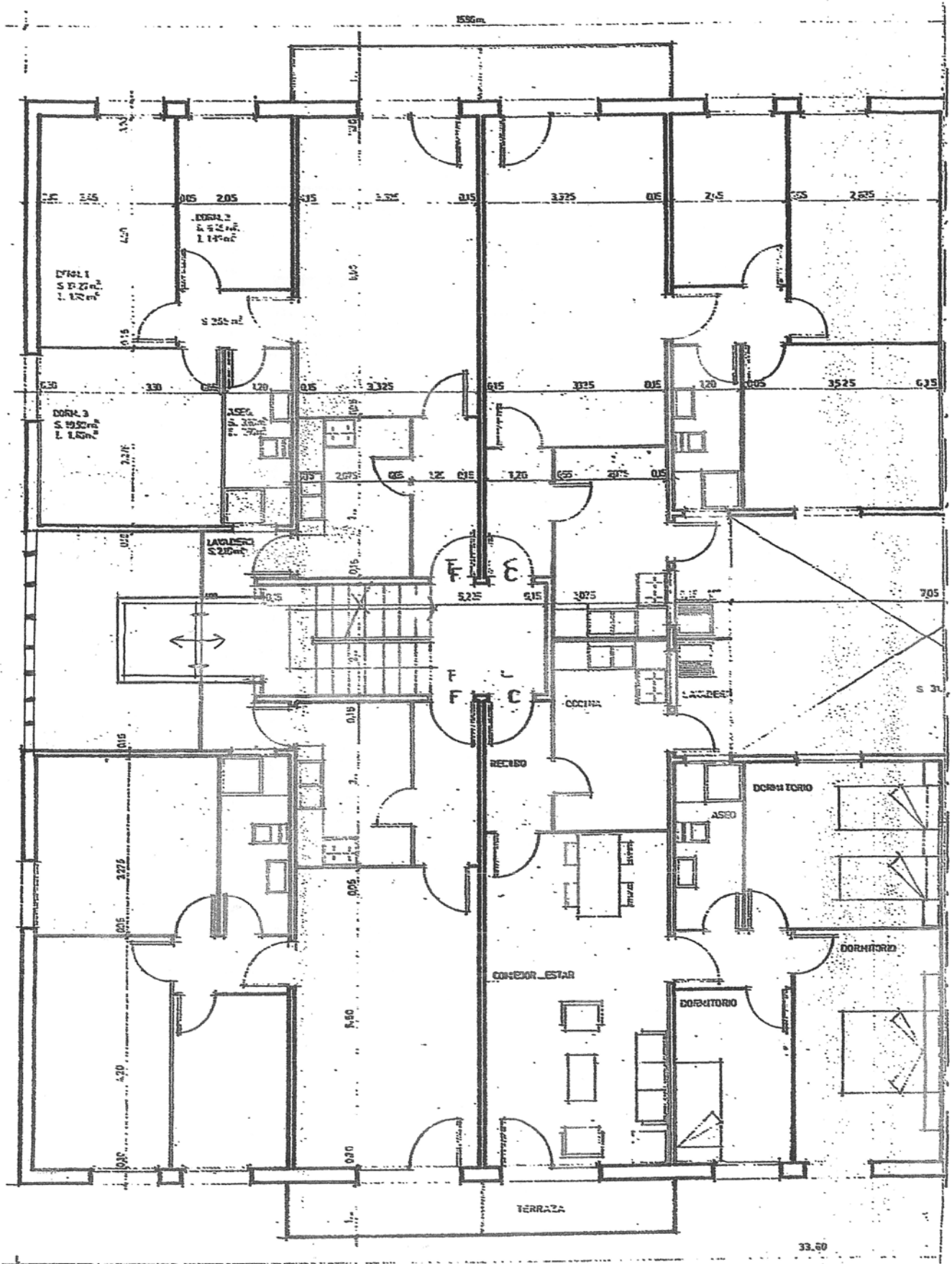
Estructura metàl·lica amb tancaments lleugers sobre fonamentació i murs d'obra ceràmica.

Adaptació de safareigs afectats al recinte ascensor.

Estructura, tancament i adaptació dels sostres a cada un dels replans amb estructura i tancament perimetral lleugers.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.

PLANTA TIPUS



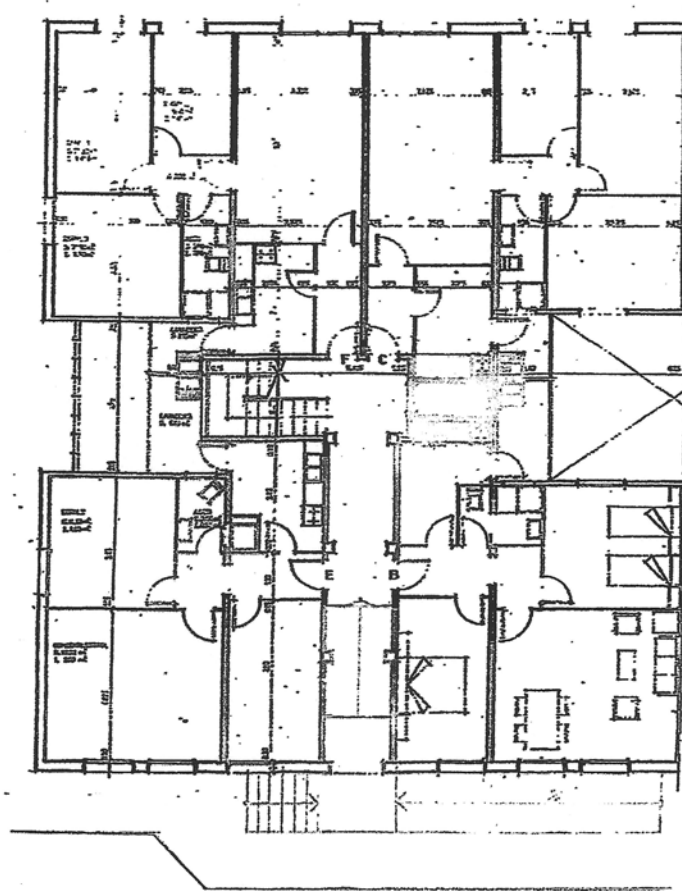
FAÇANA PRINCIPAL



FAÇANA PRINCIPAL E. 1/100

A2 ACCESSIBILITAT RAMPES D'ACCÉS

PLANTA BAIXA



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Comentaris

Accessibilitat.
Construcció de rampes d'accés a l'habitatge.
Escala d'accés a l'edifici en vestibul planta baixa.
Es proposa la construcció d'unes rampes per facilitar l'accés a l'edifici de persones amb mobilitat reduïda.

Partida d'obra

Rampes d'accés a l'edifici amb retall d'esglaons i paviments existents, formació d'estructura suport per a rampa, paviment de panot i passamà d'acer. Inclou repassos de paviments.

Porta d'accés a l'edifici i modificació de l'obertura actual d'accés, segons nova alçada lliure..

4. Valoració

En un full, i desglossat per subsistemes, el dictamen dóna una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud. A més, el full separa aquelles actuacions molt urgents i que no admeten demora de la resta d'actuacions.

La valoració que dóna és la del cost de contractació, IVA a part.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓ
Infraestructura	I1	Deficiències funcionals a cambra sanitària
	I2	Presència de runa i rates
	I6	Humitats de capil·laritat
Estructura	E2	Elements de formigó armat
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C8	Planxes de polièster
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F1	Recobriments impermeabilitzants i grafismes variats
	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F12	Parets arrebossades
	F13	Junts de dilatació
	F15	Trencaigües
Patis de llum	F18	Arrebossat de balcons
	P1	Dilatació del forjat de terrat
	P2	Pintura patis
Instal. electricitat	P3	Cobricions
	IE1	Quadre general de protecció
Instal. lampisteria	IE2	Comptadors i línies individuals
	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals
Sanejament	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions
	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació
	S3	Baixants interiors
Ventilació	S4	Desguàs cambra de comptadors
	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elements comuns	EC1	Fusteria de caixa escala
	EC2	Esglaonat
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor
	A2	Rampes d'accés

SUBSISTEMA	LESIÓ		TIPOLOGIA 5																										
	ARCHIDONA 4	ARCHIDONA 6	ARCHIDONA 8	ARCHIDONA 10	ARCHIDONA 16	ARCHIDONA 18	ARCHIDONA 20	RAMON JOVÉ 1	RAMON JOVÉ 5	RAMON JOVÉ 7	RAMON JOVÉ 9																		
	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0																		
	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20																		
Nombre de locals	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
Nombre d'habitats	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
I1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
I2	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
I6	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
Total Infraestructura	1.440,00 €	2.160,00 €	2.040,00 €	2.160,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	720,00 €	2.640,00 €	1.920,00 €	2.400,00 €	960,00 €																		
E2	1.440,00 €	2.160,00 €	2.040,00 €	2.160,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	720,00 €	2.640,00 €	1.920,00 €	2.400,00 €	960,00 €																		
Total estructura	17.862,00 €	17.862,00 €	17.862,00 €	17.862,00 €	18.662,00 €	18.662,00 €	17.862,00 €	18.662,00 €	17.862,00 €	17.862,00 €	18.662,00 €																		
C2	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €																		
C7	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €	6.375,00 €																		
C8	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €																		
C10	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €	26.617,00 €																		
Total cobertes	7.345,00 €	7.345,00 €	7.345,00 €	7.345,00 €	11.674,00 €	11.674,00 €	7.345,00 €	7.345,00 €	7.345,00 €	7.345,00 €	7.345,00 €																		
F1	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	300,00 €	300,00 €																		
F3	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €	3.300,00 €	3.300,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €																		
F4	4.045,00 €	4.045,00 €	4.045,00 €	4.045,00 €	6.255,00 €	6.255,00 €	3.495,00 €	3.495,00 €	3.495,00 €	2.635,00 €	2.025,00 €																		
F12	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	- €	- €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €																		
F13	2.650,00 €	2.650,00 €	2.650,00 €	2.650,00 €	2.525,00 €	2.525,00 €	1.980,00 €	1.980,00 €	1.980,00 €	1.980,00 €	2.525,00 €																		
F15	5.175,00 €	5.175,00 €	9.675,00 €	7.005,00 €	7.125,00 €	7.125,00 €	5.655,00 €	5.175,00 €	5.175,00 €	5.175,00 €	5.175,00 €																		
F18	21.315,00 €	26.255,00 €	25.800,00 €	32.599,00 €	30.879,00 €	30.879,00 €	20.575,00 €	20.445,00 €	19.995,00 €	19.995,00 €	19.305,00 €																		
Total Façanes	1.135,00 €	1.135,00 €	1.135,00 €	1.135,00 €	1.700,00 €	1.700,00 €	1.135,00 €	1.135,00 €	1.135,00 €	1.135,00 €	1.135,00 €																		
P1	1.860,00 €	1.860,00 €	1.860,00 €	1.860,00 €	2.650,00 €	2.650,00 €	1.860,00 €	1.860,00 €	1.860,00 €	1.860,00 €	1.860,00 €																		
P2	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €																		
P3	8.085,00 €	8.085,00 €	8.085,00 €	8.085,00 €	9.440,00 €	9.440,00 €	8.085,00 €	8.085,00 €	8.085,00 €	8.085,00 €	8.085,00 €																		
Total patis de llum	- €	- €	- €	- €	- €	- €	540,00 €	540,00 €	540,00 €	540,00 €	540,00 €																		
INST. ELÈCTRICA	- €	- €	- €	- €	- €	- €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €																		
IET	- €	- €	- €	- €	- €	- €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €																		
IET	- €	- €	- €	- €	- €	- €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €																		
Total Inst. Elèctrica	- €	- €	- €	- €	- €	- €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €																		
IAT	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €																		
IAT	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €																		
Total Inst. Aigua	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
IS1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
IS2	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €																		
IS3	3.700,00 €	3.700,00 €	5.800,00 €	5.800,00 €	6.310,00 €	6.310,00 €	6.310,00 €	6.310,00 €	6.310,00 €	6.310,00 €	6.310,00 €																		
IS4	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €																		
Total sanejament	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €																		
VENTILACIÓ	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €																		
V1	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €																		
Total Ventilació	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €	96.582,00 €																		
A1 opció 1	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €	74.100,00 €																		
A1 opció 2	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €																		
A2	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €																		
Total Accessibilitat	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €																		
EC1	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €	2.880,00 €																		
EC2	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €	3.880,00 €																		
Total Elements Comuns	11.683,00 €	11.683,00 €	11.683,00 €	11.683,00 €	18.583,00 €	18.583,00 €	11.683,00 €	11.683,00 €	11.683,00 €	11.683,00 €	11.683,00 €																		
Basimentades	6.292,10 €	6.526,10 €	6.809,23 €	6.809,23 €	6.881,05 €	6.881,05 €	6.426,85 €	6.720,60 €	6.593,60 €	6.714,35 €	6.847,05 €																		
Seguretat	92.977,10 €	102.571,10 €	105.979,23 €	126.617,30 €	124.024,05 €	98.501,85 €	98.501,85 €	131.373,30 €	110.546,60 €	110.289,35 €	122.630,05 €																		
Accions necessàries	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €	176.682,00 €																		
Accions aconsellables	269.659,10 €	279.253,10 €	282.661,23 €	303.299,30 €	300.706,05 €	300.706,05 €	275.183,85 €	287.227,60 €	308.055,30 €	286.971,35 €	299.312,05 €																		
TOTAL PER EDIFICI	269.659,10 €	279.253,10 €	282.661,23 €	303.299,30 €	300.706,05 €	300.706,05 €	275.183,85 €	287.227,60 €	308.055,30 €	286.971,35 €	299.312,05 €																		
Actuacions necessàries (pts)	15.470,088 pta.	17.066,395 pta.	17.633,459 pta.	21.067,346 pta.	20.635,866 pta.	20.635,866 pta.	16.389,329 pta.	18.393,240 pta.	21.858,678 pta.	17.526,868 pta.	20.403,923 pta.																		
Actuacions aconsellables (pts)	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.	29.397,411 pta.																		
TOTAL PER EDIFICI (pts)	44.867,499 pta.	46.463,806 pta.	47.030,871 pta.	50.464,757 pta.	50.033,277 pta.	50.033,277 pta.	45.786,740 pta.	47.790,651 pta.	51.256,089 pta.	46.924,280 pta.	49.801,335 pta.																		

Total subsistema

Total tipologia

En neureta actuacions principals

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

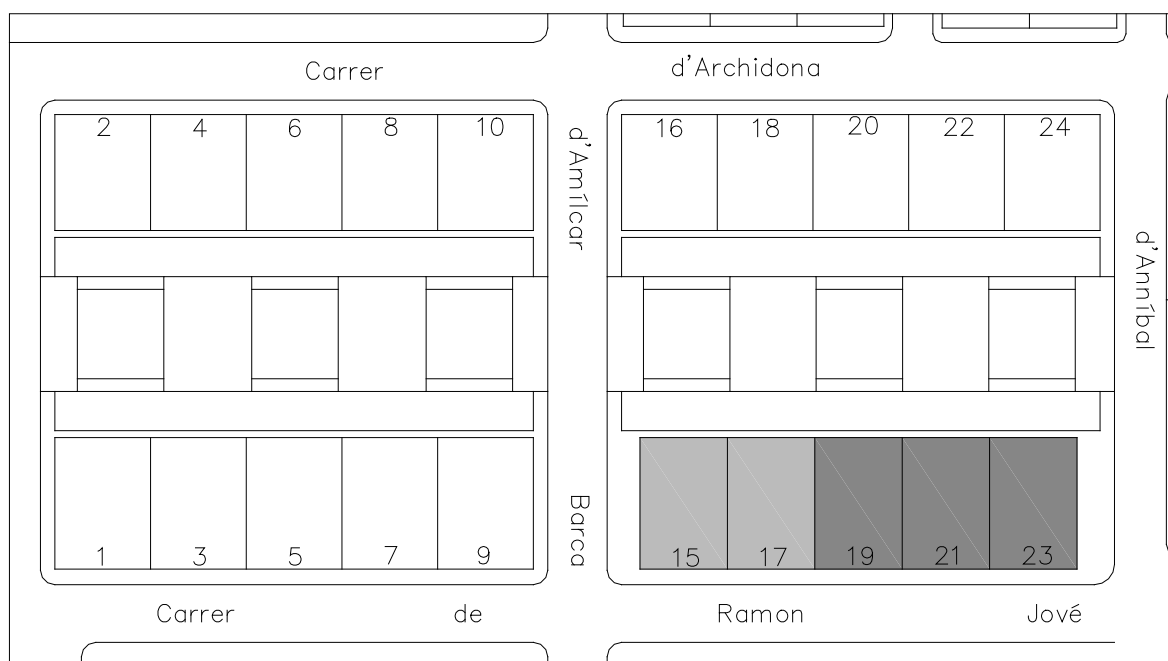
Terrassa, octubre del 2002
Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 6** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

RAMON JOVÉ 19, 21, 23.



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES.



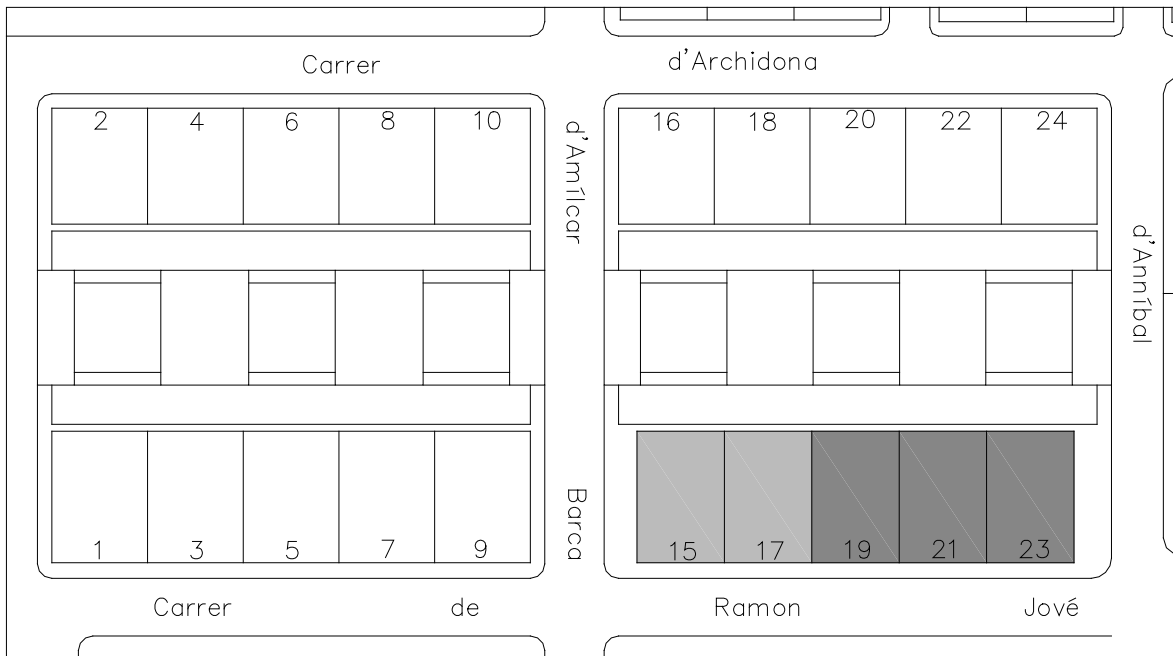
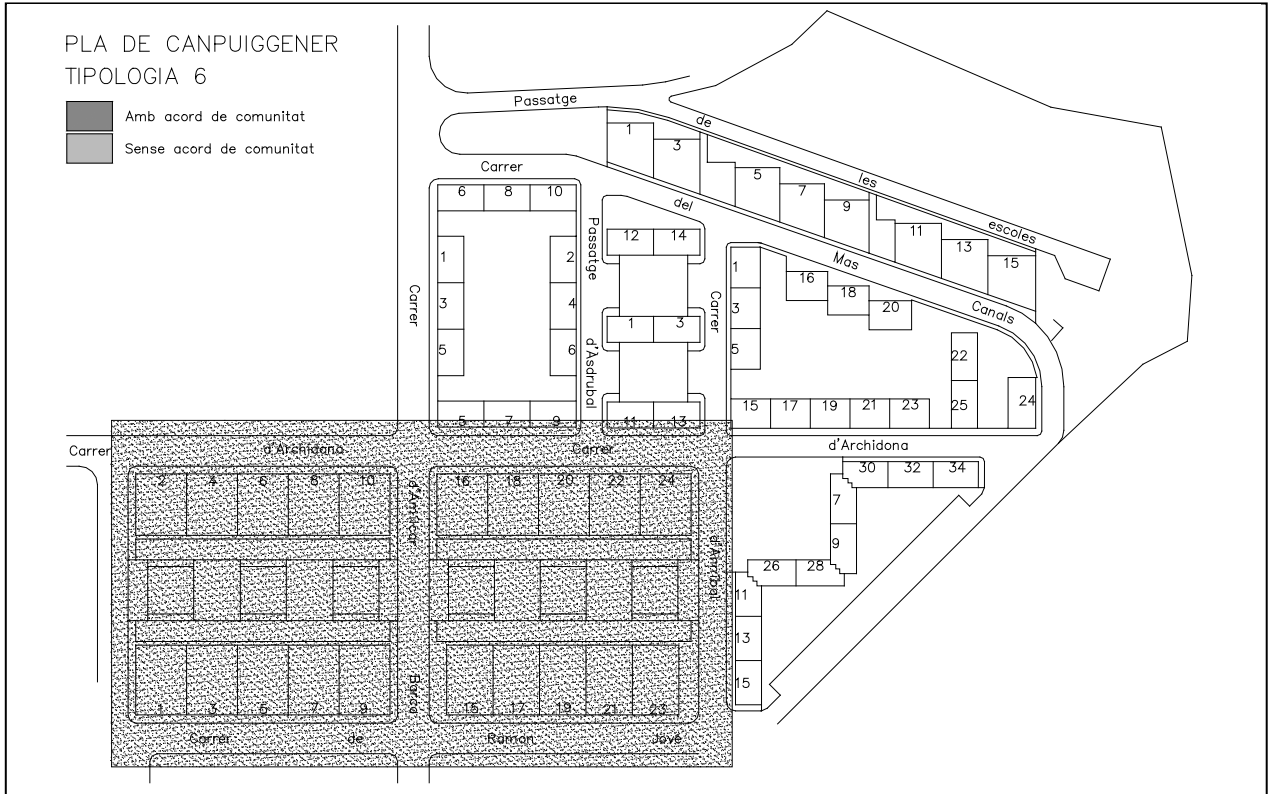
Façana principal



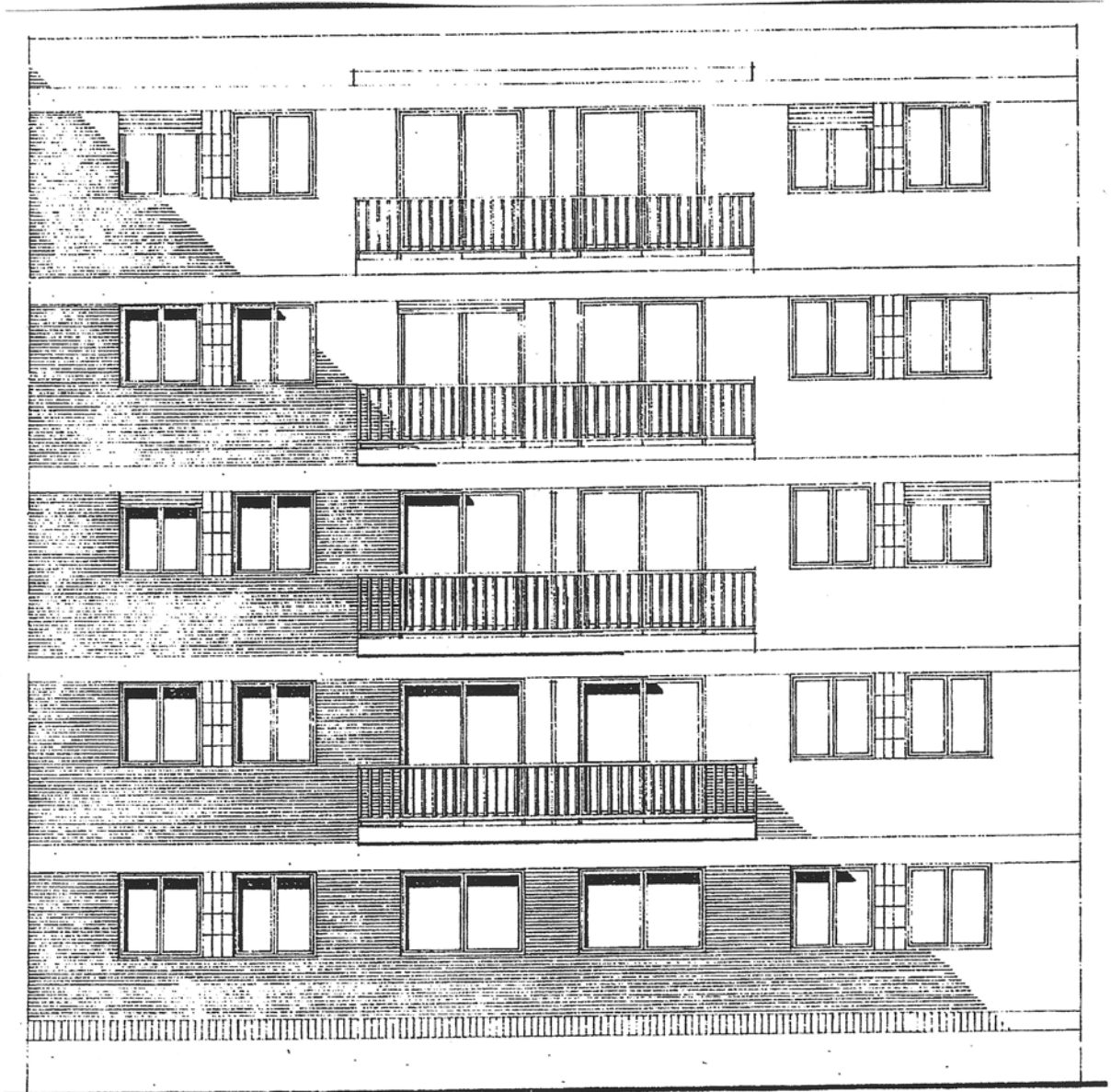
Façana posterior

1.3 PLÀNOLS

EMPLAÇAMENT

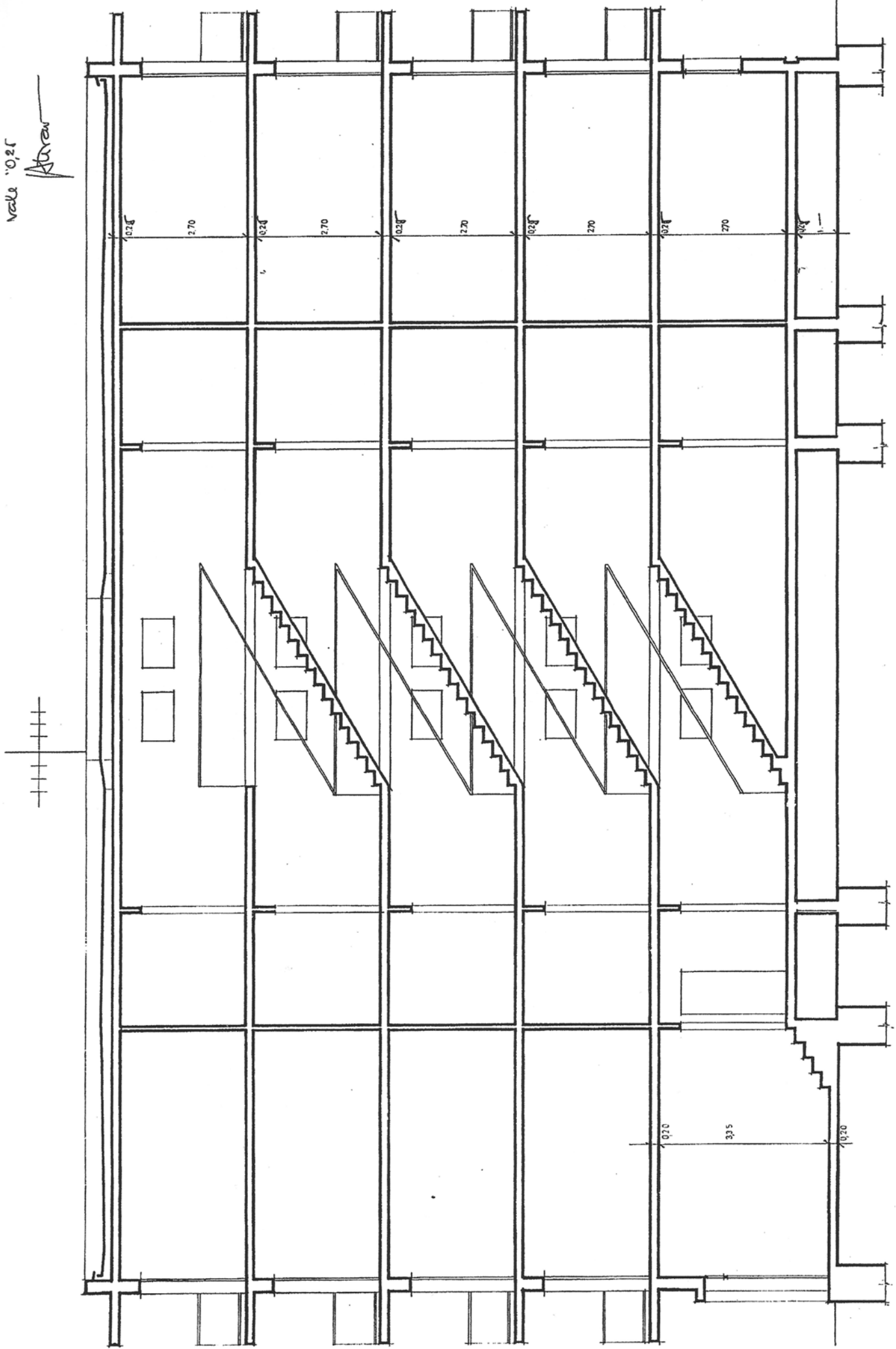


**BARRI DE CAN PUIGGENER
TIPOLOGIA 6**



FAÇANA POSTERIOR
E: 1/100

valle '025
Atrium



SECCION A-A' E:1/100

1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides els dies de les visites (09/10/2002 i 11/10/2002), aquests edificis foren construïts a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen tracta la tipologia 1, que comprèn els edificis del carrer Ramon Jové 19, 21 i 23. L'edifici del carrer Ramon Jové 23 és cantoner, i els de Ramon Jové 19 i 21 són entre mitgeres. Tots els edificis d'aquesta tipologia estan composts per una planta baixa + 4 plantes pisos + planta terrat. A més a més, tots ells disposen d'un local comercial o garatge a una de les plantes soterrani per la banda que dona al carrer Mas i Canals.

Cada edifici té un nucli vertical, que és l'escala, amb quatre habitatges per planta. Per tant, en total es disposa d'un total de 20 habitatges per edifici.

* A les **plantes baixa i tipus** trobem quatre habitatges composts per sala- menjador, cuina, 3 habitacions i 1 bany, amb un total de 67,32 m² de superfície construïda, aproximadament.

La superfície total aproximada, que ocupen els habitatges de la planta baixa i les plantes pisos, és de 343'52 m². Llavors, la superfície total aproximada que estudia aquest dictamen tècnic és de 1.717,60 m².

L'alçada lliure de totes les plantes és de 2,70 m.

S'han visitat 2 o 3 habitatges representatius de cada una de les escales ja que la majoria de les lesions i deficiències es produeixen a la pell de l'edifici; per tant, s'ha mostrat especial atenció al visitar el terrat, la cambra de comptadors, la cambra sanitària i les façanes.

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per sistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa.

S'ha pogut observar que les cambres sanitàries de l'edifici del carrer Ramon Jové 19, han estat ocupades pels veïns. Ells mateixos s'hi ha construït una sèrie de trasters, d'aquesta manera han aconseguit que les cambres sanitàries es mantinguin en bon estat.

Per altra banda, els edificis del carrer Ramon Jové 21 i 23, no tenen trasters a la cambra sanitària i presenten un accés dificultós a aquesta.

L'accés s'efectua a través d'uns porticons de 40 x 40 cm, els quals es troben situats a la cambra de comptadors d'aigua, sota l'escala. Una vegada dins la cambra sanitària la mobilitat és difícil o impossible degut a la poca alçària i presència de runa. A part no hi ha instal·lació d'il·luminació, i la ventilació és insuficient.

Podríem dir que el seu estat de conservació és, en conjunt, regular.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment.

L'estructura dels sostres, l'escala i els balcons és unidireccional a base de semibiguetes/biguetes precomprimides de formigó i revoltó ceràmic.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que la major part d'ells disposen de teles asfàltiques autoprotegides i pintures asfàltiques. Segurament perquè donaven problemes als habitatges de sota. Els terrats disposen de bunera, algunes no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment.

L'accés al terrat és molt dificultós ja que no es disposa de cap escala, l'accés es fa a través d'una portella que hi ha al forjat.

Les galeries dels habitatges, es comuniquen a través d'un pati de llums, on són coberts amb planxes de polièster bastant envellides, col·locades sobre unes encavallades metàl·liques que amb el pas del temps i l'acció dels agents atmosfèrics, han anat patint oxidació.

L'estat de conservació, en general és regular.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. Alguns d'aquests maons estan trencats o exfoliats. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) estan enrajolats, pintats o envernissats, segons bloc.

Els sòcols de planta baixa són arrebossats i pintats, i en moltes zones s'observa despreniment del material. Aquest sòcol està coronat per una filada de maó massís i una altra d'aplatat de peces de rajola ceràmica, que sovint presenten peces trencades i/o exfoliades.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclòs en finestres de caixa d'escala, i en molts casos presenten trencaments i escrostonaments.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

PATIS DE LLUMS

Tots els veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments del safareig.

A la part superior dels patis s'aprecia una fissura a causa dels moviments de dilatació del forjat dels terrats.

Els paraments dels patis presenten un aspecte brut degut a les sortides de fums i gasos.

Les cobricions de polièster dels patis de llums estan envellides i, encara que s'han fet substitucions puntuals, convindria renovar-les. Els suports metàl·lics d'aquestes cobricions estan oxidades.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. Les bateries que es conserven des de l'origen, són d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals amb problemes de corrosió. En el recinte de les bateries no hi ha bunera sifònica i no hi ha connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

En els blocs que corresponen a aquesta tipologia, els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient en bastants casos.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

L'estat de conservació és deficient.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants originalment eren de fibrociment, però la majoria de veïns els han substituït per tubs de PVC. Passen pels safareigs i per l'interior dels patis de llum fins enllaçar amb la xarxa de clavegueram.

S'han observat pèrdues en alguns trams de baixant, igual que en algunes connexions als aparells sanitaris.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es fa directament a safareigs que donen al pati de llums, sempre i quan aquest no hagi estat tancat per algun tipus de tancament lleuger no permanentment ventilat. En aquests casos les cuines no complirien les condicions mínimes de ventilació si no s'ha muntat un tub de ventilació directe a l'exterior.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs. Els conductes d'extracció de fums de cuina i calderes arriben fins el pati de llum.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antena de TV col·lectiva. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat o al balcó.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià. En molts blocs, els primers graons de planta baixa es mostren desgastats i esquerdat.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb brèndoles del mateix material, tot de perfil tubular pintat.

La il·luminació i ventilació de la caixa d'escala es fa per unes finestres amb vidre prim que donen als safareigs, i que presenten un estat d'envelliment dels materials.

L'enllumenat és temporalitzat.

L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

En el mateix full, es dona un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

I1 INFRAESTRUCTURA DEFICIÈNCIES FUNCIONALS A CAMBRA SANITÀRIA



Subsistema
Descripció de l'element
Localització
Lesió o deficiència funcional
Causes
Qualificació de la gravetat
Comentaris

Infraestructura.
Cambra sanitària.
Cambres sota planta baixa.
Difícil accés, alçada lliure insuficient, ventilació escassa, manca d'il·luminació.
Manca de previsió en l'accés i ventilació de la cambra.
Lleu.
Les cambres sanitàries han de ser accessibles alhora que ventilades. Es proposa que les portelles siguin portes reixes i que serveixin com a element de ventilació. Per altra banda es proposa il·luminar-les, per tal de facilitar el seu manteniment.

Partida d'obra

Excavació de terres amb mitjans manuals per a l'accés a la xarxa de clavegueram.

Porta- reixa d'acer galvanitzat col·locada sobre paret d'obra, inclou obertura de forat i llinda metàl·lica.

Reixa d'acer galvanitzat col·locada sobre paret d'obra, inclou obertura de forat i llinda metàl·lica.

Obertura de forat interior sobre paret d'obra i col·locació de llinda metàl·lica.

Instal·lació de 5 punts de llum, amb canalització de distribució, connexió a xarxa d'escala i instal·lació d'elements de protecció.

I2 INFRAESTRUCTURA EMMAGATZEMATGE D'OBJECTES, RUNA, PRESENCIA DE RATES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Infraestructura.

Cambra sanitària.

Cambres sanitàries amb accés practicable.

Emmagatzematge d'objectes, runa, presència de rates.

Manca de manteniment i acumulació de brutícia.

Greu.

Es proposa la neteja de totes les cambres sanitàries i un acord de comunitat amb el qual es prohibeixi l'emmagatzematge de materials de qualsevol tipus. Es proposa també una desratització que haurà de dur a terme per una empresa especialitzada, tenint en compte una campanya comuna entre totes les escales.

Partida d'obra

Neteja de cambra sanitària amb retirada de restes d'obra i objectes de tot tipus, inclou càrrega i transport de runa a l'abocador.

Campanya de desratització realitzada per empresa especialitzada.

I6 INFRAESTRUCTURA HUMITATS PER CAPIL·LARITAT



Subsistema	Infraestructura.
Descripció de l'element	Parets de fàbrica humitejades.
Localització	Parets de caixa d'escala, zona d'accés a l'habitació de comptadors d'aigua.
Lesió o deficiència funciona	Degradació del material. Presència d'humitats i eflorescències en el morter i peces ceràmiques.
Causes	Presència d'humitats per capil·laritat. Produïdes per manca d'impermeabilització, manca de cambra sanitària i porositat del material d'obra.
Qualificació de la gravetat	Important
Comentaris	S'hauria de realitzar una barrera impermeabilitzant des de cambra sanitària.
Partida d'obra	<i>Ruptura de la continuïtat del flux ascendent, tot impermeabilitzant la paret, a base d'injeccions d'hidrofugants silicònics.</i>

E2 ESTRUCTURA ELEMENTS DE FORMIGÓ ARMAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Estructura.

Elements de formigó armat amb armadures oxidades.

Balcons i cèrcols de galeries.

Oxidacions de les armadures interiors.

Elements poc vibrats amb manca de recobriment. Els agents atmosfèrics han fet oxidar les armadures.

Lleu.

S'haurà de preparar el suport escatant el recobriment fins a descobrir les armadures. Es raspallaran fent saltar tot l'òxid superficial, es passivaran per després regenerar l'element amb morter de reparació. Finalment es pintarà amb pintura anticarbonatació.

Partida d'obra

Sanejat d'elements de formigó armat amb escatament del recobriment del formigó fins a l'armadura, raspallat d'armadures afectades amb raspall d'acer, aplicació d'emprimació, regeneració de l'element amb morter de reparació, i pintura anticarbonatació.

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes.

Paviments en mal estat.

Terrats de coberta i forjats de cobrició del balcó de l'últim pis.

Degradació del material. En algunes zones la rajola s'ha després del paviment.

Manca de manteniment, envelliment

Important.

Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

En el cas dels forjats de cobrició dels balcons de l'últim pis, seria convenient canviar la impermeabilització i el paviment existent.

Partida d'obra

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de poliestirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sifònica de PVC. Inclou formació de junta de dilatació de 4 cm de gruix de poliestirè expandit en la trobada del paviment amb tots els paraments verticals del terrat.

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, capa de protecció i acabat amb rajola ceràmica.

C7
COBERTES
PERFILS D'ACER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Cobertes.

Perfils d'acer.

Planta terrat.

Oxidació dels elements metàl·lics.

Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.

Lleu.

La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb emprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.

Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

Pintat de perfils tubulars d'acer i corretges dels celoberts amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

C8
COBERTES
PLANXES DE POLIESTER



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes.

Plaques de poliester.

Teulada dels patiets de ventilació dels banys.

Envelliment generalitzat amb algunes plaques trencades, forats d'ancoratge engrandits.

Envelliment conseqüència dels agents atmosfèrics.

Lleu.

Caldrà desconstruir una a una les plaques de cobrició, ja que per la seva composició d'amiant, fan que siguin un material de risc. Tots els materials amb asbest o amiant cal manipular-los sense malmetre'ls, i cal apilar-los i embalar-los abans de ser transportats.

Partida d'obra

Substitució de planxes de poliester existents per planxes de policarbonat cel·lular incolor, col·locat sobre estructura existent amb perfil universal. Inclou adaptació de cobrició del pati interior, mantenint l'estructura actual, soldant perfils tubulars metàl·lics de 40 x 40 cm.

C10
ACCESSIBILITAT
ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes

Accessibilitat al terrat difícil.

Terrats.

Inexistència d'escala d'accés al terrat.

No es va preveure en projecte.

Lleu.

Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Partida d'obra

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F1
FAÇANES
RECOBRIMENT IMPERMEABILITZANT I GRAFISMES VARIS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes i interiors d'escapes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra interiors i exteriors.

Superfície de les peces ceràmiques dels murs.

Superfície amb recobrint impermeabilitzant envellit i semi després i grafismes varis.

Envelliment de l'impermeabilitzant de la superfície de la façana i grafismes conseqüència del vandalisme.

Lleu.

La pel·lícula impermeabilitzant aplicada sobre la superfície de la façana està colorejant la mateixa d'un color blanquinós a la vegada que es va desprenent en certes parts. A més a més hi ha tota classe de grafismes. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de la façana.

Neteja superficial de parets d'obra de façana, amb aplicació d'aigua a pressió sobre els paraments i decapat de grafismes a les plantes baixes.

F3
FAÇANES
PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior en sòcol de planta baixa.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per actes vandàlics

Lleu.

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades.

S'haurà de mirar la possible afectació del sostre de la marquesina d'entrada. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució de tot l'aplatat de rajola ceràmica, per un de nou de més resistent, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F18
FAÇANA
ARRABOSSAT DE BALCONS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat
Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Arrebossat dels balcons i cantells de forjat. Trobades entre baranes i forjat dels balcons. Goteró.

Forjat dels balcons, cercols de patis de galeries i cantells dels forjats.

Deteriorament de l'arrebossat, inexistència de goteró, deficiències en la trobada entre la barana i el paviment del balcó.

Els agents atmosfèrics, el pas del temps i la manca de manteniment i de peces amb goteró han deteriorat l'arrebossat.

Lleu.

Es repicarà l'arrebossat i es tornarà a arrebossar i pintar. En els casos on l'entrega de la barana amb el paviment i els llocs on no hi hagi goteró, es proposa fer un tall amb disc en tot el perímetre del balcó, col·locació de peça ceràmica amb goteró i resolució de l'entrega de la barana amb el paviment.

Arrebossat a bona vista sobre parament vertical i horitzontal exterior. Inclou pintat de paraments i repicat de l'arrebossat existent.

Tall amb disc de tot el perímetre del paviment del balcó.

Col·locació de peça ceràmica amb goteró. Inclou repassos d'obra i trobada de la barana amb el paviment.

F12
FAÇANES
PARETS ARREBOSSADES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Sòcols de façanes.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Potencialment greu

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les zones malmeses.

Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals exteriors.

Aplacat de paraments verticals exteriors amb peces de panot, sanejant prèviament la superfície a tractar.

F13 FAÇANES JUNT DE DILATACÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Junts de dilatació entre edificis

Façanes i parets de patis de llum.

Discontinuitats per manca de material, degradació del mateix i brutejat general.

Esquerda en les parets on el junt no existeix.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

Inexistència del junt en les parets dels patis interiors.

Lleu

Es preveu la substitució del junt ja que degut a l'estat actual no compleix amb la seva funció específica, i la formació del mateix en el cas dels patis. Es recomana una revisió dels junts exteriors de façana cada 10 anys.

Segellat de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, prèvia arrencada del cordó existent.

Formació de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, en parets de patis interiors.

F15 FAÇANES TRENCAIGÜES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Façanes

Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Finestres façanes principal i posterior.

Trencament de peces amb despreniment de material.

Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la pròpia peça.

Potencialment greu

Es proposa el recobriments de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana.

Partida d'obra

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriments amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres.

P1
PATIS DE LLUMS
DILATACIÓ DEL FORJAT DE TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Patis de llums

Paret de fàbrica de maó , amb revestiment de guix i acabat pintat, segons bloc.

Localització dins l'edifici

Paret de patis de llum a l'alçada de sostre de terrat.

Lesió o deficiència funcional

Fissura longitudinal en paret de pati de llum a alçada de sostre de terrat.

Causes

Moviments de dilatació i contracció de les capes de terrat.

Qualificació de la gravetat

Lleu.

Comentaris

El cosit de fissures és una de les operacions proposades per tal de millorar les condicions higièniques i d'estanquitat dels 2 patis existents a cada bloc d'aquesta tipologia. Es preveu eliminar o amortir la causa de la fissura amb la formació de junt de dilatació perimetral a les capes de terrat, considerat específicament a la fitxa C2 de coberta.

Partida d'obra

Muntatge i desmuntatge de pont penjat metàl·lic format per plataformes horitzontals de treball.

Reparació d'esquerda amb repicat i previ sanejament de la part afectada. Col·locació de grapes i reblert de morter sintètic, malla de fibra de vidre i reposició de l'acabat.

P2
PATIS DE LLUMS
PINTURA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Patis de llums

Paret de fàbrica de maó , amb revestiment de guix o arrebossat, segons bloc, i acabat pintat.

Patis de llum situats a banda i banda de caixa d'escala.

Brutejat i envelliment general dels acabats de paraments verticals.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i dificultat per tenir un manteniment continuat.

Lleu.

Es milloraran les condicions higièniques i d'estanquitat dels patis, substituint puntualment els revestiments en zones especialment envellides, i pintant de manera integral els dos patis.

Arrencada i reposició puntual de revestiment en parament vertical.

Pintat de paraments verticals exteriors, al plàstic llis , amb una capa d'imprimació i dues d'acabat prèvia neteja de dels suports.

P3
PATIS DE LLUMS
COBRICIONS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Patis de llums

Cobricions varies sobre suports metàl·lics de diferents tipus.

Patis de planta baixa i safareigs de plantes tipus.

Diversitat de teuladetes.

Envelliment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.

Lleu

Es preveu la substitució de les teuladetes de planta baixa per unes altres de policarbonat cel·lular sobre estructura metàl·lica.

Tots els materials amb asbest o amiant caldrà manipular-los sense malmetre'ls, i caldrà apilar-los i embalar-los abans de ser transportats, per empresa autoritzada.

Partida d'obra

Arrencada de teuladetes i estenedors, inclòs estructures ancorades a obra i repàs de paraments afectats.

Formació de teulades lleugeres de protecció dels patis de planta baixa, de policarbonat cel·lular sobre perfil d'alumini anoditzat, i angular de recollida d'aigües.

Col·locació d'estenedor fix d'acer inoxidable tipus MARTA amb cobrició superior de lona, subjectat a barana o tancament lleuger de safareig i amb tensors inclinats.

IE1 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Instal·lació d'electricitat.

CGP dins d'armari metàl·lic.

Cambra de comptadors del sota escala.

La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat
Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.

Lleu.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Instal·lació d'electricitat.

Comptador de serveis generals.

Cambra de comptadors del sota escala.

Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.

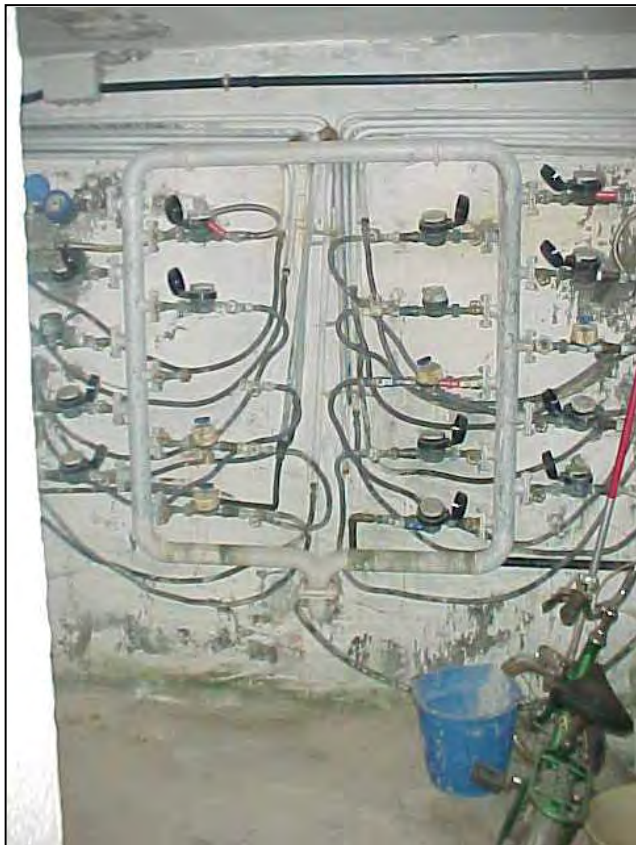
Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions vàries.

Important.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.

IA1 INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA BATERIA DE COMPTADORS I CONNEXIONS INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació de lampisteria.

Centralització de comptadors i connexions individuals.

Cambra de comptadors al sota escala.

Oxidacions de claus i platines.

Reparacions puntuals de canonades amb materials que produeixen electròlisi i presència de humitats de condensació a la cambra degut a la falta de ventilació d'aquesta.

Important.

Es recomana la substitució de les bateries, no només per les lesions que presenten si no perquè les existents han quedat obsoletes.

Substitució de la bateria per a comptadors d'aigua, claus de pas i canonades de la cambra de comptadors.

IA2**INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA****VENTILACIÓ A LA CAMBRA DE LA INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA****Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris**

Instal·lació de lampisteria.

Recinte de murs d'obra i ventilació humida.

Cambra de comptadors al sota escala.

Ventilació insuficient de la cambra de comptadors.

Manca de previsió d'obertures de ventilació.

Lleu.

La ventilació de la cambra se solucionarà amb l'obertura d'accessos a la cambra sanitària. Veure fitxa I1.

Partida d'obra

Correspon a la fitxa I1.

S1 SANEJAMENT XARXA HORIZONTAL D'EVACUACIÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Tubs de formigó enterrats o semi enterrats, segons bloc..

Recorregut enterrat per la cambra sanitària.

Els claveguerons de formigó traspuen humitat. Algunes arquetes tenen pèrdues.

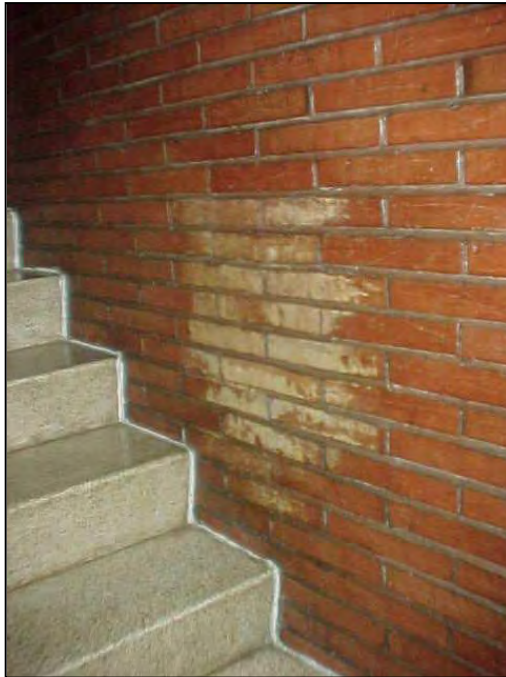
Envelliment de la instal·lació i reparacions amb caràcter puntual.

Important.

Es proposa arrencar la instal·lació existent i substituir-la per tubs de polipropilè amb recorregut pel sostre de la cambra sanitària i fixats amb brides.

Substitució de la instal·lació de sanejament amb tubs de PVC, penjats pel sostre de la cambra sanitària amb brides i unions elàstiques per maniguet, amb pericons de registre i 1 pericó sifònic.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS



Subsistema

Descripció de l'element

Sanejament.

Tubs de fibrociment, amb protecció del mateix material fins a mitja alçada. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.

Localització dins l'edifici

El baixant de cuina es troba dins de caixó d'obra a parets de caixa d'escala, el de bany transcorre per uns petits patis interiors.

Descripció de la lesió

Trencaments, unions deficientes entre tubs, i pèrdues puntuals.

Causes

Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.

Qualificació de la gravetat Comentaris

Important.

Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.

Partida d'obra

Substitució dels baixants de pati de llums, prèvia retirada o protecció de mobiliari o aparells sanitaris existents.

Demolició de caixó d'obra, prèvia retirada de mobiliari i posterior formació del mateix, amb peces registrables fixades a estructura de perfils metàl·lics.

S4 SANEJAMENT DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema

Descripció de l'element

Sanejament.

Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Localització dins l'edifici

Cambra de comptadors del sota escala.

Lesió o deficiència funcional

Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de la instal·lació de lampisteria.

Causes

Manca desguàs.

Qualificació de la gravetat

Lleu.

Comentaris

El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Partida d'obra

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, prèvia excavació de terres. Reblert amb graves de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Paraments verticals de façana posterior.

Diversitat de tubs i deflectors.

Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra.

Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Important.

Es formaran dues xemeneies d'evacuació de fums d'acer inoxidable, a cada pati. Una d'elles recollirà els gasos provinents de la combustió dels aliments cuinats i l'altra pels fums de calderes o escalfadors.

Es proposa una xemeneia de doble flux a cada un dels patis, per calderes estanques.

Les tres xemeneies aniran subjectades a una estructura auxiliar de perfils metàl·lics que es col·locaran a alçada de cada sostre separades del límit del safareig.

Es preveu la col·locació o substitució dels trams de connexió amb els muntants generals de les xemeneies amb conducte de planxa d'acer inoxidable.

Partida d'obra

Xemeneies modulars de paret doble de planxa d'acer inoxidable, amb derivacions per planta, barret cònic, tapa, adaptadors i collarets. Muntades amb abraçadora i subjectades a estructura metàl·lica.

Conducte circular de planxa d'acer inoxidable, connectat a derivació de tub general i a sortides d'escalfadors i/o calderes.

Formació estructura per a suport de xemeneies amb perfils metàl·lics subjectats a paret de pati a nivell de cada sostre.

EC1
ELEMENTS COMUNS
FUSTERIA CAIXA D'ESCALA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Elements interiors comuns.

Finestres pintades, amb vidre senzill.

Finestres de caixa d'escala.

Falta ventilació a la caixa d'escala. Les finestres de caixa d'escala la fusteria està envellida, en ocasions presenta vidres trencats.

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Manca de previsió de ventilació a la caixa d'escala

Important

Es proposa l'adaptació d'algunes finestres per aconseguir ventilació permanent. Per l'interior de les finestres adaptades es preveu reixeta de protecció.

Partida d'obra

Adaptació part superiors de finestres actuals de caixa d'escala, substituint tancament no practicable per element basculant. Reixa de protecció a safareig.

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esglao amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i brillantat,.

Escales de caixa d'escala.

Alguns esglaons estan esquerdats o escantonats i d'altres es belluguen al rebre càrrega.

Impacte d'objectes i pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esglao.

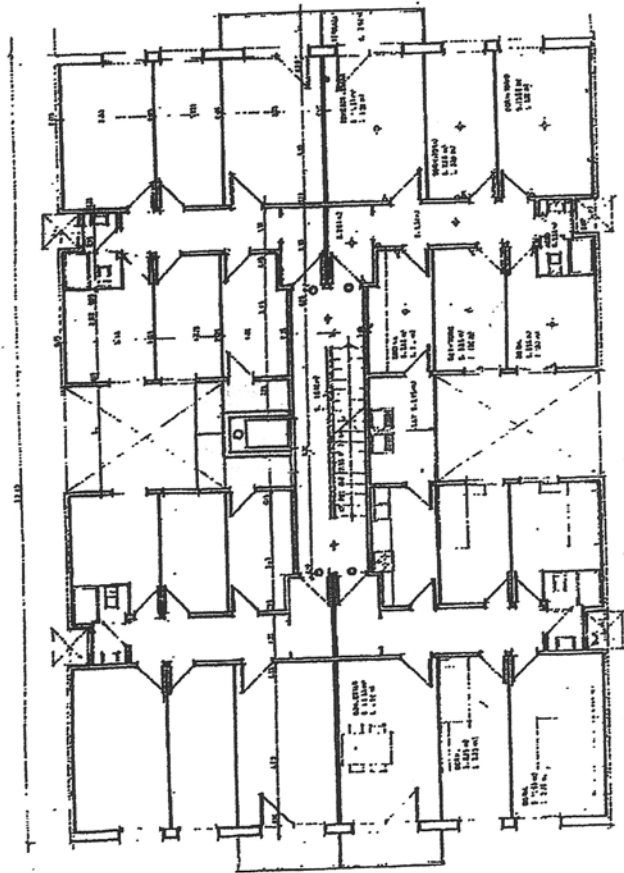
Lleu.

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'inestabilitat.

Substitució puntual d'esglao de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

Desmuntatge i nova col·locació d'esglao de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

A1 (OPCIÓ 1) ACCESSIBILITAT IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Comentaris

Accessibilitat.
Implantació d'un ascensor.
Façana principal.

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols següent.

Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, pulsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

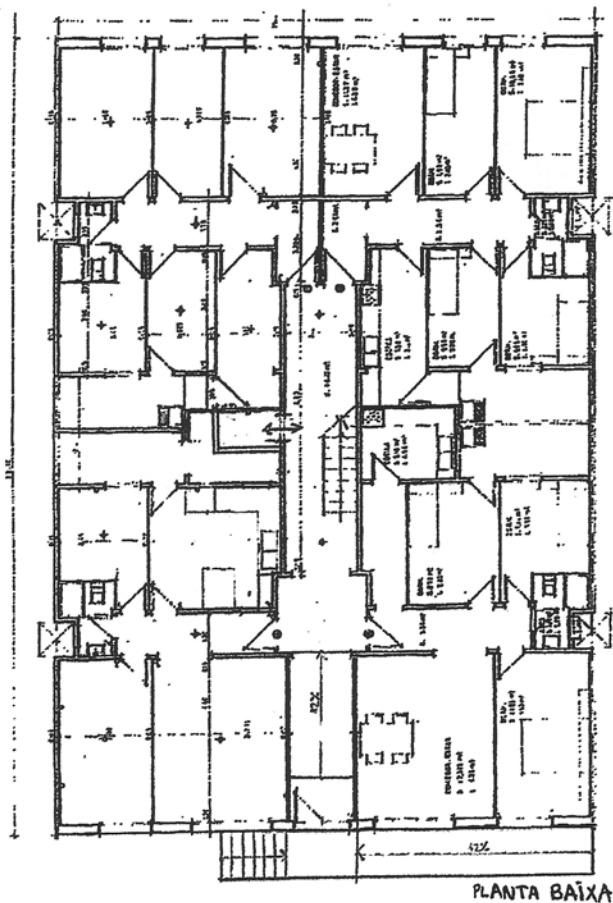
Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat, impermeabilització i connexió amb planta soterrani perforant el mur existent.

Cobrició parcial del passadís en planta baixa i tancament perimetral lleuger.

Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura i tancament perimetral lleugers.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.

A2 ACCESSIBILITAT RAMPES D'ACCÉS



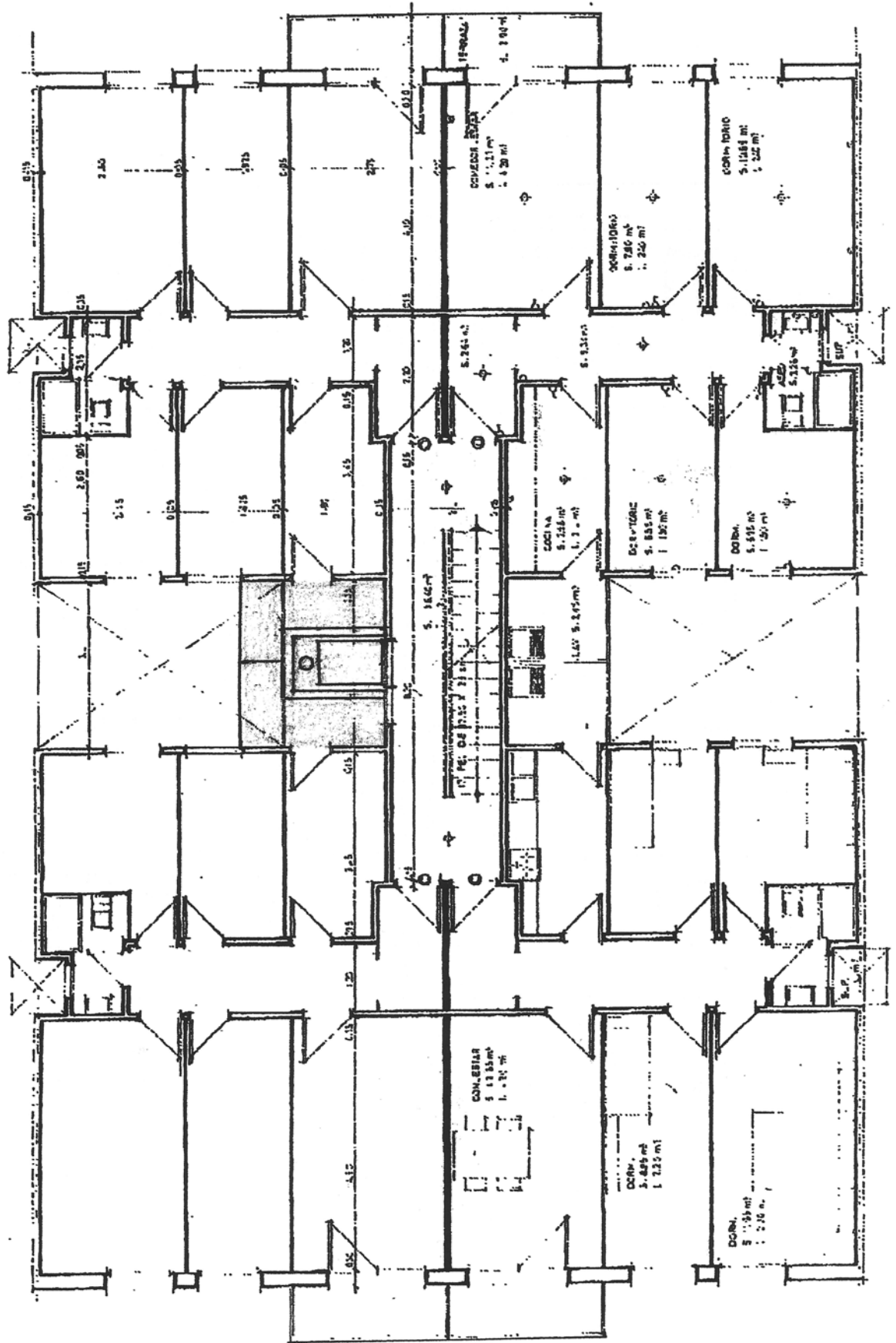
Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Comentaris

Accessibilitat.
Construcció de rampes d'accés a l'habitatge.
Escala d'accés a l'edifici en vestíbul planta baixa.
Es proposa la construcció d'unes rampes per facilitar l'accés a l'edifici de persones amb mobilitat reduïda.

Partida d'obra

Rampes d'accés a l'edifici amb retall d'esglaons i paviments existents, formació d'estructura suport per a rampa, paviment de panot i passamà d'acer. Inclou repassos de paviments.

Porta d'accés a l'edifici i modificació de l'obertura actual d'accés, segons nova alçada lliure..



PLANTA TIPOS.



FACANA PRINCIPAL E. N. 100

4. Valoració

En un full, i desglossat per sistemes, el dictamen dona una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud. A més, el full separa aquelles actuacions molt urgents i que no admeten demora de la resta d'actuacions.

La valoració que dona és la del cost de contractació, IVA a part.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓ
Infraestructura	I1	Deficiències funcionals a cambra sanitària
	I2	Presència de runa i rates
	I6	Humitats de capil·laritat
Estructura	E2	Elements de formigó armat
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C8	Planxes de polièster
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F1	Recobriments impermeabilitzants i grafismes variats
	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F12	Parets arrebossades
	F13	Junt de dilatació
	F15	Trencaigües
Patis de llum	F18	Arrebossat de balcons
	P1	Dilatació del forjat de terrat
	P2	Pintura patis
Instal. electricitat	P3	Cobricions
	IE1	Quadre general de protecció
Instal. lampisteria	IE2	Comptadors i línies individuals
	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals
Sanejament	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions
	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació
	S3	Baixants interiors
Ventilació	S4	Desguàs cambra de comptadors
	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elements comuns	EC1	Fusteria de caixa escala
	EC2	Esglaonat
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor
	A2	Rampes d'accés

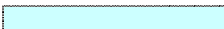

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

VALORACIÓ ECONÒMICA ESTIMADA PER EDIFICI

Tipologia 6. RAMON JOVÉ 19, 21 i 23

SUBSISTEMA	LESIÓ	TIPOLOGIA 6		
		RAMON JOVÉ 19	RAMON JOVÉ 21	RAMON JOVÉ 23
Nombre de locals		0	0	0
Nombre d'habitatges		20	20	20
INFRASTRUCTURA	I1	- €	12.805,00 €	12.805,00 €
	I2	- €	1.202,02 €	1.202,02 €
	I6	1.155,00 €	1.155,00 €	1.155,00 €
Total infraestructura		1.155,00 €	15.162,02 €	15.162,02 €
ESTRUCTURA	E2	- €	1.440,00 €	600,00 €
	Total estructura	- €	1.440,00 €	600,00 €
TERRATS	C2	18.217,00 €	18.217,00 €	19.117,00 €
	C7	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €
	C8	2.550,00 €	2.550,00 €	2.550,00 €
	C10	780,00 €	780,00 €	780,00 €
Total cobertes		23.147,00 €	23.147,00 €	24.047,00 €
FAÇANES	F1	7.169,50 €	7.169,50 €	11.475,75 €
	F3	300,00 €	300,00 €	300,00 €
	F4	1.860,00 €	1.860,00 €	3.210,00 €
	F12	985,00 €	1.655,00 €	1.655,00 €
	F13	350,00 €	350,00 €	- €
	F15	2.275,00 €	2.275,00 €	2.625,00 €
	F18	5.770,00 €	5.770,00 €	7.755,00 €
Total Façanes		18.709,50 €	19.379,50 €	27.020,75 €
PATIS DE LLUM	P1	1.660,00 €	1.660,00 €	2.440,00 €
	P2	1.620,00 €	1.620,00 €	1.620,00 €
	P3	5.090,00 €	5.090,00 €	5.090,00 €
Total patis de llum		8.370,00 €	8.370,00 €	9.150,00 €
INST. ELÈCTRICA	IE1	- €	540,00 €	540,00 €
	IE2	- €	360,00 €	360,00 €
Total Inst. Elèctrica		- €	900,00 €	900,00 €
INST. D'AIGUA	IA1	- €	1.800,00 €	1.800,00 €
	IA2	- €	- €	- €
Total Inst. Aigua		- €	1.800,00 €	1.800,00 €
SANEJAMENT	IS1	- €	10.200,00 €	10.200,00 €
	IS3	17.310,00 €	17.310,00 €	17.310,00 €
	IS4	360,00 €	360,00 €	360,00 €
Total Sanejament		17.670,00 €	27.870,00 €	27.870,00 €
VENTILACIÓ	V1	14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €
Total Ventilació		14.715,00 €	14.715,00 €	14.715,00 €
ASCENSORS	A1	77.050,00 €	77.050,00 €	77.050,00 €
	A2	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Total Accessibilitat		83.050,00 €	83.050,00 €	83.050,00 €
ELEMENTS COM	EC1	1.600,00 €	1.600,00 €	1.600,00 €
	EC2	1.860,00 €	2.280,00 €	1.860,00 €
Total Elements Comuns		3.460,00 €	3.880,00 €	3.460,00 €
Bastimentades		10.589,64 €	10.589,64 €	18.446,00 €
Seguretat		4.256,91 €	4.992,84 €	5.194,37 €
Actuacions necessàries		102.073,05 €	132.246,00 €	148.365,14 €
Actuacions aconsellables		83.050,00 €	83.050,00 €	83.050,00 €
TOTAL PER EDIFICI		185.123,05 €	215.296,00 €	231.415,14 €

Actuacions necessàries(pts)	16.983.527 pta.	22.003.883 pta.	24.685.882 pta.
Actuacions aconsellables(pts)	13.818.357 pta.	13.818.357 pta.	13.818.357 pta.
TOTAL PER EDIF(pts)	30.801.884 pta.	35.822.240 pta.	38.504.239 pta.

 Total subsistema
 Total tipologia
En neireta actuacions principal!

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

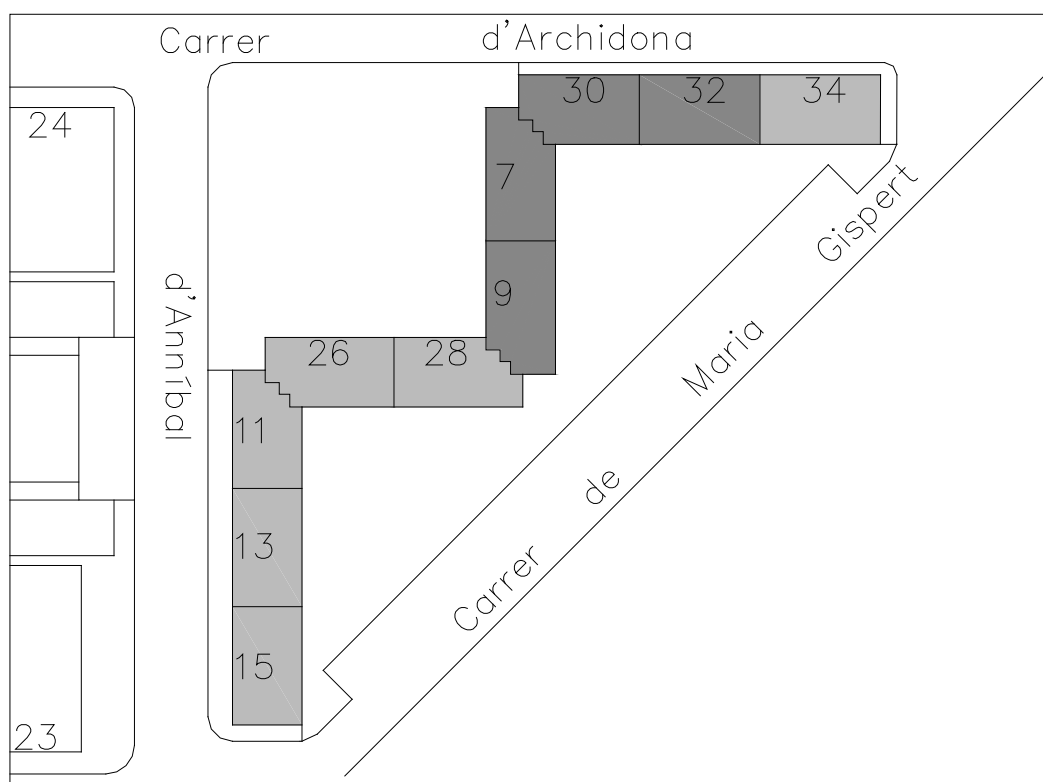
Terrassa, octubre del 2002
Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí

DICTAMEN TÈCNIC SOBRE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ I
MANTENIMENT DELS EDIFICIS DE LA **TIPOLOGIA 7** DEL BARRI DEL PLA
DE CANPUIGGENER. SABADELL (VALLÈS OCCIDENTAL)

ANNÍBAL 7 i 9
ARCHIDONA 30 i 32



Terrassa, octubre del 2002

Í N D E X

1. DADES DELS EDIFICIS

- 1.1. INTRODUCCIÓ
- 1.2. FOTOGRAFIES FAÇANES
- 1.3. PLÀNOLS
- 1.4. DADES GENERALS

2. DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

3. OPERACIONS DE MANTENIMENT CORRECTOR

4. VALORACIONS

1. Dades dels Edificis

1.1 INTRODUCCIÓ

Dictamen tècnic sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis segons l'article 5 del Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel que es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.

Aquest dictamen es basa en una inspecció visual acurada de tots els components i subsistemes d'un edifici, i té com a objectiu fer una descripció constructiva dels mateixos i qualificar el seu estat aparent de conservació.

La presència de lesions en algun subsistema, obliga al tècnic a determinar l'abast, i gravetat de les mateixes, així com la urgència, i el tipus d'intervenció adient, valorant econòmicament i d'una forma estimativa, aquesta última.

Quan les dades obtingudes en la inspecció no fossin suficients per determinar els paràmetres esmentats en el punt anterior, el tècnic proposarà fer una diagnosi del subsistema afectat, exposant les causes que l'han induït a fer-ho.

1.2 FOTOGRAFIES DE FAÇANES



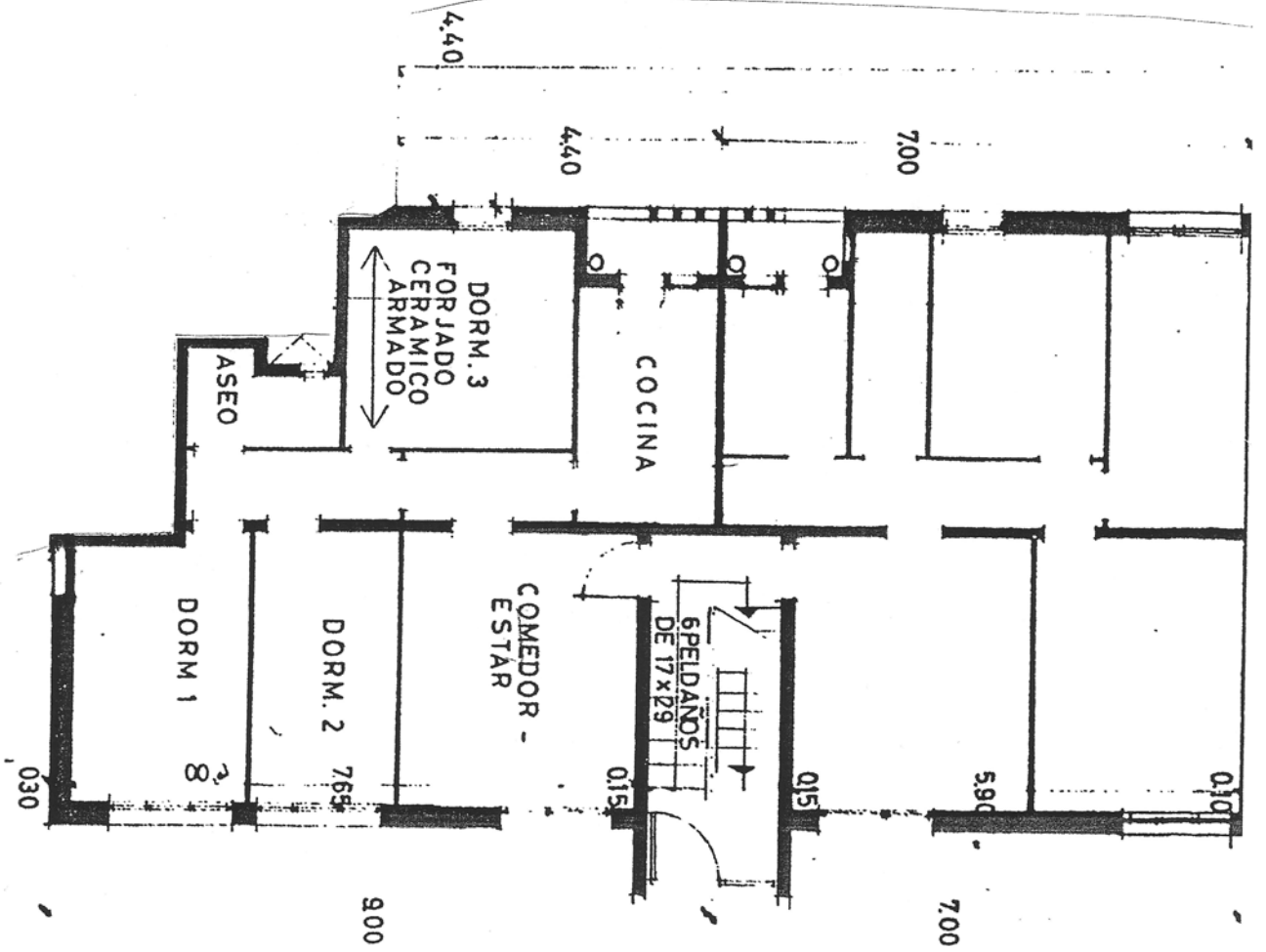
Façana principal



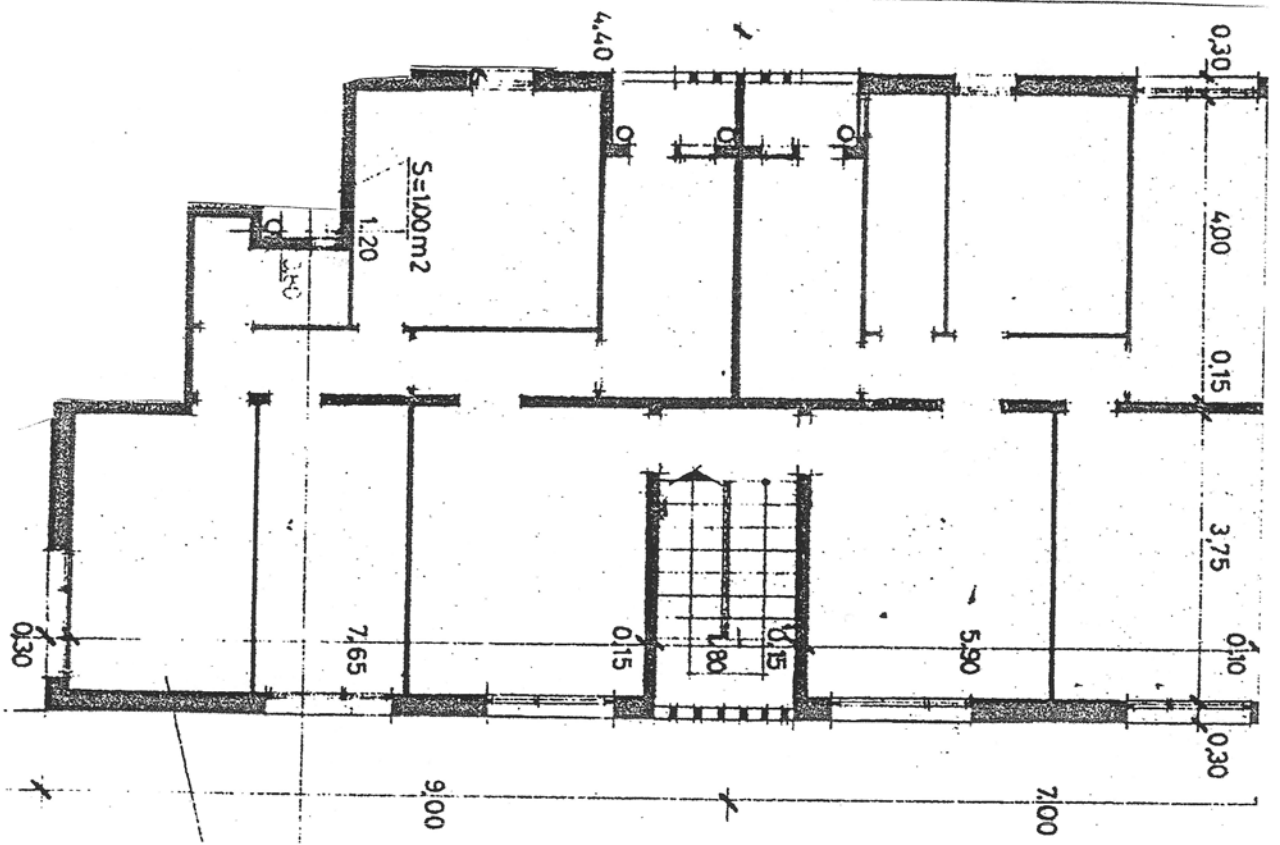
Façana posterior

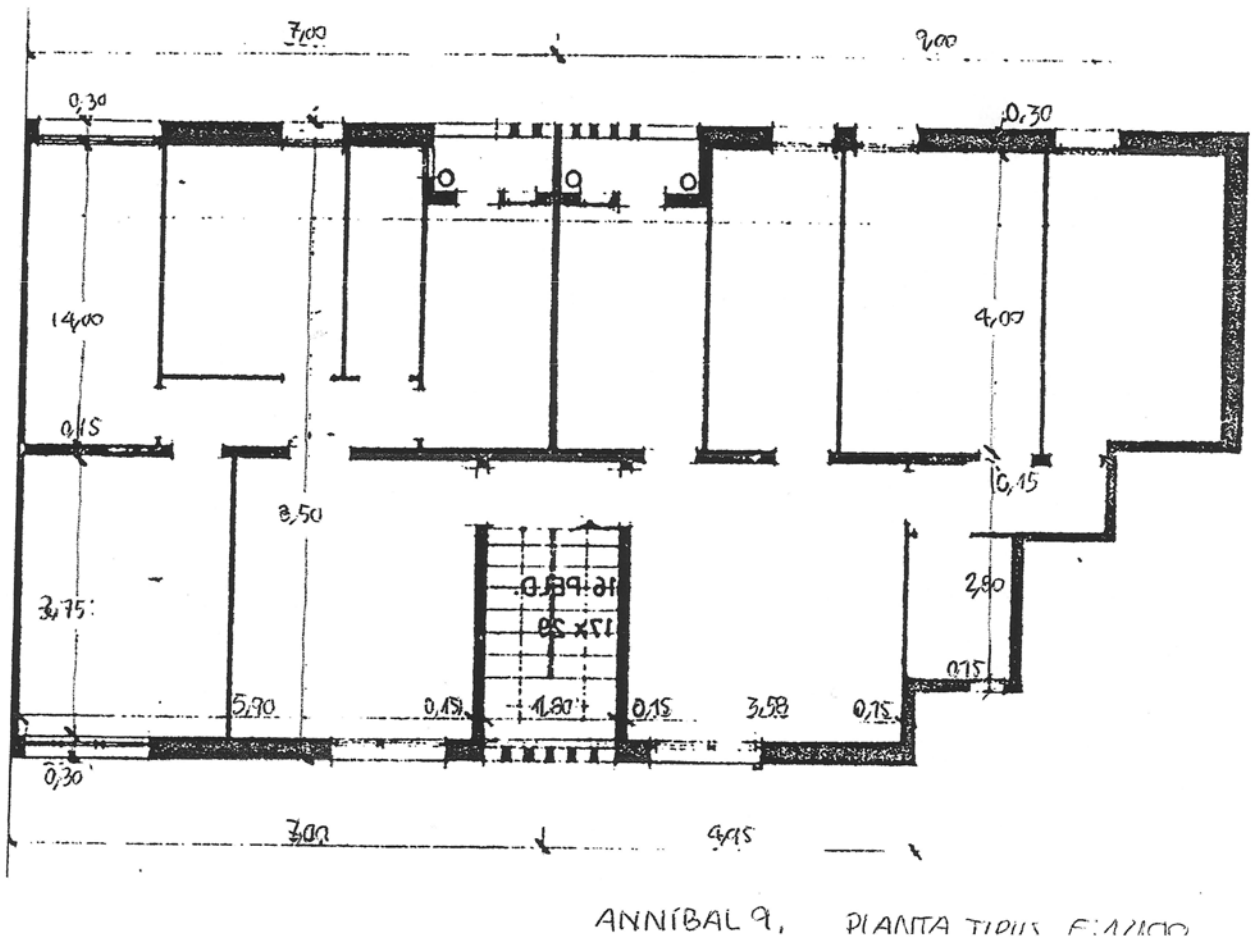
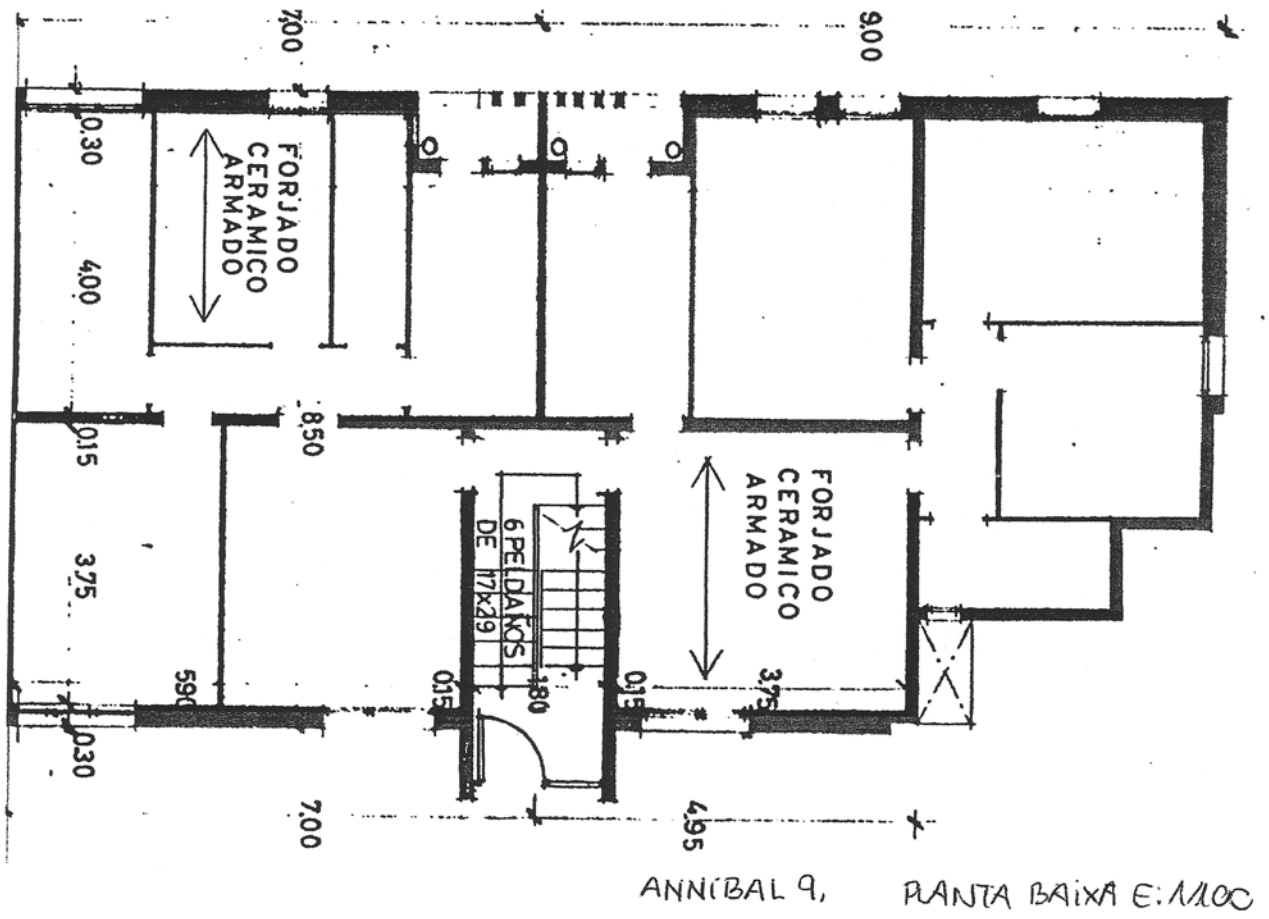


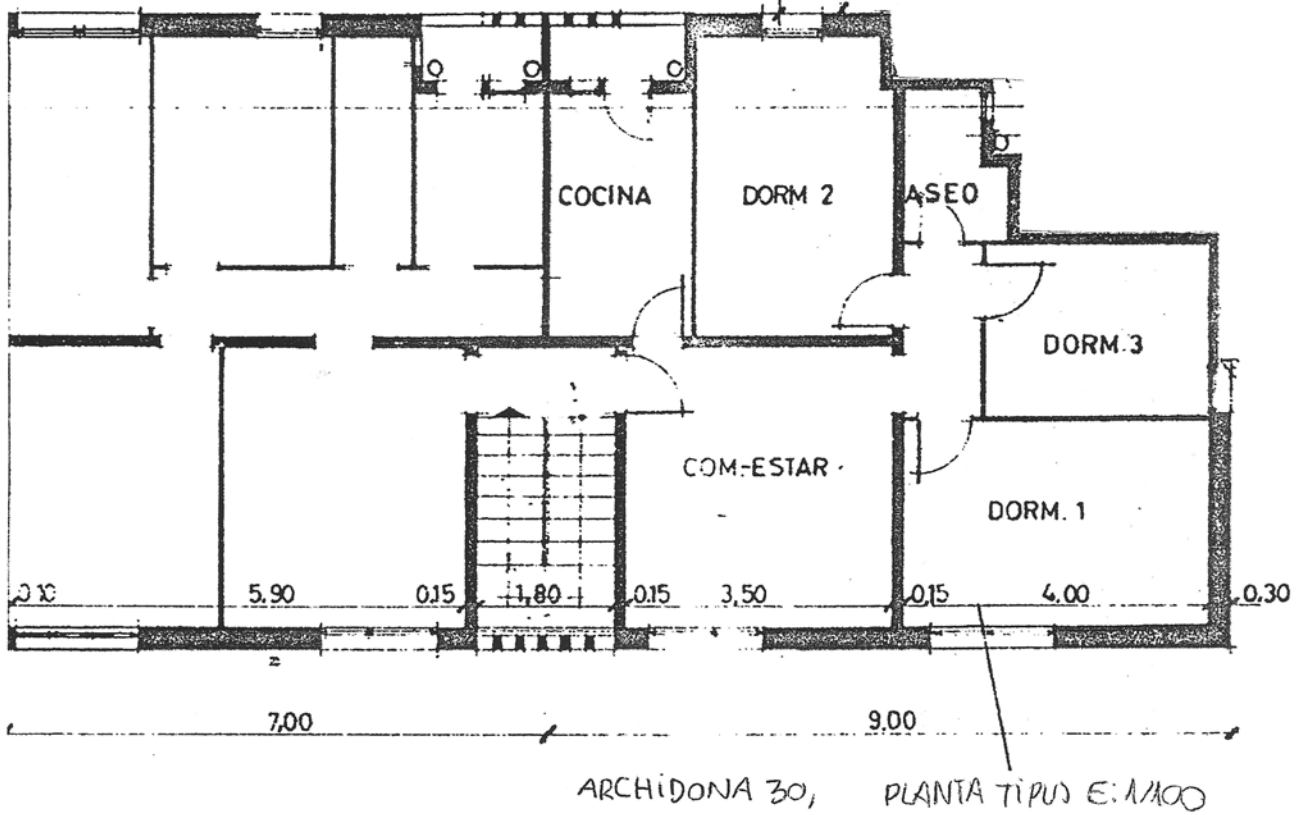
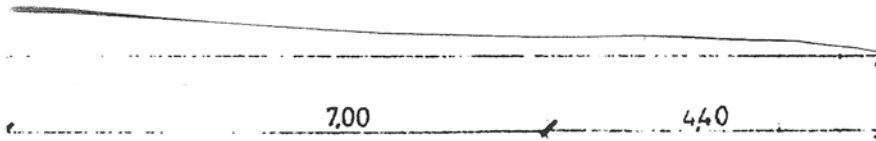
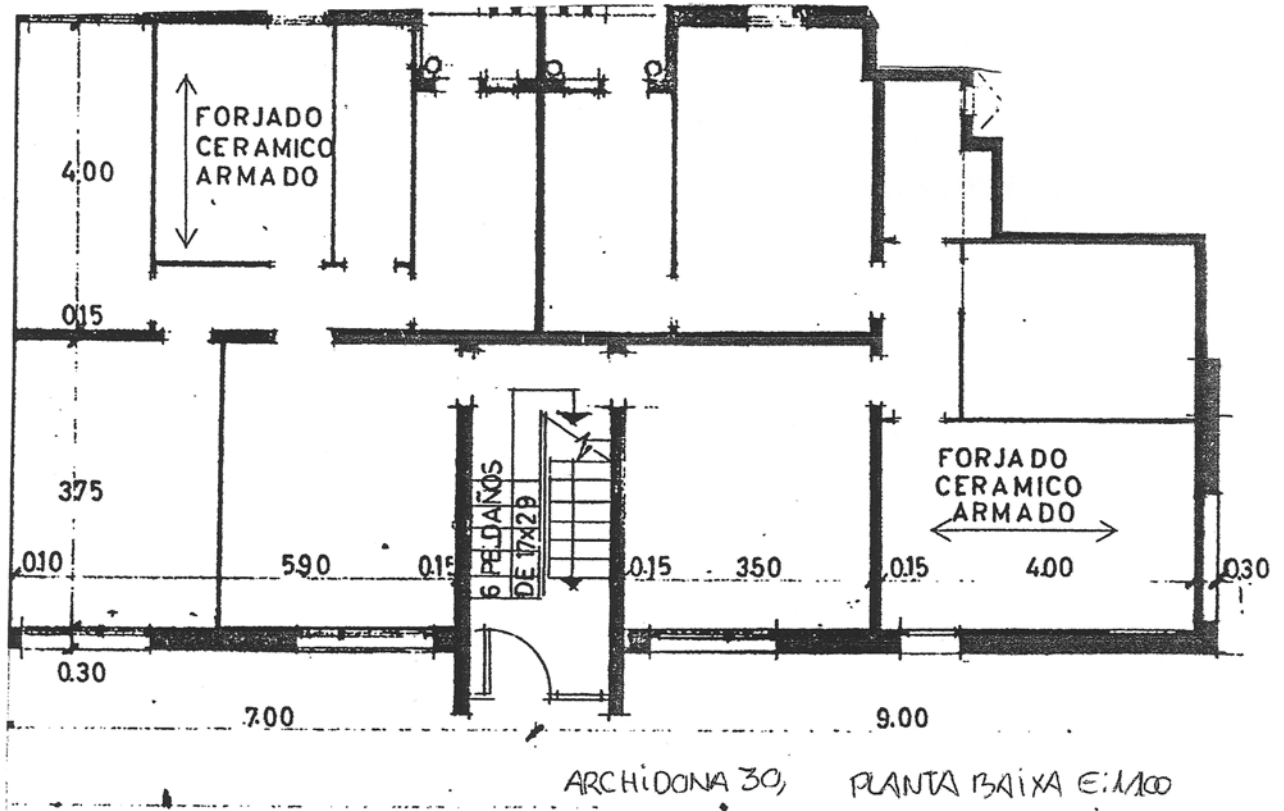
Façana lateral

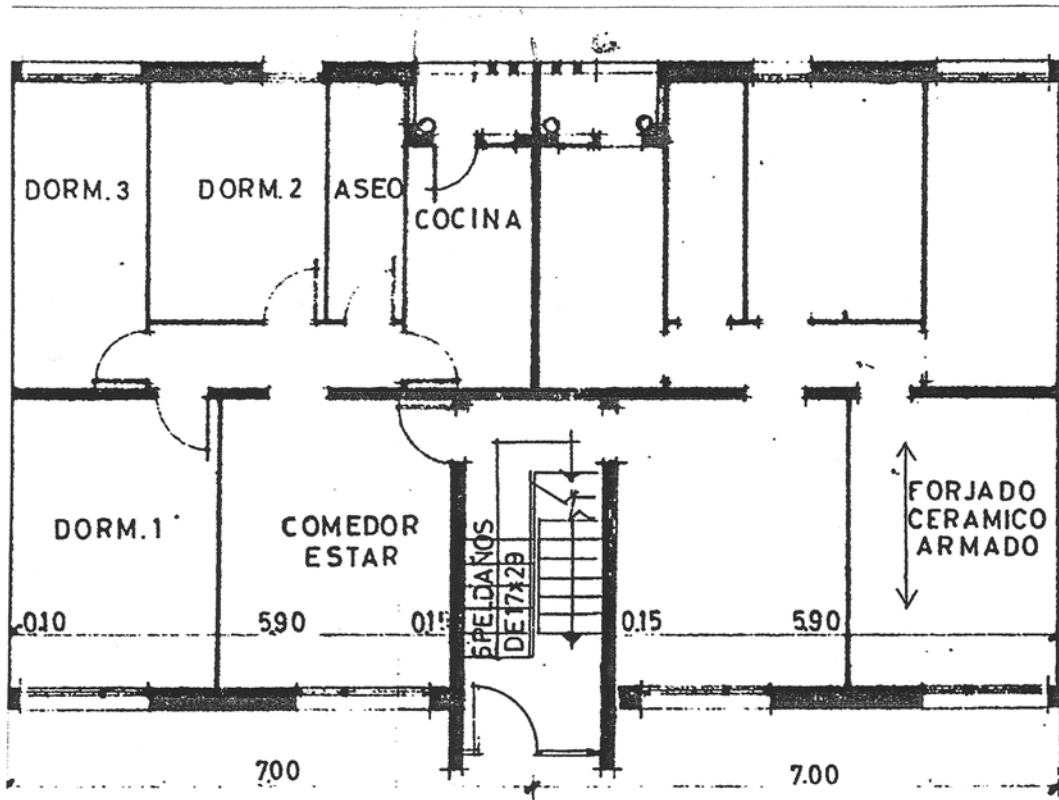


ANNÍBAL 7, PLANTA BAIXA E: 1/100

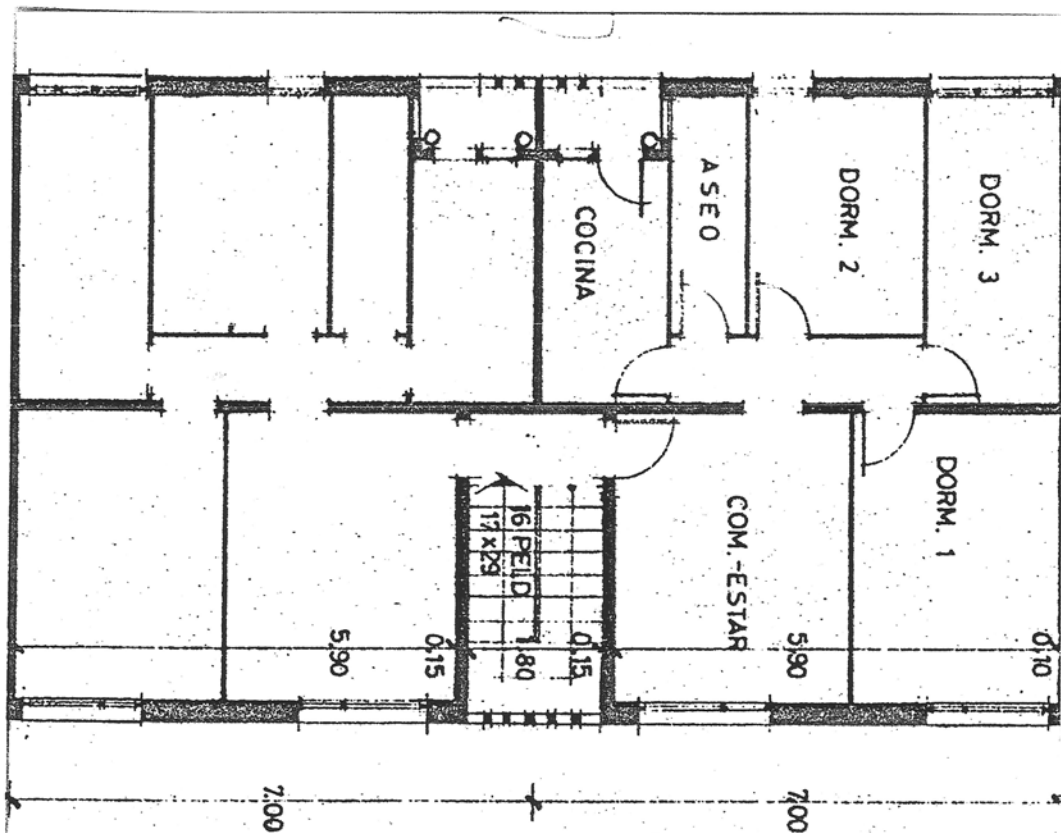




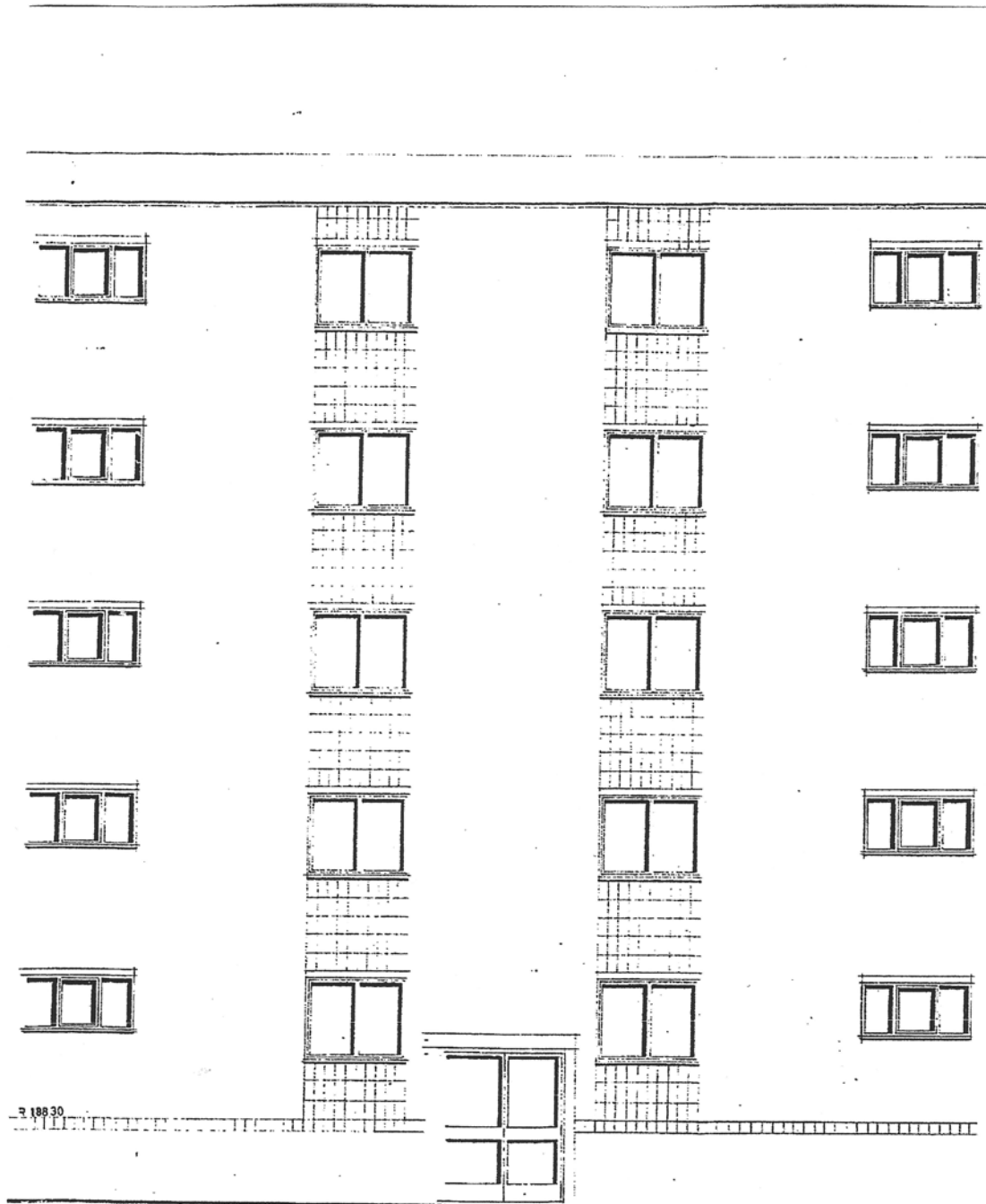




ARCHIDONA 32, PLANTA BAIXA E: 1/100



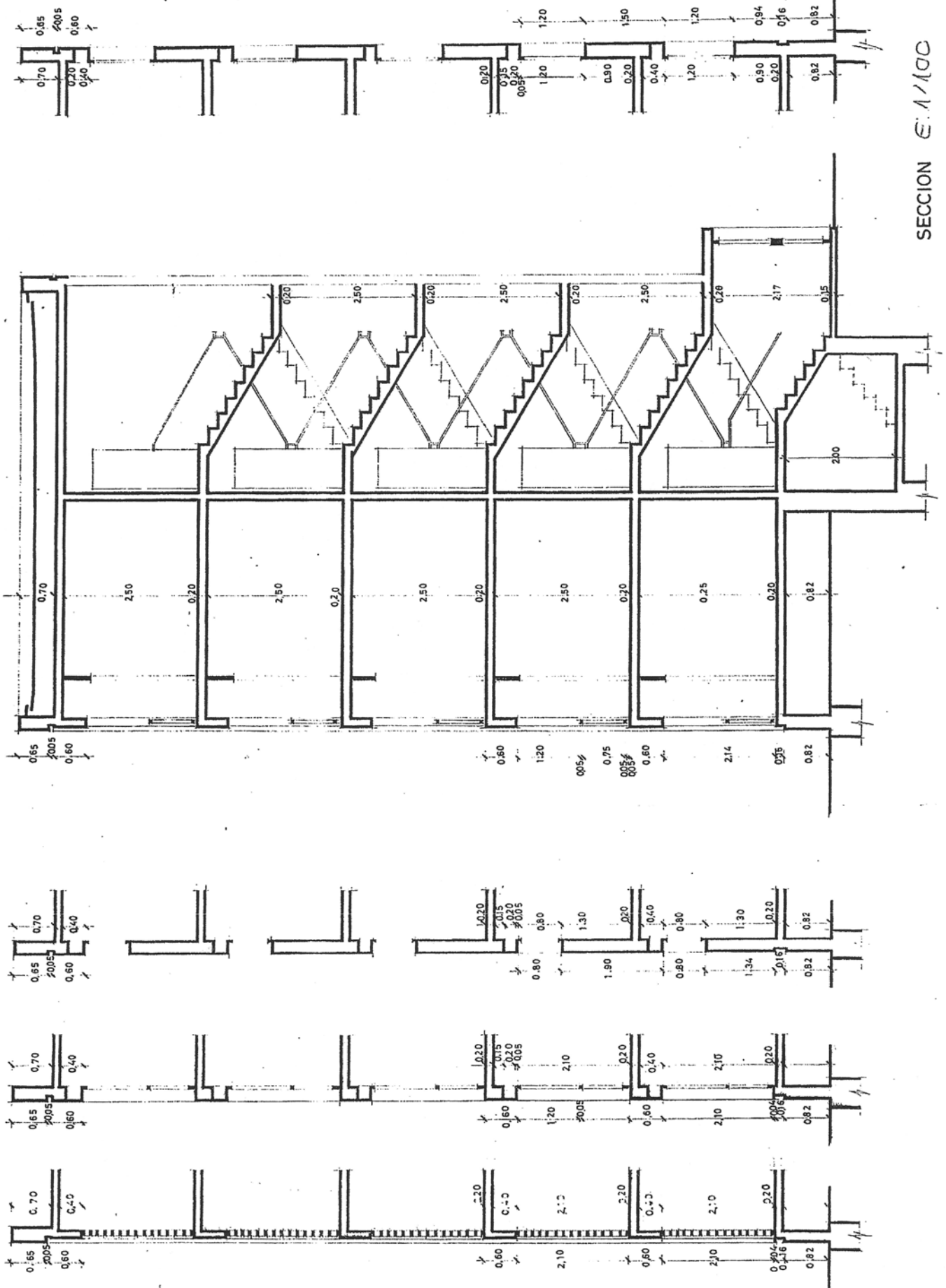
ARCHIDONA 32, PLANTA TIPU E: 1/100



R. 188.30

R. 187.35
6 PELDAÑOS

FACANA PRINCIPAL E. 1/100



SECCION E:1/100

1.4 DADES GENERALS

Segons les dades recollides els dies de les visites (11/07/2002 i 07/09/2002), aquests edificis foren construïts a finals dels anys seixanta, principis dels setanta. El tipus de propietat és horitzontal, amb constitució de Comunitat de Propietaris.

El dictamen tracta la tipologia 7, que comprèn els edificis carrer Archidona 30 i 32 i Anníbal 7 i 9. Els edificis del carrer Archidona 30, Anníbal 7 i 9 tenen tres façanes, tot i que la façana lateral és mossegada per la façana lateral de l'edifici veí. Per altra banda l'edifici del carrer Archidona 32 és entre mitgeres. Tots ells estan compostos per planta baixa + 4 plantes tipus + planta terrat.

Cada edifici té un nucli vertical, que és l'escala, amb dos habitatges per planta. Per tant, en total es disposa d'un total de 10 habitatges per edifici.

* A les **plantes baixa i tipus** trobem dos habitatges compostats per sala- menjador, cuina, 3 habitacions i 1 bany, amb un total de 67,32 m² de superfície construïda, aproximadament.

La superfície total aproximada, ocupada pels locals comercials o garatges és de 270,90 m²., la que ocupen els habitatges de la planta soterrani és de 90,30 m² i els habitatges de la planta baixa i les plantes pisos ocupen una superfície de 134'64 m². Llavors, la superfície total aproximada que estudia aquest dictamen tècnic és de 2.534,70 m².

L'alçada lliure de totes les plantes és de 2,50 m.

S'han visitat 2 o 3 habitatges representatius de cada una de les escales ja que la majoria de les lesions i deficiències es produeixen a la pell de l'edifici; per tant , s'ha mostrat especial atenció al visitar el terrat, la cambra de comptadors, la cambra sanitària i les façanes.

2. Descripció Constructiva

En aquest capítol del Dictamen, es fa referència a quines són, per sistemes, les característiques constructives de l'edifici, explicant per cadascun d'ells quin és el seu estat de conservació.

Les característiques de l'edifici són les següents:

INFRAESTRUCTURA

El tipus de fonamentació, segons els plànols dels quals es disposa, és a base de rases corregudes de formigó en massa.

S'ha pogut observar que la cambra sanitària de l'edifici del carrer Archidona 30, ha estat ocupades pels veïns. Ells mateixos s'hi ha construït una sèrie de trasters, d'aquesta manera han aconseguit que les cambres sanitàries es mantinguin en bon estat.

Pel què fa a la resta d'edificis de la mateixa tipologia, l'accés a la cambra sanitària és difícil ja que s'efectua a través d'uns porticons de 40 x 40 cm, els quals es troben situats a la cambra de comptadors d'aigua, sota l'escala. Una vegada dins la cambra sanitària la mobilitat és difícil o impossible degut a la poca alçària i presència de runa.(exceptuant l'edifici del carrer Anníbal 7 i 9, on la circulació interna per dins de la cambra es pot efectuar sense cap mena de problema). A part no hi ha instal·lació d'il·luminació, i la ventilació és insuficient.

Podríem dir que el seu estat de conservació és, en conjunt, regular.

ESTRUCTURA

L'estructura vertical és amb murs de càrrega d'obra ceràmica, els quals es troben en bon estat a excepció d'algun maó fragmentat o exfoliat superficialment. Des de la cambra sanitària s'ha pogut observar que en algunes zones, el mur de contenció de terres fins arribar al forjat de la planta baixa, és de formigó armat. El seu estat de conservació és aparentment bo.

L'estructura dels sostres, és a base de ceràmica armada, si més no segons el que s'ha pogut observar des de la cambra sanitària. La major part de nervis que s'han pogut veure, presenten descrostonaments i oxidació de l'armadura.

L'estructura de l'escala i marquesines d'accés és amb llosa de formigó armat. Alguns d'aquests elements presenten oxidacions en l'armadura, produït principalment per la manca de recobriment o pel fet d'estar a la intempèrie.

L'estat de conservació, en general, és aparentment bo.

COBERTA

Els terrats són transitables i acabats amb rajola ceràmica, tot i que la major part d'ells disposen de teles asfàltiques autoprotegides i pintures asfàltiques. Segurament perquè donaven problemes als habitatges de sota. Els terrats disposen de bunera, algunes no tenen tapa o morrió i a més a més tenen vegetació degut a la manca de manteniment.

L'accés al terrat és molt difícil ja que no es disposa de cap escala, l'accés es fa a través d'una portella que hi ha al forjat.

L'estat de conservació, en general és regular.

FAÇANES

Les façanes són parets d'obra vista, de maó perforat. A l'interior (sobretot a les caixes d'escala) alguns d'ells estan pintats, envernissats o enrajolats. Els sòcols de planta baixa són arrebossats i pintats, i en algunes zones s'observa despreniment del material. Aquest sòcol està coronat per una filada d'aplatat de peces de rajola ceràmica, que sovint presenten peces trencades i/o exfoliades.

Les marquesines d'entrada als edificis són de formigó vist, encara que segons el bloc hi ha hagut modificacions posteriors, com al c/ d'Archidona 32 i c/ Anníbal 9, que han enrajolat total o parcialment aquest element.

Pel què fa a les finestres i balconeres, originàriament eren de fusta i algunes d'elles encara existeixen, sobretot les finestres de la caixa d'escala. Alguns veïns se les han anat canviant per tancaments d'alumini o PVC.

Les caixes de persianes són de formigó prefabricat. En pocs casos es veuen esquerdes i trencaments d'aquestes peces.

Els trencaigües són de pedra artificial, inclòs en finestres de caixa d'escala, i en bastants casos presenten trencaments i escrostonaments. Els ampits de finestra estan aplacats amb rajola ceràmica, i en general presenten bon estat de conservació.

Amb els pas del temps els veïns s'han col·locat baranes metàl·liques i reixes a les finestres, ja que originàriament no existien. El resultat final de les intervencions és d'un desordre visual important degut a la diversitat de solucions emprades.

La major part dels veïns han modificat els safareigs amb tancaments d'alumini, per tal d'integrar-los a la cuina. Degut a això, la majoria de cuines no ventilen directament a l'exterior. Existeix una gran varietat de tancaments, des de la gelosia més barana original, passant pel tancament parcial mantenint part de gelosia, fins el tancament total amb ampliació del safareig.

Tots els veïns tenen estenedors a façana posterior, s'aprecia varietat de sistemes i en general l'impacte visual és millorable.

Podríem considerar que l'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un lampista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

El subministrament de l'aigua és directe, amb bateria de comptadors situada a una cambra sota l'escala a planta soterrani. Les bateries són d'acer galvanitzat amb claus i ramals individuals amb problemes de corrosió, en molts casos deguda a l'electròlisi per l'alternança de materials. En el recinte de les bateries que hi ha bunera, no hi ha connexió a la xarxa de sanejament.

En general d'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

Per a una anàlisi completa caldria inspecció i informe d'un electricista. Aquí es relaciona només el que s'ha observat a simple vista en els elements comuns de la instal·lació.

Els comptadors elèctrics es troben dins de cada habitatge, darrera la porta d'entrada a la vivenda, excepte el comptador dels serveis comunitaris del bloc, que es troba a una cambra situada a la planta soterrani al mateix recinte dels comptadors d'aigua. La ventilació d'aquesta cambra és insuficient en alguns casos.

A la cambra d'instal·lacions hi manca una caixa general de protecció en normativa. El comptador es troba fixat sobre taulell de fusta. Algunes derivacions individuals tenen connexions sense protecció i amb el cablejat vist.

L'estat de conservació general és deficient.

INSTAL·LACIÓ DE GAS

Els muntants de distribució de gas són vistos, i passen per façana amb tubs de coure. Alguns veïns utilitzen gas butà, amb bombona a la cuina o al safareig.

L'estat de conservació és aparentment bo.

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT

Els baixants que recullen les aigües de terrat són de fibrociment, es fan interiors per connectar als baixants interiors de banys i enllaçar amb la xarxa de clavegueram.

Els baixants dels banys passen per caixons interiors d'obra no registrables, o per un patiet interior compartit amb el bloc del costat. Excepte el bloc del C/ Anníbal, 7 que té un petit pati interior per on transcorre el baixant.

Els baixants dels safareigs són vistos o dins de caixó d'obra, i de fibrociment.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ

La ventilació de les cuines es fa directament a façana mitjançant la gelosia dels safareigs, sempre i quan aquesta no hagi estat substituïda per algun tipus de tancament lleuger no permanentment ventilat.

Gairebé tots els veïns han col·locat calderes als safareigs i han foradat elements de façana per deixar pas als conductes d'extracció de fums de cuina i caldera.

L'estat de conservació és regular.

INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

Els edificis d'aquesta tipologia no disposen d'ascensor.

INSTAL·LACIONS AUDIOVISUALS

Els edificis disposen en cada una de les escales de porter electrònic i antenes de TV col·lectiva o individuals, segons bloc. Alguns habitatges tenen antena parabòlica individual situada al terrat o en façana. Es pot observar algun desordre en el recorregut del cablejat des de terrat fins a l'entrada a l'habitatge per finestres de façana posterior.

L'estat de conservació és acceptable.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

Les portes d'accés als edificis són vidrieres metàl·liques variades. En general mostren bon estat de conservació.

El paviment de l'entrada, igual que el dels replans és de terratzo, i els esglaons són de pedra artificial tipus esglaó italià. En alguns casos aquests es mostren esquerdats o escantonats, i en pocs casos es mouen al entrar en càrrega.

Els paraments verticals són de fàbrica de maó vista, en tots els casos pintats, envernissats o enrajolats.

Les baranes de l'escala són muntants d'acer amb barres horitzontals de fusta, pintats i envernissades respectivament.

La il·luminació i ventilació dels blocs és directa de l'exterior mitjançant gelosia a la caixa d'escala i es considera suficient.

L'enllumenat a tots els blocs és temporalitzat.

L'estat de conservació és acceptable.

3. Operacions de manteniment corrector

Per cadascuna de les lesions observades que a parer del tècnic han de ser objecte d'intervenció, el dictamen conté un full, on es localitza i descriu la lesió i s'esmenta la seva gravetat, així com les possibles causes que l'han produïda.

En el mateix full, es dona un amidament aproximat de l'abast de la intervenció i una descripció de la partida d'obra necessària.

I2
INFRAESTRUCTURA
EMMAGATZEMATGE D'OBJECTES, RUNA, PRESENCIA DE RATES



Subsistema
Descripció de l'element
Localització
Lesió o deficiència funcional
Causes
Qualificació de la gravetat
Comentaris

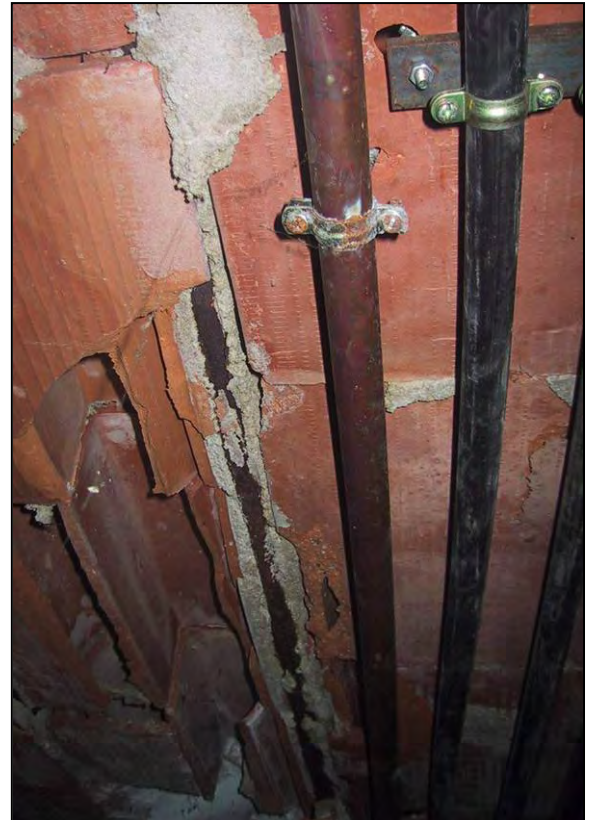
Infraestructura.
 Cambra sanitària.
 Cambres sanitàries amb accés practicable.
 Emmagatzematge d'objectes, runa, presència de rates.
 Manca de manteniment i acumulació de brutícia.
 Greu.
 Es proposa la neteja de totes les cambres sanitàries i un acord de comunitat amb el qual es prohibeixi l'emmagatzematge de materials de qualsevol tipus. Es proposa també una desratització que haurà de dur a terme per una empresa especialitzada, tenint en compte una campanya comuna entre totes les escales.

Partida d'obra

Neteja de cambra sanitària amb retirada de restes d'obra i objectes de tot tipus, inclou càrrega i transport de runa a l'abocador.

Campanya de desratització realitzada per empresa especialitzada.

E2 ESTRUCTURA ELEMENTS DE FORMIGÓ ARMAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Estructura.

Elements de formigó armat, amb armadures oxidades.

Forjats ceràmics de cambra sanitària.

Oxidacions de les armadures interiors.

Elements poc vibrats amb manca de recobriment. La presència d'humitat en l'ambient de la cambra sanitària, han fet oxidar les armadures.

Greu.

S'haurà de preparar el suport escatant el recobriment fins a descobrir les armadures. Es raspallaran fent saltar tot l'òxid superficial, es passivaran per després regenerar l'element amb morter de reparació. Finalment es pintarà amb pintura anticarbonatació.

En les zones on s'observi una pèrdua de sevió de l'armadura, es preveu fer un reforç amb biguetes d'acer galvanitzat tipus T-1 d'UNDO.

Sanejat d'elements de formigó armat amb escatant del recobriment del formigó fins a l'armadura, raspallat d'armadures afectades amb raspall d'acer, aplicació d'emprimació, regeneració de l'element amb morter de reparació, i pintura anticarbonatació.

Col·locació de bigueta d'acer laminat i galvanitzat en calent tipus T-1 d'UNDO

C2 COBERTES TERRATS



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Lesió o deficiència funcional

Causes
Qualificació de la gravetat
Comentaris

Partida d'obra

Cobertes.
Paviments en mal estat.
Terrats de coberta.
Degradació del material. En algunes zones la rajola s'ha després del paviment.
Manca de manteniment, envelliment
Important.
Seria convenient fer una substitució del paviment, ja que el seu mal estat provoca humitats de filtració en el forjat de les vivendes de sota. També seria convenien aïllar el terrat, ja que el forjat de la vivenda de sota també presenta humitats de condensació.

Arrencada del minvell i totes les capes del terrat fins a capa de pendents. Col·locació de la impermeabilització, aïllament a base de polièstirè extruït, teixit antiarrels i acabat amb graves. Inclou col·locació del coronament de la barana de coberta amb planxa d'acer galvanitzada i prelacada i bunera sifònica de PVC. Inclou formació de junta de dilatació de 4 cm de gruix de polièstirè expandit en la trobada del paviment amb tots els paraments verticals del terrat.

**C7
COBERTES
PERFILS D'ACER****Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Lesió o deficiència funcional****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Cobertes.

Perfils d'acer.

Planta terrat.

Oxidació dels elements metàl·lics.

Oxidació conseqüència dels agents atmosfèrics, i manca de previsió en projecte del manteniment i accessibilitat.

Lleu.

La intervenció ha de consistir en sanejar les capes d'òxids, pintar amb emprimació antioxidant i amb esmalt sintètic d'acabat. Es necessita bastida per accedir als ràfecs de coberta.

Pintat de perfils d'acer amb 1 mà d'emprimació antioxidant i 2 d'acabat, previ sanejament amb raspallat d'òxids.

C10 ACCESSIBILITAT ACCESSIBILITAT A LA PLANTA TERRAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Cobertes

Accessibilitat al terrat difícil.

Terrats.

Inexistència d'escala d'accés al terrat.

No es va preveure en projecte.

Lleu.

Seria convenient la col·locació d'una escala plegable, per tal de facilitar l'accés al terrat i el manteniment d'aquest.

Partida d'obra

Col·locació d'una escala plegable d'alumini ancorada a l'obra amb tac i cargol. Inclou repassos de l'obra. Inclou la substitució de la tapa d'accés a terrat, per una altra d'acer inoxidable.

F1
FAÇANES
RECOBRIMENT IMPERMEABILITZANT I GRAFISMES VARIS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra exteriors.

Superfície de les peces ceràmiques dels murs.

Superfície amb recobriments impermeabilitzants envellits i semi després i grafismes variats.

Envelliment de l'impermeabilitzant de la superfície de la façana i grafismes conseqüència del vandalisme.

Lleu.

La pel·lícula impermeabilitzant aplicada sobre la superfície de la façana està colorejant la mateixa d'un color blanquinós a la vegada que es va desprenent en certes parts. A més a més hi ha tota classe de grafismes. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de la façana.

Neteja superficial de parets d'obra de façana, amb aplicació d'aigua a pressió sobre els paraments i decapat de grafismes a les plantes baixes.

F3
FAÇANES
PECES D'OBRA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Parament verticals de fàbrica de maó d'obra.

Superfícies de façana.

Trencaments i degradacions superficials de les peces ceràmiques.

Adaptació de les peces d'obra a les instal·lacions que passen per façana trenquen impunement les peces d'obra. Per altra banda trobem degradacions superficials de les peces com a conseqüència del contacte amb els agents atmosfèrics.

Lleu.

Les instal·lacions que han anat apareixent en les edificacions han seguit els recorreguts que més els hi ha convingut, sense tenir present la degradació de les peces ceràmiques, així com l'afecte visual que provoquen. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució puntual de peça ceràmica per una de nova de les mateixes característiques, amb peça sencera o plaqueta segons convingui, col·locada amb morter de c.p. i rejuntada. Inclou arrencada de la peça afectada càrrega i transport de runa a l'abocador.

F4
FAÇANES
APLACATS DE RAJOLA CERÀMICA



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Aplacat amb rajola ceràmica.

Aplacat exterior en sòcol de planta baixa.

Trencaments i esquerdes a les peces ceràmiques.

Moviments dilatació- contracció de sostres i possible afectació per actes vandàlics

Lleu.

Es proposa, la reparació puntual de les peces afectades. Es necessita bastida per accedir a tots els punts de façana.

Substitució de tot l'aplatat de rajola ceràmica, per un de nou de més resistent, amb peça sencera col·locada amb morter de c.p. i rejuntada.

F8 FAÇANES TANCAMENT LLEUGERS A GALERIES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Façanes.

Substitució de les gelosies de les galeries, per tancament variis.

Galeries.

Diversitat de solucions de tancament a les galeries, estenedors i teuladetes, que contribueixen al desordre visual general de la façana.

Tancament voluntari per part dels veïns.

Important.

Es tracta de reconèixer les ampliacions de les galeries i tornar a dissenyar alguns petits elements per tal d'unificar-les. En les galeries originals es preveu que els veïns tendiran a fer ampliació de galeries tenint en compte el nou disseny establert. En el cas de les cuines sense ampliació, però amb gelosia substituïda per finestra, es proposa igualment la formació d'estenedors.

Partida d'obra

Arrencada de tots els estenedors i teuladetes de protecció i els diferents sistemes de fixació.

Nou disseny del cos sobresortint de les galeries, amb reforç estructural, plafonat de sotes i laterals, ampliació de visera i protecció de l'estenedor amb plafons de policarbonat cel·lular sobre perfils metàl·lics.

F10
FAÇANES
MARQUESINES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes.

Marquesines de formigó armat acabades arrebossades o amb aplacat de rajola.

Marquesines d'accés a l'edifici.

Deteriorament de la impermeabilització i acabats.

Manca de manteniment.

Lleu.

La proposta consistirà en la substitució de la impermeabilització i les capes superiors d'acabat, així com la trobada amb els paraments verticals.

Sanejat de la superfície de la marquesina i col·locació de xapa aferrada amb morter cola.

F12 FAÇANES PARETS ARREBOSSADES



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Façanes

Zones arrebossades en façanes

Sòcols de façanes.

Despreniments parcials del revestiment arrebossat i
envelliment de la pintura

Degradacions superficials conseqüència del contacte amb
els agents atmosfèrics i escorrentia d'aigua.

Lleu

Es proposa refer l'arrebossat i pintat de les zones
malmeses.

*Arrencada de revestiment arrebossat en paraments verticals
exterior.*

*Aplacat de paraments verticals exteriors amb peces de
panot, sanejant prèviament la superfície a tractar.*

F13
FAÇANES
JUNT DE DILATACIÓ



Subsistema	Façanes
Descripció de l'element	Junt de dilatació entre edificis
Localització dins l'edifici	Façana posterior
Lesió o deficiència funcional	Discontinuitats per manca de material, degradació del mateix i brutejat general.
Causes	Envel·liment degut als efectes dels agents atmosfèrics i manca de manteniment.
Qualificació de la gravetat	Lleu
Amidament	20 m
Comentaris	Es preveu la substitució del junt ja que degut a l'estat actual no compleix amb la seva funció específica. Es recomana una revisió dels junts exteriors de façana cada 10 anys.
Partida d'obra	<i>Segellat de junt de dilatació entre edificis a base de cordó flexible i masillat final, prèvia arrencada del cordó existent.</i>

F15 FAÇANES TRENCAIGÜES



Subsistema

Descripció de l'element

Façanes

Trencaigües amb peça prefabricada de pedra artificial armada.

Localització dins l'edifici

Finestres, balconeres i safareigs.

Lesió o deficiència funcional

Trencament de peces amb despreniment de material.

Causes

Expansió dels armats degut a l'oxidació provocada per l'absorció d'aigua de la pròpia peça.

Qualificació de la gravetat

Potencialment greu

Comentaris

Es proposa el recobriments de l'element afectat, millorant la funcionalitat d'aquest, i les condicions de seguretat de la façana. La solució adoptada és la mateixa per finestres i balconeres, però té una varietat per a les peces dels safareigs.

Partida d'obra

Arrencada d'enrajolats varis sobre peces de pedra artificial armada, sanejament i regularització de la superfície a tractar.

Recobriments amb xapa metàl·lica galvanitzada i prelacada formant goteró, adherida a la peça existent, segellant els extrems i la trobada amb fusteria a les finestres i balconeres.

Repicat de pedra artificial armada als safareigs, fins enrasar a nivell de gelosia. Xapa metàl·lica amb funció de goteró, ancorada a peça de pedra artificial.

F17 FAÇANES CONDENSACIONS



Subsistema

Descripció de l'element

Façanes

Aparició de fongs en sostres i parets als llocs de màxima concentració de condensació de vapor d'aigua. Olor desagradable.

Localització dins l'edifici

Cara interior de parets de façana, en cantonades i sota finestres.

Lesió o deficiència funcional

Aparició de taques en les parets i sostres per efectes dels ponts tèrmics, despreniment dels revestiments decoratius, (pintura, papers pintats...), descomposició del revestiment de guix de les parets.

Causes

Aïllament tèrmic deficient per falta de cambra d'aire en les parets de façana.

Ventilació insuficient dels habitatges.

Qualificació de la gravetat

Potencialment greu

Comentaris

Les humitats de condensació són produïdes per la concentració de vapor d'aigua en proporcions excessives. Això possibilita l'existència de microorganismes nocius per a la salut. A part, també afecta negativament a nivell estètic.

Partida d'obra

*Neteja general de totes les zones amb presència de fongs.
Aplicació de pintura fungicida a parets i sostres de les zones a tractar.*

Desmuntatge i muntatge, o protecció del mobiliari de les estances a tractar.

Aïllament interior de parets de façana amb un gruix de 20mm de poliestirè expandit recoberts amb plafons de Pladur.

Adaptació del marc de les finestres al nou gruix del tancament amb un marc ancorat mecànicament a l'obra i entregat per davant dels plafons d'aplatat.

IE1 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA QUADRE GENERAL DE PROTECCIÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació d'electricitat.

CGP dins d'armari metàl·lic.

Cambra de comptadors del sota escala.

La CGP es troba situada dins d'un armari metàl·lic deteriorat. Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps.

Lleu.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació de la caixa general de protecció CGP amb substitució dels mecanismes de comandament i protecció amb caixa estanca normalitzada.

IE2 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA COMPTADORS I LÍNIES INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Lesió o deficiència funcional

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació d'electricitat.

Comptador de serveis generals.

Cambra de comptadors del sota escala.

Comptador sense caixes de protecció i connexions en estat precari.

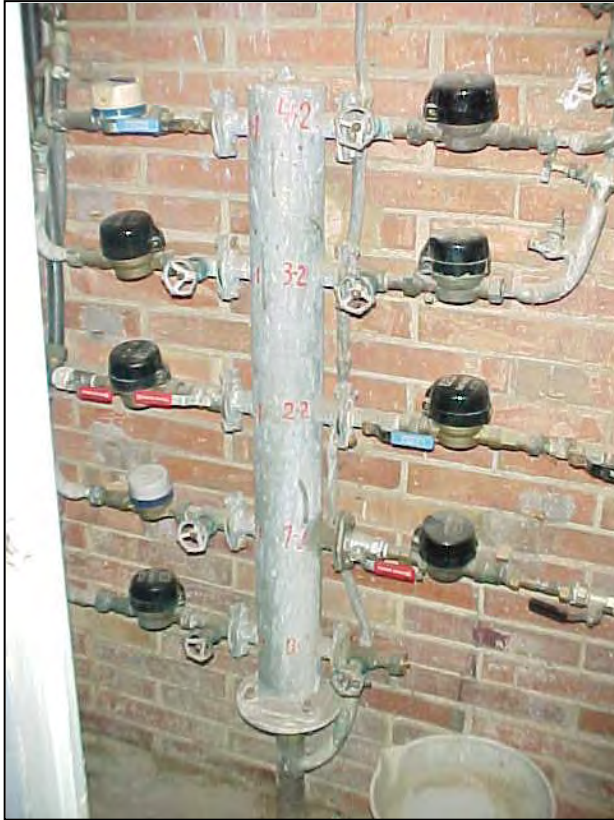
Manca d'actualització de la instal·lació de protecció amb el pas del temps i manipulacions vàries.

Important.

Es recomana la revisió de tota la instal·lació de protecció i una actualització ajustada a les noves necessitats de potència.

Adequació del comptador comunitari i mecanismes de comandament i protecció de la instal·lació elèctrica, amb caixa estanca, substitució dels interruptors de fusibles i connexions de línia individual.

IA1 INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA BATERIA DE COMPTADORS I CONNEXIONS INDIVIDUALS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Instal·lació de lampisteria.

Centralització de comptadors i connexions individuals.

Cambra de comptadors al sota escala.

Oxidacions de claus i platines.

Reparacions puntuals de canonades amb materials que produeixen electròlisi i presència de humitats de condensació a la cambra degut a la falta de ventilació d'aquesta.

Important.

Es recomana la substitució de les bateries, no només per les lesions que presenten si no perquè les existents han quedat obsoletes.

Substitució de la bateria per a comptadors d'aigua, claus de pas i canonades de la cambra de comptadors.

IA2**INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA
VENTILACIÓ A LA CAMBRA DE LA INSTAL·LACIÓ DE LAMPISTERIA****Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris**

Instal·lació de lampisteria.

Recinte de murs d'obra i ventilació humida.

Cambra de comptadors al sota escala.

Ventilació insuficient de la cambra de comptadors.

Manca de previsió d'obertures de ventilació.

Lleu.

En els casos que s'actui a la cambra sanitària, la ventilació de la cambra se solucionarà amb l'obertura d'accessos a la cambra sanitària. Veure fitxa I1.

Els blocs que tenen quartets adaptats a la cambra sanitària, la ventilació es considera suficient i no necessita actuació de millora.

Partida d'obra

correspon a la fitxa I1.

S1 SANEJAMENT XARXA HORIZONTAL D'EVACUACIÓ



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Tubs de formigó amb reparacions puntuals de PVC en algun bloc.

Recorregut enterrat per la cambra sanitària.

Els claveguerons de formigó traspuen humitat. Algunes arquetes tenen pèrdues i les connexions entre claveguerons i baixants es fan de manera anàrquica i desordenada.

Envelliment de la instal·lació i reparacions amb caràcter puntual.

Important.

Es proposa arrencar la instal·lació existent i substituir-la per tubs de polipropilè amb recorregut pel sostre de la cambra sanitària i fixats amb brides.

Substitució de la instal·lació de sanejament amb tubs de PVC, penjats pel sostre de la cambra sanitària amb brides i unions elàstiques per maniguet, amb pericons de registre i 1 pericó sifònic.

S3 SANEJAMENT BAIXANTS INTERIORS

**Subsistema****Descripció de l'element****Localització dins l'edifici****Descripció de la lesió****Causes****Qualificació de la gravetat****Comentaris****Partida d'obra**

Sanejament.

Tubs de fibrociment, per dins de caixons. Alguns trams han estat substituïts per tubs de PVC del mateix diàmetre.

Els baixants dels banys recorren per dins de caixons d'obra i els baixants de safareigs originalment eren vistos, però en alguns casos han estat encaixonats pels veïns.

Trencaments, unions deficients entre tubs, i pèrdues puntuals.

Envelliment del material pel pas dels anys, i embussaments. En general manca de manteniment.

Important.

Es proposa la substitució de tota la xarxa vertical d'evacuació d'aigües. Es reconduiran les aigües fins a l'alçada de soterrani i es connectaran a la xarxa horitzontal. Es preveu un registre a l'últim tram de baixant pel seu pas a planta baixa.

Demolició de caixó d'obra, prèvia retirada de mobiliari i posterior formació del mateix, amb peces registrables fixades a estructura de perfils metàl·lics.

Substitució dels baixants interiors i reconstrucció del caixó amb plafons registrables.

S4 SANEJAMENT DESGUÀS CAMBRA DE COMPTADORS



Subsistema Descripció de l'element

Localització dins l'edifici Lesió o deficiència funcional

Causes Qualificació de la gravetat Comentaris

Partida d'obra

Sanejament.

Cambra de comptadors sense desguàs. En alguns casos hi ha un forat de petites dimensions, sense bunera, ni connexió a la xarxa de sanejament.

Cambra de comptadors del sota escala.

Acumulació de l'aigua procedent de pèrdues de la instal·lació de lampisteria.

Manca desguàs.

Lleu.

El recinte de centralització de comptadors d'aigua necessita un element per absorbir les petites pèrdues que puguin presentar els elements de la instal·lació. Per això es preveu un recinte per acumulació d'aquestes aigües fàcilment registrable. Es recomana el manteniment periòdic d'aquest recinte.

Arrencada de paviment i solera de formigó, previ tall amb serra de disc

Formació de pericó per a recollida d'aigües, prèvia excavació de terres. Reblert amb grava de drenatge, amb marc de reixa metàl·lica. Inclou repassos de paviment i reforç amb pintura impermeabilitzant.

V1 VENTILACIÓ INSTAL·LACIÓ D'EVACUACIÓ DE FUMS I GASOS



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Amidament

Comentaris

Partida d'obra

Ventilació.

Tubs d'alumini corrugat, PVC i planxa d'acer.

Paraments verticals de façana posterior.

Diversitat de tubs i deflectors i forats a elements de formigó armat.

Aparició de calderes i extractors de cuina posteriors a l'obra.

Manca de criteri unificador per part dels veïns a l'hora d'adaptar aquest tipus de instal·lació.

Important.

Es proposa l'ampliació i regularització dels forats per ordenar-los. Es col·locaran passamurs on foradin les peces de formigó. En el cas dels safareigs que han substituït la gelosia inicial per tancaments lleugers, es preveu la ventilació de la cuina mitjançant conducte des de cuina fins a l'exterior.

Obertura de forat per a pas de 4 tubs amb xapa d'acer galvanitzat col·locada per les dues cares prèvia regularització del forat, substitució de canonades interiors obsoletes i col·locació de deflectors.

Modificació de recorregut dels conductes per centralitzar les sortides de fums i gasos.

EC2 ELEMENTS COMUNS ESGLAONAT



Subsistema

Descripció de l'element

Localització dins l'edifici

Descripció de la lesió

Causes

Qualificació de la gravetat

Comentari

Partida d'obra

Elements interiors comuns.

Esglao sobre llosa de formigó armat amb paviment de pedra natural d'una sola peça, amb un cantell polit i abrillantat,.

Escales de caixa d'escala.

Fissures i escrostonaments, alguns esglaons es belluguen al rebre càrrega.

Pèrdua d'adherència del paviment amb l'element de formació d'esglao i en ocasions trencament del propi element de formació d'esglao.

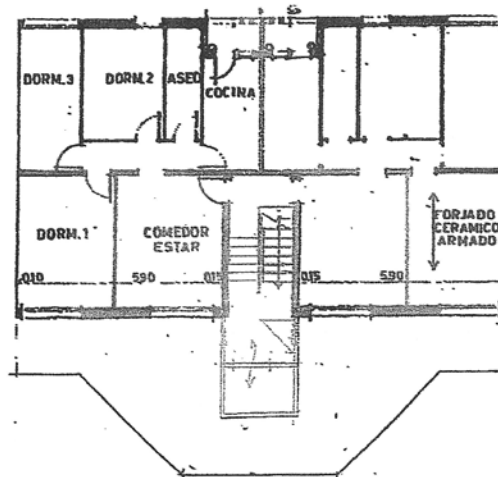
Lleu.

Es proposa la substitució de tots els esglaons que pel seu estat puguin representar un perill per la seguretat dels veïns, pel possible risc de caigudes o per la sensació d'instabilitat.

Substitució puntual d'esglao de pedra artificial, tipus italià, per peça similar, repàs de sòcol i lateral arrebossat.

Desmuntatge i nova col·locació d'esglao de pedra artificial, repàs de sòcol i laterals arrebossat.

A1 (OPCIÓ 1)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.
 Implantació d'un ascensor.
 Façana principal.
 1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala. Veure plànols pàgina següent.

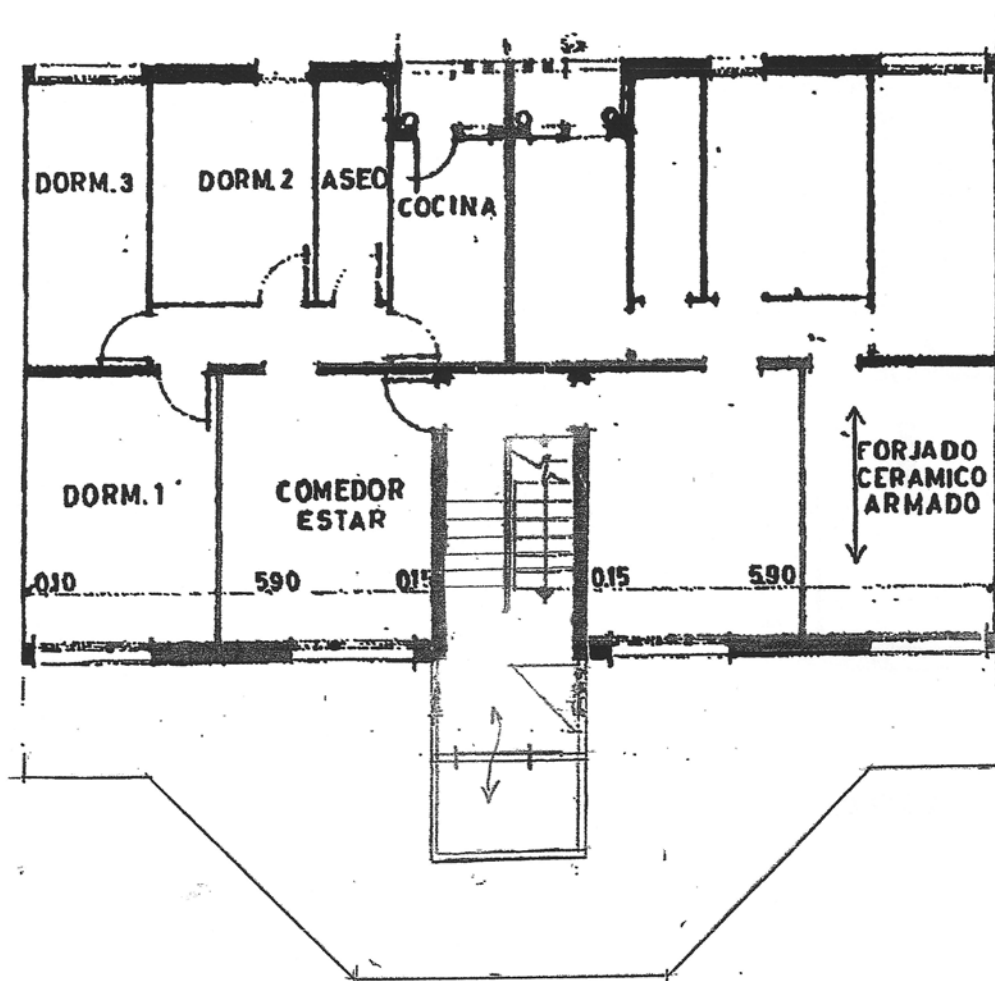
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, polsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

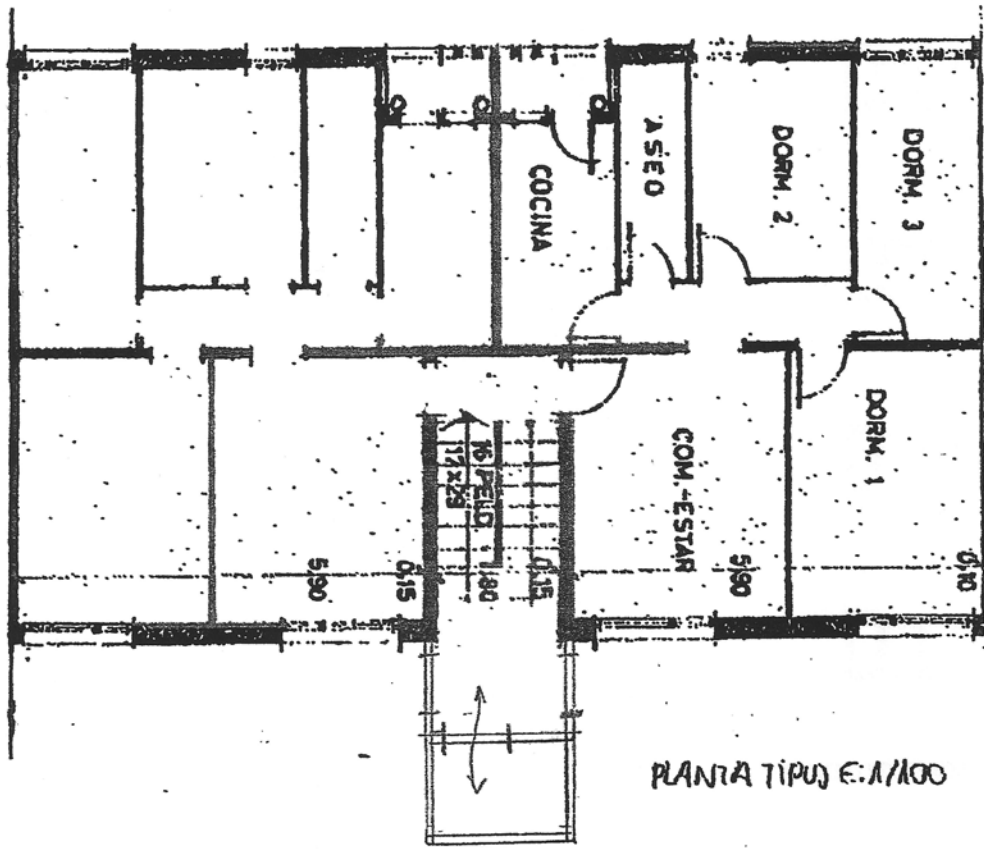
Estructura metàl·lica amb tancaments lleugers, sobre fonamentació.

Estructura, tancament i ampliació dels sostre a cada un dels replans amb estructura.

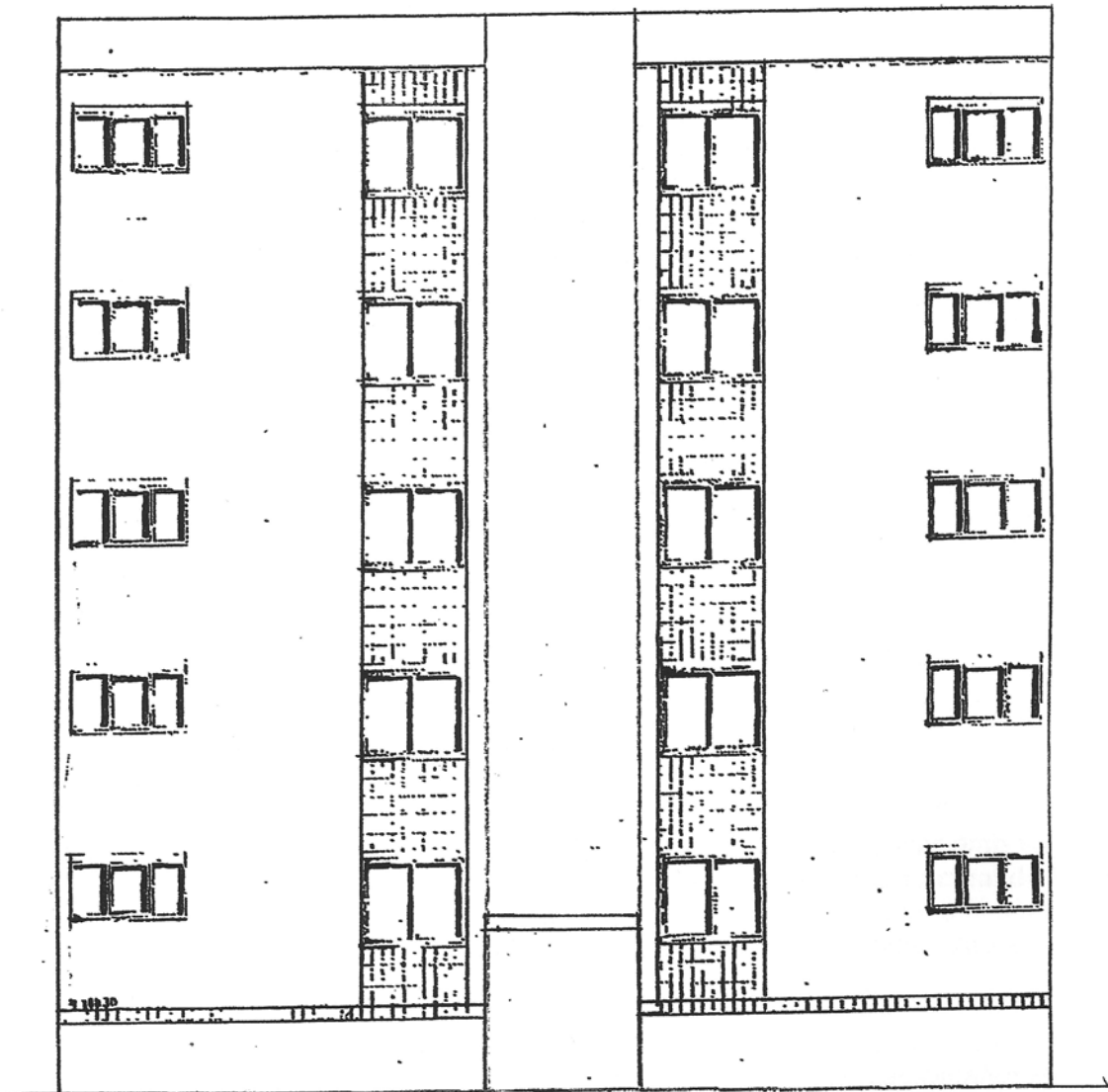
Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



PLANTA BAIXA
E: 1/100

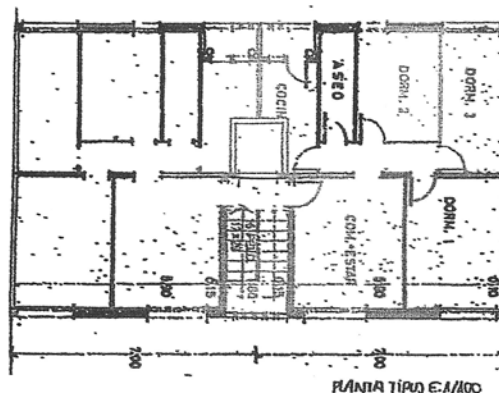


PLANTA TIPO E: 1/100



FACANA PRINCIPAL E:1/100

A1 (OPCIÓ 2)
ACCESSIBILITAT
IMPLANTACIÓ D'UN ASCENSOR



Subsistema
Descripció de l'element
Localització dins l'edifici
Amidament
Comentaris

Accessibilitat.
 Implantació d'un ascensor.
 Caixa escala.
 1 unitat

Es proposa la implantació d'un ascensor amb sala de màquines. S'haurà d'adaptar l'entrada actual de l'edifici i els diferents replans intermedis de l'escala, així com els vestíbuls i menjadors de cada habitatge. Veure plànols pàgina següent.

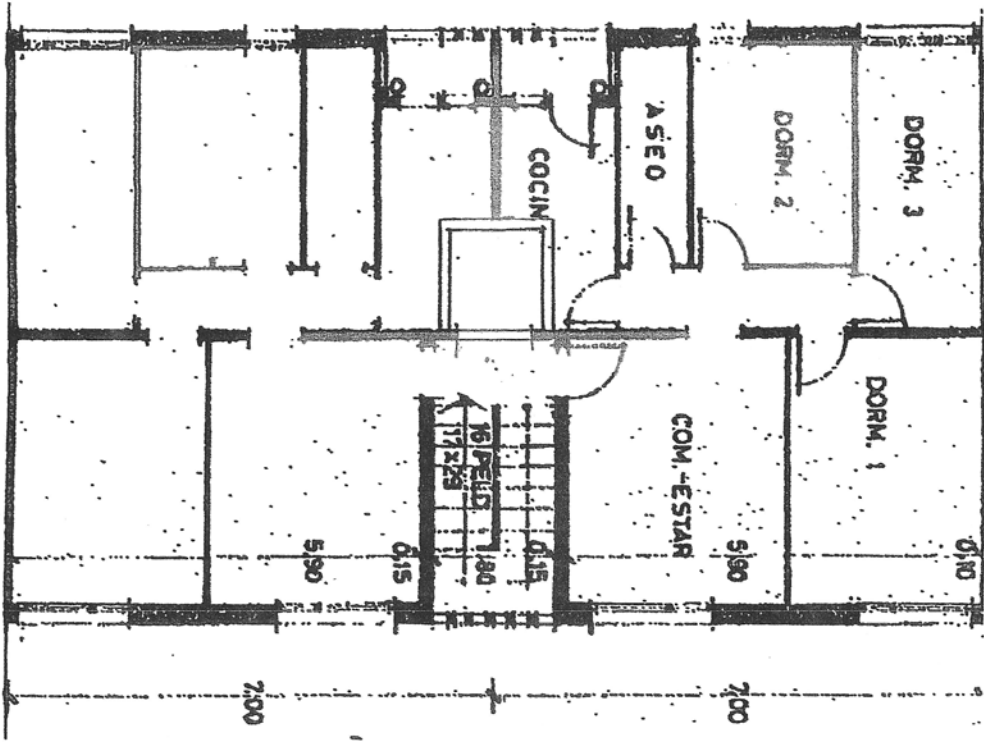
Partida d'obra

Ascensor oleodinàmic per a 4 persones amb un recorregut aproximat de 12,00 m, amb portes automàtiques en acer inoxidable, plafó d'il·luminació, pulsadors, maniobra universal amb sistema de seguretat incorporat.

Estructura de parets de càrrega de fàbrica de maó perforat sobre fonamentació i murs de formigó armat.

Estructura, tancament i buidat dels sostre a cada un dels replans, inclou repassos a les estances afectades.

Recinte de sala de màquines amb paret d'obra ceràmica revestida exterior i interiorment, amb porta d'acer galvanitzat RF-60 amb clau i pany de companyia. Inclou arrencada de la porta de l'accés actual.



PLANTA TIPO E: 1/100

4. Valoració

En un full, i desglossat per subsistemes, el dictamen dóna una valoració econòmica estimada, d'acord amb la inspecció visual, per fixar un ordre de magnitud. A més, el full separa aquelles actuacions molt urgents i que no admeten demora de la resta d'actuacions.

La valoració que dóna és la del cost de contractació, IVA a part.

DESCRIPCIÓ DE LA NOMENCLATURA DE LES FITXES PER SUBSISTEMES

SUBSISTEMES	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓ
Infraestructura	I1	Deficiències funcionals a cambra sanitària
	I2	Presència de runa i rates
Estructura	E2	Elements de formigó armat
Coberta	C2	Terrat
	C7	Perfils d'acer
	C10	Accessibilitat a planta terrat
Façanes	F1	Recobriments impermeabilitzants i grafismes variats
	F3	Peces d'obra ceràmica
	F4	Aplacats de rajola ceràmica
	F8	Tancaments lleugers a galeries
	F10	Marquesines
	F12	Zones arrebossades
	F13	Junt de dilatació
	F15	Trencaigües
Instal. electricitat	IE1	Quadre general de protecció
	IE2	Comptadors i línies individuals
Instal. lampisteria	IA1	Bateria de comptadors i connexions individuals
	IA2	Ventilació a la cambra d'instal·lacions
Sanejament	S1	Xarxa horitzontal d'evacuació
	S3	Baixants interiors
	S4	Desguàs cambra de comptadors
Ventilació	V1	Instal·lació d'evacuació de fums i gasos
Elements comuns	EC2	Esglaonat
Accessibilitat	A1	Implantació d'un ascensor

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

VALORACIÓ ECONÒMICA ESTIMADA PER EDIFICI

Tipologia 7. ANNÍBAL 7 i 9; ARCHIDONA 30 i 32

SUBSISTEMA	LESIÓ	TIPOLOGIA 7			
		ANNÍBAL 7	ANNÍBAL 9	ARCHIDONA 30	ARCHIDONA 32
Nombre de locals		0	0	0	0
Nombre d'habitatges		10	10	10	10
INFRASTRUCTURA	I1	5.000,00€	2.500,00€	5.000,00€	- €
	I2	1.202,02€	1.202,02€	1.202,02€	1.202,02€
Total infraestructura		6.202,02€	3.702,02€	6.202,02€	1.202,02€
ESTRUCTURA	E2	3.720,00€	6.240,00€	6.720,00€	1.440,00€
	Total estructura		3.720,00€	6.240,00€	6.720,00€
TERRATS	C2	7.775,00€	7.775,00€	7.775,00€	7.300,00€
	C7	34,00 €	34,00 €	34,00 €	34,00 €
	C10	780,00€	780,00€	780,00€	780,00€
Total cobertes		8.589,00€	8.589,00€	8.589,00€	8.114,00€
FAÇANES	F1	7.450,00€	7.450,00€	7.450,00€	6.500,00€
	F3	300,00€	300,00€	150,00€	210,00€
	F4	2.100,00€	2.100,00€	2.100,00€	1.800,00€
	F8	4.200,00€	6.120,00€	5.640,00€	4.680,00€
	F10	250,00€	250,00€	250,00€	250,00€
	F12	2.575,00€	2.575,00€	2.575,00€	2.210,00€
	F13	130,00€	130,00€	130,00€	- €
	F15	2.955,00€	2.800,00€	2.800,00€	2.955,00€
Total Façanes		26.025,00€	27.945,00€	18.165,00€	15.650,00€
INST. ELECTRICA	IE1	540,00€	540,00€	540,00€	540,00€
	IE2	360,00€	360,00€	360,00€	360,00€
Total Inst. Elèctrica		900,00€	900,00€	900,00€	900,00€
INST. D'AIGUA	IA1	900,00€	900,00€	900,00€	900,00€
	IA2	- €	- €	- €	- €
Total Inst. Aigua		900,00€	900,00€	900,00€	900,00€
SANEJAMENT	IS1	- €	- €	5.410,00€	- €
	IS3	8.175,00€	9.200,00€	9.200,00€	9.200,00€
	IS4	360,00€	360,00€	360,00€	360,00€
Total Sanejament		8.535,00€	9.560,00€	14.970,00€	9.560,00€
VENTILACIÓ	V1	3.100,00€	3.100,00€	3.100,00€	3.100,00€
Total Ventilació		3.100,00€	3.100,00€	3.100,00€	3.100,00€
ASCENSORS	A1 opció 1	94.825,00€	94.825,00€	94.825,00€	94.825,00€
	A1 opció 2	96.582,00€	96.582,00€	96.582,00€	96.582,00€
Total Accessibilitat		191.407,00 €	191.407,00 €	191.407,00 €	191.407,00 €
ELEMENTS COM	EC2	845,00€	1.445,00€	1.445,00€	1.445,00€
Total Elements Comuns		845,00€	1.445,00€	1.445,00€	1.445,00€
Bastimentades		11.102,05€	11.103,05€	11.104,05€	11.105,05€
Seguretat		6.255,58€	6.344,70€	6.309,95€	5.842,95€
Actuacions necessàries		155.398,02 €	158.963,02 €	157.573,02 €	138.893,02 €
Actuacions aconsellables		94.825,00€	94.825,00€	94.825,00€	94.825,00€
TOTAL PER EDIFICI		250.223,02 €	253.788,02 €	252.398,02 €	233.718,02 €
		250.223,02 €	253.788,02 €	252.398,02 €	233.718,02 €

Actuacions necessàries(pts)	25.856.055 pta.	26.449.221 pta.	26.217.945 pta.	23.109.854 pta.
TOTAL PER EDIF(pts)	41.633.607 pta.	42.226.773 pta.	41.995.497 pta.	38.887.406 pta.

Total subsistema
 Total tipologia
En negreta actuacions principals

Els costos que s'esmenten en aquest full corresponen als preus d'execució, és a dir, preus d'execució material més despeses generals més benefici industrial, però sense IVA.

També caldrà afegir-hi els honoraris tècnics i, si cal, la taxa per llicència d'obres.

Terrassa, octubre del 2002
Els arquitectes,

Lluís Rambla i Amat

Lluís Satorras i Martí