

2

EL RAVAL

ANÀLISI TÈCNICA I FUNCIONAL DEL PATRIMONI IMMOBILIARI MUNICIPAL



La informació continguda en el text d'aquesta publicació correspon a la data de la seva edició.

Perspectiva axonòmica del Palau de la Virreina.



AJUNTAMENT DE BARCELONA

2

EL RAVAL

ANÀLISI TÈCNICA I FUNCIONAL DEL PATRIMONI IMMOBILIARI MUNICIPAL

La informació continguda en el text d'aquesta publicació correspon a la data de la seva edició, i és possible que en l'actualitat algunes dades (per exemple preus, normativa, lleis, etc.) s'hagin de modificar. Cal doncs tenir-ho en compte a l'hora de fer-ne ús.





Institut
de Tecnologia
de la Construcció
de Catalunya

Director Josep Maria Valeri i Ferret

Secretari General Joan Visa i Gelibert

Equip de Coordinació Josep Lluís Canosa i Magret,
Ignacio Paricio Ansuategui,
Carles Puiggrós i Lluelles

Disseny gràfic
Claret Serrahima

Fotografies
Ferran Casanovas

Fotocomposició i impressió
Canut Serrahima, S.A.
Telèfon 331 84 46. L'Hospitalet de Llobregat
Dipòsit Legal B-21.304/1983
Maig 1983

Taula - Volum II

Solars

Fitxa 1 a 16

Edificis d'habitatges

Fitxa 17 a 74

Edificis d'ús predeterminat

Fitxa 75 a 99

Annex-1

Quadre resum de les possibilitats de rehabilitació dels edificis d'habitatge

Annex-2

Índex general del patrimoni immobiliari del districte Vè

Annex-3

Plànol índex



Institut
de Tecnologia
de la Construcció
de Catalunya

Equip de Treball - Volum II

Redacció i anàlisi general

Felip Costa i Cuadrench

Col·laboradors

Joan Morera i Oliveras
Joan Ortiz i García Gaston
Anton Checa i Torres

Anàlisi patològica

Josep Nadal i Solés
Francesc Labastida i Azemar

Delineació

Xavier Rivera i Casamian

Assessorament lingüístic

Roser Esquius i Ausió
Enric Hernández i Roig

Plantejament general

Ignacio Paricio Ansuategui

Coordinació

Josep Maria Valeri i Ferret

SOLARS



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 1.403,39 m²
 Qualificació Urbanística: 6a: Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local. Actualment zona verda.
 Valoració: 9.823.730,— ptes.
 Ref.: 5/5



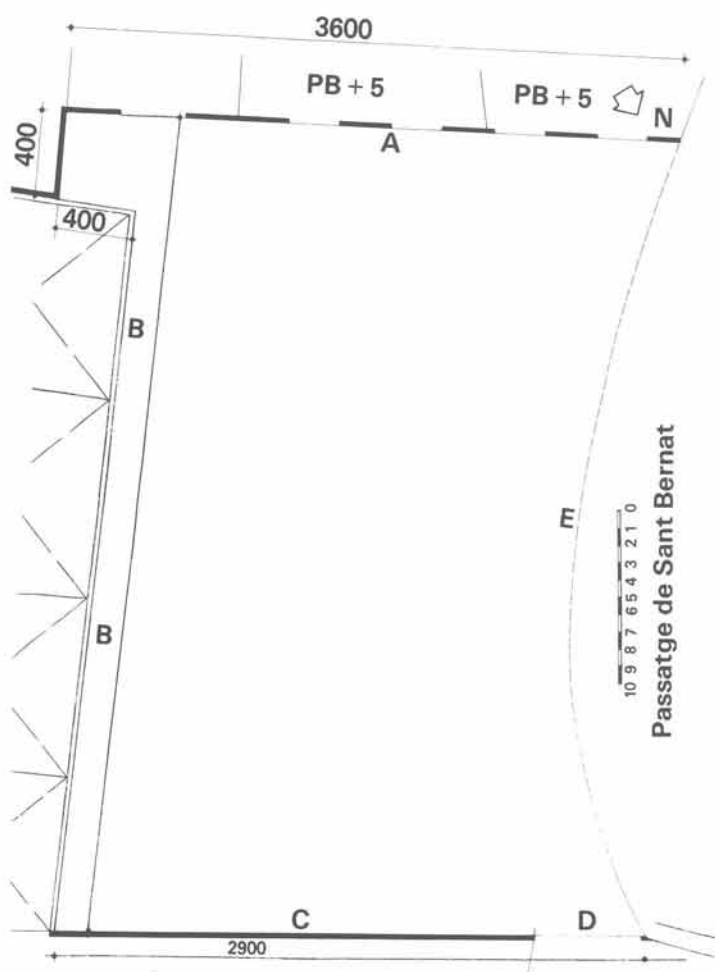
Descripció dels tancaments

- A: Mitgeres sense revestir des del primer pis i revestida la planta baixa. Les finestres han estat obertes pels usuaris.
- B: Paret de tàpia de 5 m d'alçària, aproximadament. Revestida i pintada (hi ha trossos que cauen) tanca el pati dels solars de les cases.
- C: Mitgera amb els revestiments que cauen, amb la cara vista de l'anterior edificació.
- D: Pas a l'alberg nocturn Valldonzella.
- E: Límit del solar amb tanques metàl·liques de tub.

Observacions

Està sense pavimentar.

Anomalies



Fitxa Municipal

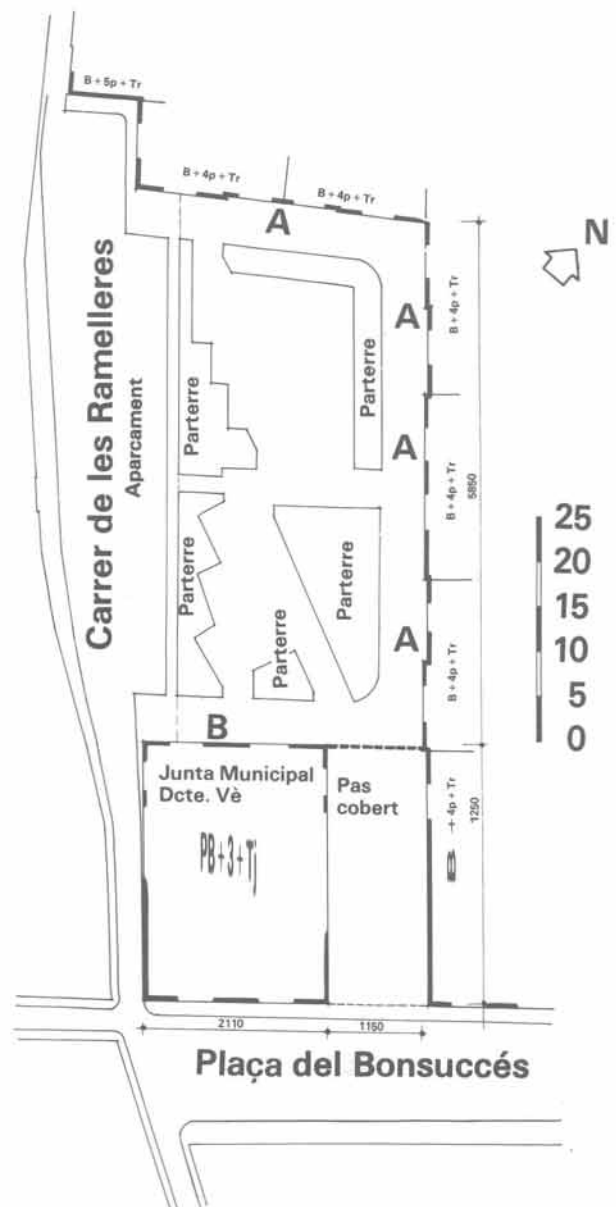
Superfície del solar: 1.620 m²
 Qualificació Urbanística: 6a: Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local. 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals. 12b: Centre Històric.
 Valoració: 10.530.000,— ptes.
 Ref.: 5/10

Descripció dels tancaments

- A: Façana de maó perforat revestit i pintat.
 B: Façana de pedra sense revestir.

**Observacions**

Amidat sobre plànol (E:1/500).
 El paviment és enjardinat.
 La planta baixa de l'edificació, al costat de la Rambla i a la part superior de la plaça, és una porxada.

Anomalies

Fitxa Municipal

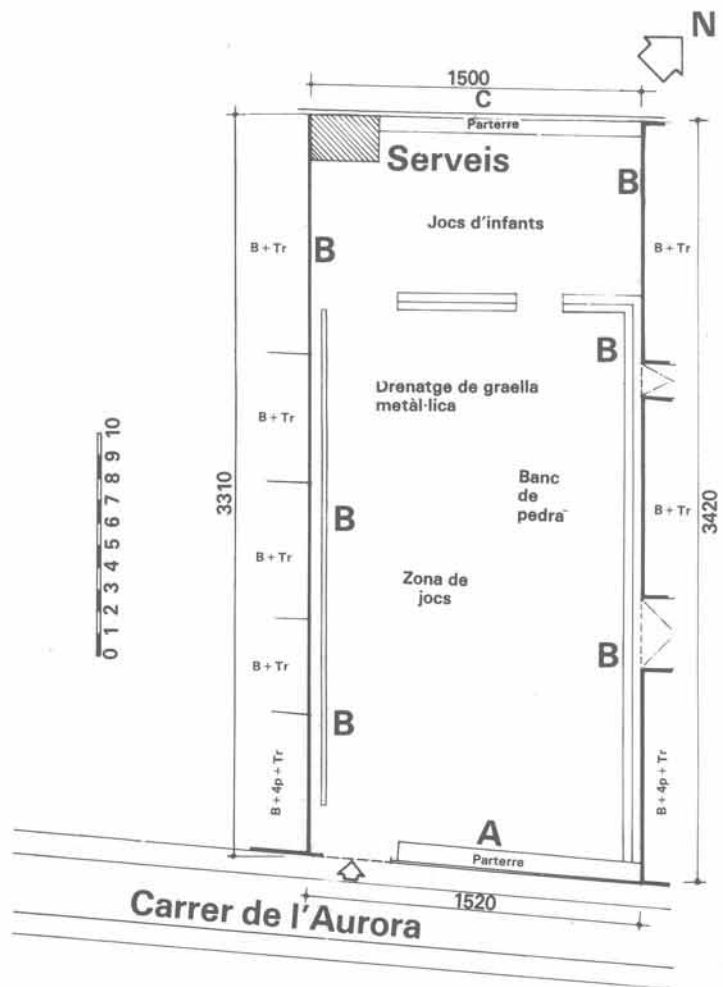
Superfície del solar: 494,62 m²
 Qualificació Urbanística: 12b: Centre històric: Zona de conservació.
 Valoració: 3.116.106,— ptes.
 Ref.: 5/26

Descripció dels tancaments

- A: Xarxa metàl·lica fins a 7 m, amb reixa de ferro des de 0,90 m fins a 2,50 m, sobre maó perforat fosc vist de 0,90 m d'alçària.
- B: Mitgera arrebossada i pintada fins a 7 m, la resta té els revestiments que cauen.
- C: Mitgera arrebossada i pintada fins a 7 m, que s'ha mantingut després d'enderrocar l'edificació que hi havia.

**Observacions**

Actualment és una pista poliesportiva.
 El terra està pavimentat amb formigó a l'espai de joc. La resta està sense pavimentar.
 Prop dels serveis hi ha una font encastada a la paret.

Anomalies

Fitxa Municipal

Superfície del solar: 5.775 m²
Qualificació Urbanística: 6a: Parcs i jardins actuals de caràcter local. 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.
Valoració: 49.087.500,— ptes.
Ref.: 5/27

Descripció dels tancaments

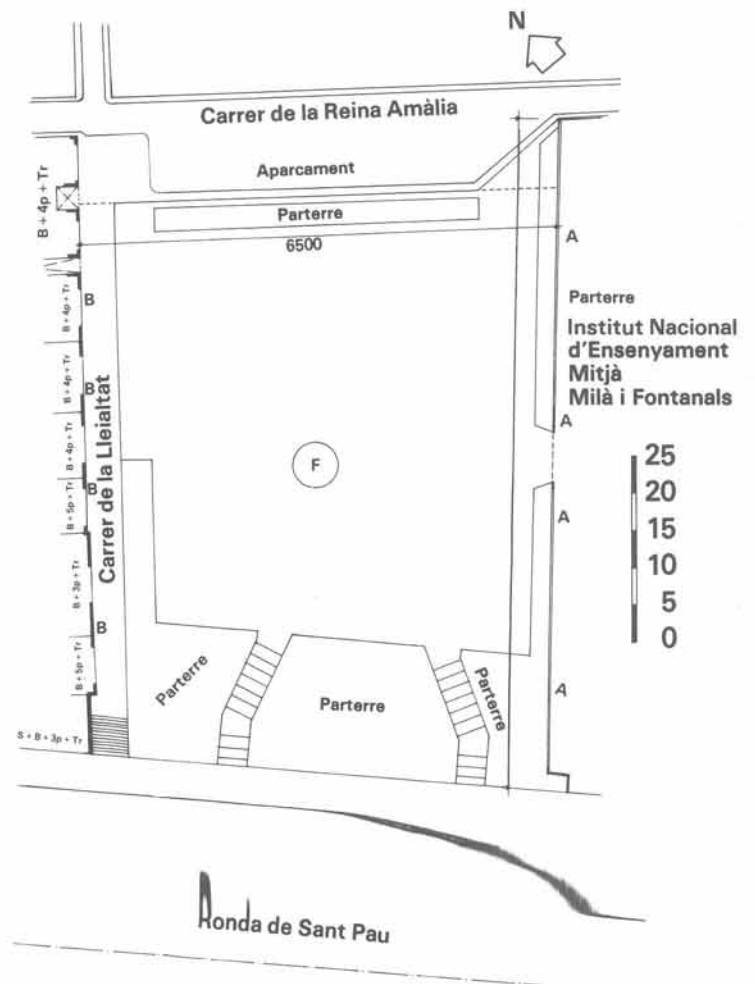
- A: Paret de maó perforat fins a 1,20 m d'alçària i tanca metàl·lica fins a 2,50 m.
- B: Façanes de maó massís arrebossat.



Observacions

La qualificació urbanística fa referència a l'Institut i la seva superfície no es comptabilitza.
El carrer de la Lleialtat, en el tros de la plaça, és exclusiu per a vianants.

Anomalies



Fitxa Municipal

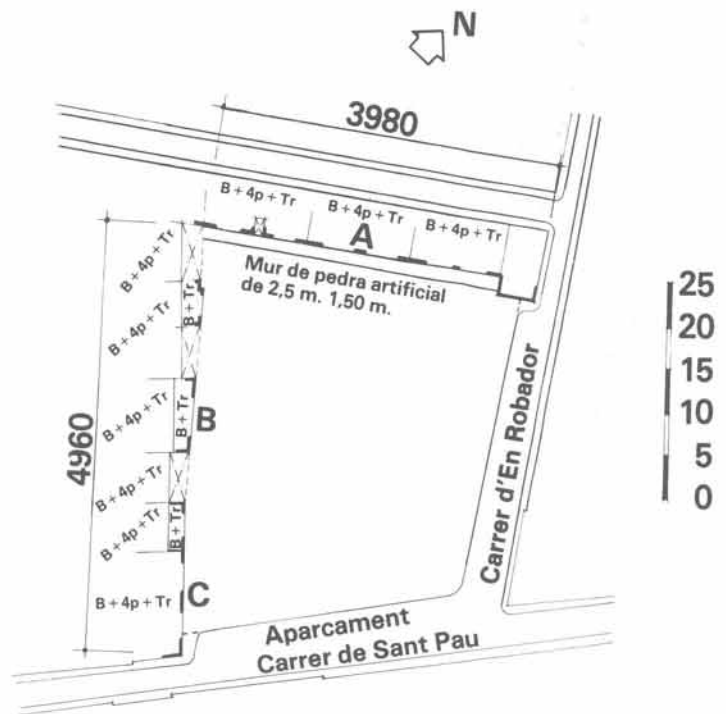
Superfície del solar: 1.640 m²
 Qualificació Urbanística: 6a: Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local.
 Valoració: 10.322.000,— ptes.
 Ref.: 5/34

Descripció dels tancaments

- A: Mitgera de maó massís revestit amb buits oberts pels usuaris a tota alçària.
- B: Façanes posteriors dels edificis del carrer Espalter, arrebossades.
- C: Mitgera de maó massís sense revestir, amb alguna obertura feta pels usuaris.

**Observacions**

Es tracta de diferents solars agrupats per a formar una plaça.
 El terra està pavimentat amb pedra artificial.

Anomalies

Fitxa Municipal

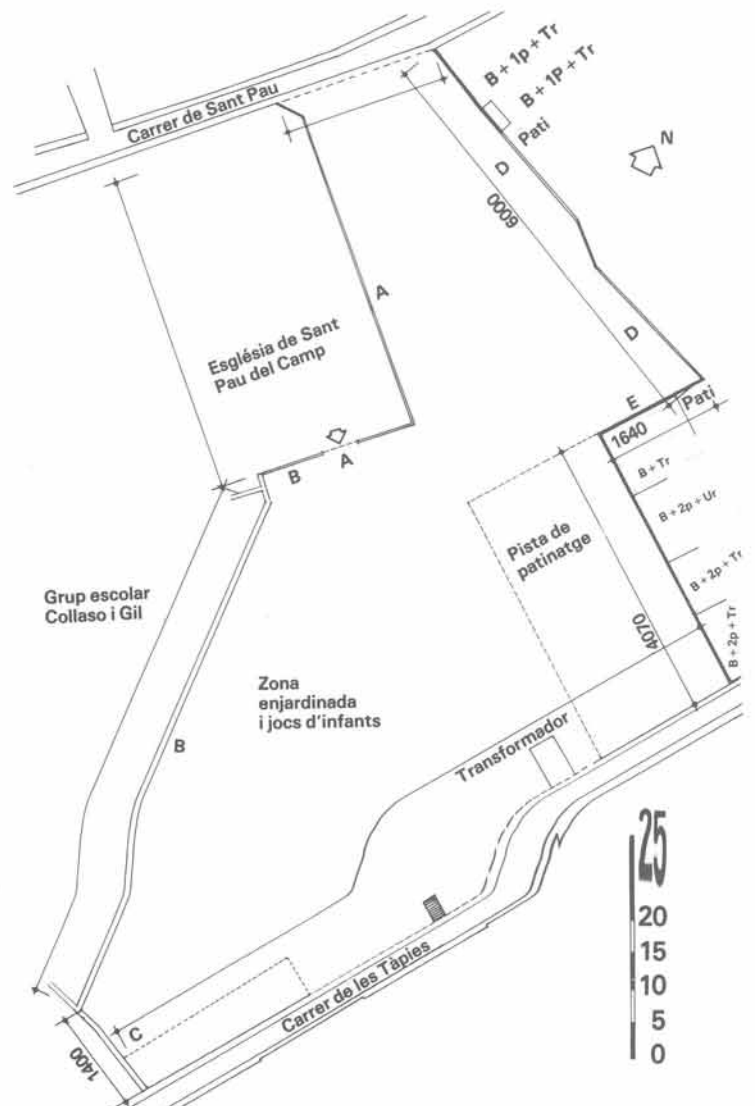
Superfície del solar: 1.682,80 m²
 Qualificació Urbanística: 6b; Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local.
 Valoració: 10.096.800,— ptes.
 Ref.: 5/36

Descripció dels tancaments

- A: Tanca de pedra fins a 1 m i metàl·lica fins a 2,50 m d'alçària total.
 B: Paret de totxana revestida, de 3 m d'alçària total.
 C: Paret de pedra (antiga muralla de Barcelona).
 D: Paret de pedra i maó massís combinats a diferents alçàries (són restes d'antigues mitgeres).
 E: Mitgera de 8 m d'alçària de pedra i maó massís combinada.

Observacions

La pista de patinar ocupa el núm. 10 del carrer de les Tàpies, que no està inclosa a la fitxa d'Hisenda, però forma part del conjunt. Hi ha un tancament de xarxa metàl·lica per a la protecció de pilotes.
 Actualment és un jardí públic, amb el terra sense pavimentar.

Anomalies

Fitxa Municipal (Compartida amb Sant Pau, 85. Ref. 5/38)

Superfície del solar: 2.070 m²
 Qualificació Urbanística: 17b
 Valoració: 23.000.000,— ptes.
 Ref.: 5/39

Descripció dels tancaments

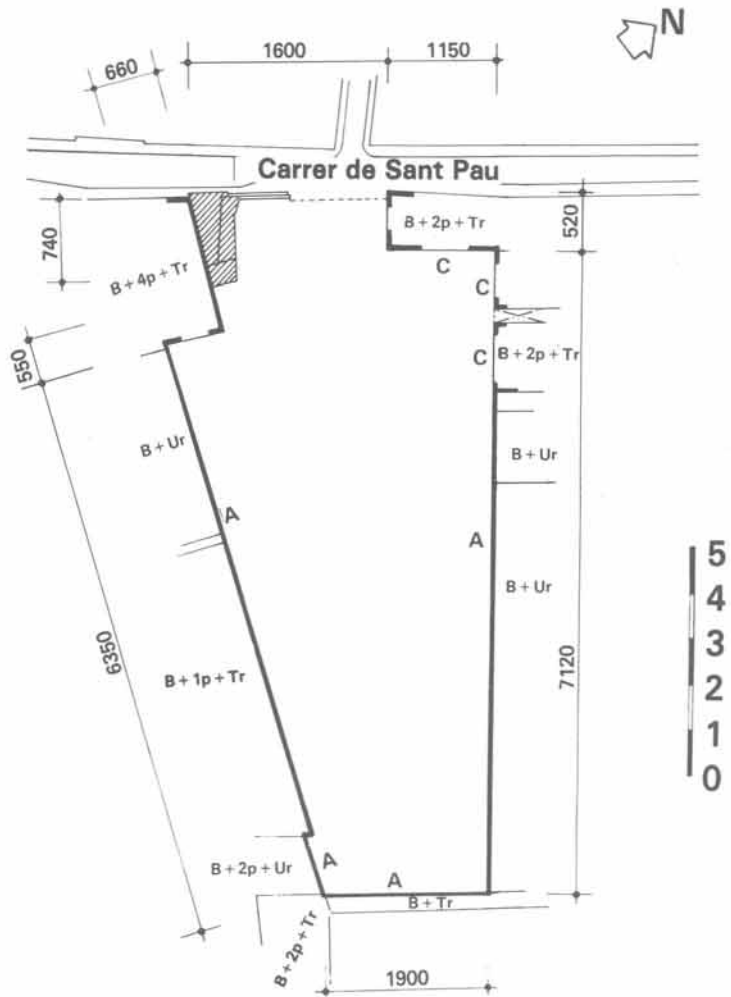
- A: Pareds mitgeres de l'anterior edificació (l'interior de les quals és el que es veu).
- B: Mitgera a tota alçària.
- C: Façana de maó massís amb els revestiments que cauen.



Observacions

Solar destinat a aparcament a l'aire lliure.
 Les parets mitgeres que el limiten són de diferents alçàries.
 El terra és de formigó coronat.

Anomalies



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 801,62 m²
 Qualificació Urbanística: 6b: Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local.
 Valoració: 4.809.720,— ptes.
 Ref.: 5/45

Descripció dels tancaments

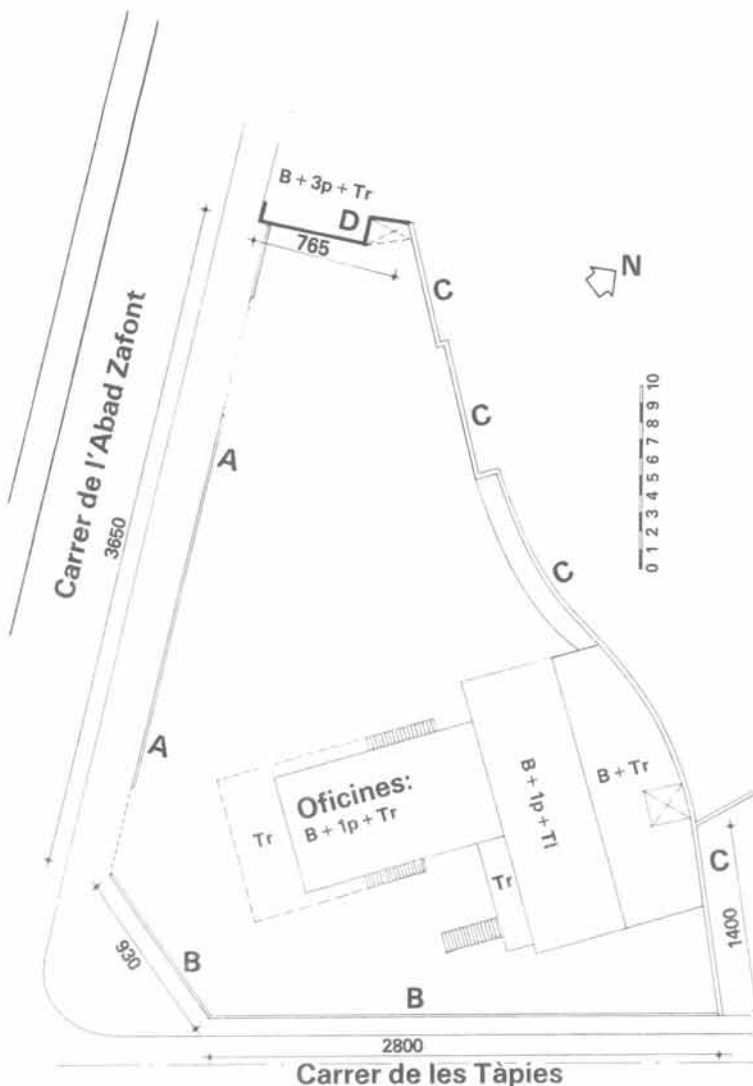
- A: Barana de fusta de 0,40 m sobre muret-banc d'obra de 4,50 m d'alçària.
- B: Barana de totxana revestida fins a 0,80 m d'alçària.
- C: Mur de pedra (antiga muralla de Barcelona).
- D: Mitgera de maó perforat.

Observacions

Actualment està ocupat per les oficines de "Cruzada de Prevenció en Ruta" i l'habitatge del vigilant.
 Les oficines estan recolzades sobre pilars de maó perforat sense revestir. Els paraments que tanquen l'edificació estan revestits.
 El terra està pavimentat amb barreja de panot i formigó coronat i té trossos que cauen.

Anomalies

Hí ha un túnel d'instal·lacions del metro, situat aproximadament a uns 2 m de distància, i que discorre paral·lel al carrer de les Tàpies.



Fitxa Municipal

És un conjunt de solars i no tots tenen fitxa.
Ref.: 5/65a ... 5/65r



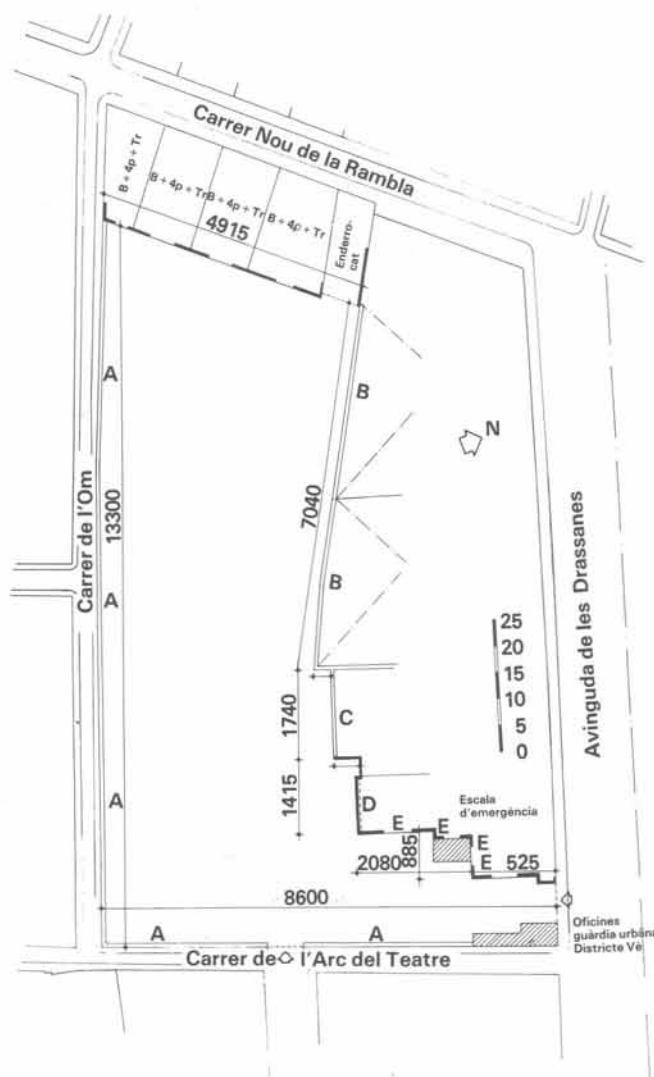
Descripció dels tancaments

- A: Paret de tàpia amb els revestiments que cauen i els buits tapats.
- B: Paret de separació (abans era una mitgera edificada en planta baixa) de tàpia.
- C: Paret de totxana revestida.
- D: Mitgera.
- E: Façana.

Observacions

Les parets de tancament dels carrers de l'Om i de l'Arc del Teatre són façanes d'edificis que s'han mantingut a diferents alçàries, després d'haver estat enderrocats els edificis. Actualment, s'hi construeixen habitatges de protecció oficial.

Anomalies



Fitxa Municipal

Superfície del solar: No es defineix.
 Qualificació urbanística: 7a, Equipaments comunitaris i dotacions actuals.
 Valoració: No es defineix.
 Ref.: 5/66a 5/66b

Descripció dels tancaments

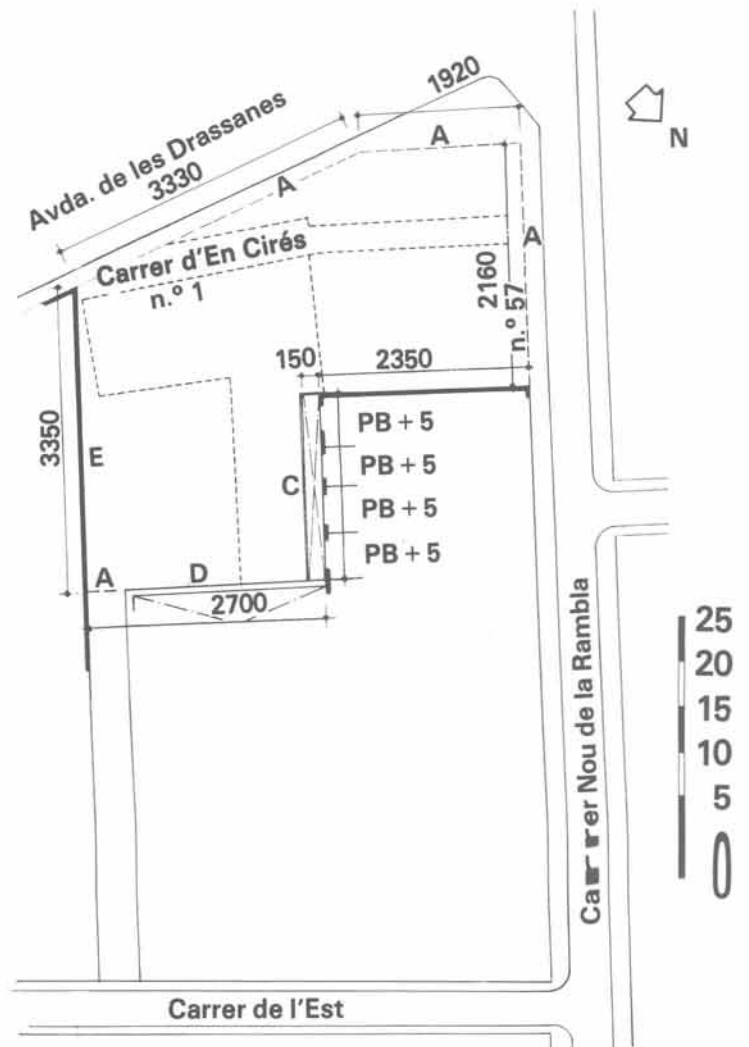
- A: Límit del solar sense definir.
- B: Mitgera de l'anterior edificació (l'interior de la qual és el que es veu).
- C: Les façanes posteriors dels edificis que donen al carrer Nou de la Rambla, estan esquerdades. Els revestiments i d'altres elements cauen.
- D: Segons el plànol és una paret mitgera de pati, en realitat no hi ha res.
- E: Mitgera o façana (a mig construir).

Observacions

Els solars citats formen part d'un conjunt (el carrer Cirés ja no existeix), que estan tots agrupats.
 La superfície i la valoració no es defineixen, perquè no se sap a quants solars fan referència les fitxes.

Anomalies

Hi ha acumulació de deixalles i d'escombraries.
 A l'edifici que tanca el solar per l'est, hi dormen captaires, etc.



Fitxa Municipal

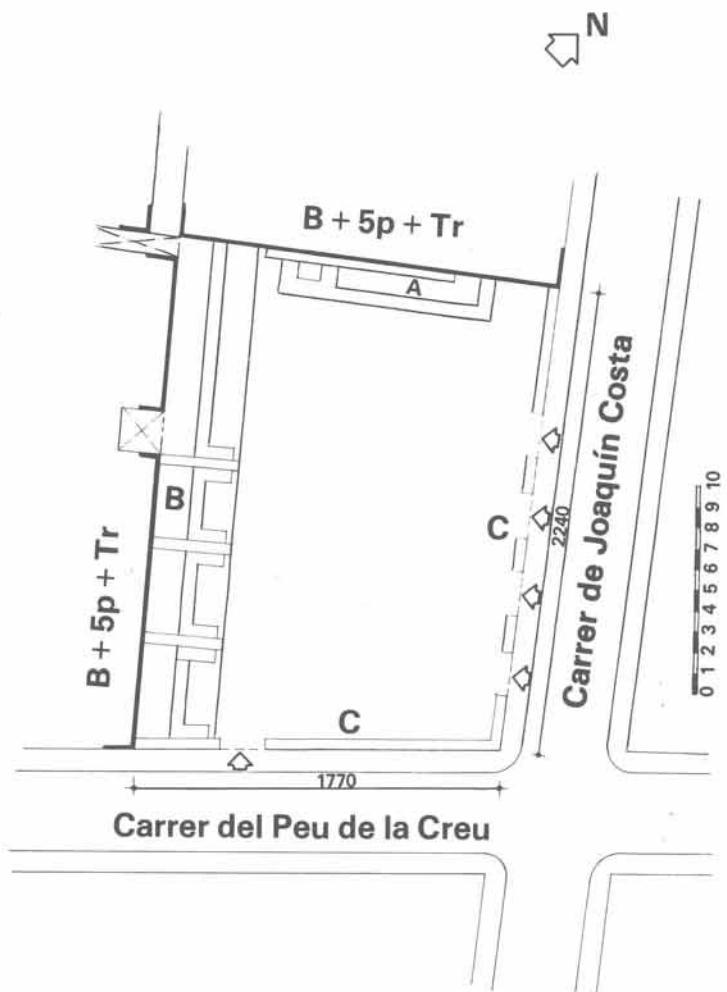
No n'hi ha.
Ref.: 5/80

Descripció dels tancaments

- A: Mitgera revestida fins al segon pis. Té un engrallat de fustes.
- B: Mitgera revestida a tota la seva alçària, amb contraforts.
- C: Tancament alineat a la façana, de 0,40 m, amb aplacat de pedra artificial. Portes de reixes de ferro.

**Observacions**

És un solar convertit en plaça. Uns contraforts que suporten la mitgera, perpendicular al carrer Peu de la Creu, serveixen per a donar mobilitat a la plaça. L'acabat del tancament exterior (aproximadament 4,50 m) es manté a l'interior.

Anomalies

Fitxa Municipal

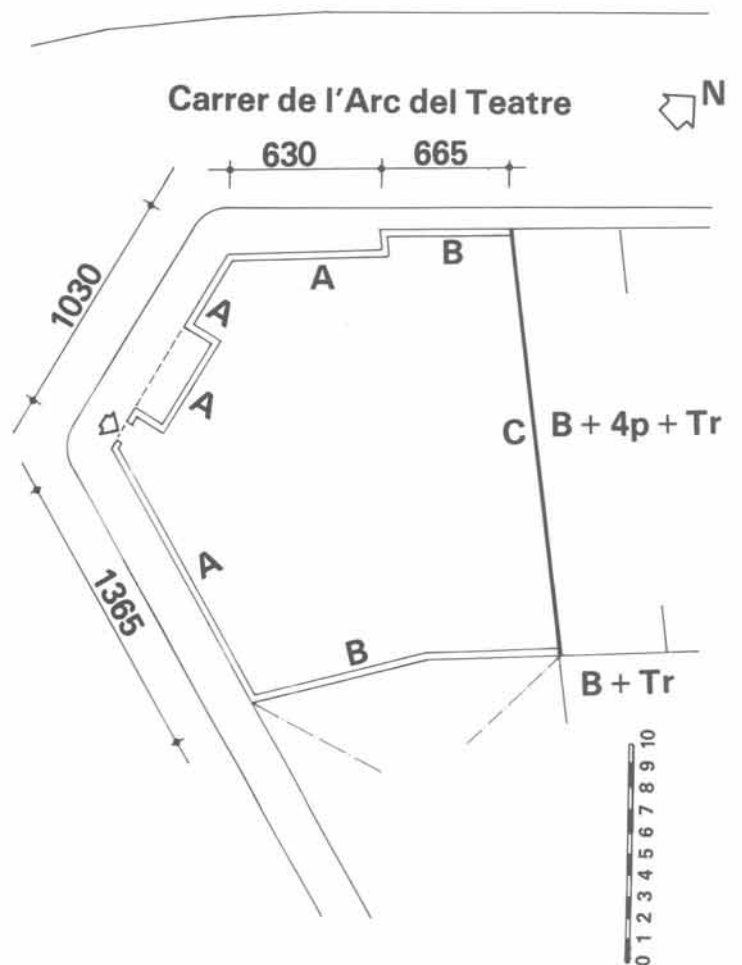
Superfície del solar: 113,37 m²
 Valoració: 156.450,— ptes.
 Ref.: 5/88 5/89

Descripció dels tancaments

- A: Paret de totxana fins a 3 m revestida.
 B: Tàpia a diferents alçàries que eren les façanes de l'edificació anterior.
 C: Mitgera de l'anterior edificació de maó massís (l'interior de la qual és el que es veu). Sobresurten els caps de les bigues de l'edifici annex.

**Escola Oficial d'Idiomes****Observacions**

Les parets de les plantes baixes de l'edificació anterior, amb els buits tapiats, formen els tancaments del solar. El queixal del xamfrà conté una bunyoleria.
 A l'interior, hi ha una estructura d'anuncis publicitaris.

Anomalies

Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/97

Descripció dels tancaments

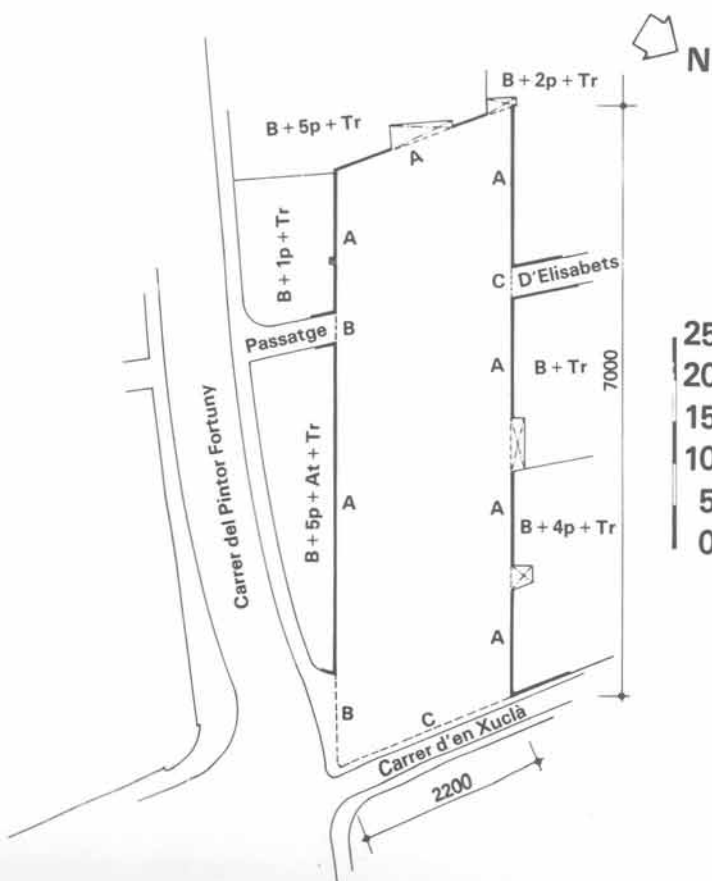
- A: Mitgeres.
- B: Mitgera. La banda que dóna al carrer és vista. L'altre costat està edificat.
- C: La façana de l'edifici de maó massís arrebossada.

Observacions

El solar està edificat ocupant en part uns vials, el carrer Xuclà on hi ha planta baixa, quatre pisos i terrat, i el passatge d'Elisabets on hi ha només planta baixa i un pis.



Anomalies



Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/98

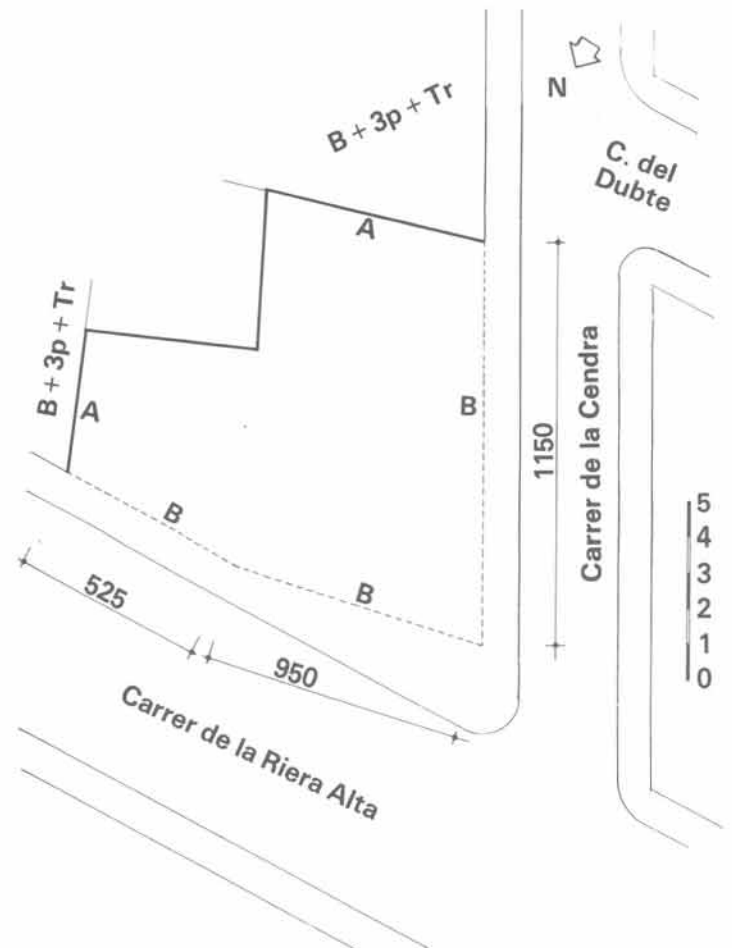
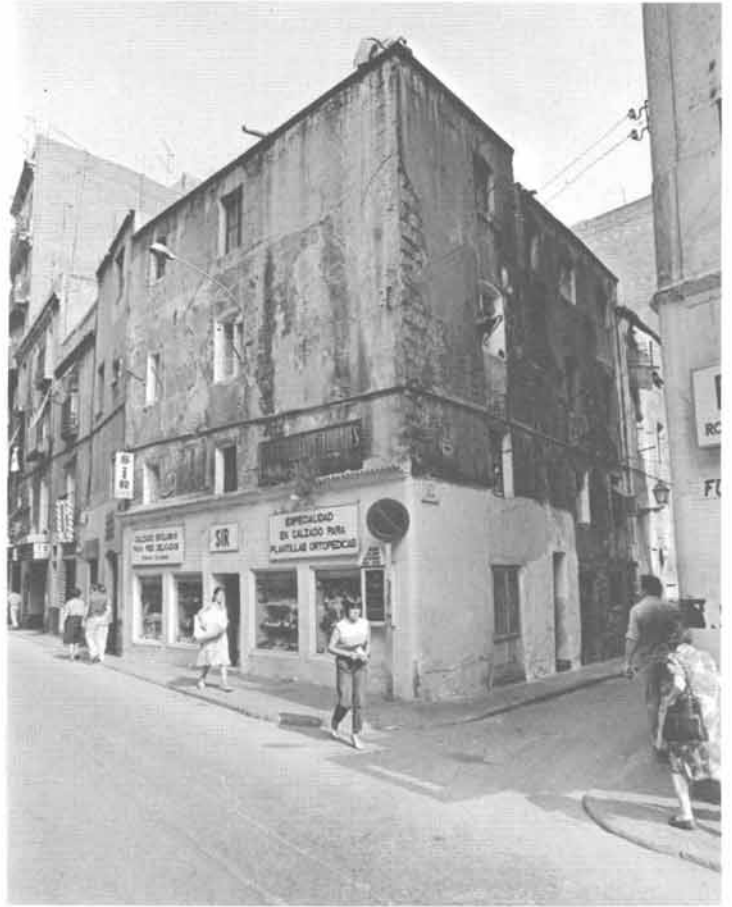
Descripció dels tancaments

- A: Mitgeres.
- B: Façana de maó massís i tàpia, amb els revestiments que cauen.

Observacions

El solar està edificat ocupant uns vials, planta baixa i tres pisos.

Anomalies



Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/99

Descripció dels tancaments

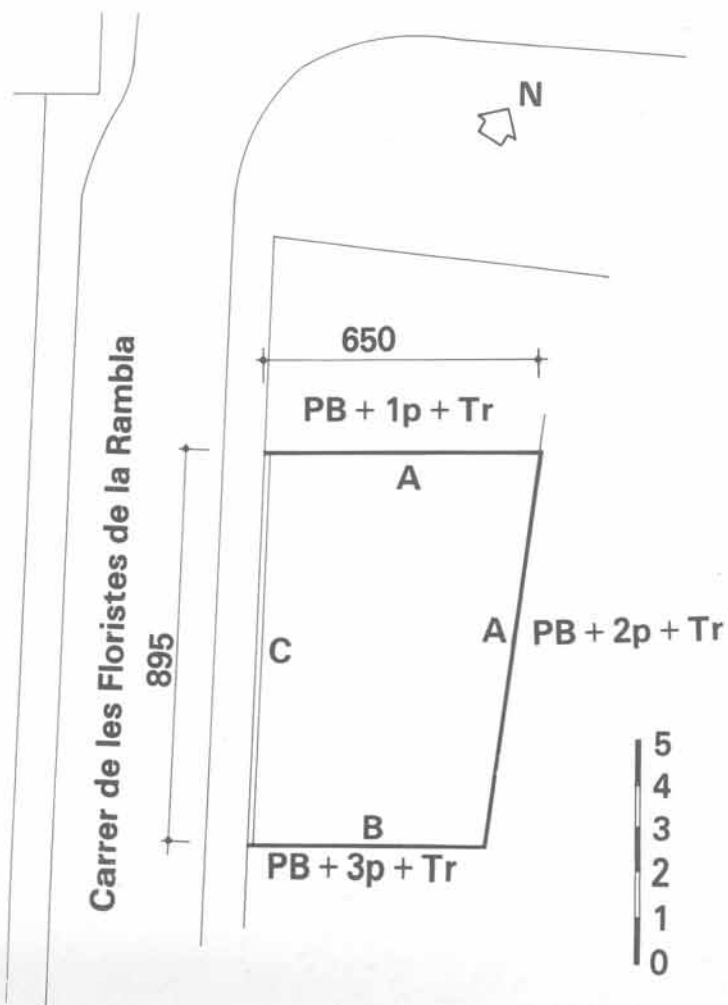
- A: Mitgera de l'edifici anterior adossada a la de l'edifici veí.
- B: Mitgera revestida.
- C: Tanca de 2,75 m de totxana revestida, que té pintades decorativo-politiques.

Observacions

El tancament no permet l'entrada al solar.



Anomalies



Fitxa Municipal

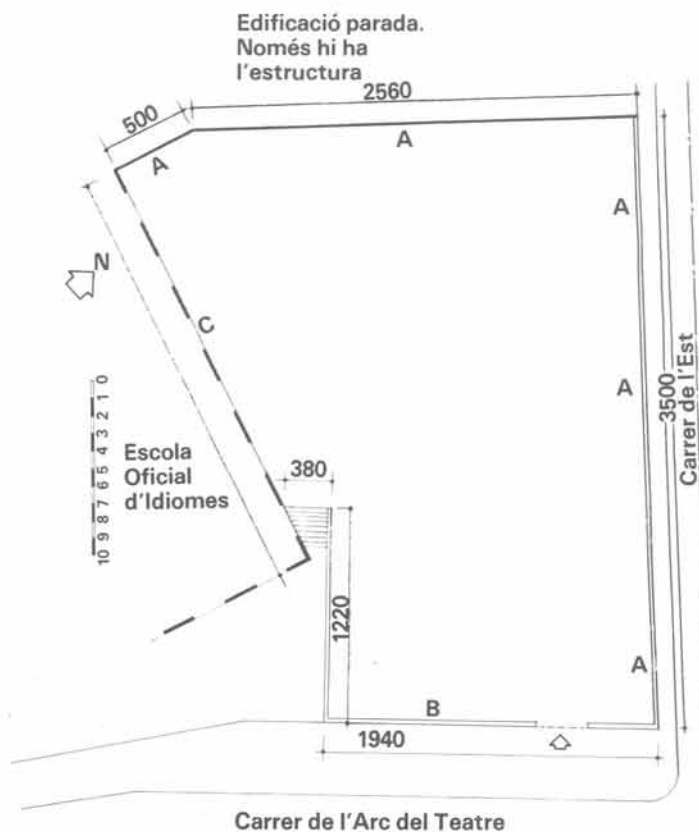
No n'hi ha.
Ref.: 5/107 5/108

Descripció dels tancaments

- A: Paret de totxana sense revestir.
B: Paret de totxana amb revestiment.
C: Façana revestida de l'edifici de l'Escola Oficial d'Idiomes.

**Observacions**

És un solar que serveix d'aparcament a l'Escola Oficial d'Idiomes.
Les mides estan preses sobre plànol (E:1/500).
El terra està sense pavimentar.

Anomalies

EDIFICIS D'HABITATGES



Descripció de l'edifici



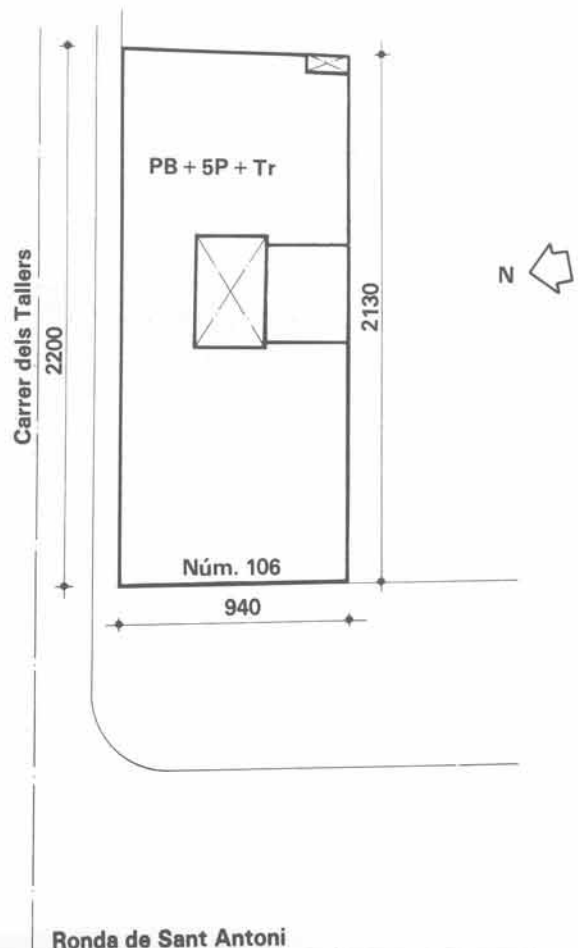
Fitxa Municipal

Superfície del solar: 207 m²
 Superfície de la construcció: 1.242 m²
 Qualificació urbanística: 5b: Vies cíviques (totalment afectat).
 Valoració del solar: 341.550,— ptes.
 Valoració de la construcció: 14.904.000,— ptes.
 Valoració total: 15.245.550,— ptes.
 Ref.: 5/1

Observacions

L'edifici, segons els usuaris, fa set anys qe no és propietat municipal.

Consideracions finals





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa, entresol i cinc pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues i una altra al pati de l'escala, a l'entresol, la porteria, i a cada pis hi ha dos habitatges per planta. Al terrat hi ha l'habitatge de la portera.

L'estructura és de maó de 15 cm en els paraments interiors i en els que donen al pati, i de 30 cm en els de la façana, amb bigues de fusta i revoltos de rajola.

Els tancaments coincideixen amb l'estructura i són arrebossats amb incisions. A les llindes i als balcons hi ha esquerdes. Les finestres i les balconeres són de fusta (els marcs estan desgastats i no ajusten).

Les divisions interiors són de maó massís revestit.

L'equipament consta de bany i cuina. No hi ha safareig.

L'anterior propietari de l'edifici, fa poc va reformar tot l'equipament dels habitatges. El bany té polibany, lavabo i wàter però no té ventilació. La cuina consta de pica, taulell, fogons i forn.

Les instal·lacions són deficientes. La connexió d'entrada d'aigua es fa a través de comptador i es distribueix amb tub de plom, és l'originària de l'edifici. La instal·lació d'electricitat també és l'originària de l'edifici, amb comptadors individuals, és encastada amb tub bergman. Hi ha perill de curts circuits. Els desguassos són de fibrociment i de PVC, i estan molt trencats.

Els acabats són els originals: les parets i els sostres enguixats i pintats. La cuina i el bany enrajolats. Els terres, en general, tenen moltes peces arrencades.

El terrat és a la catalana ventilat. Tots els paraments que sobresurten del terrat estan esquerdatats i amb els revestiments que cauen.

L'escala és de planta semicircular amb voltes a la catalana.

Els revestiments del pati cauen i hi ha moltes humitats per on passen els desguassos.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 208,75 m²

Superfície de la construcció: 1.506 m²

Qualificació Urbanística: 12b. Centre històric: Conservació.

Valoració del solar: 11.516.737,— ptes.

Valoració de la construcció: 13.060.000,— ptes.

Valoració total: 24.576.737,— ptes.

Ref.: 5/3



Ronda de Sant Antoni

Observacions

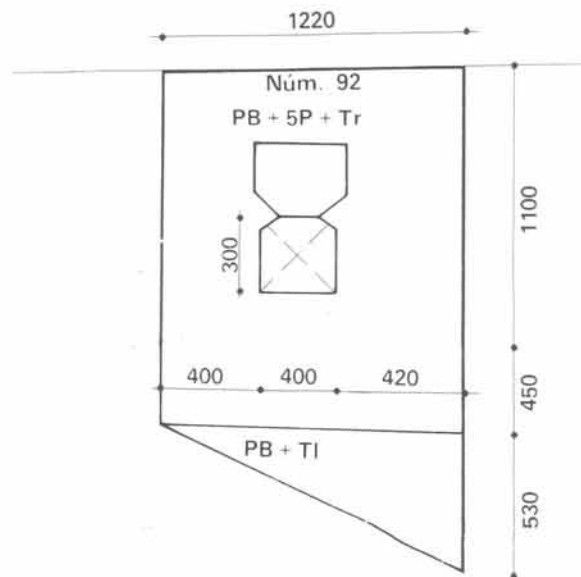
L'edifici té un habitatge desocupat.

Consideracions finals

Considerem que les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 29% del cost total, si es fes de nou amb el mateix programa. Es recomana la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total... 17.350.000 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	25.000 ptes.
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraoia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	170.000 "
Pavimentació amb terratzo de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	3.720.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	5.255.000 "
Drenatge total de l'edifici	400.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.400.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	2.400.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	2.000.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.600.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	140.000 "
Instal·lació de porter elèctric	140.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	100.000 "

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici construït l'any 1855, de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dos locals comercials i cada pis té dos habitatges per planta. Els habitatges tenen tres o quatre dormitoris, segons siguin els de la 1^a o els de la 2^a porta.

L'estructura de l'edifici està formada per parets de maó massís, de 15 o 30 cm, segons si es tracta de tancaments a pati o a façana, i bigues de fusta recolzades sobre les parets, amb revoltons ceràmics manuals de rajola, hi ha algun dintell esquerdat. La distribució interior és d'envans de maó massís de 4 cm revestits. Els buits de façana són de fusta amb vidre doble i persiana enrotllable. Els balcons tenen una barana de ferro. L'equipament és deficient: no disposa de cambra de bany (el wàter és a l'exterior, en el pati); la cuina és l'originària de l'edifici: té cuina econòmica, campana i pica de pedra artificial. El safareig està adaptat a la cuina. Les instal·lacions també són les originàries de l'edifici: la d'aigua té canonades de plom i la distribució es fa a través de dipòsits. La instal·lació elèctrica és encastada, però no té elements de seguretat. No hi ha gas. Els acabats exteriors arrebossats amb incisions a partir de la primera planta. La planta baixa amb aplacat de pedra. Els acabats interiors són al gust de l'usuari. El terrat és a la catalana, ventilat, amb barana de maó massís de 30 cm molt esquerdada, les esquerdes produeixen goteres i filtracions. El pati té els revestiments que cauen. Hi ha moltes humitats. L'escala és de voltes a la catalana, amb rajola i melis. La barana és de ferro i està mal collada. El badalot està deteriorat per la intempèrie.

Fitxa Municipal

Superfície del solar: 190 m²

Superfície de la construcció: No hi consta.

Qualificació urbanística: 6a: Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local.

Valoració del solar: 1.520.000,— ptes.

Valoració de la construcció: No hi consta.

Ref.: 5/8

Observacions

Segons consta a la fitxa municipal, aquest edifici s'ha d'enderrocar. El solar té 190 m², dels quals 129 m² ocupen part del vial.

Consideracions finals

Considerem que les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 72 % del cost total si es fes de nou amb el mateix programa. Es recomana no considerar la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total... 20.531.000 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	160.000 ptes.
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	2.197.000 "
Pavimentació amb terratzó de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	2.704.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	1.600.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	2.894.000 "
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.072.000 "
Construcció de la cuina, amb col·locació d'aiguera, fogons, campana extractora amb sortida de fums, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.360.000 "
Reforma de la cambra de bany amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret es aparells vells	2.400.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.120.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	1.920.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	1.600.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.280.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	112.000 "
Instal·lació de porter elèctric	112.000 "



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha cinc locals comercials i els cinc pisos tenen dos habitatges per planta i per casa, al terrat hi ha tres habitatges. L'estructura de l'edifici és de maó massís revestit, de 15 cm en els patis i de 30 cm a les façanes, amb sostres de bigues de fusta i revoltos de rajola. Les galeries de la façana posterior tenen un suport metàl·lic amb el terra de volta. Els tancaments coincideixen amb l'estructura, tenen portes balconeres de fusta amb vidre doble i persiana enrollable i els balcons tenen llosanes i baranes de ferro. La façana és arrebossada amb incisions. L'equipament ha estat millorat pels propis usuaris: els banys tenen wàter, lavabo i dutxa, encara que les dimensions són mínimes; les cuines estan adaptades de nou, segons els models comercialitzats en l'actualitat; el safareig i l'estenedor són a la galeria. Les instal·lacions ja són molt velles. L'aigua és de dipòsit i es distribueix amb tub de plom l'aigua freda i amb tub de coure l'aigua calenta. La instal·lació d'electricitat és l'original de l'edifici i està encastada; hi ha gas ciutat (amb connexió de plom) en alguns pisos. Els acabats són, en general, els d'origen de l'edifici: cel ras al sostre, parets enguixades i rajola a terra. El terrat és a la catalana, ventilat, esquerdat, hi ha goteres, i els revestiments cauen. Els habitatges del terrat i tots els cossos que sobresurten tenen els paraments esquerdat. L'escala és de planta quadrada amb voltes catalanes. Els patis tenen els revestiments dels paraments verticals que cauen i hi ha humitats produïdes pels desguassos.



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 698,35 m²
 Superfície de la construcció: 3.284 m²
 Qualificació urbanística: 14a; Zona de remodelació pública.
 Valoració del solar: 31.425.750,— ptes.
 Valoració de la construcció: 22.988.000,— ptes.
 Valoració total: 54.413.750,— ptes.
 Ref.: 5/15

Observacions

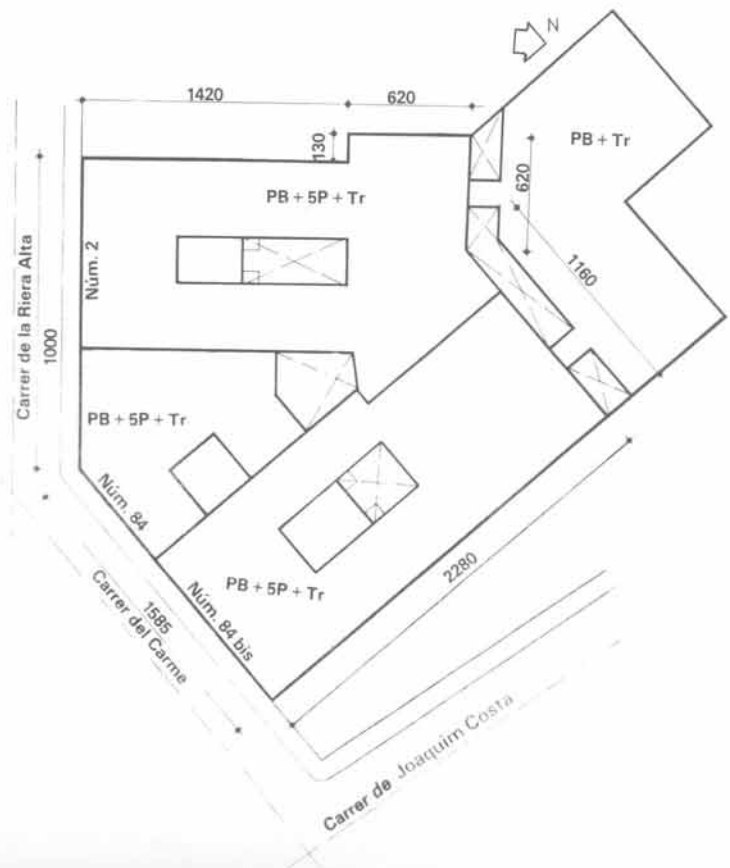
L'edifici està format per un conjunt de tres cases, amb dues tipologies d'habitatge, les del mig i les de la punta.

Consideracions finals

Considerem que les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 55% del cost total, si es fes de nou amb el mateix programa. Es recomana considerar la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total: 59.442.000 ptes



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	160.000 ptes.
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble guix de rajoles	4.719.000 "
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraboia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	510.000 "
Pavimentació amb terratzó de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	10.500.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	6.000.000 "
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la colà la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la colà, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	9.000.000 "
Drenatge total de l'edifici	1.200.000 "
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	4.020.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	4.200.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	7.200.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	6.000.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	4.800.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	420.000 "
Instal·lació de porter elèctric	420.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	300.000 "



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i dos pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, el primer pis està ocupat per un taller de confecció annex a la botiga, i l'altre és un habitatge. L'estructura és de parets de càrrega de maó massís de 30 cm i bigues de fusta perpendiculars a la Plaça del Padró. Els tancaments, que coincideixen amb l'estructura, arrebossats amb incisions tenen moltes esquerdes. Als buits de façana hi ha finestres de fusta amb vidre doble i persiana enrotllable. Els balcons tenen les llosanes sense rejuntar i acaben amb una barana de ferro. L'equipament és molt deficient, només hi ha vàter, cuina econòmica i safareig. La ventilació es fa a través de l'escala. Les instal·lacions també són molt deficientes: l'aigua és de dipòsit (però està anul·lat) i les conduccions són de plom; l'electricitat és encastada. Els acabats són els originals de l'edifici: sostres i parets enguixades, amb les bigues de fusta envernissades i rajola a terra. El terrat és a la catalana, ventilat. L'encastament entre el terrat i la façana està en mal estat i provoca grans humitats, visibles interiorment i exteriorment. L'escala és de fusta en el primer tram, i en el segon i el tercer és de voltes a la catalana, estreta, dreta i en cartabó, cosa que la fa excessivament perillosa.



Fitxa Municipal

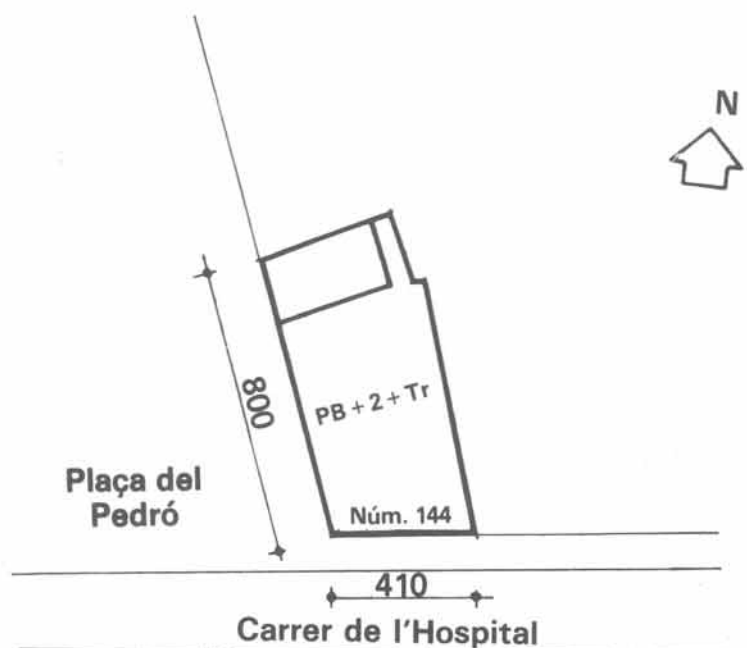
Superfície del solar: 39,55 m²
 Superfície de la construcció: 118,65 m²
 Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:
 Remodelació pública.
 Valoració del solar: 771.225,— ptes.
 Valoració de la construcció: 949.200,— ptes.
 Valoració total: 1.720.425,— ptes.
 Ref.: 5/18

Observacions

L'edifici fa cantonada amb la plaça del Padró i està encaixat entre les dues naus de l'Església de Sant Llúcer. La superfície de l'edifici és de 39,55 m², dels quals 28 m² estan destinats a vial i la resta a l'Església.

Consideracions finals

La mínima superfície del solar no permet complir el programa definit en els estàndards de qualitat. No es considera, per tant, la seva reparació.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha un bar i cada pis té un habitatge per planta. L'estructura és de parets de càrrega de maó massís de 15 cm, amb bigues de fusta paral·leles a la façana i revoltons de rajola. Les façanes són de maó massís de 30 cm arrebossat amb incisions i hi ha esquerdes i humitats. La distribució interior és a base de maó massís de 4 cm revestit. Els buits de façana, amb balconeres i finestres de fusta, amb vidre doble i persiana enrotllable estan envellits per falta de conservació. L'equipament és deficient: no hi ha bany, només un wàter; la cuina, d'unes dimensions mínimes, té cuina de gas i aiguera; no hi ha estenedor. Les instal·lacions, també deficientes, són les originals de l'edifici i les connexions d'entrada són molt defectuoses: l'aigua és de dipòsit, amb tub de plom, el gas és ciutat i la instal·lació d'electricitat és vista.

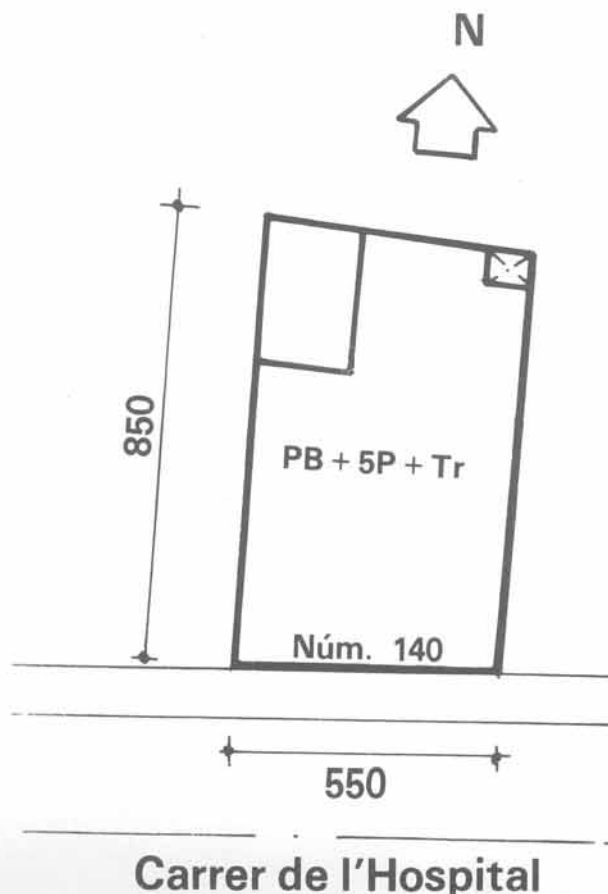
Els comptadors de gas i llum estan en el mateix quadre. Els acabats són els d'origen: el sostre i les parets enguixats, les bigues de fusta envernissades i els terres de rajola; al wàter i a la cuina hi ha un tros de les parets enrajolades pels usuaris. Tots els acabats són defectuosos: trossos que cauen, esquerdes, etc. El terrat és a la catalana, ventilat. Hi ha esquerdes i goteres. Els paraments verticals que sobresurten estan esquerdatats i els revestiments cauen. El marc de la claraoba de la caixa d'escala està podrit. L'escala és de voltes a la catalana i molt desgastada.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 48 m²
 Superfície de la construcció: 240 m²
 Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:
 Remodelació pública.
 Valoració del solar: 1.872.000,— ptes.
 Valoració de la construcció: 2.040.000,— ptes.
 Valoració total: 3.912.000,— ptes.
 Ref.: 5/19

Observacions**Consideracions finals**

La mínima superfície del solar no permet complir el programa mínim definit en els estàndards de qualitat. No es considera la seva reparació.





2

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos. El segon i el tercer pis tenen dos habitatges per planta, el quart en té tres. Només es pot fer una descripció de la solució constructiva del terrat i de l'escala.

El terrat és sense ventilar, amb els paraments verticals arrebossats. Per l'estat de les rajoles del terra sembla que hi ha goteres. Els paraments verticals del badalot són esquerdatos.

L'escala és de voltes a la catalana.

A la façana interior, hi ha alguna terrassa construïda entre el balcó del pis i el tancament vertical de l'edifici del parvulari.



Fitxa Municipal

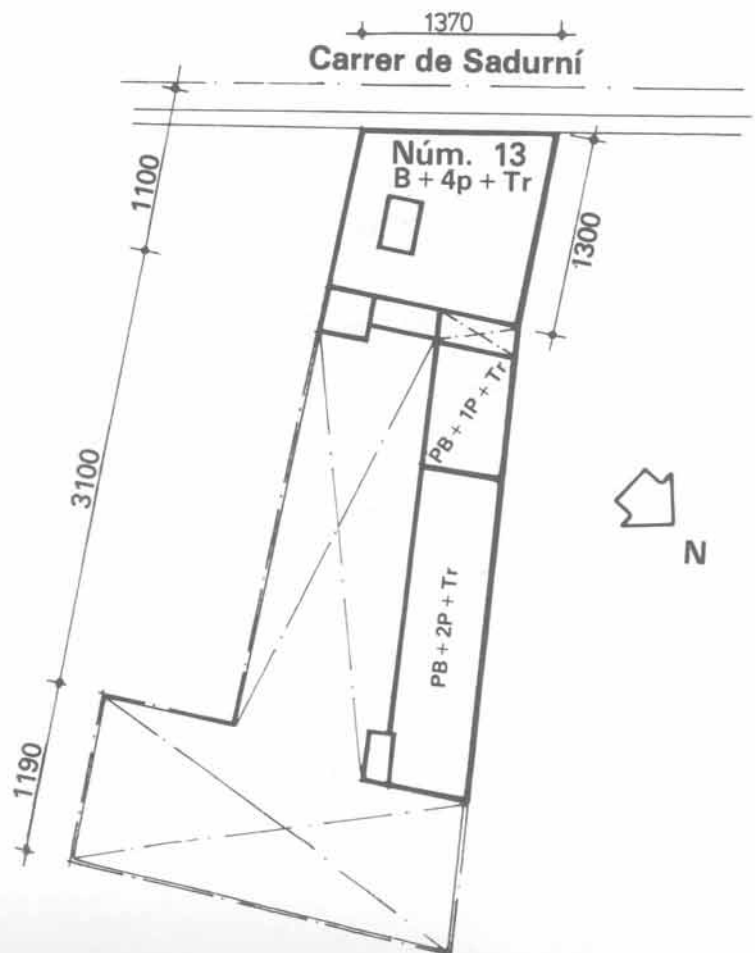
No n'hi ha.
Ref.: 5/31

Observacions

La planta baixa i una part del primer pis de l'edifici estan ocupats per un parvulari que inclou les edificacions que hi ha en el pati d'illa (forma part del grup 2). La resta del primer pis està ocupada pel cos de Serenos del Districte Vè de Barcelona.

Consideracions finals

La reparació de l'edifici no es considera perquè no es coneix l'estat de l'interior, tot i que per poder complir el programa mínim dels estàndards de qualitat, totes les plantes haurien de contenir només dos habitatges.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha un bar i cada pis té un habitatge per planta.

L'estructura és de parets de maó massís amb bigues de fusta i revoltos de rajola.

El tancament de la façana que dona al carrer és de maó massís de 30 cm arrebossat amb incisions, la del pati d'illa és de maó massís de 15 cm arrebossat.

La distribució interior és de maó massís de 4 cm enguixat.

Els buits de façana són amb finestres i balcons de fusta, amb vidre doble i persiana enrotllable. Les juntes de les llosanes dels balcons estan trencades.

L'equipament és, en principi, deficient, però els usuaris l'han modificat: hi ha un bany amb dutxa i lavabo, i en un espai aïllat hi ha un wàter; la cuina disposa d'aiguera i fogons de gas butà; no hi ha safareig.

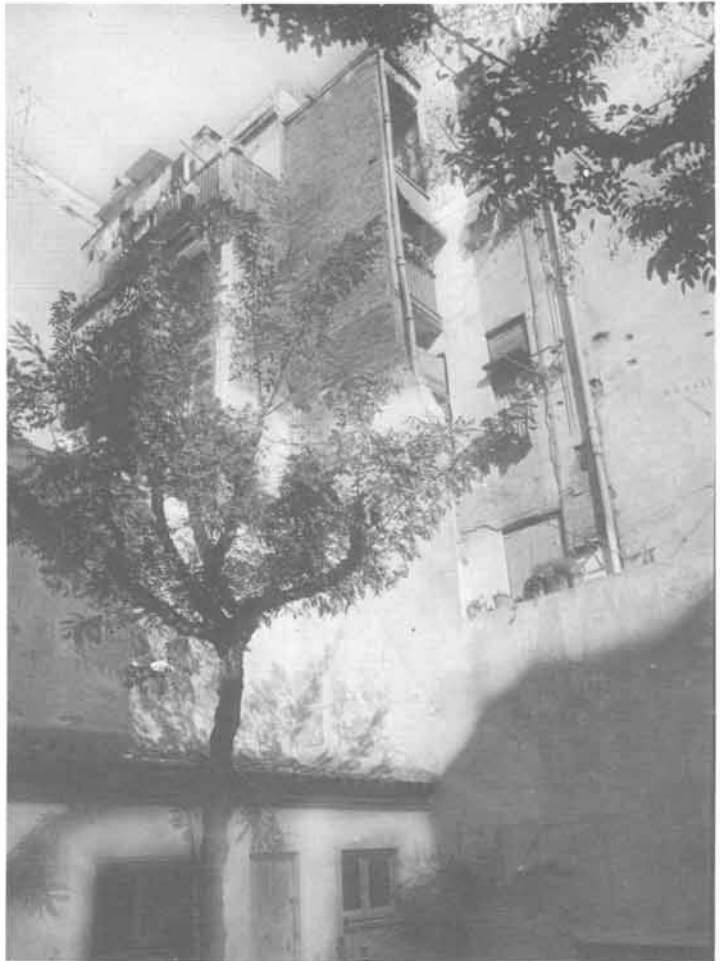
La instal·lació d'aigua és amb comptador i tub de plom;

l'electricitat és vista; els desguassos són de fibrociment. La connexió d'entrada elèctrica és l'original de l'edifici, mentre que la d'aigua és nova en haver substituït els dipòsits per aigua corrent.

Els acabats interiors estan renovats pels usuaris: sostres amb cel ras, parets de banys i cuines enrajolades, la resta són enguixades; els terres són de rajola.

El terrat és ventilat.

L'escala és de volta de maó de pla i barra de ferro.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 84 m²

Superfície de la construcció: 384 m²

Qualificació urbanística: 12b: Centre històric: Conservació.

Valoració del solar: 2.646.000,— ptes.

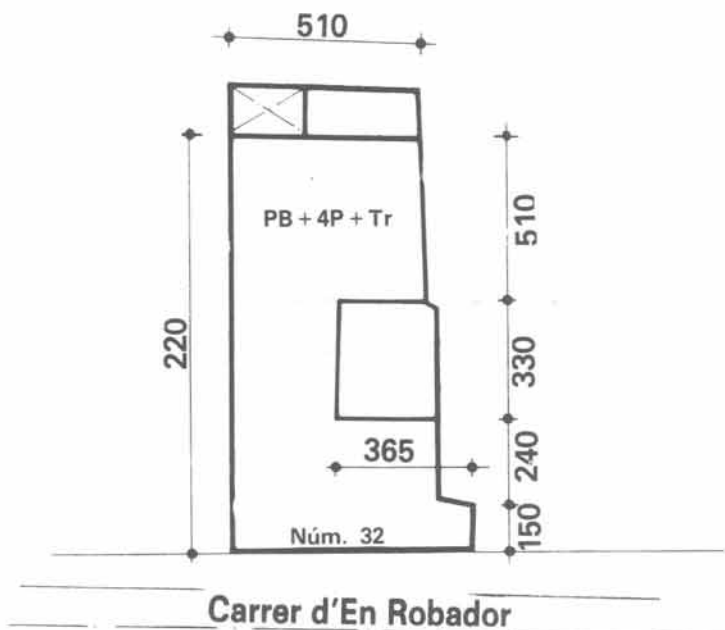
Valoració de la construcció: 2.688.000,— ptes.

Valoració total: 5.334.000,— ptes.

Ref.: 5/32

Observacions**Consideracions finals**

L'edifici no compleix el principi de relació entre el perímetre de façana i la superfície dels estàndards de qualitat, aquesta és la raó per la qual no es considera la seva reparació.





Descripció de l'edifici**Fitxa Municipal**

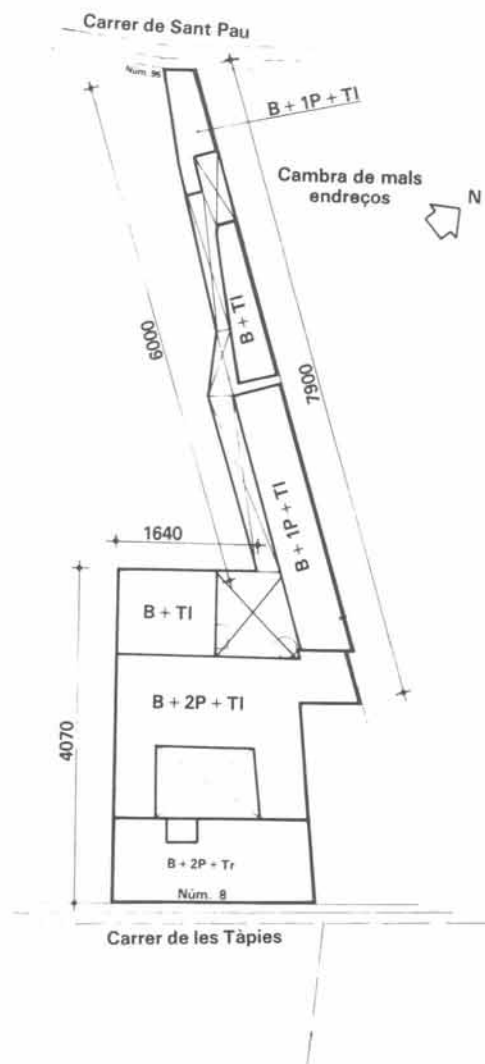
Superfície del solar: 1.496,50 m²
 Superfície de la construcció: No hi consta.
 Qualificació urbanística: 17: Zona de renovació urbana en transformació d'ús.
 7: Equipaments comunitaris i dotacions.
 Valoració del solar: 26.937.000,— ptes.
 Valoració de la construcció: No hi consta.
 Valoració total: 26.937.000,— ptes.
 Ref.: 5/37

Observacions

Es tracta d'un solar allargat que té façana a dos carrers. La façana que dona al carrer de Sant Pau ha estat enderrocada, excepte la planta baixa, on hi ha una agència de col·locació. A la façana del carrer de les Tàpies hi ha un edifici que conté una fàbrica en ruïna. Segons la fitxa municipal s'ha d'enderrocar.

Consideracions finals

Per l'estat de les edificacions i pel que diu la fitxa municipal no es considera la possibilitat de reparació.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues i el Saló Diana, el primer i el segon pis tenen dos habitatges per planta, i el tercer i quart en tenen tres. Des del Saló Diana s'accedeix a un dels habitatges de la primera planta. Tots els habitatges tenen una distribució diferent.

L'estructura de l'edifici està formada per parets de maó massís de 15 cm, bigues de fusta, que fan molt pendent i revoltons de rajola.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm amb els arrebossats esquerdatats i que cauen.

A l'interior, els envans són de maó massís de 4 cm, revestits, esquerdatats i que també cauen.

Els buits de façana són balconeres, amb la fusteria envellida. Els balcons tenen la barana de ferro i les llosanes esquerdades.

L'equipament és deficient: no hi ha cambra de bany, només un petit vàter. La cuina disposa d'una superfície bastant correcta, amb espai per uns fogons, armari, pica de pedra artificial i safareig. Aquest equipament és, però, l'original de l'edifici.

Les instal·lacions són també molt deficientes: l'aigua es distribueix amb tubs de plom que estan obturats a partir del dipòsit. La instal·lació elèctrica és de fils vista, sense protegir, i amb perill de curts circuits. Els desguassos estan trencats. Els acabats són els originals de l'edifici: sostres i parets pintats i terres de rajola.

El terrat és amb solera sense ventilar, amb problemes de goteres i d'esquerdes en els paraments verticals dels elements que sobresurten del pla del terrat.

La caixa d'escala és de paret de maó massís, amb esquerdes, la il·luminació la rep a través d'una claraboia. Les voltes, que trontollen en passar-hi, són de maó de pla.

El pati està molt deteriorat: esquerdes, humitats, revestiments que cauen, desguassos que no evacuen.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 3.299 m²

Superfície de la construcció: 3.160 m²

Qualificació urbanística: 17; Renovació urbana: transformació de l'ús existent.

7: Equipaments comunitaris i dotacions.

Valoració del solar: 39.588.000,— ptes.

Valoració de la construcció: 23.700.000,— ptes.

Valoració total: 63.288.000,— ptes.

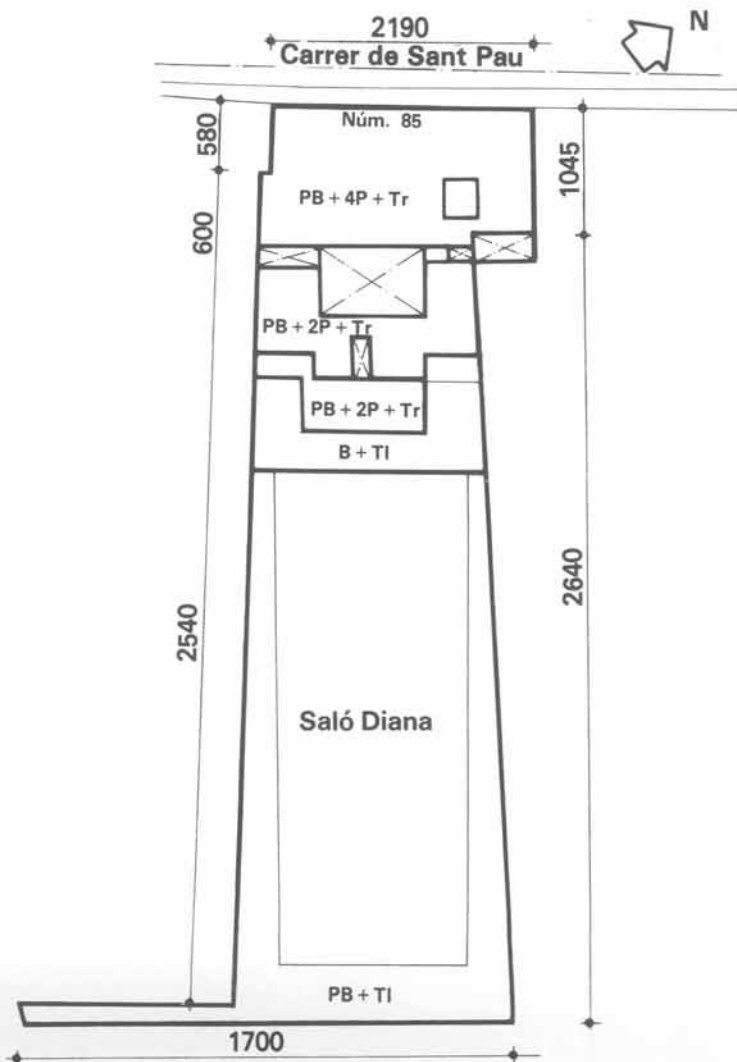
Ref.: 5/38

Observacions

A la fitxa municipal de l'edifici figura el núm. 85 i el 89-91 del carrer com un conjunt de solars. Els números 89-91 figuren en el grup 4 amb la referència 5/39.

Consideracions finals

El mal estat dels forjats i de l'escala de l'edifici no permet de mantenir-los, a més de ser higiènicament inhabitables. Es considera un edifici en estat ruïnós.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos. a la planta baixa hi ha una botiga i en un pas que comunica l'interior i l'exterior de la finca hi ha un entresolat que és l'habitatge de la porteria, a més cada pis té dos habitatges per planta. L'estructura de l'edifici és de maó massís de 15 cm a les mitgeres, que cauen, i de maó massís de 30 cm a les façanes. Les bigues són de fusta, perpendiculars a les façanes, i els revoltos de rajola, que fan pendent i panxa. Els tancaments coincideixen amb l'estructura, tenen esquerdes a la façana del pati interior i estan arrebossats amb incisions.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides. Els balcons de les façanes, acabats amb barana de ferro, tenen les juntes de les llosanes malament i algunes llindes esquerdades. Les balconeres són de fusta amb vidre doble i persiana.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un vàter que dona al menjador, la cuina disposa de taulell, aigüera de pedra artificial i espai per a cuinar. No hi ha safareig. En general es conserva l'equipament original de l'edifici, tot i que algun usuari hi ha fet reformes. Les instal·lacions també són deficientes: la distribució d'aigua es fa a través de dipòsit, amb tub de plom, la instal·lació elèctrica és vista una part o encastada amb tub bergman. Els acabats són de rajola al terra i les parets enguixades. Al sostre hi ha cel ras. En algun cas, els usuaris han canviat els acabats o hi han afegit alguna cosa al seu gust. La coberta és sense ventilar, hi ha goteres. Els paraments de tancament cauen. L'escala està recolzada damunt d'una biga de fusta que està podrida, és de volta catalana amb esquerdes en els encastaments. La barana és de ferro.



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 1.054 m²

Superfície de la construcció: 3.297 m²

Qualificació urbanística: 17: Renovació urbana;

Transformació de l'ús existent.

7: Equipaments comunitaris i dotacions.

Part de vial.

Valoració del solar: 643.560,— ptes.

Valoració de la construcció: 39.564.000,— ptes.

Valoració total: 40.207.560,— ptes.

Ref.: 5/40

Observacions

A la planta baixa de l'edifici, hi ha un pas que comunica l'exterior i l'interior de la finca, on hi ha un pati central amb una doble escalinata que duu a un edifici que no és d'habitatges i que completa el conjunt. La superfície i la valoració que hi ha a la fitxa municipal inclou aquest edifici annex. Al pati hi ha un dipòsit d'aigua que no s'utilitza, recolzat sobre unes bigues de ferro rovellades i desgastades.

Consideracions finals

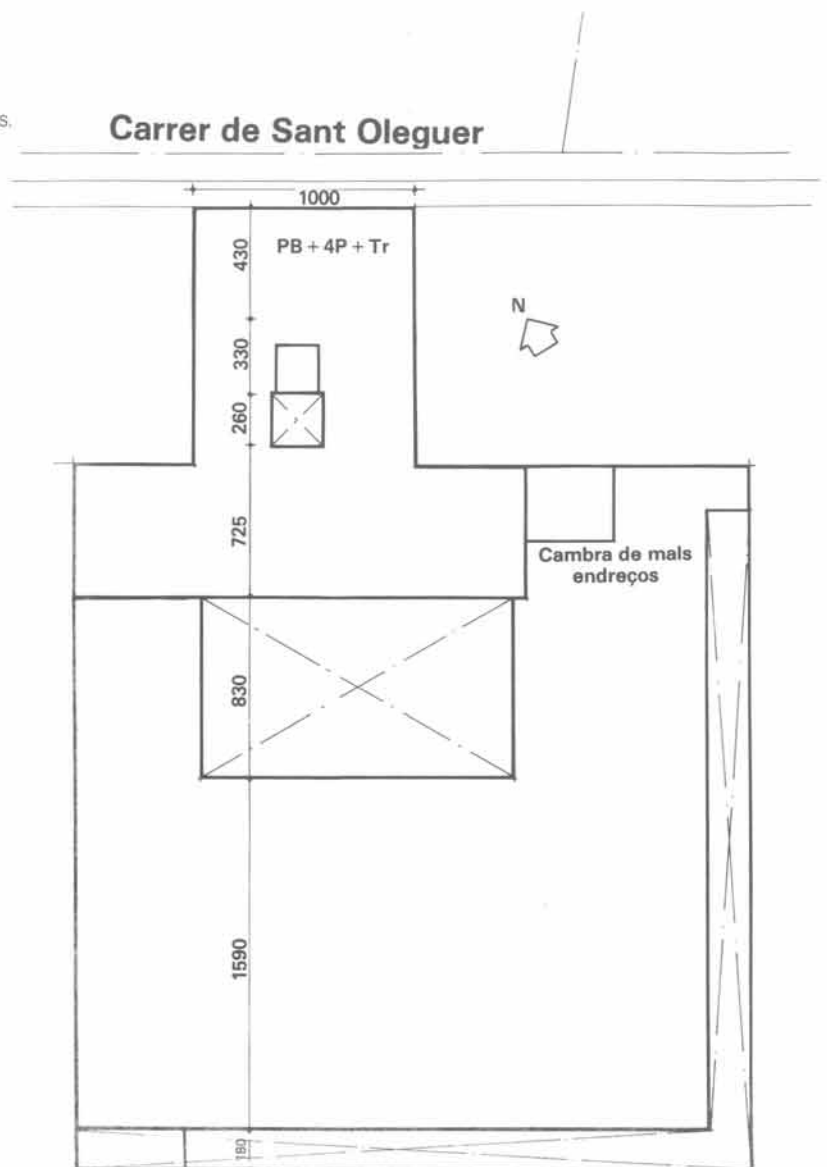
A curt termini, s'hauria de canviar o reforçar la biga damunt la qual es recolza l'escala de l'edifici. Es considera que les reparacions que caldria realitzar són de l'ordre del 69% del cost total, si es fes de nou amb el mateix programa. Es recomana no considerar la seva rehabilitació. En el cas que interessés mantenir l'interior de l'edifici caldria considerar la reparació dels habitatges conjuntament amb aquest.

Valoració de les reparacions

Total... 24.683.685 ptes.

Detall del cost de les reparacions

Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	3.185.000 ptes.
Pavimentació amb terratzo de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	3.920.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	1.600.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	3.194.685 "
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	2.400.000 "
Drenatge total de l'edifici	320.000 "
Reforma de la cambra de bany amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret els aparells vells	672.000 "
Reforma de la cuina amb col·locació d'aiguera, fogons i campana extractora amb sortida de fums, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret els aparells vells	1.008.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.120.000 "
Reforma de la distribució interior de l'habitatge, amb envans i paredons, enguixats a dues cares, excepte en cambres de bany i cuines, que seran arrebossats, amb els bastiments i portes corresponents. Prèviament s'haurà enderrocada la distribució interior existent	2.160.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	1.920.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	1.600.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.280.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	112.000 "
Instal·lació de porter elèctric	112.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	80.000 "



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha una botiga i cada pis té dos habitatges per planta. L'estructura és de maó massís, de 15 cm, amb bigues de fusta que fan fletxa, estan inclinades i vibren.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm els que donen a la façana, que és arrebossada amb incisions, i de 15 cm els que donen al pati. Els revestiments del pati cauen i tenen moltes humitats.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm i la majoria han caigut a terra.

Els buits de façana són balconeres amb la fusta podrida. Els balcons tenen les juntes de les lloses trencades.

L'equipament és molt deficient, es pot dir que no n'hi ha: a la galeria, hi ha un wàter i en un racó, en una mena de distribuïdor, hi ha una bancada amb una cuina econòmica que no té ni xemeneia. Els tancaments del wàter estan totalment trencats.

Les instal·lacions estan al mateix nivell que l'equipament i són les originals de l'edifici: la distribució d'aigua es fa a través de dipòsit amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista; els desguassos són de fibrociment i estan trencats.

Els acabats són també els originals de l'edifici i, per tant, en molt mal estat. El terrat és sense ventilar, hi ha goteres, humitats i està completament esquerdat. Els paraments verticals del badalot tenen els revestiments que cauen. L'escala és de voltes a la catalana i vibra molt.

El pati no té prou ventilació, els revestiments dels paraments cauen, i hi ha moltes humitats.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 103 m²

Superfície de la construcció: 446 m²

Qualificació urbanística: Vial, obertura Avda. de les Drassanes.

Valoració del solar: 43.260,— ptes.

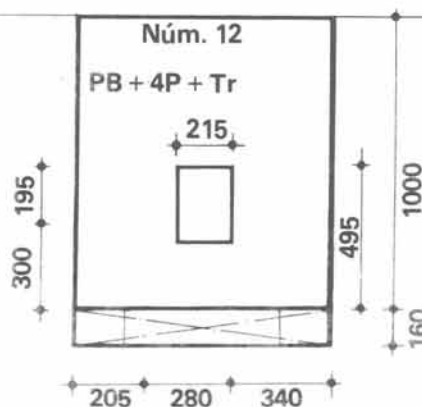
Valoració de la construcció: 3.122.000,— ptes.

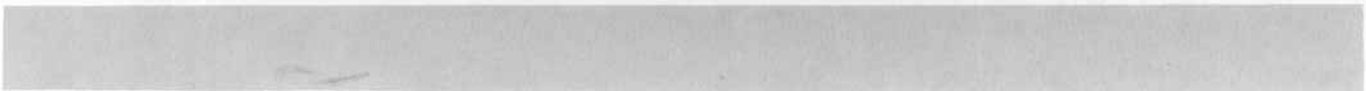
Valoració total: 3.165.260,— ptes.

Ref.: 5/41

**Observacions****Consideracions finals**

Perquè l'edifici pogués complir el programa de l'estàndard, només caldria reduir el número d'habitatges a la meitat, un per planta. Però el mal estat de tots els elements descrits fa que es consideri l'edifici en ruïna.

Carrer de Sant Oleguer



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha una botiga i cada pis té un habitatge per planta, al terrat hi ha un habitatge que n'ocupa mig.

L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm, a l'interior, amb jàsseres de fusta paral·leles a la façana, i de parets de maó massís de 30 cm a la façana; les biguetes són perpendiculars a la façana. El sostre està inclinat i cedeix. El tancament del pati té l'arrebossat exterior que cau, mentre que el del carrer té l'arrebossat amb incisions a nivell dels pisos i de pedra natural a la planta baixa, amb esquerdes entre les finestres i enmig de les llindes. El ràfec està a punt de caure.

Les juntes de les llosanes dels balcons estan malament. Les balconeres són de fusta i vidre doble.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un wàter en un racó de la cuina, aquesta és molt gran en funció de la resta de les dependències i disposa d'aiguera, armari i taulell.

Les instal·lacions també són deficientes, encara que la d'aigua està connectada a través de comptador i distribuïda amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista, a l'escala hi ha una barreja de fils elèctrics que duria a fer nova la instal·lació. Els desguassos estan trencats. Els acabats són els originals i tots cauen. El terrat és sense ventilar, tot i que fa poc que ha estat reparat perquè hi havia goteres.

L'escala és de voltes a la catalana, amb el badalot esquerdat i la claraboïa amb el marc podrit.

No hi ha pati.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 62 m²

Superfície de la construcció: 310 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

5b: Sistema viari bàsic: vies cíviques.

Valoració del solar: 959.700,— ptes.

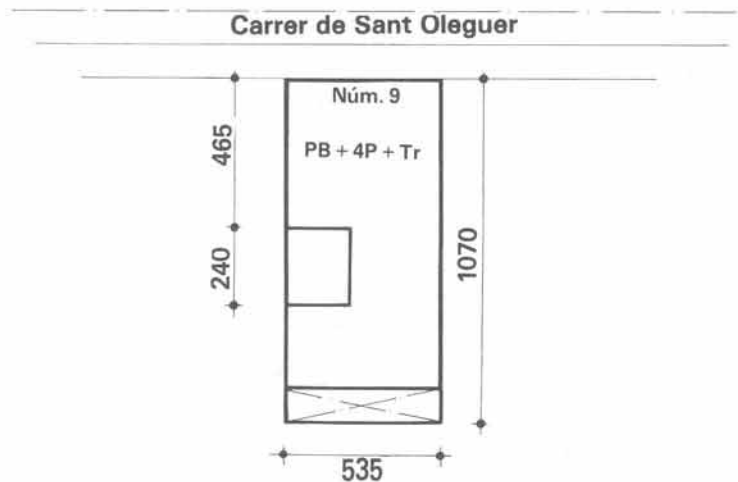
Valoració de la construcció: 2.510.000,— ptes.

Valoració total: 3.129.700,— ptes.

Ref.: 5/42

**Observacions****Consideracions finals**

Atès l'excessiu mal estat de l'edifici, en general, es considera que està en ruïna. Mentre no s'enderroqui del tot, s'haurien d'apuntalar les llindes i els sostres i tirar a terra el ràfec.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i un pis. Els tancaments de la façana són de maó massís de 30 cm. Els buits de façana són finestres de fusta i vidre doble, en mal estat. Al centre hi ha una porta amb els brancals trencats. El terrat és a la catalana i ventilat, damunt del paviment han crescut moltes herbes. Els desguassos de les aigües pluvials, que estan trencats, provoquen humitats a la façana.

**Fitxa Municipal**

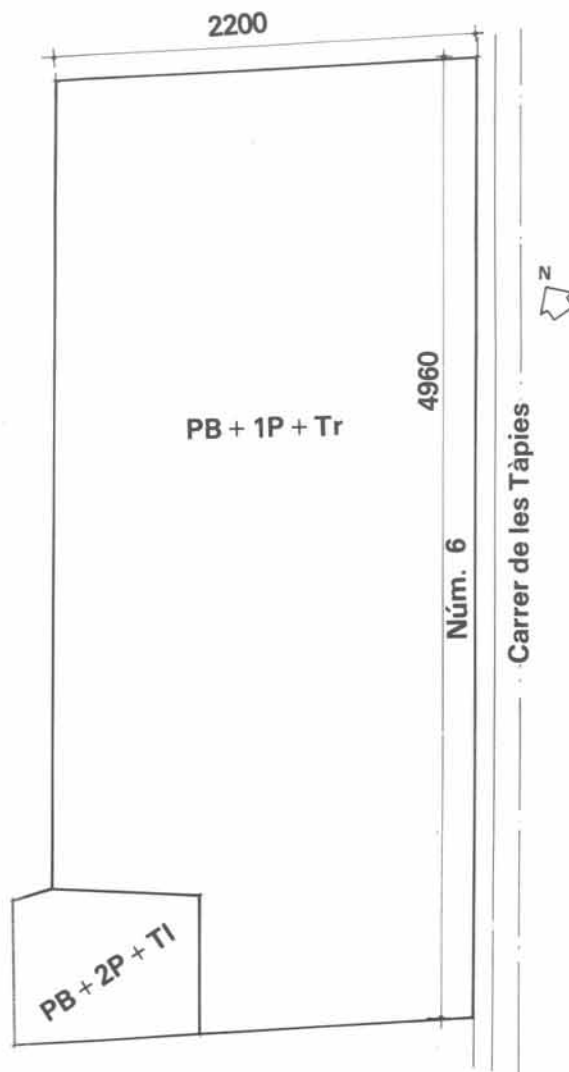
Superfície del solar: 1.085 m²
 Superfície de la construcció: 1.085 m²
 Qualificació urbanística: 17: Renovació urbana:
 Transformació de l'ús existent.
 7: Equipaments comunitaris i dotacions.
 Valoració del solar: 13.020.000,— ptes.
 Valoració de la construcció: No hi consta.
 Valoració total: No hi consta.
 Ref.: 5/43

Observacions

Segons la fitxa municipal, l'edifici s'ha d'enderrocar, actualment està deshabitat, i per aquesta raó no ha estat possible visitar-lo, s'ignora per tant, el seu ús.

Consideracions finals

En desconèixer l'estat interior i l'ús de l'edifici, no es considera la seva reparació.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha botigues i un bar, que forma un entresolat per sota del nivell del sòl i cada pis té dos habitatges per planta. L'estructura és de parets de càrrega de maó massís de 15 cm amb bigues de fusta.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm revestits a nivells dels pisos, i de pedra a la planta baixa.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides, que alternen amb parets de totxana.

Els buits de façana són balconeres i finestres de fusta, amb vidre doble. Les llosanes dels balcons tenen les juntes trencades, hi ha molta humitat a la part de sota.

L'equipament és deficient: no hi ha cambra de bany (hi ha dos habitatges que han ocupat el pati i han construït un bany amb dutxa, lavabo i bidet), només un wàter a la galeria; la cuina és força gran, però només disposa de fogons, armari i aigüera; hi ha un safareig també a la galeria, prop del wàter. Les instal·lacions són les originals de l'edifici: la d'aigua es distribueix des d'un dipòsit amb tubs de plom, hi ha trossos inutilitzats; la instal·lació elèctrica té una part vista i una part encastada; el gas és butà; els desguassos, que hi ha als patis, són de fibrociment a la porta 1 tercer i de ferro colat a la 1 bis, en general estan trencats.

Els acabats han anat canviant al llarg del temps: al terra hi ha terratzo, rajola hidràulica, o bé rajola, etc., les parets són enguixades i empaperades o pintades a la cola.

El terrat és sense ventilar, i hi ha goteres. El cos que sobresurt del terrat té tots els paraments verticals esquerdat, amb els revestiments que cauen.

L'escala és de pedra en el primer tram i la resta de volta catalana, els angles dels tancaments dels darrers pisos estan esquerdat. Hi ha una claraboia amb els marcs trencats.

Els patis tenen els revestiments dels paraments que cauen, les instal·lacions deficientes i els desguassos trencats.



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 508,12 m²

Superfície de la construcció: 2.280 m²

Qualificació urbanística: 5b: Sistema viari bàsic: Vies cíviques (només en 5/44 a). 17: Renovació urbana: Transformació de l'ús existent. 7: Equipament comunitaris i dotacions.

Valoració del solar: 18.859.915,— ptes.

Valoració de la construcció: 18.240.000,— ptes.

Valoració total: 37.099.915,— ptes.

Ref.: 5/44 a-44 b

Observacions

L'edifici ocupa dos números del carrer i hi ha una fitxa municipal per a cada número, però la casa està construïda com un sol bloc. A la fitxa 44 a s'especifica que 128,56 m² estan destinats a vial. A la fitxa 44 b s'especifica que aquest edifici s'ha d'enderrocar.

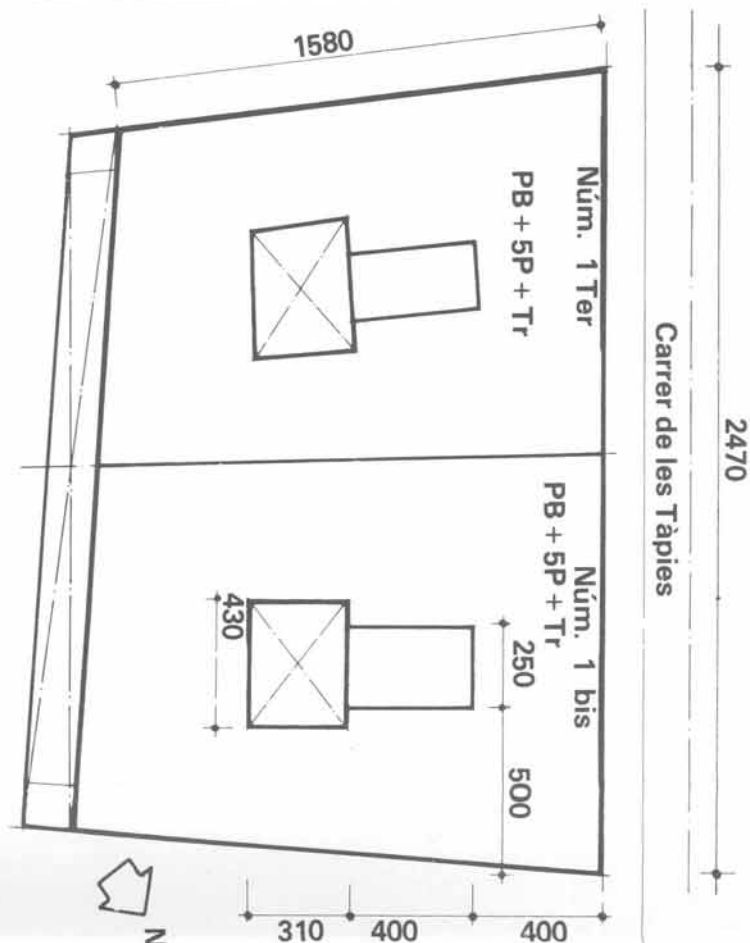
Consideracions finals.

A curt termini fora convenient reparar l'escala de l'edifici a nivell de les darreres plantes i lligar les parets per tal d'evitar que se separin en les plantes inferiors.

Es considera que les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 76% del cost total, si es fes de nou amb el mateix programa. Es recomana no considerar la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total... 56.103.800 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	72.500 ptes.
Enderrocament dels volums i cossos afegits posteriorment a les façanes (tribunes i/o terrasses)	140.000 "
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	4.940.000 "
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i clara boia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	170.000 "
Pavimentació amb terratzo de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	7.600.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	4.000.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	11.621.300 "
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	6.000.000 "
Drenatge total de l'edifici	800.000 "
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	2.680.000 "
Reforma de la cambra de bany amb col·locació d'aigüera, fogons i campana extractora amb sortida de fums, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret els aparells vells	2.520.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	2.800.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	4.800.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	4.000.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	3.200.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	280.000 "
Instal·lació de porter elèctric	280.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	200.000 "

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha un bar, al primer i al segon pis hi ha dos habitatges per planta i al tercer i al quart n'hi ha quatre.

L'estructura és de maó massís de 15 cm a l'interior i de 30 cm a les façanes. Aquestes parets no estan lligades entre si i es veuen esquerdes en els angles. Els forjats són de fusta i revoltó de rajola, i estan molt inclinats.

Les parets dels tancaments són molt poroses, el revestiment està molt deteriorat i hi ha moltes esquerdes.

Els envans són de maó massís de 4 cm revestits.

Els balcons tenen les llosanes trencades. Les balconeres són de fusta i vidre doble. L'equipament és deficient, encara que algun usuari l'ha reformat: no hi ha cambra de bany, només hi ha un vàter a la galeria, la resta de les peces es disposen segons cada usuari, en general a la cuina: en un racó es col·loca un plat de dutxa i un petit lavabo.

Les instal·lacions són tan deficientes com l'equipament: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; el gas és del tipus ciutat distribuït també amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista. Els desguassos estan trencats i provoquen humitats arreu on passen. Els comptadors de la llum i del gas són en el mateix armari.

Els acabats a gust dels usuaris, la majoria han posat terratzo sobre la rajola del terra.

El terrat és a la catalana ventilat, amb esquerdes i goteres.

Les escales són de voltes a la catalana, amb esquerdes en els mateixos encastaments amb murs, i fins i tot alguna està esquerpada pel mig. Les juntes de les parets del tancament no es veuen perquè hi passen desguassos que ho tapen i que provoquen humitats.

Els patis tenen els revestiments que cauen i totes les parets tenen humitats.

Les llindes dels buits de la planta baixa estan trencades i recolzen sobre la fusteria.



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 213 m²

Superfície de la construcció: 960 m²

Qualificació urbanística: 5b: Sistema viari bàsic: Vies cíviques.

Valoració del solar: 447.300,— ptes.

Valoració de la construcció: 8.160.000,— ptes.

Valoració total: 8.607.300,— ptes.

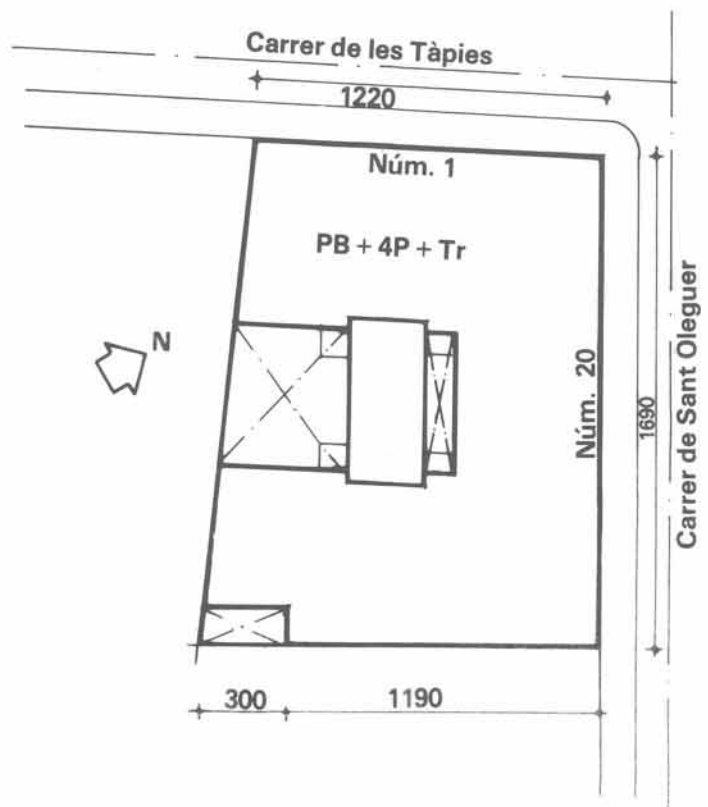
Ref.: 5/44c

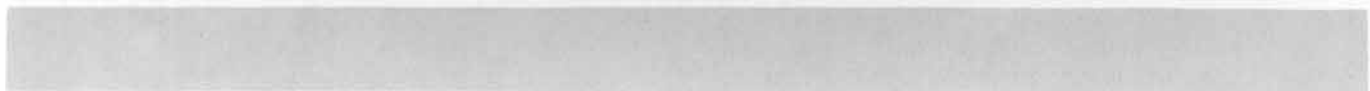
Observacions

La referència de la situació de l'edifici sempre ve donada pel carrer de les Tàpies, però s'hi entra pel carrer de Sant Oleguer.

Consideracions finals

Atès el mal estat general de l'edifici s'hauria de canviar l'escala i eis forjats, i lligar les parets. Aquesta és la raó per la qual es considera que l'edifici està en ruïna.



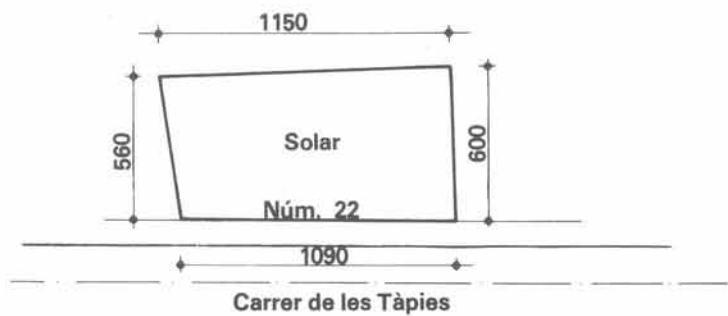


Descripció de l'edifici**Fitxa d'Hisenda**

Superfície del solar: 67,42 m²
 Superfície de la construcció: No hi consta.
 Qualificació urbanística: 6b: Parc i jardins urbans de nova creació de caràcter local.
 Valoració del solar: 404.520,— ptes.
 Valoració de la construcció: No hi consta.
 Valoració total: 404.520,— ptes.
 Ref.: 5/46

Observacions

L'edifici ha estat enderrocat fa poc.

**Consideracions finals**

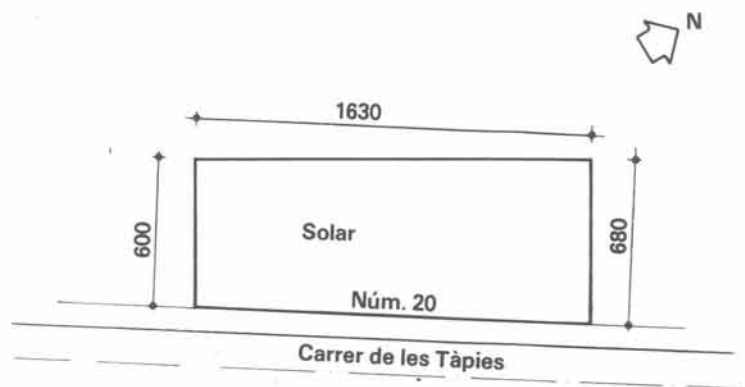


Descripció de l'edifici**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 90,67 m²
 Superfície de la construcció: No hi consta.
 Qualificació urbanística: 6b: Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local.
 Valoració del solar: 544.020,— ptes.
 Valoració de la construcció: No hi consta.
 Valoració total: 544.020,— ptes.
 Ref.: 5/47

Observacions

L'edifici ha estat enderrocat fa poc.

**Consideracions finals**



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues i quatre pisos, al primer i al segon pis hi ha un habitatge per planta i, al tercer i al quart, n'hi ha dos. Les distribucions interiors són totes diferents.

L'estructura és de maó massís de 15 cm i bigues de ferro, amb revoltos de rajola, que fan pendent i fletxen.

Els tancaments són de maó de 30 cm, excepte a la zona de l'escala, que fan 60 cm i van disminuint a mida que pugen. Aquest tancament té els arrebossats exteriors que cauen.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm amb els revestiments que cauen i els marcs de fals escaire.

Els buits de la façana són balconeres de fusta, amb vidre doble i persiana de cordill. Les llosanes dels balcons tenen moviments verticals, les llindes es mouen i, a les finestres que estan més a prop de les mitgeres hi ha fissures.

L'equipament original és molt deficient, però els usuaris l'han reformat, aprofitant els racons per posar-hi les peces sanitàries (per separat), però sense prou ventilació; a la cuina, que hi ha espai, té en molt mal estat de conservació una pica de pedra artificial, un armari, un safareig i una cuina econòmica.

Les instal·lacions són també deficientes: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom vist; la instal·lació elèctrica és encastada amb tub bergman; el gas butà i els desguassos són de fibrociment, vistos a l'interior dels habitatges, i amb pèrdues importants.

Els acabats són diferents a tots els pisos, segons el gust dels usuaris.

El terrat és a la catalana, ventilat, amb goteres. Els paraments verticals tenen els revestiments que cauen.

L'escala és de voltes a la catalana, amb una fissura important al tercer pis. El tancament que sobresurt del terrat està completament esquerdat i té el sostre de bigues podrit.

El pati també té els revestiments que cauen i les instal·lacions que hi passen estan en molt mal estat.



Fitxa d'Hisenda

Superfície del solar: 123 m²

Superfície de la construcció: 738 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

5b: Sistema viari bàsic: Vies cíviques.

Valoració del solar: 5.535.000,— ptes.

Valoració de la construcció: 5.166.000,— ptes.

Valoració total: 10.701.000,— ptes.

Ref.: 5/48

Observacions

Consideracions finals

Totes les construccions que hi ha al terrat estan a punt de caure i això és perillós, els forjats s'han de canviar, l'escala presenta fissures, igual que les façanes i els buits de façana. Es considera, per tant, que l'edifici està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues i cada pis té dos habitatges per planta. Al terrat hi ha un altre habitatge.

L'estructura és de maó massís de 15 cm. Els sostres no es veuen perquè hi ha cel ras.

Els tancaments són de maó massís de 15 cm arrebossats, que a l'últim pis provoquen humitats.

La distribució interior és de maó massís de 4 cm revestit.

Els buits de façana són balconeres de fusta i vidre doble. A la galeria que dóna al pati interior, els terres són de voltes a la catalana mentre que a façana els balcons són de llosanes amb les juntes trencades.

L'equipament és molt deficient, encara que els usuaris l'han reformat: a la galeria interior hi ha un wàter; la cuina té una aiguera i armaris sota el taulell i no hi ha safareig.

Les instal·lacions també són molt deficientes, l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; el gas és butà; la instal·lació elèctrica és encastada i els desguassos són de ferro i de fibrociment i tenen pèrdues en molts punts. Els acabats han estat completament transformats pels usuaris segons el seu gust.

El terrat és a la catalana ventilat, hi ha goteres.

L'escala és de voltes a la catalana, amb esquerdes al darrer pis.

Els patis tenen els revestiments dels paraments que cauen.



Fitxa d'Hisenda

Superfície del solar: 270 m²

Superfície de la construcció: 780 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 6.548.625,— ptes.

Valoració de la construcció: 6.630.000,— ptes.

Valoració total: 13.178.625,— ptes.

Ref.: 5/49

Observacions

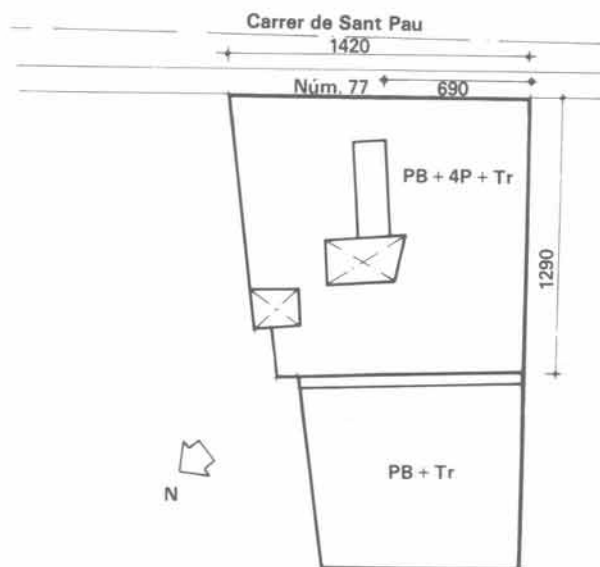
La superfície del solar on hi ha l'edifici, segons el plànol de la ciutat és de 270 m², i segons el registre és de 174,63 m². A la fitxa municipal no està comptabilitzada la superfície de l'habitatge del terrat.

Consideracions finals

Considerem que les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 88 % del cost total, si es fes de nou amb el mateix programa. Es recomana, doncs, no considerar la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total... 24.459.880 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	2.028.000 ptes.
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraboia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	1.530.000 "
Pavimentació amb terratzó de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	1.776.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	900.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	4.823.880 "
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1.50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	2.700.000 "
Drenatge total de l'edifici	360.000 "
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.206.000 "
Reforma de la cuina amb col·locació d'aiguera, fogons i campana extractora amb sortida de fums, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret els aparells vells.	1.134.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.260.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	2.100.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	1.800.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.440.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	126.000 "
Instal·lació de porter elèctric	126.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	90.000 "

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha tres botigues (una de les quals és al vestibul de l'entrada). Cada pis té dos habitatges per planta. L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm; els sostres no es veuen perquè hi ha cel ras. Els tancaments són de maó massís de 15 cm, revestits.

La façana és arrebossada amb incisions, té trossos que cauen i una gran balustrada com a coronament.

Els buits de les façanes són balconeres de fusta amb balcons de llosanes que tenen les juntes obertes. A la façana interior els envans de maó massís es combinen amb parets de càrrega.

L'equipament ha estat completament reformat pels usuaris: el bany, però, no hi té cabuda i s'ha respectat la situació del wàter; la cuina està adaptada segons els models comercials actuals; no hi ha safareig.

Les instal·lacions també són deficientes, encara que les han renovades els usuaris: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom les línies generals i amb tub de coure a l'interior. La instal·lació elèctrica és encastada i és l'original de l'edifici; hi ha gas butà; els desguassos són de fibrociment i tenen diversos punts de pèrdues.

Els acabats són diferents, segons els usuaris, però en línies generals tenen els paviments hidràulics, cel ras a tot l'habitatge i les parets són empaperades o pintades sobre l'enguixat.

El terrat és a la catalana, ventilat, amb força esquerdes i goteres.

L'escala és de volta catalana amb pedra artificial.

Els patis de llum tenen els revestiments que cauen i les instal·lacions que hi passen estan en mal estat de conservació, a més hi ha una sortida de fums de la cuina del bar de la planta baixa a un metre per sobre del nivell del paviment.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 385,85 m²

Superfície de la construcció: 1.643 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 14.469.375,— ptes.

Valoració de la construcció: 16.430.000,— ptes.

Valoració total: 30.899.375,— ptes.

Ref.: 5/50

Observacions

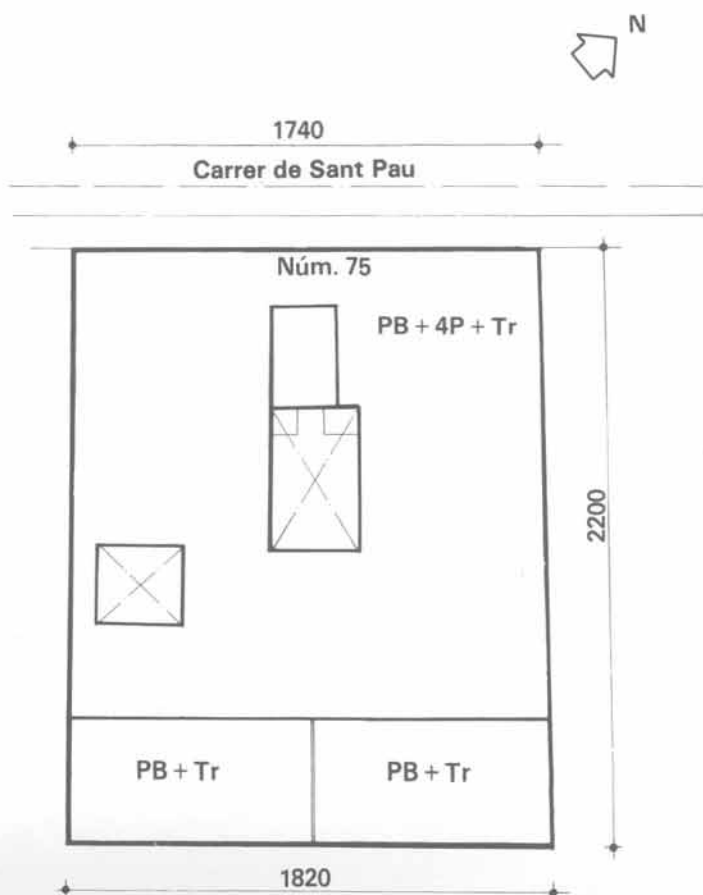
L'edifici té al primer pis una cambra de bany (que inclou una banyera, un bidet i un lavabo), que ocupa el pati de ventilació.

Consideracions finals

Les reparacions de l'edifici inclouen el canvi de programa, atesa la relació perímetre façana-superfície, en quatre dormitoris per habitatge en lloc dels set actuals i de les peces sense ventilar, però es considera que aquestes reparacions són de l'ordre del 61 % del cost total, si es fes de nou (amb el programa indicat), per a la qual cosa es recomana no considerar la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total... 31.109.720 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	104.000 ptes.
Enderrocament dels volums i cossos afegits posteriorment a les façanes (tribunes i/o terrasses)	40.000 "
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	1.859.000 "
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraboia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	1.530.000 "
Pavimentació amb terratzo de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	5.092.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	1.080.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	3.476.720 "
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	5.400.000 "
Drenatge total de l'edifici	360.000 "
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.206.000 "
Construcció de la cuina, amb col·locació d'aiguera, fogons, campana extractora amb sortida de fums, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.530.000 "
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.260.000 "
Reforma de la distribució interior de l'habitatge, amb envans i paredons, enguixats a dues cares, excepte en cambres de bany i cuines, que seran arrebossats, amb els bastiments i portes corresponents. Prèviament s'haurà enderrocat la distribució interior existent	2.430.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	2.160.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	1.800.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.440.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	126.000 "
Instal·lació de porter elèctric	90.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	90.000 "



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha quatre botigues (dues a cada escala) i cada pis té dos habitatges per planta i per escala.

L'estructura és de maó massís de 15 cm i bigues de fusta amb revoltons de rajola. En algun punt es gueren i trontollen.

Els tancaments són de maó massís de 15 cm a la façana posterior i de 30 al carrer. La façana és arrebossada amb incisions i té un ràfec i una balustrada com a coronament. Les divisions interiors són envans de maó massís de 4 cm revestit que alternen amb parets de càrrega.

Els buits de façana són de fusteria amb vidre doble i persiana enrollable. Els balcons són de llosanes amb barana de ferro. L'equipament està completament reformat pels usuaris: la peça destinada inicialment a cuina incorpora un bany, on hi ha una dutxa i un lavabo, i manté el wàter en el seu lloc original. La cuina s'ha reformat segons els models comercials actuals.

Les instal·lacions, malgrat no complir les normes actuals, es mantenen en bon estat de conservació, tot i que són les originals: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom i les línies generals i de coure les interiors dels habitatges; el gas ciutat té tota la conducció de plom; la instal·lació elèctrica és vista amb tub bergman.

No es pot parlar d'acabats en línies generals, perquè els usuaris els han adaptat al seu gust.

El terrat és a la catalana, hi ha goteres i filtracions. Els paraments verticals de les construccions que sobresurten estan esquerdatats i tenen els revestiments que cauen, sobretot a la cambra dels dipòsits d'aigua. Les escales són de volta catalana.

El pati està enmig de les dues cases (al centre hi ha els wàters) i els revestiments dels paraments cauen.



Fitxa Municipal

Superfície del solar: 452.31 m²

Superfície de la construcció: 1.584 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física: Remodelació pública.

Valoració del solar: 16.961.625.— ptes.

Valoració de la construcció: 14.256.000.— ptes.

Valoració total: 31.217.625.— ptes.

Ref.: 5/51-52

Observacions

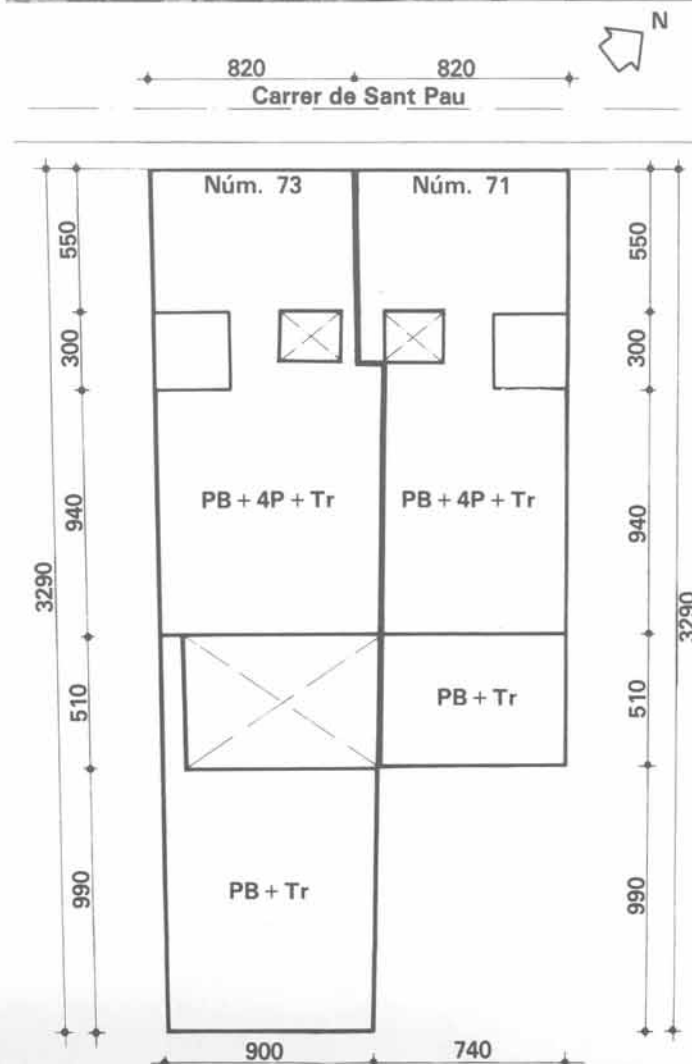
És un edifici únic amb dues entrades independents. Hi ha dues fitxes municipals, però aquí s'han unificat.

Consideracions finals

Les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 67% del cost total, si es fes de nou, per la qual cosa es recomana no considerar la seva reparació.

Valoració de les reparacions

Total... 31.435.120 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	56.000 ptes.
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble guix de rajoles	3.679.000 "
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraboia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	2.720.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	1.920.000 "
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	3.249.120 "
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	4.800.000 "
Drenatge total de l'edifici	640.000 "
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	2.144.000 "
Reforma de la cuina amb col·locació d'aigüera, fogons i campana extractora amb sortida de fums, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret els aparells vells	2.016.000 "
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	3.840.000 "
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	3.200.000 "
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	2.560.000 "
Instal·lació d'antena col·lectiva	224.000 "
Instal·lació de porter elèctric	224.000 "
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	160.000 "



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, i cada pis té dos habitatges per planta, excepte el primer que en té només un.

L'estructura és de maó massís de 15 cm amb bigues de fusta perpendiculars a la façana i jàsseres de fusta en algun indret, que fan pendent i trontollen.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm. A la façana posterior hi ha una galeria, feta amb volta, en un extrem de la qual hi ha un safareig i a l'altre un wàter. A la façana davantera hi ha balcons de llosanes (que tenen les juntes trencades), i balconeres de fusta i vidre doble. Hi ha un ràfec, que corona la façana, que té trossos trencats.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només el wàter esmentat; la cuina està reformada pels usuaris.

Les instal·lacions són les originals de l'edifici, i estan envellides: l'aigua es distribueix des d'un dipòsit amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista sense protegir, i el gas és ciutat, amb tub de coure la canalització individual i de plom la general.

Els acabats són els originals: el paviment és de rajola hidràulica; les parets de la cuina són enrajolades des de sobre el pla de treball fins a 1,60 m i la resta, fins i tot els sostres, són enguixats.

EL terrat és a la catalana, ventilat, amb esquerdes i goteres.

Els elements construïts per sobre del terrat tenen els paraments verticals esquerdatats i els revestiments que cauen.

L'escala és de volta catalana i el tancament horitzontal té les bigues de fusta podrides, que fan que hi hagi goteres.

El pati té els revestiments dels paraments verticals que cauen.

Les divisions interiors són de maó massís revestit i estan desplomades. L'edifici té una distribució molt difícil.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 187 m²

Superfície de la construcció: 775 m²

Qualificació urbanística: 14a; Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 7.012.500,— ptes.

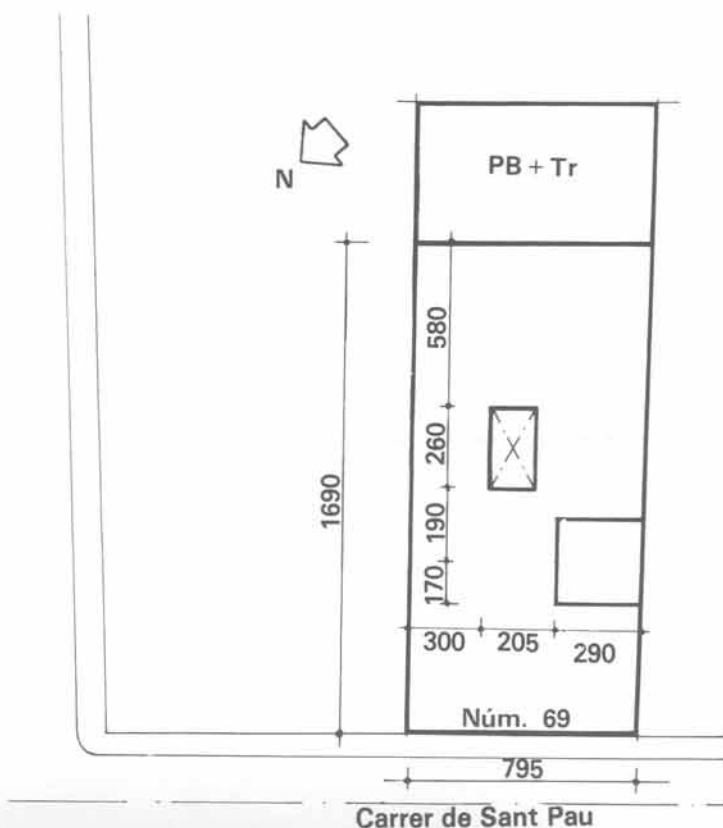
Valoració de la construcció: 6.200.000,— ptes.

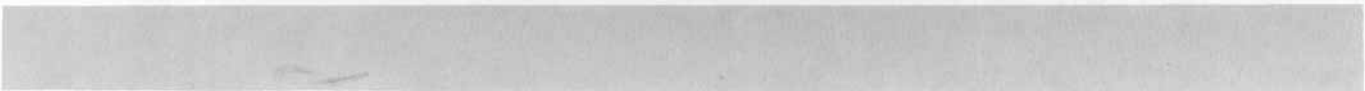
Valoració total: 13.212.500,— ptes.

Ref.: 5/53

Observacions**Consideracions finals**

En general, el mal estat de l'edifici: l'estructura horitzontal (de jàsseres de fusta), l'estat de l'escala, els buits de façana, etc., fa que es consideri en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha un bar, i cada pis té un habitatge per planta.

L'estructura és de maó massís de 15 cm revestit. Els sostres són de bigues de fusta, paral·leles a la façana, amb revoltos de rajola, fan molt pendent i vibren.

Els tancaments són de maó massís de 15 cm a la façana interior i de 30 cm a la davantera. Estan sense lligar amb les parets estructurals i apareixen moltes esquerdes. Els buits de la façana davantera són balcons amb llosanes, que tenen les juntes trencades, la fusteria està completament deteriorada. Els forjats s'acusen a la façana.

L'equipament és l'original i molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un wàter al pati; la cuina té pica, fogons i armari.

Les instal·lacions són també les originals de l'edifici: l'aigua es distribueix des d'un dipòsit amb tub de plom i el pas dels tubs la complica; la instal·lació elèctrica és de fils vista i també és complicada la seva distribució; però a més és perillosa perquè passa prop dels tubs d'aigua i té fils que estan pelats.

L'estat dels habitatges no permet parlar d'acabats.

L'escala és de volta catalana.

El pati té els revestiments dels paraments que cauen, els desguassos estan trencats i provoquen humitats.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 118,31 m²

Superfície de la construcció: 534,31 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 4.614.090,— ptes.

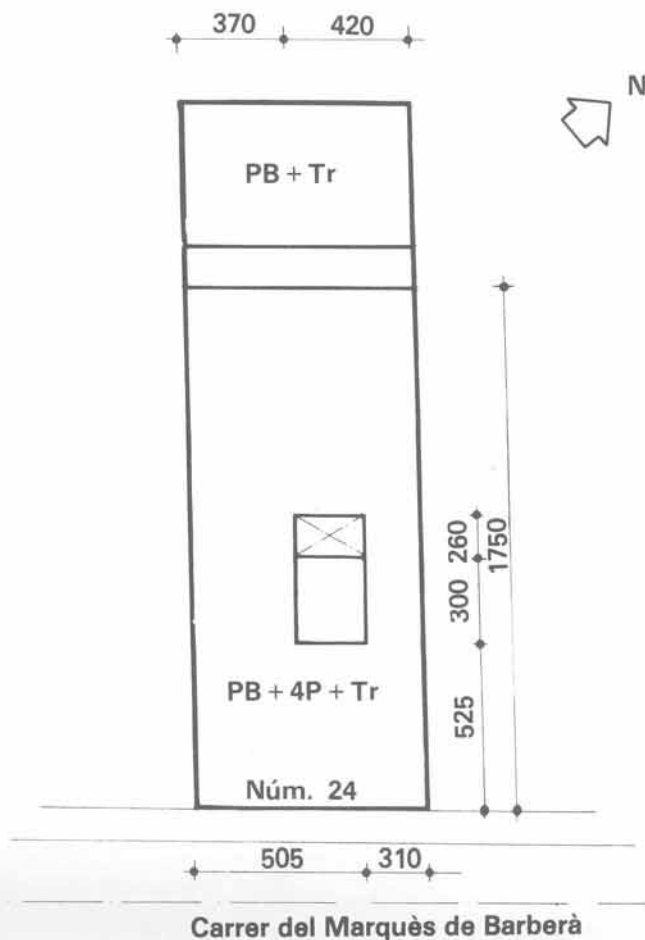
Valoració de la construcció: 3.740.170,— ptes.

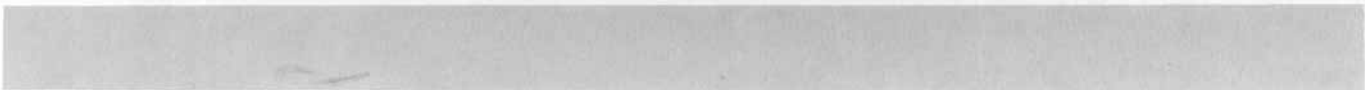
Valoració total: 8.354.260,— ptes.

Ref.: 5/54

Observacions**Consideracions finals**

Atès el mal estat dels elements descrits, es considera que l'edifici està en ruïna. La superfície mínima del solar no permet complir el programa mínim dels estàndards de qualitat.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues, i cada pis té dos habitatges per planta. Al terrat hi ha un estudi.

L'estructura és de maó massís de 15 cm, amb serioses esquerdes als darrers pisos, pilars de maó massís de 45 x 30 cm. Bigues i biguetes de ferro paral·leles a la façana que, al darrer pis, fan molta fletxa i molt pendent. No hi ha unió mitgera-façana.

Els tancaments són de maó massís de 15 cm, a la façana interior i de 45 cm a la façana que dona al carrer. La galeria de façana interior està feta amb voltes i a l'extrem hi ha un safareig, amb la paret que el tanca completament esquerdada. La façana del carrer és arrebossada amb incisions i els balcons tenen la part inferior de volta enrajolada. Les balconeres són de fusta amb vidre doble. Al quart pis hi ha unes gàrgoles que es desfan i poden caure. Els elements metàl·lics en general estan rovellats.

Les divisions interiors són de maó massís. Els murs de separació entre els habitatges són de càrrega i s'aprecien fissures verticals molt serioses.

L'equipament és deficient: no hi ha cambra de bany, només vàter, amb humitats al sostre; la cuina consta de pica, fogons, taulell i armari, i té humitats al sostre, el quart pis està especialment malament.

Les instal·lacions són, en general, deplorables: hi ha perill de curts circuits i d'incendis, les línies estan barrejades, etc. Els desguassos són de fibrociment i estan trencats.

Els acabats són els originals de l'edifici: el paviment és de rajola hidràulica, els sostres són de cel ras i les parets estan enguixades i pintades. Hi ha humitats al quart pis i a les verticals de banys i cuines.

El terrat és sense ventilar i no està impermeabilitzat. Hi ha esquerdes i goteres.

L'escala és de volta catalana amb pedra artificial.

El pati té els desguassos trencats, hi ha humitats i els revestiments cauen.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 196,32 m²

Superfície de la construcció: 864 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 7.656.480,— ptes.

Valoració de la construcció: 7.344.000,— ptes.

Valoració total: 15.000.480,— ptes.

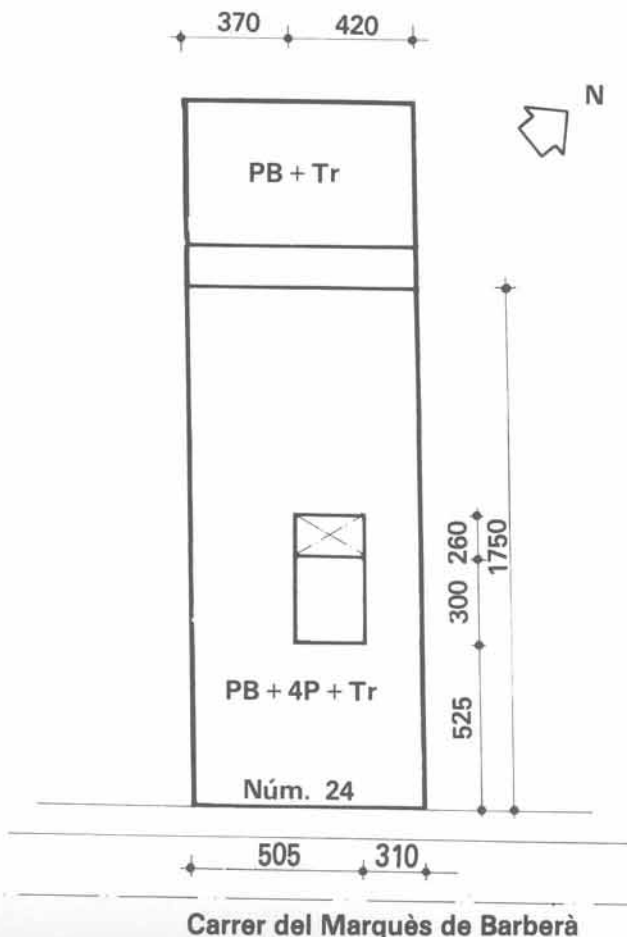
Ref.: 5/55

Observacions

És un edifici construït l'any 1898, d'estil modernista.

Consideracions finals

Atès el mal estat dels elements estructurals de l'edifici, es considera que l'edifici està en ruïna, de tota manera, la façana té un cert valor artístic que podria ser interessant de mantenir, aquest és l'únic element que potser en caldria considerar la reparació.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una granja, i cada pis té dos habitatges per planta. Al terrat hi ha també un habitatge.

L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm i bigues de fusta paral·leles a la façana amb revoltos de rajola.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, revestits. A la façana interior hi ha una galeria, amb un wàter. Les bigues estan podrides. Els buits de façana són finestres i balconeres de fusta amb vidre doble. Les llosanes dels balcons tenen les juntes obertes. Les divisions interiors són envans de maó massís revestit.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un wàter que, en els habitatges que donen al carrer, és en un racó de la cuina, en els que donen al pati, és a la galeria; les cuines tenen unes dimensions mínimes i han estat reformades per la majoria dels usuaris; no hi ha safareig. El terrat és a la catalana, ventilat. Hi ha esquerdes i goteres.

Els revestiments dels paraments verticals cauen.

L'escala és de voltes a la catalana. Els encastaments de les voltes a les parets estan esquerdatats.

Al pati hi ha humitats, produïdes pels desguassos, i els revestiments estan bufats. Les conduccions generals d'aigua són molt complicades.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 158,14 m²

Superfície de la construcció: 636 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 5.218.620,— ptes.

Valoració de la construcció: 4.424.620,— ptes.

Valoració total: 9.642.620,— ptes.

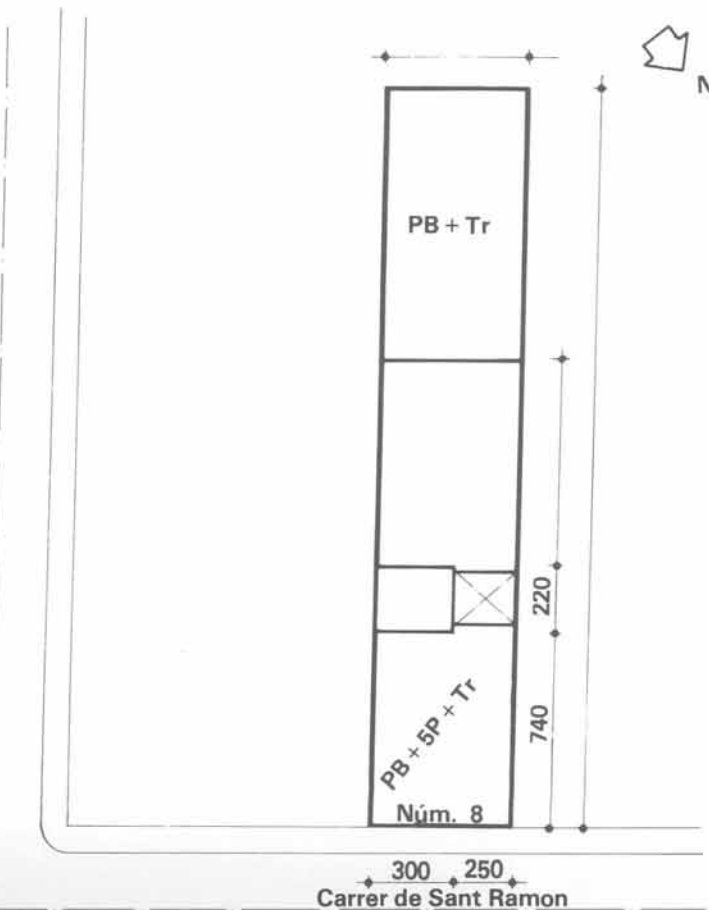
Ref.: 5/56

Observacions

L'edifici té dos pisos tapiats. Els veïns es queixen que hi ha rates.

Consideracions finals

No es considera la reparació de l'edifici atès que no compleix el programa mínim dels estàndars de qualitat, en no poder-se comunicar els dos habitatges d'una mateixa planta, ja que està partida per la meitad per l'escala i el pati.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha un bar, i cada pis té dos habitatges per planta. Els tancaments són de maó de 30 cm, amb els revestiments que cauen. Els balcons són tots diferents: n'hi ha un de llosanes, un altre de ferro amb ceràmica, etc. Tots tenen barana de ferro. Les finestres i balconeres són de fusta, amb vidre doble. El seu estat s'aprecia defectuós. Els desguassos del terrat passen per la façana. El terrat és a la catalana.

**Fitxa Municipal**

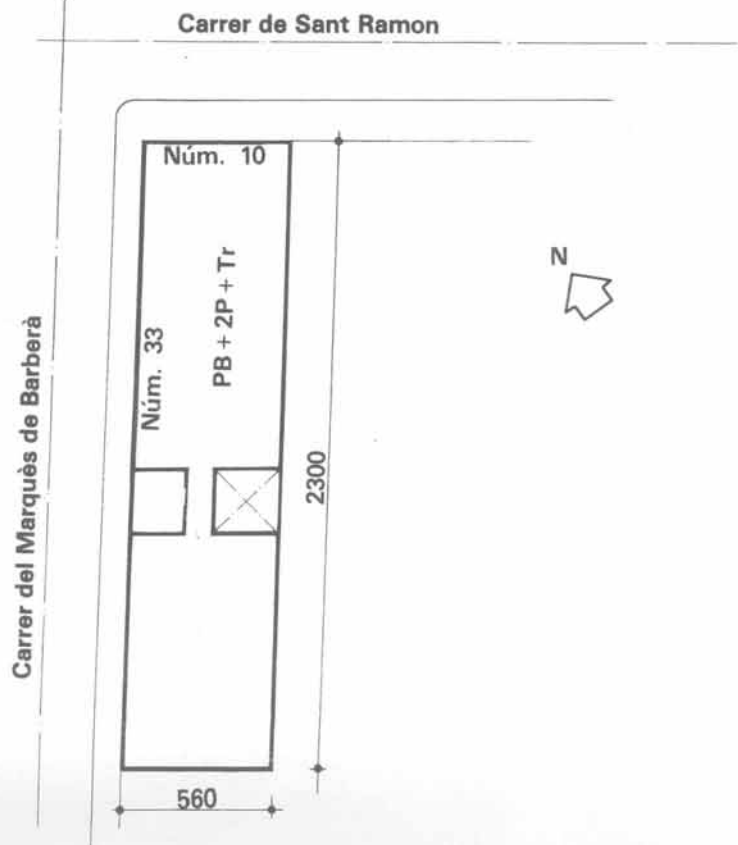
Superfície del solar: 138 m²
 Superfície de la construcció: 690 m²
 Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física;
 Remodelació pública.
 Valoració del solar: 5.382.000,— ptes.
 Valoració de la construcció: 5.520.000,— ptes.
 Valoració total: 10.902.000,— ptes.
 Ref.: 5/57

Observacions

L'interior d'aquest edifici no s'ha pogut visitar.

Consideracions finals

Com que es desconeix l'estat actual de l'edifici, no es considera la seva reparació.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, i cada pis té dos habitatges per planta. L'estructura és de maó massís de 15 cm a les mitgeres, que tenen grans esquerdes. Les bigues són de fusta, paral·leles a la façana amb revoltons de rajola, i tenen moltes deformacions i pendents.

Els tancaments són de parets de maó massís. Hi ha esquerdes que uneixen totes les obertures verticalment. Els buits de les façanes són balcons de llosanes amb juntes trencades. A la façana interior, els balcons són de volta. Les balconeres tenen la fusta podrida.

Les divisions interiors són envans de maó massís que estan desplomats.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un wàter en un racó del pati; la cuina consta d'aiguera, fogons i armari. No hi ha safareig.

Les instal·lacions són també deficientes: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista, sense protegir; el gas és butà. Hi ha perill de curts circuits a l'escala.

No es pot parlar d'acabats, perquè són els originals de l'edifici i estan en molt mal estat.

El terrat és sense ventilar. Hi ha goteres i esquerdes.

L'escala és de volta catalana, amb esquerdes entre les voltes i a les parets. Els revestiments cauen.

Els revestiments del pati també cauen, hi ha humitats i els desguassos estan trencats.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 126 m²

Superfície de la construcció: 576 m²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física;

Remodelació pública.

Valoració del solar: 4.158.000,— ptes.

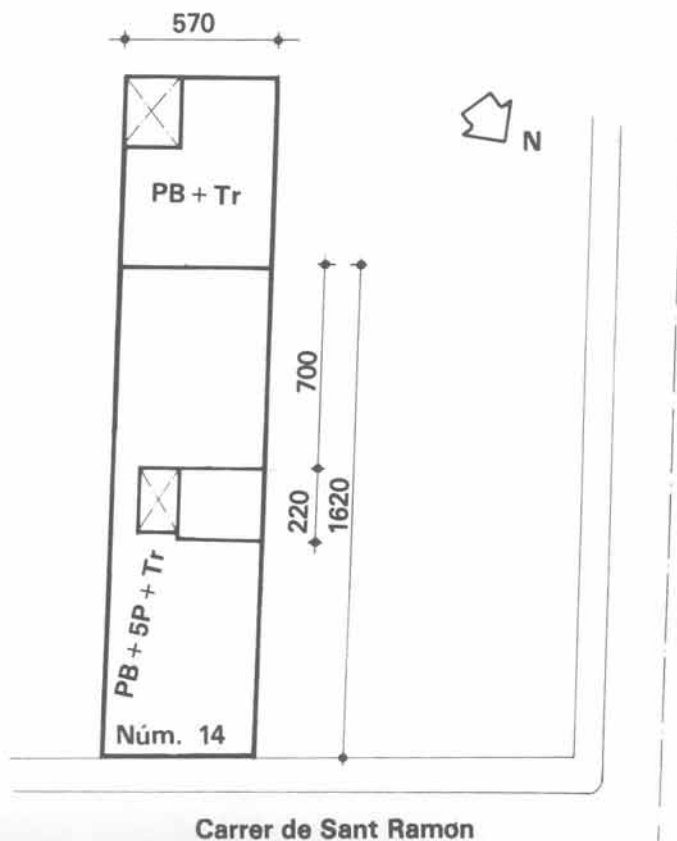
Valoració de la construcció: 4.032.000,— ptes.

Valoració total: 8.190.000,— ptes.

Ref.: 5/58

Observacions**Consideracions finals**

Atès l'estat dels elements de l'edifici, es considera en ruïna, i no es tenen en compte les seves reparacions perquè no compleix la superfície mínima dels estàndards de qualitat, i a més no es poden ajuntar els dos habitatges d'una mateixa planta perquè estan separats per l'escala i el pati.





Descripció de l'edifici

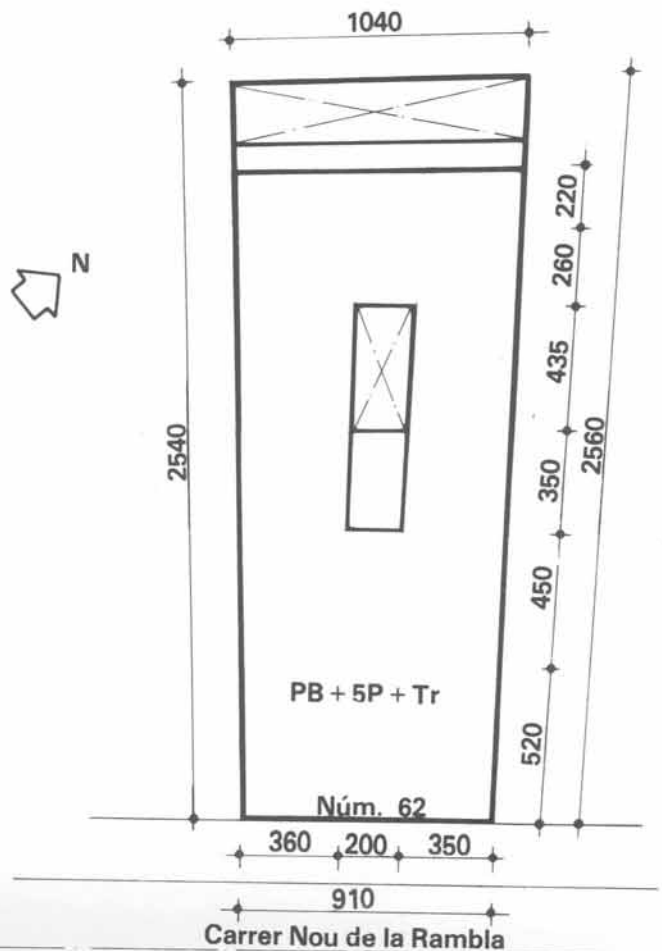
Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues, i cada pis té dos habitatges per planta. Al terrat hi ha també un habitatge. L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm, amb moltes esquerdes verticals. Els sostres són de bigues de fusta amb revoltos de rajola que fan molt pendent, i el del darrer pis, a més, està podrit per la humitat. Els tancaments són de maó massís de 30 cm amb esquerdes entre els buits. Les llosanes dels balcons estan sense rejuntar. Les balconeres són de fusta i vidre doble. L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només hi ha wàter; la cuina, excessivament petita, només té aigüera i campana; no hi ha safareig, però al pati hi ha un estenedor. Les instal·lacions són molt deficientes: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tubs de plom; la instal·lació d'electricitat és vista, tal com era en el seu origen, amb perill de curts circuits, el gas és butà. Els acabats són els originals de l'edifici, rajola al terra i al sostre i parets enguixades. El terrat és sense ventilar amb moltes goteres i esquerdes. L'escala és de volta catalana. El pati té moltes esquerdes, les parets que el tanquen tenen els maons massissos trencats, hi ha humitats i els revestiments cauen.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 237,96 m²
 Superfície de la construcció: 1.260 m²
 Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:
 Remodelació pública.
 Valoració del solar: 1.497.700,— ptes.
 Valoració de la construcció: 9.450.000,— ptes.
 Valoració total: 10.947.700,— ptes.
 Ref.: 5/59

Observacions**Consideracions finals**

Es considera que les reparacions que caldria realitzar en aquest edifici són de l'ordre del 64 % del cost total, si es fes de nou, amb un programa una mica més reduït que l'actual, segons els estàndards de qualitat. Es recomana no considerar la seva rehabilitació.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	32.500 ptes.	
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	2.275.000	''
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraboia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	1.535.000	''
Pavimentació amb terrazo de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	4.220.000	''
Repàs de la fusteria que es conserva	1.080.000	''
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	2.527.510	''
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	2.700.000	''
Drenatge total de l'edifici	360.000	''
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i wàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.206.000	''
Construcció de la cuina, amb col·locació d'aiguera, fogons, campana extractora amb sortida de fums, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.530.000	''
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.260.000	''
Reforma de la distribució interior de l'habitatge, amb envans i paredons, enguixats a dues cares, excepte en cambres de bany i cuines, que seran arrebossats, amb els bastiments i portes corresponents. Prèviament s'haurà enderrocat la distribució interior existent	2.430.000	''
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i wàter	2.160.000	''
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	1.800.000	''
Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.440.000	''
Instal·lació d'antena col·lectiva	126.000	''
Instal·lació de porter elèctric	90.000	''
Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	90.000	''
Total...	26.898.010 ptes.	

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha cinc locals comercials, i cada pis té dos habitatges per planta. Al terrat hi ha una cambra de mals endreços adaptat com habitatge.

L'estructura és de parets de càrrega de maó massís de 15 cm als patis i a l'interior, i de 30 cm a les façanes. Les bigues són de fusta amb revoltos de rajola.

Els tancaments són de maó massís, coincideixen amb l'estructura i estan revestits. Els buits de façana tenen finestres i balconeres de fusta resseca i vella. Els balcons són de llosanes amb les juntes trencades.

Les divisions són envans de maó massís revestits. Tots els habitatges tenen una distribució diferent.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un vàter; la cuina, molt gran, disposa de pica, fogons, armari i espai per a la nevera; no hi ha safareig.

Les instal·lacions són deficientes i antigues: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és vista, amb trossos protegits amb tub bergman i trossos sense protegir; hi ha gas butà; els desguassos estan trencats.

No es pot parlar d'acabats: tot cau arreu, hi ha humitats, els paviments tots trencats, etc.

El terrat és a la catalana, ventilat. Hi ha goteres i esquerdes.

L'escala és de volta catalana.

Els patis tenen humitats, instal·lacions barrejades i els revestiments cauen.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 275,81 m.²

Superfície de la construcció: 1.360 m.²

Qualificació urbanística: 14a: Remodelació física:

Remodelació pública.

Valoració del solar: 10.342.875,— ptes.

Valoració de la construcció: 11.560.000,— ptes.

Valoració total: 21.902.875,— ptes.

Ref.: 5/60

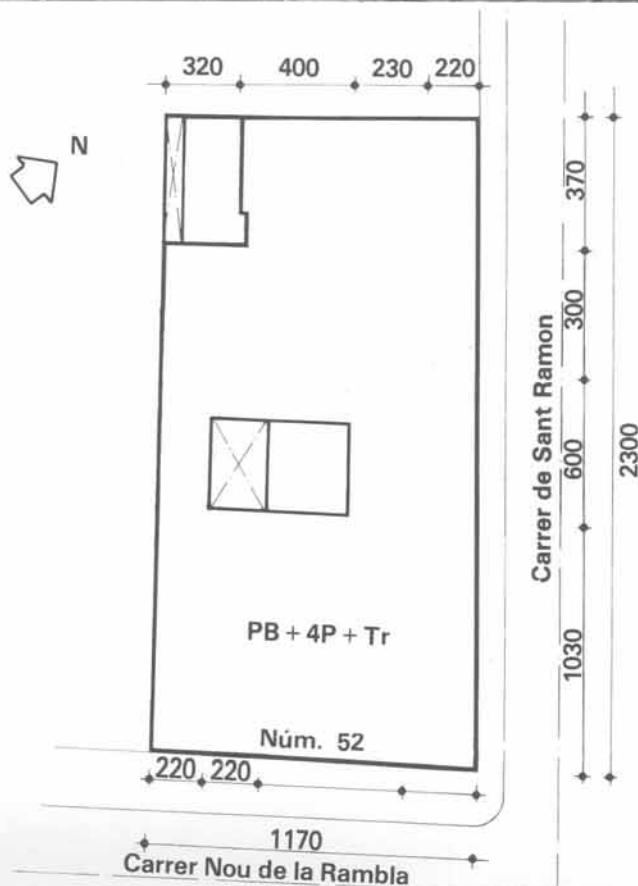
Observacions**Consideracions finals**

Les reparacions de l'edifici estan considerades a partir d'un programa de dos habitatges per planta i de quatre dormitoris per habitatge, segons els estàndards de qualitat. L'habitatge del terrat no es considera.

Les reparacions que caldria realitzar a l'edifici són de l'ordre del 64% del cost total si es fes de nou, amb les condicions abans exposades. Es recomana no considerar la seva rehabilitació.

Valoració de les reparacions

Total... 26.533.190 ptes.



Detall del cost de les reparacions

Enderrocament de les estructures existents en el terrat, amb la sola excepció del badalot de la caixa d'escala	113.750 ptes.	Instal·lació de gas, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior als fogons i escalfador	1.280.000 ptes.
Enderrocament i reconstrucció del terrat, amb envanets de sostremort, solera, morter, impermeabilització, i doble gruix de rajoles	3.341.000 "	Instal·lació d'antena col·lectiva	112.000 "
Enderrocament i reconstrucció del badalot de la caixa d'escala, amb sostre impermeabilitzat i claraboia, porta de sortida, i arrebossat de les parets exteriors	680.000 "	Instal·lació de porter elèctric	112.000 "
Pavimentació amb terrazo de les parts comunes de l'edifici i de l'interior dels habitatges, excepte de les cuines i cambres de bany, que es faran amb gres. Prèviament s'haurà aixecat el paviment actual	4.144.000 "	Instal·lació de ventilació forçada per conducte, en les cambres de bany interiors	80.000 "
Repàs de la fusteria que es conserva	960.000 "		
Repàs dels revestiments exteriors amb un acabat de protecció, amb bastida penjada des del terrat	3.758.440 "		
Pintat interior de l'edifici. Les parts comunes es pintaran a l'esmalt fins a 1,50 m d'alçària, i a la cola la resta de paraments. Els habitatges es pintaran a la cola, excepte les cambres de bany i les cuines, que es pintaran a l'esmalt	2.400.000 "		
Drenatge total de l'edifici	320.000 "		
Construcció de la cambra de bany, amb col·locació de dutxa, lavabo i vàter, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.072.000 "		
Construcció de la cuina, amb col·locació d'aiguera, fogons, campana extractora amb sortida de fums, i enrajolat a les parets, ocupant una nova dependència	1.360.000 "		
Reforma de la cambra de bany amb col·locació de dutxa, lavabo i vàter, en la dependència ja existent. Prèviament s'hauran tret es aparells vells	2.400.000 "		
Enguixat dels paraments interiors de les parts comunes de l'edifici. Prèviament s'hauran picat els revestiments existents	1.120.000 "		
Reforma de la distribució interior de l'habitatge, amb envans i paredons, enguixats a dues cares, excepte en cambres de bany i cuines, que seran arrebossats, amb els bastiments i portes corresponents. Prèviament s'haurà enderrocat la distribució interior existent	2.160.000 "		
Instal·lació de fontaneria per a aigua freda i calenta, amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants, escalfador a cada habitatge, i lavabo, banyera i vàter	1.920.000 "		
Instal·lació elèctrica amb connexió d'entrada, centralització de comptadors, muntants i distribució interior amb quatre circuits independents	1.600.000 "		

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha sis botigues (alguna de tapiada) cada pis té quatre habitatges per planta i per escala, és a dir, setze habitatges per planta.

L'estructura és de parets de càrrega de maó massís de 15 cm amb moltes esquerdes, i bigues de fusta paral·leles a la façana, amb revoltons de rajoles, les bigues fan molt pendent i vibren molt.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm amb greus esquerdes. Els balcons són de llosanes amb les puntes trencades, i les balconeres i finestres de fusta desgastada, que no ajusta. La façana és arrebossada.

L'envans són de maó massís revestits, amb esquerdes.

L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un wàter; la cuina disposa d'aiguera, fogons i armari; no hi ha safareig.

Les instal·lacions són també deficientes i les originals de l'edifici: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és encastada; el gas és butà des de no fa gaires anys; els desguassos estan completament trencats.

No es pot parlar d'acabats perquè són els originals però en molt mal estat.

El terrat és a la catalana, ventilat. Les filtracions i les goteres són importants.

L'escala és de voltes a la catalana, amb greus esquerdes a les voltes i a la caixa.

Els patis tenen els desguassos completament trencats, amb humitats, i els revestiments cauen.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 902,30 m²

Superfície de la construcció: 4.289 m²

Qualificació urbanística: 6a (ref. 63 i 64): Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local.

12b (ref. 61, 62 i 63): Centre històric: Conservació.

Valoració del solar: 28.093.150,— ptes.

Valoració de la construcció: 42.890.000,— ptes.

Valoració total: 70.983.150,— ptes.

Ref.: 5/61.62.63.64

Observacions

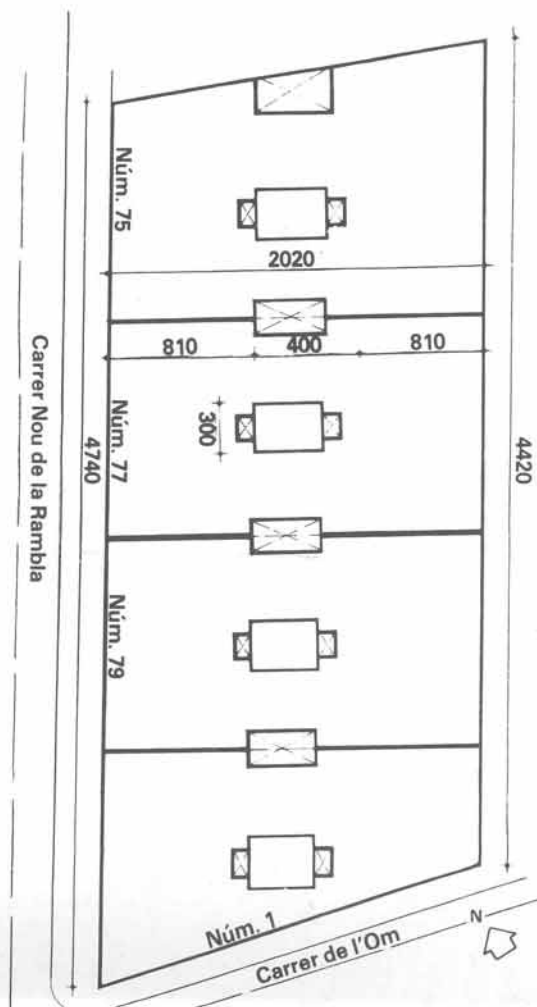
És un edifici de quatre cases. Les finques del carrer Nou de la Rambla tenen diversos habitatges tapiats, la del carrer de l'Om està tota tapiada.

L'estat de la finca núm. 75 del carrer Nou de la Rambla s'ha agreujat amb l'enderrocament de la núm. 73, on recolzava.

La seva patologia s'ha ressentit. Els habitatges tapiats de la primera planta provoquen, a través del pati, una sèrie de males olors, que, juntament amb l'aigua embassada, deixalles, rates, etc., són antihigièniques.

Consideracions finals

Atès el mal estat de l'edificació, es considera en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, cada pis té dos habitatges per planta. Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb els revestiments que cauen. Els balcons són de llosanes, amb les juntes trencades. Les finestres i balconeres són de fusta amb vidre doble. El seu estat s'aprecia totalment defectuós, sobretot la vista de la façana posterior. Els desguassos del terrat passen per la façana, i estan completament trencats.

**Fitxa Municipal**

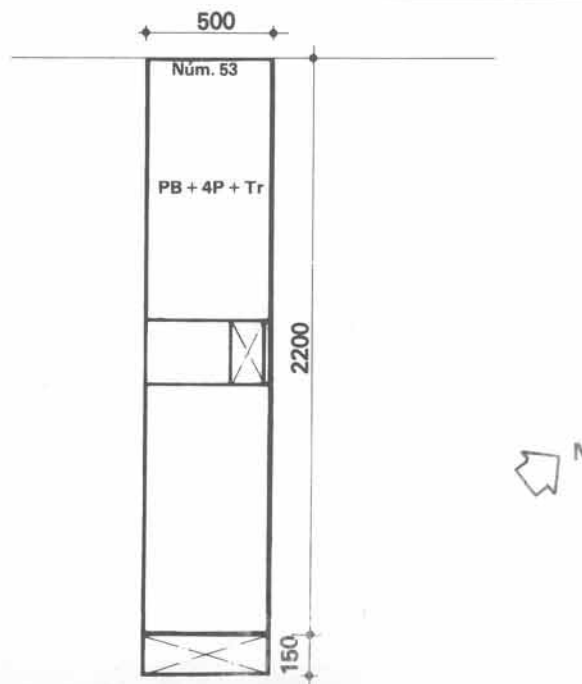
Superfície del solar: 123,90 m²
 Superfície de la construcció: 726,90 m²
 Qualificació urbanística: 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.
 Valoració del solar: 892.080,— ptes.
 Valoració de la construcció: 5.088.300,— ptes.
 Valoració total: 5.980.380,— ptes.
 Ref.: 5/67

Observacions

No s'ha pogut visitar l'interior de l'edifici.

Consideracions finals

L'estat de l'exterior de l'edifici fa suposar el mateix a l'interior. Per la qual cosa es considera que està en ruïna.

Carrer Nou de la Rambla



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga tapiada, cada pis té dos habitatges per planta.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm amb els revestiments que cauen. Els balcons són de llosanes, amb les juntes trencades. Les finestres i balconeres són de fusta, amb vidre doble. El seu estat s'aprecia completament defectuós, sobretot la vista de façana posterior on les galeries estan completament en ruïna.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 231 m²

Superfície de la construcció: 766 m²

Qualificació urbanística: 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.

Valoració del solar: 1.995.840,— ptes.

Valoració de la construcció: 5.362.000,— ptes.

Valoració total: 7.257.840,— ptes.

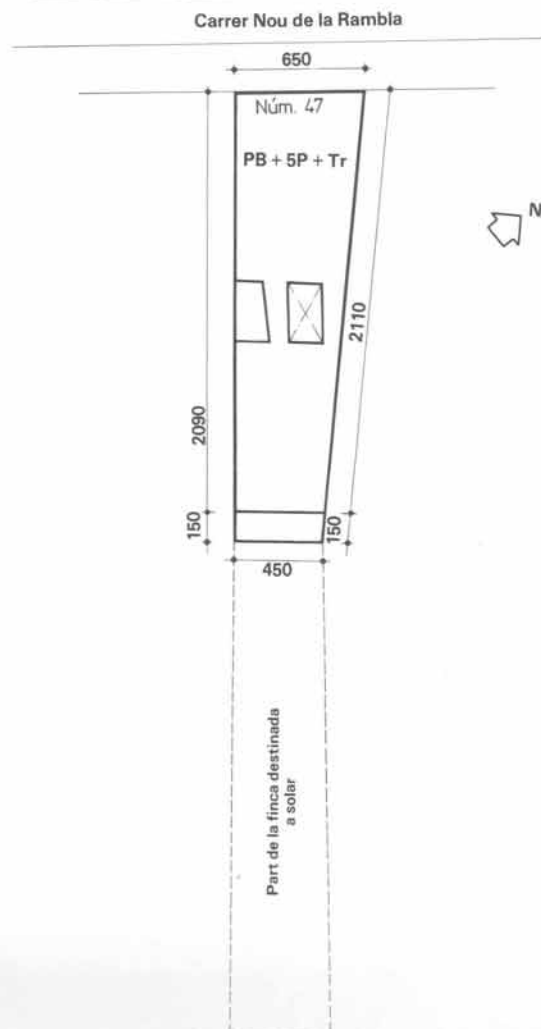
Ref.: 5/68

Observacions

No s'ha pogut visitar l'interior de l'edifici.

Consideracions finals

L'estat exterior de l'edifici fa suposar el mateix a l'interior. Per la qual cosa es considera que l'edifici està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa, on hi ha una font pública i un local comercial, i tres pisos. Els tancaments són de maó massís de 30 cm revestits. Els balcons són de llosanes. Les finestres i balconeres tenen la fusta podrida. A la façana interior no hi ha ni marcs a les obertures.

**Fitxa Municipal**

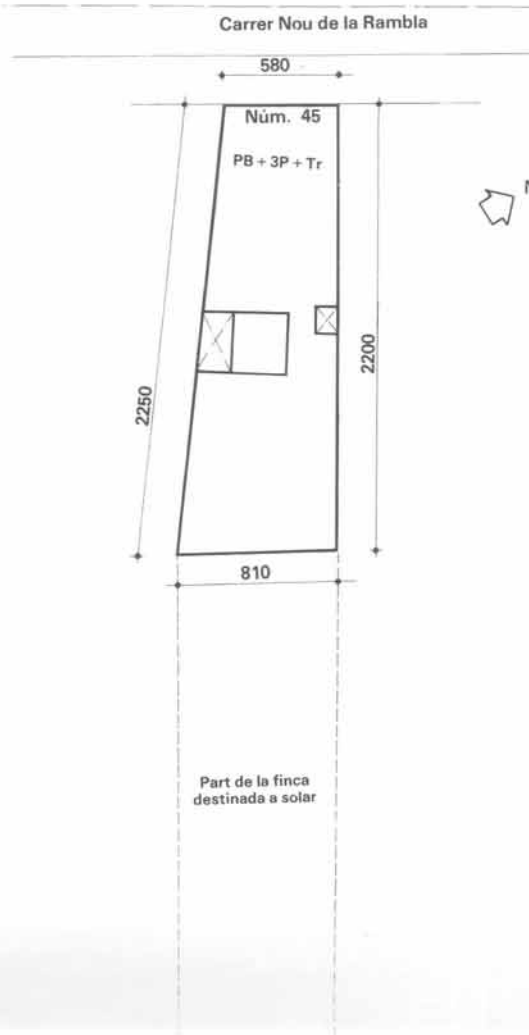
Superfície del solar: 340 m²
 Superfície de la construcció: 1.083,77 m²
 Qualificació urbanística: 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.
 Valoració del solar: No hi consta.
 Valoració de la construcció: No hi consta.
 Valoració total: No consta.
 Ref.: 5/69

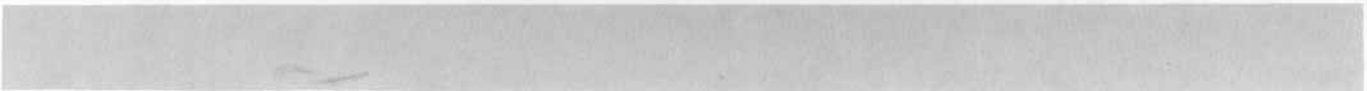
Observacions

No s'ha pogut visitar l'interior de l'edifici perquè està tapiat. A la planta baixa hi ha una font pública.

Consideracions finals

Per l'aspecte que té la façana posterior de l'edifici es considera en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, i cada pis té dos habitatges per planta. L'estructura és de maó massís de 15 i 30 cm amb bigues de fusta que tenen els caps podrits, fan molt pendent i els revoltos són de rajoles amb moltes esquerdes. A la galeria les bigues són metàl·liques i estan rovellades.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb els revestiments que cauen i les esquerdes verticals. Els balcons són de llosanes, amb les juntes trencades igual que les llindes. Les finestres i balconeres són de fusta, molt desgastada i vidre doble.

L'equipament és molt deficient: la cambra de bany disposa de plat de dutxa, amb aigua freda, i wàter; la cuina té una pica, fogons i taulell, amb un petit safareig. Les instal·lacions són deficientes: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és amb tub bergman a l'escala i de fils vista a l'interior dels habitatges.

El terrat és a la catalana, ventilat. Hi ha moltes goteres, filtracions i esquerdes. El cos que sobresurt del terrat està totalment esquerdat.

L'escala és de voltes a la catalana amb esquerdes a 45° en els replans.

Hi ha humitats al pati, els revestiments cauen, es veuen els caps de les bigues de ferro —rovellades— i les de fusta —podrides—. Les instal·lacions que hi ha estan en molt mal estat.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 311,97 m²

Superfície de la construcció: 1.392,91 m²

Qualificació urbanística: No hi consta.

Valoració del solar: 2.695.420,— ptes.

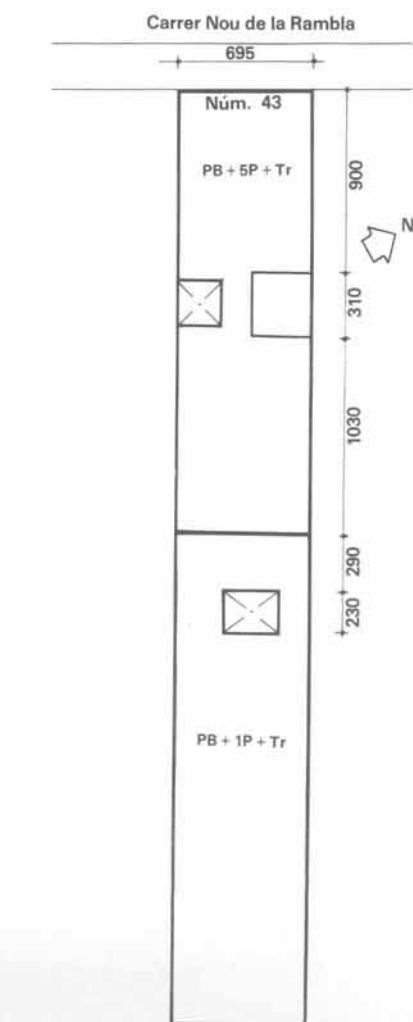
Valoració de la construcció: 11.839.735,— ptes.

Valoració total: 14.535.155,— ptes.

Ref.: 5/70

Observacions**Consideracions finals**

El mal estat dels elements de l'edifici descrits fa que es consideri en estat ruïnós.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues, com que hi ha dues escales, cada pis té dos habitatges per planta i escala. També hi ha un entresol.

L'estructura és de pilars de maó massís i bigues de ferro, a la planta baixa, i a partir d'aquí és de parets de maó massís de 15 cm i bigues de ferro rovellades amb revoltos de rajola. La façana de maó massís de 30 cm té greus esquerdes: l'edifici està desplomat cap al carrer de l'Est.

Els tancaments de façana són estructurals; mentre que la mitgera del sud-oest es desprèn de l'edifici. Els buits de façana tenen esquerdes greus, que fins i tot parteixen les llindes. Els balcons tenen les llosanes i les llindes en molt mal estat. La fusta de les finestres i balconeres no ajusta bé.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides. Les esquerdes de l'estructura es veuen en aquests envans. L'equipament consta de cambra de bany amb plat de dutxa, lavabo i wàter; la cuina té una pica, fogons, taulell i safareig, però és deficient.

Les instal·lacions són molt precàries: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és vista, amb tub bergman; el gas és butà.

El terrat és ventilat a la catalana. Els paraments verticals estan desplomats i la barana també 10 cm cap al carrer i el ràfec pot caure sencer.

Les escales són de voltes a la catalana, amb les unions trencades i les parets obertes.

Els patis tenen fissures de 45°, els desguassos trencats i els revestiments que cauen.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 750,67 m²

Superfície de la construcció: 3.738 m²

Qualificació urbanística: 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.

Valoració del solar: 6.485.789,— ptes.

Valoració de la construcció: 52.332.000,— ptes.

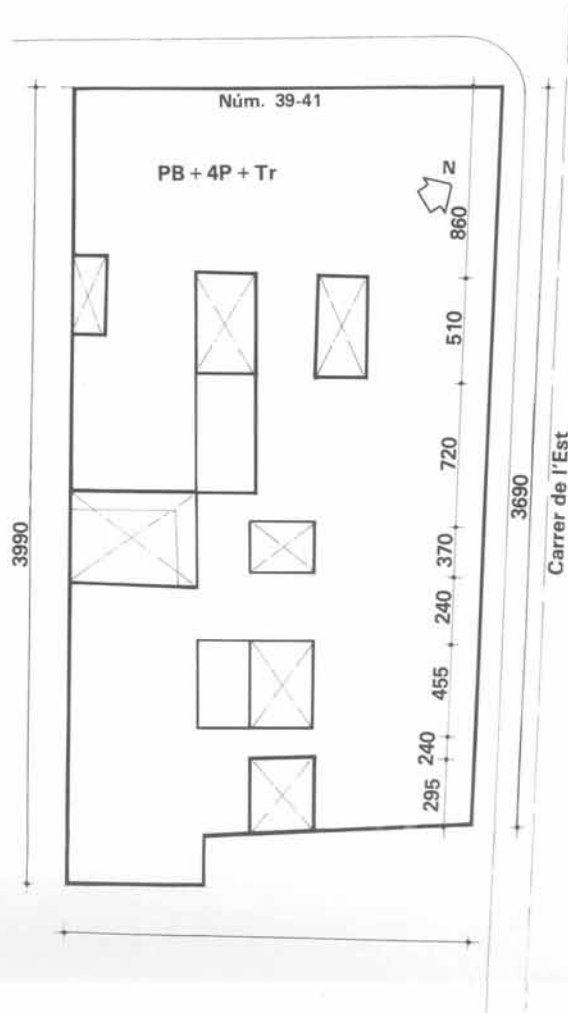
Valoració total: 58.817.789,— ptes.

Ref.: 5/71

Observacions**Consideracions finals**

Atès l'estat en què es troben els elements de l'edifici descrits, es considera que l'edifici està en ruïna.

Carrer Nou de la Rambla





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha un local comercial i cada pis té dos habitatges per planta.

L'estructura és de parets de càrrega de maó massís de 15 cm i bigues de fusta amb revoltos de rajola. Hi ha esquerdes a les parets; els sostres fletxen molt.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb esquerdes. Les finestres i balconeres són de fusta. Les llosanes dels balcons tenen les juntes trencades.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides. L'equipament i les instal·lacions són deficientes, igual que els acabats.

El terrat és ventilat a la catalana, amb esquerdes a les voltes i a les parets.

Els patis tenen els revestiments que cauen, hi ha humitats.

Els desguassos estan trencats.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 124 m²

Superfície de la construcció: 576 m²

Qualificació urbanística: 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.

Valoració del solar: 1.026.720,— ptes.

Valoració de la construcció: No hi consta.

Valoració total: 1.026.720,— ptes.

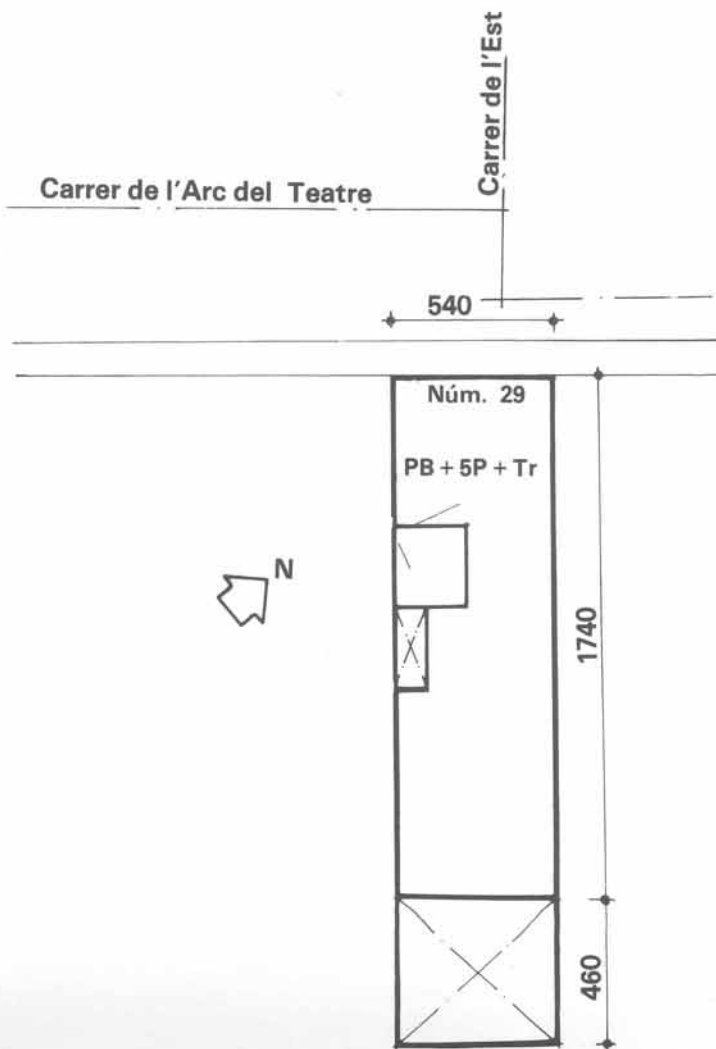
Ref.: 5/74 a

Observacions

Segons la fitxa municipal, es considera que l'edifici té valor negatiu.

Consideracions finals

Atès l'estat dels elements descrits, es considera l'edifici en estat de ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos.
L'estructura és de paret de maó massís i bigues de fusta amb revoltos de rajola.
Els tancaments són de maó massís de 30 cm revestits. Les finestres i balconeres són de fusta. Les llosanes dels balcons estan trencades.

**Fitxa Municipal**

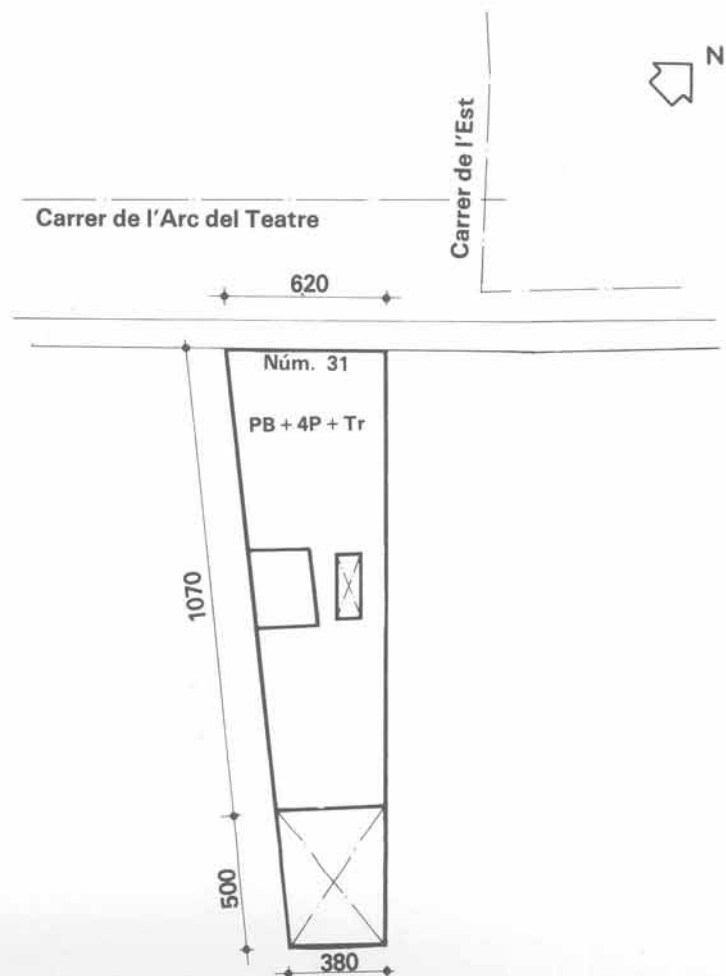
Superfície del solar: 113 m²
Superfície de la construcció: No hi consta.
Qualificació urbanística: 7a; Equipaments comunitaris i dotacions actuals.
Valoració del solar: 779.700,— ptes.
Valoració de la construcció: No hi consta.
Valoració total: No hi consta.
Ref.: 5/74 b

Observacions

Edifici tapiat.
Només es manté la façana, perquè l'interior està enderrocat.

Consideracions finals

Atès l'estat de les façanes, es considera que l'edifici està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, i cada pis té un habitatge per planta. L'estructura és de parets de càrrega de maó massís revestit; amb bigues de fusta i revoltos de rajola. Les parets tenen esquerdes verticals entre les finestres. La mitgera té els totxos desgastats per l'erosió.

Els tancaments són de maó massís, de 30 cm. Els balcons tenen les juntes de les llosanes trencades. Les finestres i les balconeres són de fusta.

L'equipament i les instal·lacions de l'habitatge es desconeixen, igual que els acabats.

L'escala és de voltes a la catalana, amb petites fissures a les parets.

El pati està molt desgastat; esquerdes d'assentament, instal·lacions molt degradades, desguassos trencats i revestiments que cauen.

**Fitxa Municipal**

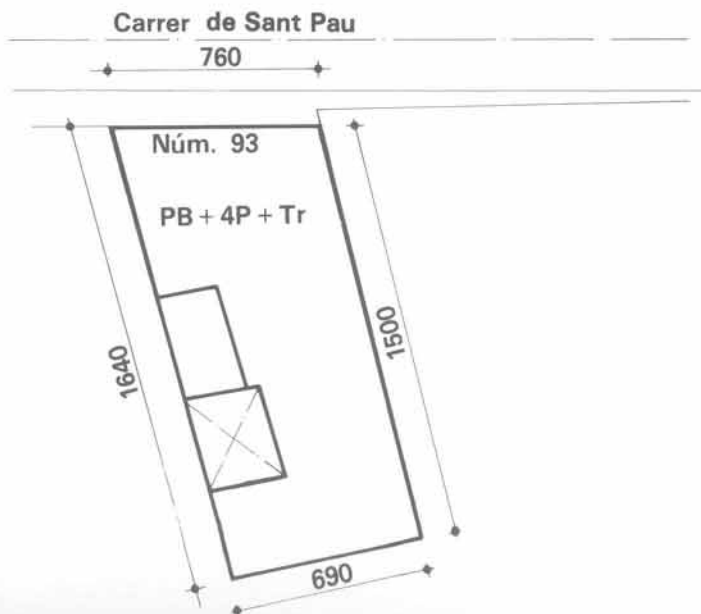
No n'hi ha.
Ref.: 5/81

Observacions

No s'ha pogut visitar l'interior de l'edifici; només s'ha vist l'escala i el pati.

Consideracions finals

Atès l'aspecte exterior de l'edifici i el que s'ha vist des de l'escala, es considera que està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues, i cada pis té dos habitatges per planta.

L'estructura és de maó massís de 15 cm, amb bigues de fusta i revoltons de rajola. Les bigues fan molt pendent i molta fletxa.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb arrebossat exterior. A la façana davantera hi ha esquerdes, i a la interior els revestiments cauen. Hi ha desprendiments i humitats al ràfec. Els encastaments de la fusteria a l'obra estan molt malament. Els balcons tenen les llosanes sense rejuntar. Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides. L'equipament és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només un wàter en un racó de la cuina. Aquesta només disposa de pica i fogons. És l'equipament original de l'edifici. Les instal·lacions són també molt deficientes: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista sense protegir i té els comptadors originals; no hi ha gas i els desguassos estan trencats.

Els acabats són també els originals de l'edifici: terres de rajola, parets i sostres enguixats i pintats. L'estat dels terres és deplorable.

El terrat és sense ventilar. Els paraments tenen els revestiments que cauen, hi ha esquerdes arreu i goteres. L'escala és de voltes a la catalana, amb esquerdes en els encastaments.

Els patis tenen també els revestiments que cauen, hi ha moltes humitats.

**Fitxa Municipal**

Superfície del solar: 98,47 m²

Superfície de la construcció: 720 m²

Qualificació urbanística: 5b: Sistema viari bàsic: Vies civiques.

14a: Remodelació física: remodelació pública.

Valoració del solar: 3.997.950,— ptes.

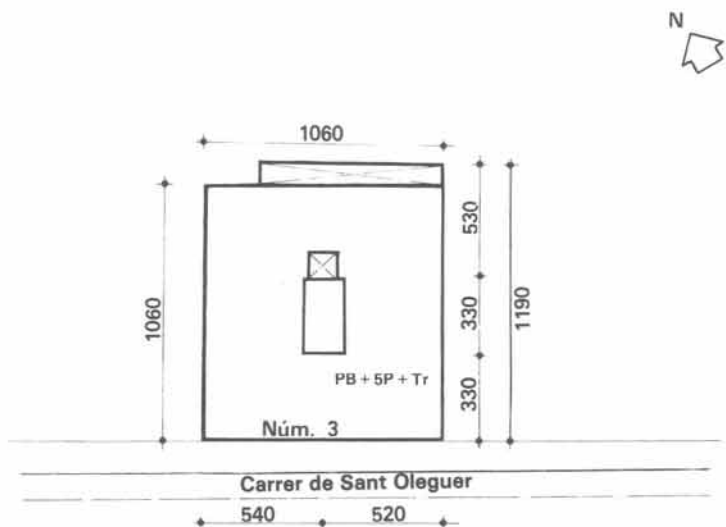
Valoració de la construcció: 5.760.000,— ptes.

Valoració total: 9.757.950,— ptes.

Ref.: 5/82

Observacions**Consideracions finals**

Atès el mal estat de l'escala i els forjats, es considera que l'edifici està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa, hi ha quatre botigues, una és en el vestibul d'entrada. Cada pis té quatre habitatges per planta.

L'estructura és de maó massís i bigues de fusta amb revoltos de rajola.

Els tancaments coincideixen amb l'estructura. Hi ha fissures verticals que comuniquen tots els buits de la façana. Les llindes dels balcons no estan esquerdades i les llosanes tenen les juntes trencades i assenyalen moviments cap a la cantonada.

El terrat es sense ventilar.

L'escala és de voltes a la catalana amb les parets i les voltes esquerdades.

**Fitxa Municipal**

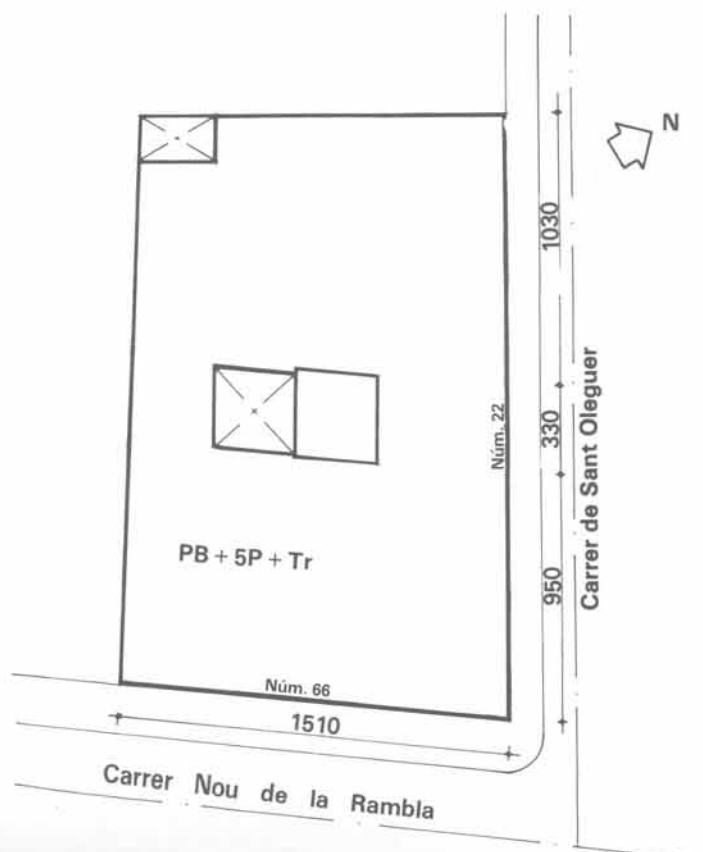
No n'hi ha.
Ref.: 5/83

Observacions

L'adreça de referència de l'edifici, Sant Oleguer, 22, no coincideix amb la real, que és Nou de la Rambla, núm. 66. No s'ha pogut visitar l'interior.

Consideracions finals

Atès el desplom que pateix l'edifici, l'escala pot colapsar-se. Es considera que l'edifici està en ruïna i que caldria enderrocar-lo.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, i cada pis té dos habitatges per planta. La façana és arrebossada.

**Fitxa Municipal**

No n'hi ha.
Ref.: 5/84

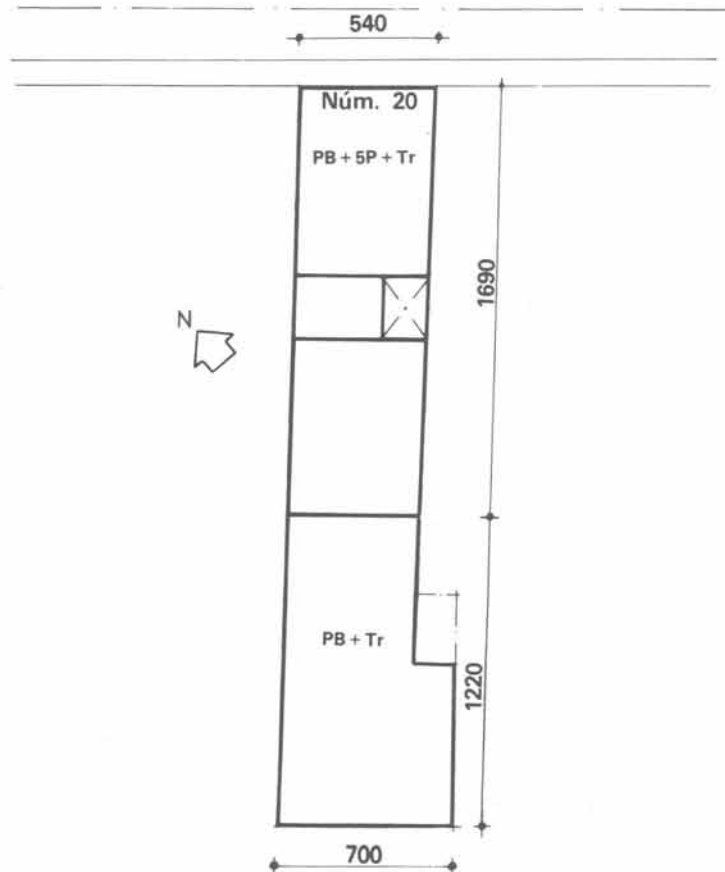
Observacions

Edifici abandonat i tancat, encara que sembla que està ocupat.

Consideracions finals

Independentment de la seva patologia, no es considera la seva rehabilitació atès que no compleix el programa mínim dels estàndards de qualitat perquè no es poden comunicar els dos habitatges d'una mateixa planta, ja que està partida per l'escala i el pati.

Carrer de San Ramón





Descripció de l'edifici



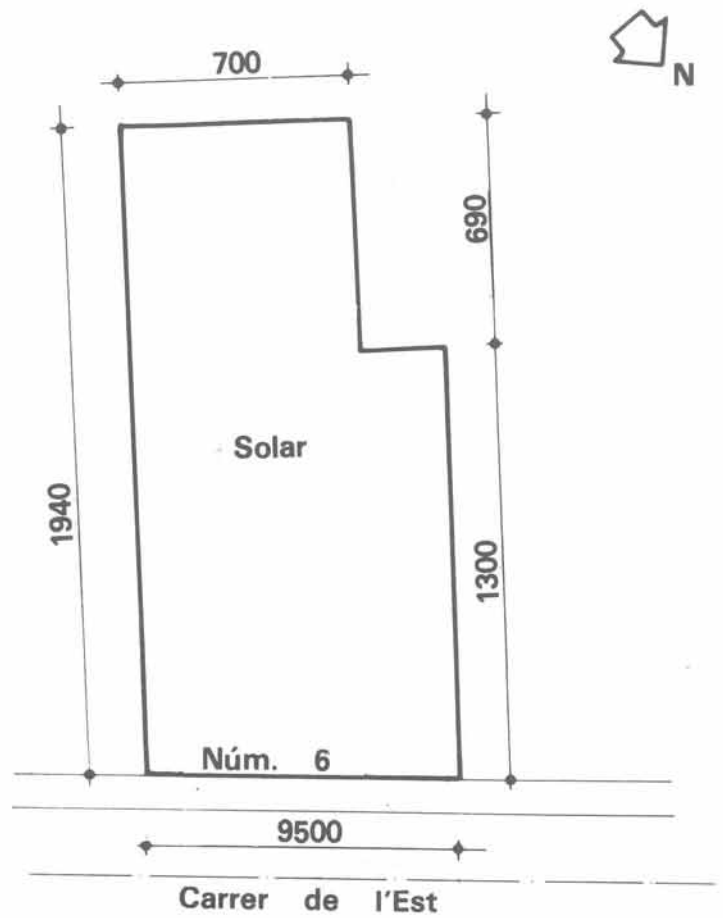
Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/85

Observacions

Recentment ha estat enderrocat l'edifici.

Consideracions finals





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga i cada pis té dos habitatges per planta. Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb els revestiments que cauen. Les llosanes dels balcons estan trencades. Les finestres i les balconeres són de fusta amb vidre doble. El seu estat s'aprecia completament defectuós, especialment la façana posterior. Els desguassos del terrat passen per la façana i estan completament trencats.

**Carrer Nou de la Rambla****Fitxa Municipal**

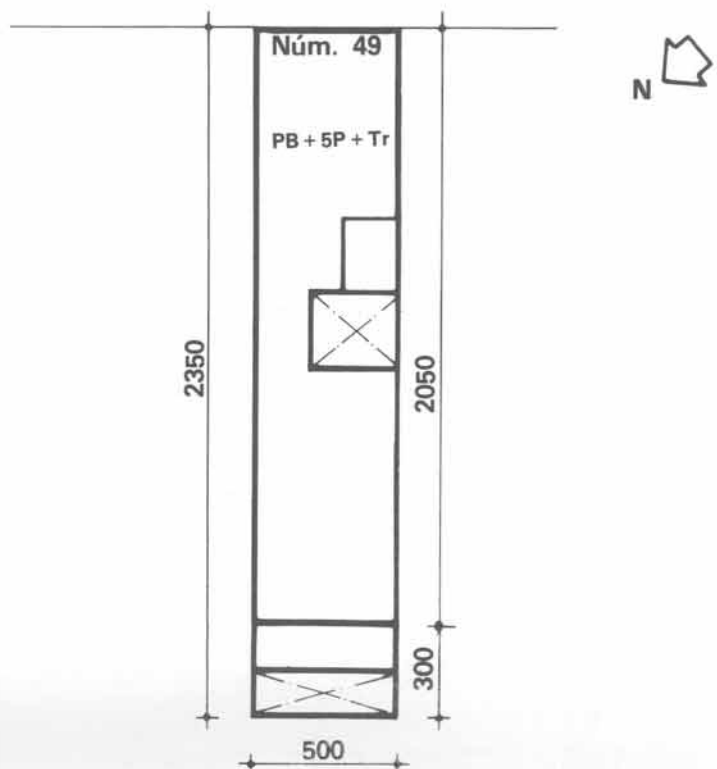
Superfície del solar: 131 m²
 Superfície de la construcció: 625 m²
 Qualificació urbanística: 7a: Equipaments comunitaris i dotacions actuals.
 Valoració del solar: 943.200,— ptes.
 Valoració de la construcció: 4.375.000,— ptes.
 Valoració total: 5.318.200,— ptes.
 Ref.: 5/86

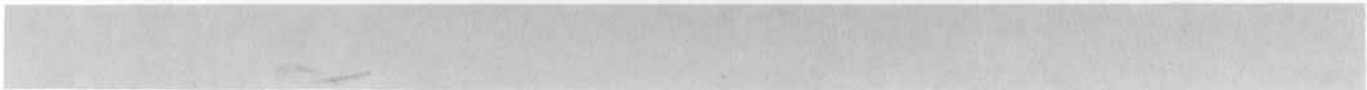
Observacions

A la fitxa d'Hisenda de l'edifici només hi consten quatre plantes.

Consideracions finals

L'estat exterior de l'edifici pressuposa l'estat interior. Es considera que està en ruïna.





2

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre plantes. L'estructura és de paret de maó massís i bigues de fusta amb revoltos de rajola.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb els revestiments que cauen completament. Les finestres i les balconeres són de fusta completament podrides.

**Fitxa Municipal**

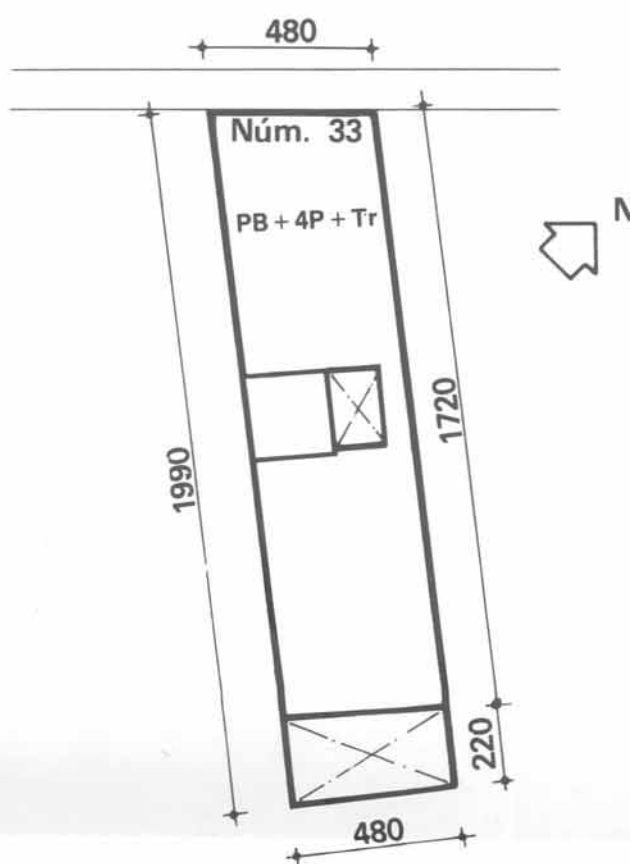
No n'hi ha.
Ref.: 5/87

Observacions

Edifici tapiat.

Consideracions finals

Atès l'estat de les façanes de l'edifici, es considera que està en ruïna.

Carrer de l'Arc del Teatre



Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga i cada pis té dos habitatges per planta. Els tancaments són de maó massís de 20 cm amb els revestiments que cauen. Les llosanes dels balcons estan trencades. Les finestres i les balconeres són de fusta amb vidre doble. El seu estat s'aprecia completament defectuós, especialment la façana posterior. Els desguassos del terrat passen per la façana i originen humitats.

**Carrer Nou de la Rambla****Fitxa Municipal**

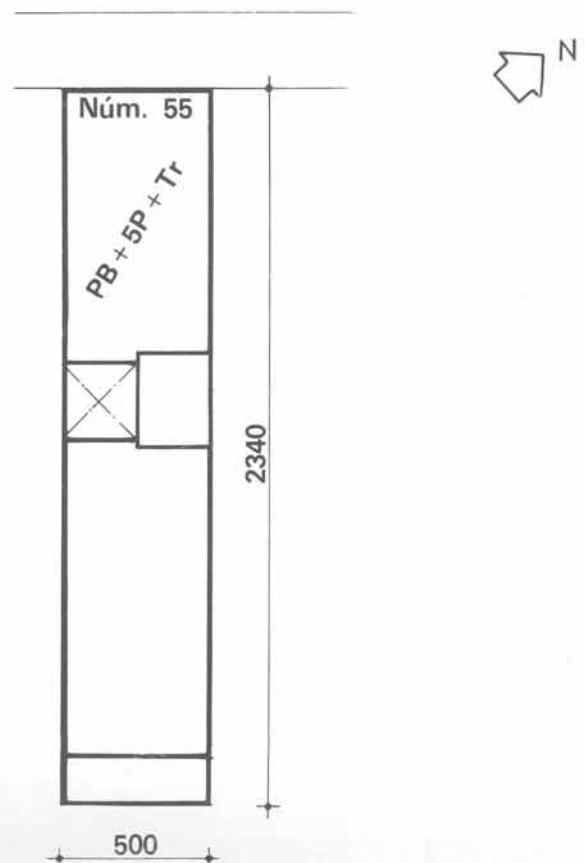
Superfície del solar: 118,83 m²
 Superfície de la construcció: 540 m²
 Valoració del solar: 855.576,— ptes.
 Valoració de la construcció: 4.590.000,— ptes.
 Valoració total: 5.445.576,— ptes.
 Ref.: 5/90

Observacions

A la fitxa d'Hisenda de l'edifici hi consten quatre plantes. Al plànol de la ciutat figura com a enderrocat. No s'ha pogut visitar el seu interior.

Consideracions finals

L'estat exterior de l'edifici pressuposa l'estat interior. Es considera, doncs, que està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha una botiga, i cada pis té dos habitatges per planta. Els tancaments són de maó massís de 30 cm amb els revestiments que cauen. Les llosanes dels balcons estan trencades. Les finestres i balconeres són de fusta amb vidre doble. El seu estat s'aprecia completament defectuós, especialment la façana posterior. Els desguassos del terrat passen per la façana.



Carrer Nou de la Rambla

Fitxa Municipal

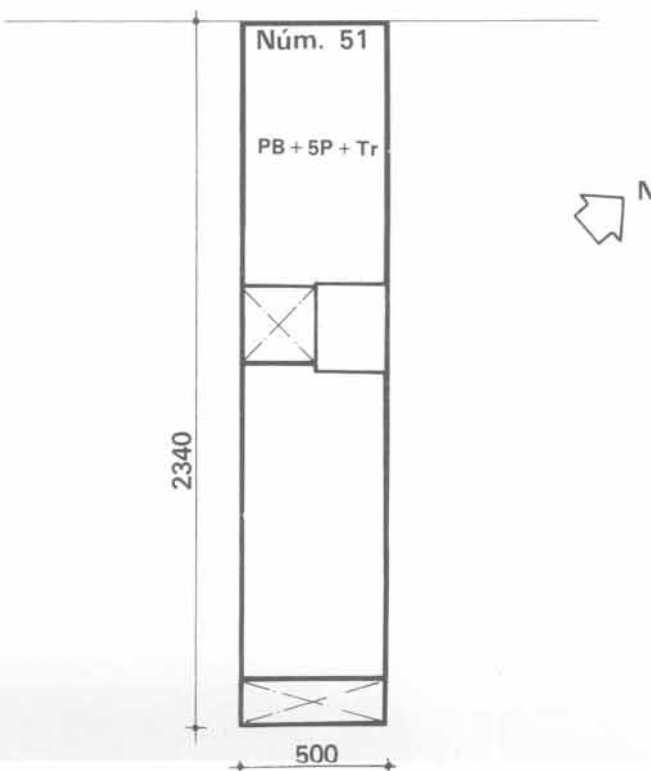
No n'hi ha.
Ref.: 5/91

Observacions

L'interior de l'edifici no s'ha pogut visitar.

Consideracions finals

L'estat exterior de l'edifici pressuposa l'estat interior. Es considera, doncs, que està en ruïna.





Descripció de l'edifici



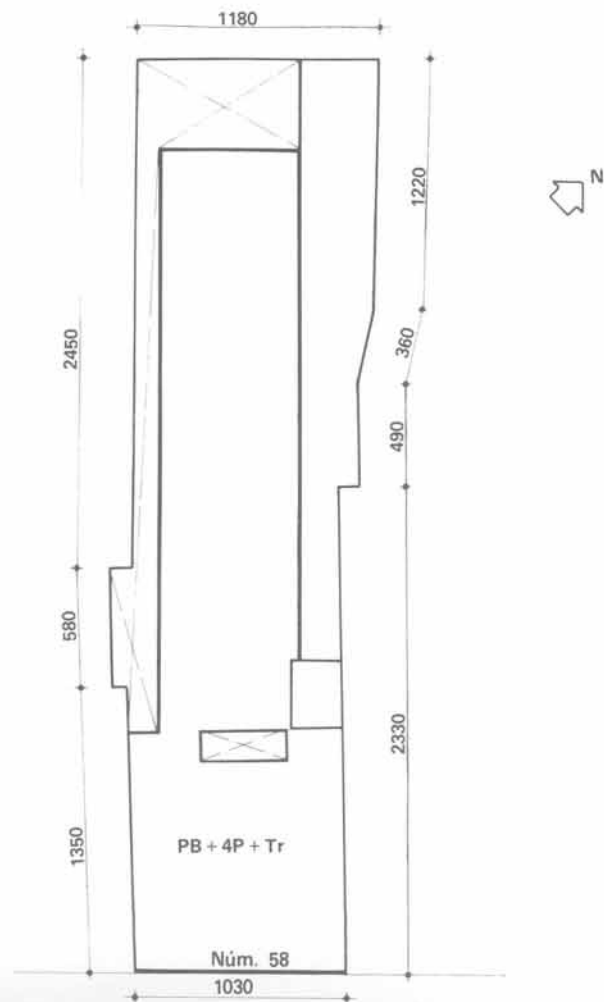
Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/92

Observacions

Segons els usuaris dels vint habitatges de l'edifici, només dos són de propietat municipal: un està tancat i l'altre tapiat.

Consideracions finals





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha una botiga i cada pis té un habitatge per planta.

L'estructura és de maó massís de 15 cm revestit amb bigues de fusta i revoltons de rajola. Els sostres fan molt pendent i fletxen.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb finestres i balcons. Les lloses dels balcons tenen les juntes trencades. La fusteria està mig podrida.

Les divisions interiors són envans de maó massís de 4 cm revestits.

L'equipament, que és l'original de l'edifici, és molt deficient: no hi ha cambra de bany, només hi ha un wàter amb accés des de la cuina, que disposa de pica, armari i fogons. Al wàter hi ha moltes humitats. No hi ha safareig.

Les instal·lacions molt defectuoses són les primitives de l'edifici: l'aigua es distribueix des d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista, amb perill de curts circuits; no hi ha gas; els desguassos són de fibrociment i estan trencats.

No es pot parlar d'acabats, perquè són els originals de l'edifici. Hi ha usuaris que han posat terratzo sobre les rajoles. El terrat és sense ventilar. Hi ha goteres.

L'escala és de voltes a la catalana. El tancament superior està completament deteriorat. Els revestiments cauen i les parets estan plenes d'aigua.

**Fitxa Municipal**

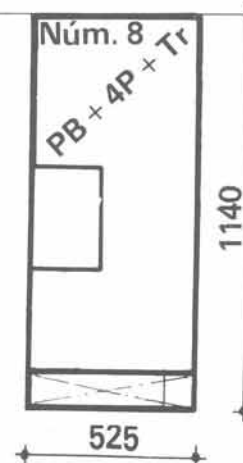
No n'hi ha.
Ref.: 5/94

Observacions**Consideracions finals**

Atès el mal estat dels forjats de l'edifici, es considera que està en ruïna, a part que no compleix la superfície mínima dels estàndards de qualitat.



Carrer de Sant Oleguer





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues i cada pis té dos habitatges per planta. Al terrat hi ha un altre habitatge.

L'estructura és de maó massís de 15 cm revestit, amb bigues de fusta i revoltons de rajola. Les bigues tenen molt de moviment.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm a la façana, amb finestres i balconeres de fusta i vidre doble. Les juntes de les llosanes dels balcons estan trencades.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides. L'equipament és molt deficient, encara que els usuaris l'hagin millorat: la cambra de bany consta de polibany, lavabo, wàter i bidet; la cuina consta de fogons, pica i armari; no hi ha safareig.

Les instal·lacions són defectuoses, encara que els usuaris les arreglen, no compleixen les normes. Els fils elèctrics i els tubs de fontaneria es creuen perillosament: l'aigua es distribueix des d'un dipòsit, amb tub de coure i de plom barrejat; les conduccions elèctriques són de fil vistes i amb tub bergman a trossos; hi ha gas ciutat amb tub de coure. El terrat és sense ventilar. Els cossos que sobresurten tenen els revestiments que cauen. Hi ha goteres, herbes i esquerdes.

L'escala és de voltes a la catalana, amb esquerdes entre les voltes.

El patí té els desguassos trencats i els revestiments que cauen.



Fitxa Municipal

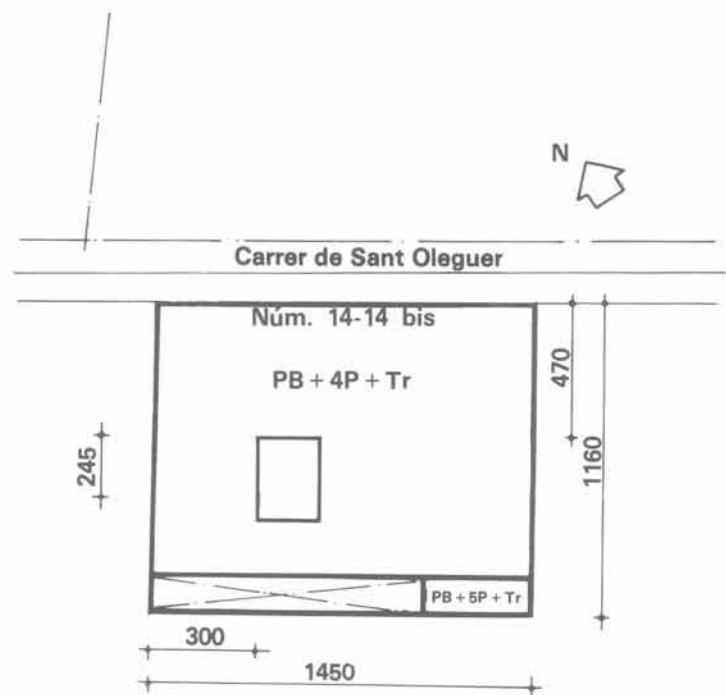
No n'hi ha.
Ref.: 5/95

Observacions

L'edifici consta de dues escales però té una porta que dona a una planta independent de la resta de l'edifici.

Consideracions finals

La situació del patí i de l'escala de l'edifici no permet que compleixi els estàndards de qualitat; aquesta és la raó per la qual caldria fer-lo de nou.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha dues botigues i cada pis té dos habitatges per planta.

L'estructura és de maó massís de 30 cm a la façana i de 15 cm a la resta, amb bigues de fusta i revoltos de rajola. Les bigues que hi ha al pati estan podrides, les interiors estan molt desnivellades.

Els tancaments coincideixen amb l'estructura, estan plens d'esquerdes i els revestiments cauen. Les finestres i les balconeres tenen la fusta podrida. Les juntes de les llosanes dels balcons estan trencades.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm. L'equipament és deficient: no hi ha cambra de bany, el wàter està a la galeria, amb el safareig que fa de plat de dutxa; la cuina està formada per un taulell, una pica i uns fogons, que s'han adaptat a gas ciutat.

Les instal·lacions són deficientes: l'aigua es distribueix a partir d'un comptador amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és vista, amb tub bergman i fils sense protegir; la instal·lació de gas ciutat és a base de tub de plom. Les connexions d'entrada són les originals de l'edifici.

Els acabats també són els originals: terres de rajola pintada; parets enguixades, menys a la zona de treball de la cuina que és enrajolada; sostres enguixats, tots deteriorats.

El terrat és ventilat a la catalana. Els elements que sobresurten estan completament fissurats. Hi ha esquerdes i moltes goteres.

L'escala és de voltes a la catalana. Tots els revestiments cauen i els graons són perillosos pel desgast. Les finestres estan molt mal situades.

El pati no té cap revestiment perquè tots han caigut. Els desguassos estan trencats. Hi ha humitats.



Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/96

Observacions

Edifici construït l'any 1881.
Té una paret mitgera, que ha quedat a la intempèrie, en molt males condicions de conservació.

Consideracions finals

Perquè l'edifici complís els estàndards de qualitat, s'haurien de convertir els dos habitatges en un de tres dormitoris, però atès el mal estat dels elements estructurals, es considera que està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i tres pisos.
L'estructura és de paret de maó massís i bigues de fusta amb revoltos de rajola.
Els tancaments són de maó massís de 30 cm amb els revestiments que cauen.
El terrat està ple d'herbes i les parets de la caixa d'escala estan enderrocades.

**Fitxa Municipal**

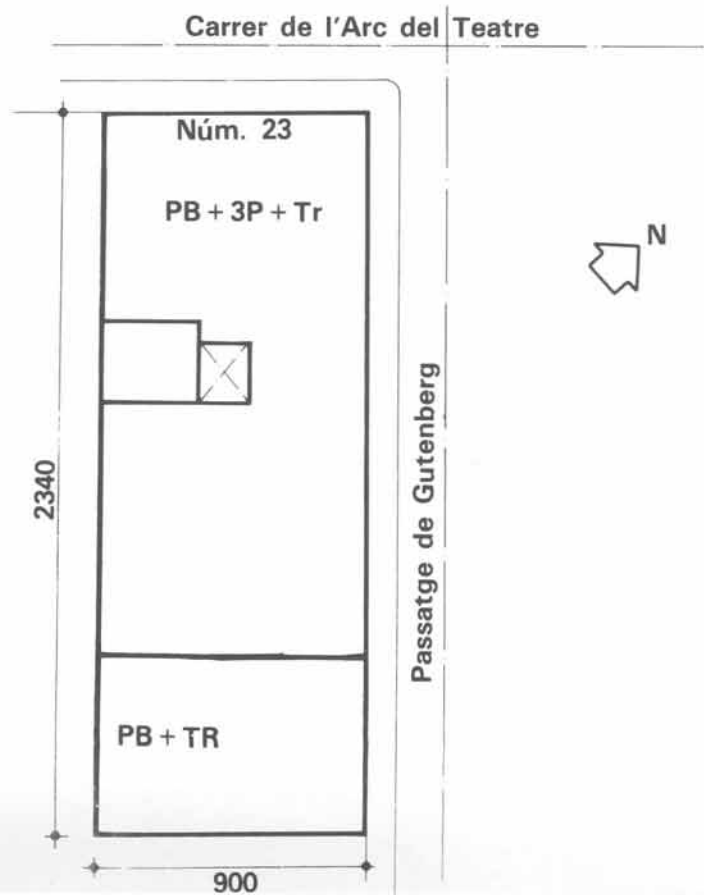
No n'hi ha.
Ref.: 5/100

Observacions

Està tapiat a causa d'una explosió.

Consideracions finals

Atès que l'edifici està tapiat, el terrat enderrocant, i també la caixa d'escala, es considera que està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, cada pis té dos habitatges per planta.

L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm, amb bigues de fusta i revoltons de rajola. L'estat de l'estructura està tan degradat que s'aguanta gràcies a les cases del costat.

Els tancaments estan també en molt mal estat i són de maó massís de 30 cm, amb esquerdes. Les finestres i balconeres són de fusta i estan podrides. L'arrebossat després.

El terrat és sense ventilar amb moltes esquerdes i herbes.

L'escala és de voltes a la catalana, amb esquerdes entre les voltes i en els tancaments.

El pati està en molt males condicions, hi creixen herbes, té els revestiments que cauen, els desguassos estan trencats i hi ha humitats.

**Fitxa Municipal**

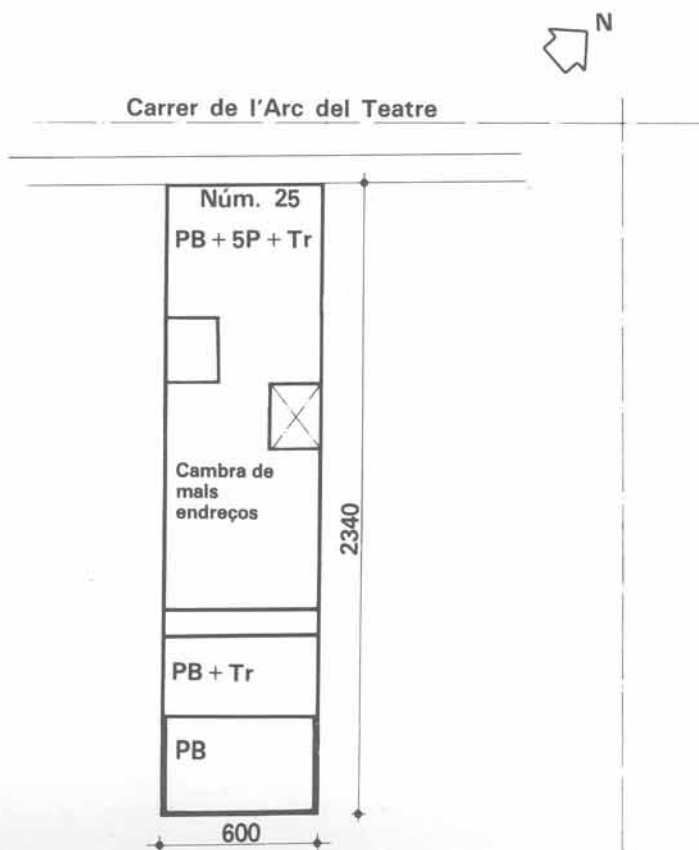
No n'hi ha.
Ref.: 5/101

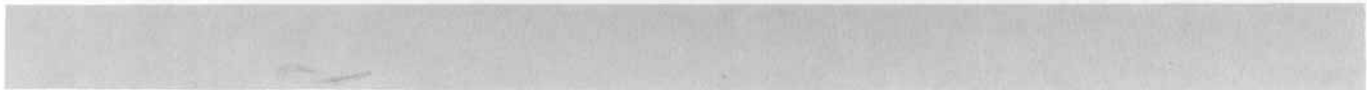
Observacions

No s'ha pogut entrar a l'interior dels habitatges.

Consideracions finals

Atès l'estat dels elements de l'edifici, es considera que està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, cada pis té dos habitatges per planta.

L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm amb bigues de fusta i revoltos de rajola. Les parets tenen moltes esquerdes i les bigues fan molt pendent.

Els tancaments estan degradats: són de maó massís de 30 cm, amb els revestiments que cauen. La fusteria de les finestres i balconeres està podrida.

El terrat és sense ventilar amb moltes esquerdes i herbes.

L'escala està enderrocada segons es veu des del terrat veí.

Des del terrat veí, sembla que l'escala està enderrocada.

**Fitxa Municipal**

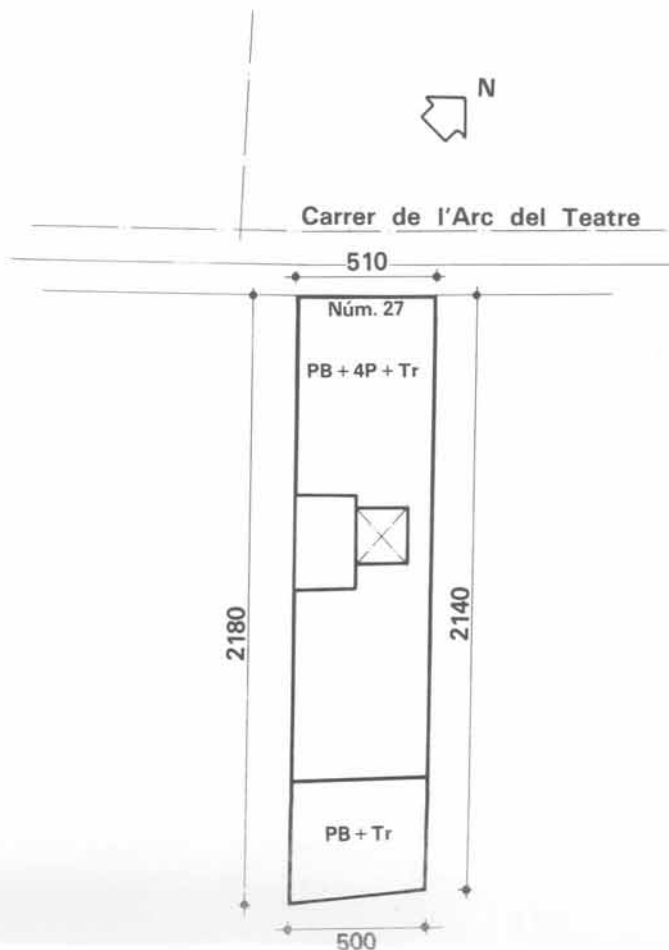
No n'hi ha.
Ref.: 5/102

Observacions

No s'ha pogut entrar a l'interior dels habitatges.

Consideracions finals

Atès el mal estat general de l'edifici, es considera que està en ruïna.





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, cada pis té dos habitatges per planta.
 L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm amb bigues de fusta i revoltons de rajola. Les parets tenen moltes esquerdes i les bigues fan pendent.
 Els tancaments estan degradats: són de maó massís de 30 cm amb els revestiments que cauen. La fusteria de les finestres i balconeres està podrida.
 L'escala és de voltes a la catalana amb esquerdes a les voltes i als tancaments.

**Fitxa Municipal**

No n'hi ha.
 Ref.: 5/103



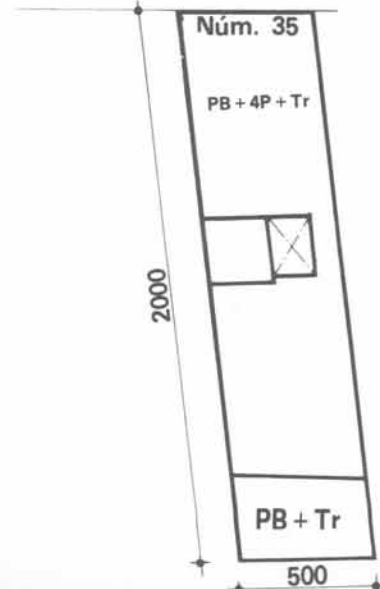
Carrer de l'Arc del Teatre

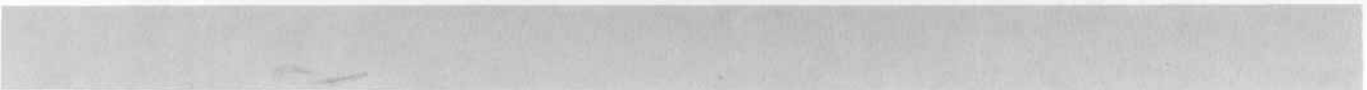
Observacions

No s'ha pogut entrar a cap habitatge ni al terrat.

Consideracions finals

Atès l'estat general de l'edifici, es considera que està en ruïna.





2

Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i quatre pisos, a la planta baixa hi ha un local comercial, el primer i el segon pis tenen un habitatge per planta, el tercer i el quart en tenen dos.

L'estructura és de maó massís de 15 cm, amb bigues de fusta que tenen humitats, fan pendent i estan podrides.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm, amb esquerdes i humitats. La fusteria de les finestres i balcons està podrida. L'exterior és arrebossat.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm, amb humitats i esquerdes, a més estan desplomades.

L'equipament és deficient: no hi ha cambra de bany, només vàter; la cuina disposa de taulell, pica i fogons; no hi ha safareig.

Les instal·lacions també deficientes són les originals de l'edifici: l'aigua es distribueix a partir d'un dipòsit, amb tub de plom; la instal·lació elèctrica és de fils vista; hi ha gas butà; els desguassos estan trencats.

El terrat és sense ventilar. Les construccions que hi ha estan completament esquerdades i produeixen goteres.

L'escala és de voltes a la catalana. Té el sostre podrit i les voltes esquerdades.

Els patis tenen els revestiments que cauen i hi ha moltes humitats.

**Fitxa Municipal**

No n'hi ha.
Ref.: 5/105

Observacions

Les dues primeres plantes tenen anul·lat l'accés des de l'escala, i es comuniquen amb la planta baixa per una escala interior.

Consideracions finals

Atès el mal estat general de l'edifici es considera que està en ruïna.





Descripció de l'edifici



Fitxa Municipal

No n'hi ha.
Ref.: 5/106

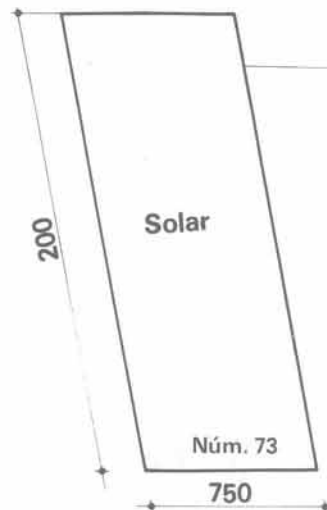


Carrer Nou de la Rambla

Observacions

Ha estat enderrocat recentment.

Consideracions finals





Descripció de l'edifici

Es tracta d'un edifici de planta baixa i cinc pisos, a la planta baixa hi ha un local comercial, el primer, segon i tercer pis tenen un habitatge per planta, el quart i cinquè en tenen dos i al terrat n'hi ha un altre.

L'estructura és de parets de maó massís de 15 cm, amb bigues de fusta i revoltos de rajola. Hi ha esquerdes importants a les parets i forjats.

Els tancaments són de maó massís de 30 cm revestits. La fusteria de les finestres i balconeres està podrida. Les juntes de les llosanes dels balcons estan trencades.

Les divisions interiors són de maó massís de 4 cm revestides. L'equipament és deficient: no hi ha cambra de bany, només vàter; la cuina és en un racó on només hi ha pica i fogons; no hi ha safareig.

Les instal·lacions estan molt degradades, fins i tot la connexió d'entrada. L'aigua es distribueix a partir d'un comptador amb tub de plom encastat; la instal·lació elèctrica és vista, té contactes amb l'aigua de pluja; no hi ha gas; els desguassos estan trencats.

Els acabats estan completament degradats: són els originals de l'edifici.

El terrat és sense ventilar. Tot el que sobresurt està en un estat deplorable.

L'escala és de voltes amb esquerdes en els tancaments.

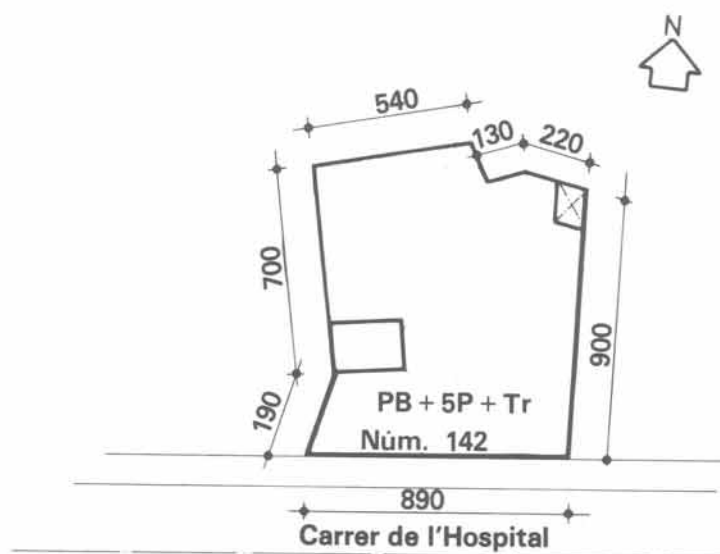
El pati de l'extrem té els revestiments que cauen, les instal·lacions trencades i amb humitats arreu.

**Fitxa Municipal**

No n'hi ha.
Ref.: 5/109.

Observacions**Consideracions finals**

Atès el mal estat general de l'edifici es considera que està en ruïna.





EDIFICIS D'ÚS PREDETERMINAT



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat a la plaça de Castilla. El solar és de planta trapezoïdal amb una façana que dona al carrer Tallers d'una amplària aproximada de 10 m, una altra que dona a la plaça d'una amplària aproximada de 40 m, dels quals els 10 m de l'esquerra fan de mitgera amb l'edifici del convent dels Pares Mercedaris, i dues mitgeres convencionals. La superfície del solar és de 476 m².

Altres dades

L'edifici es va construir l'any 1956 sota la pauta arquitectònica de l'edifici del costat que és el convent. Actualment és un centre escolar de 8 unitats d'EGB i una de pàrvuls.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7a.
 Número inventari: 7.021
 Superfície del solar: 476 m².
 Superfície construïda: 1.405 m².
 Valoració del solar: 2.656.080,— ptes.
 Valoració edifici: 28.100.000,— ptes.
 Valoració total immoble: 30.756.080,— ptes.
 Ref.: 5/2

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres i ocupa la totalitat del solar. Consta de planta baixa a nivell de carrer i tres plantes superiors.

Volum interior

Adossat a la mitgera més llarga hi ha un pati d'il·luminació i ventilació que neix a la planta baixa i va creixent en superfície, a mida que va pujant. La planta baixa de l'edifici té forma d'U, amb el cos central més gran que les ales, i que correspon a la façana de la plaça de Castilla; a la planta primera desapareix la part de l'ala esquerra que sobresurt del cos central, amb la qual cosa la planta resultant queda en forma de L; a la planta segona desapareix la part del cos central que fa de mitgera amb l'edifici convent dels Pares Mercedaris, amb la qual cosa la planta resultant queda en forma de L però més curta que la de la planta primera; i la planta tercera té la mateixa forma que la planta segona. La comunicació vertical entre les diferents plantes es fa a través d'una caixa d'escala amb ull central, adossada a l'esquerra de la façana que dona a la plaça de Castilla. A la planta baixa hi ha el vestíbul d'accés general, situat en el centre geomètric del cos central i que dona a la plaça, l'aula de pàrvuls, el gimnàs, i els serveis sanitaris corresponents. Totes aquestes dependències estan relacionades a través d'un gran espai central de distribució de forma rectangular, que a la vegada fa la funció de sala polivalent. A la planta primera hi ha la zona de direcció i administració del Centre amb diversos despatxos, tres aules, i els serveis sanitaris corresponents. Una de les aules serveix d'accés al primer terrat, que resulta de la volumetria de l'edifici que prové del progressiu engrandiment del pati interior. La planta segona conté tres aules i els serveis sanitaris corresponents. El distribuïdor general d'aquesta planta, serveix d'accés al segon terrat. La planta tercera té dues aules, un petit laboratori i els serveis sanitaris corresponents. La distribució de les plantes primera, segona i tercera, respon a l'esquema de passadís central i és similar per a totes tres. La planta coberta és un terrat directament accessible des de la caixa d'escala i en el qual hi ha la cambra de dipòsits d'aigua.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici respon a un esquema de sostres perpendiculars a la façana o mitgera, segons el cas, que recolzen sobre la façana o mitgera, sobre les façanes del pati interior i, en el cas del cos central, sobre una paret de càrrega interior que a la planta baixa descansa sobre un pòrtic aparentment de formigó armat.

Els sostres de totes les plantes són de biguetes de formigó armat i revoltó ceràmic. Els pilars i les bigues del pòrtic de formigó armat són de secció rectangular, de mides prou reduïdes, cosa que fa sospitar que realment el pòrtic és metàl·lic, i va ser revestit posteriorment.

L'escala és de volta catalana encastada a les parets de la caixa.

A la planta primera, i en el lloc corresponent a la zona de direcció, hi ha un balcó de llosanes de pedra.

Tancaments

La façana principal és de 30 cm de gruix de maó massís igual que la façana del pati interior.

Les divisions interiors, que tenen funció estructural resistent o de travada, són de 15 o 30 cm de gruix de maó massís, segons el cas.

La resta de divisions interiors són envans tradicionals.

Coberta

Els tres terrats existents són del tipus a la catalana amb formació aparent de minvell, i sense ventilació. El terrat principal es fa servir com a pati de jocs, i està protegit per una tanca metàl·lica d'una alçària aproximada de 2,50 m. El primer terrat accessible presenta diverses reparacions parcials, però que no han solucionat definitivament el problema de les humitats i les filtracions. A més, la connexió de la bunera del terrat amb el baixant, a través d'un colze, no està ben resolta i hi ha fuites d'aigua a la paret.

Fusteria

Els buits de façana que dona al carrer estan resolts amb finestres de fusta pintada i vidre doble, de dues o tres fulles practicables segons el cas, i amb persiana enrotllable.

Els buits corresponents a la planta baixa estan protegits a més per una reixa a base de bastiment de ferro i tela metàl·lica.

Els buits de façana que dona al pati interior estan resolts amb finestres de ferro pintat i vidre imprès, de dues o tres fulles practicables segons el cas i sense cap protecció addicional.

En general, els ampits de les finestres són molt baixos i perillosos, tot i que hi ha una protecció a tall de barana constituïda per un o dos tubs de ferro horitzontals.

Els buits de pas interiors estan resolts amb portes de fusta pintada. La porta d'accés a la cambra de dipòsits d'aigua del terrat, està podrida com a conseqüència de les inundacions que sovint es produeixen pel funcionament defectuós de la fontaneria i del sobreixidor.

Acabats

Tots els sostres són de cel ras de tipus continu, enguixat i pintat, molt esquerdat quan coincideix amb el sostre corresponent d'una coberta o terrat.

Tots els paràmetres verticals interiors són en general del tipus enguixat i pintat a la cola. En els espais d'ús general i circulacions hi ha un tractament amb fusteria a l'esmort fins a una alçària d'1,20 m aproximadament. Els serveis sanitaris estan enrajolats fins al sostre. Moltes rajoles han caigut i això s'agreuja amb els mals tractaments de la canalla.

Tots els terres són de terrazo o rajola hidràulica com a l'escala, i amb un sòcol del mateix material, excepte en el cas del gimnàs, en el qual hi ha un paviment de fusta del tipus parquet.

S'ha observat una humitat generalitzada en el medi vertical

de serveis sanitaris deguda a un funcionament defectuós de la fontaneria dels desguassos.

A nivell d'acabats la façana presenta un tractament especial pel que fa a la seva composició. Hi ha un cos de façana principal centrat geomètricament amb l'accés de l'edifici i que arriba només fins a la planta segona, en el qual s'ha deixat el maó a cara vista. En aquest cos el portal i la balconada de la planta primera formen un conjunt decoratiu a base d'un arrebossat d'imitació a la pedra treballada que emmarca aquests buits. Aquest primer cos de façana està limitat lateralment per un tractament d'arrebossat que imita els cairons de pedra natural, i a dalt per una petita cornisa de llosanes de pedra.

La resta de la façana és arrebossada i pintada, excepte a la planta baixa on el mateix arrebossat fa un dibuix de junts horitzontals de dimensions acusades, que imita els corresponents d'una façana de pedra treballada.

La façana general està rematada per una petita cornisa de llosanes de pedra, sobre la qual s'aixeca encara la barana del terrat igualment arrebossat. Totes les finestres d'aquesta façana tenen un marc al voltant, que imita la pedra, més o menys treballat segons la composició de la façana.

La façana que dona al pati interior és arrebossada i lliscada, i la part corresponent a la planta baixa, està, a més a més, pintada de color blanc.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública, amb comptador en un pericó registrable amb tapa de fusta, situat a sota l'escala de la planta baixa. Un muntant únic encastat de plom enllaça el comptador amb quatre dipòsits de fibrociment de 500 l de capacitat, situats en una cambra que hi ha al terrat.

El pericó del comptador està en molt mal estat, hi ha fuites d'aigua a les aixetes de pas del comptador, amb la qual cosa el fons del pericó està sempre inundat, i la tapa de fusta està força podrida.

Els dipòsits estan regulats per una vàlvula de flotador de funcionament defectuós, i un sobreixidor insuficient i prou rudimentari que aboca en una pica que hi ha al mateix terrat, i que desguassa lliurement en una bunera també del terrat, de manera que quan la vàlvula de flotador no tanca correctament, els dipòsits arriben a vessar i produeixen la inundació de la cambra.

Els dipòsits, de dins, estan molt bruts de llot, i per això l'aigua a vegades surt vermellosa per les aixetes.

De la cambra de dipòsits surt la conducció principal vertical que es ramifica a cada planta en una xarxa de derivacions parcialment encastada, de tub de plom pintat, fins als aparells sanitaris corresponents, en els quals s'han observat deficiències de funcionament de les vàlvules, amb cisternes i aixetes que no arriben a tancar mai.

Els desguassos generals de l'edifici estan situats en el pati interior. Un baixant de fibrociment en muntatge superficial, recull a cada planta les derivacions corresponents als serveis sanitaris, amb una connexió defectuosa que provoca fuites d'aigües brutes.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública, a través del quadre general de connexió d'entrada, de protecció, de distribució i dels comptadors, situat en un petit local accessible des del vestibul general, del tipus llum i força.

El quadre de protecció del circuit de llum està format per un interruptor tripolar de palanca i tres fusibles del tipus Diazed, amb borns de comprovació de porcellana, i muntat sobre un tauler de fusta.

El quadre de protecció del circuit de força és similar al de llum però sense borns de comprovació. Seguidament i sobre un altre tauler de fusta hi ha sis parells de fusibles de tap corresponents als sis circuits parcials en els quals està dividida la xarxa de força.

Tota la xarxa de distribució és amb tub Bergman encastat o vist. Els mecanismes són encastats i en quantitat i tipus suficient, adequats a l'ús de cada local i generalment de 5 A. S'han observat línies afegides al tub Bergman vistes, amb

mecanismes de 15 A per a la calefacció i el laboratori. Hi ha igualment alguna línia afeïda amb cable directament grapat a la paret.

Com a singularitat d'aquesta instal·lació, cal esmentar l'existència d'endolls de 5 A malmesos segurament perquè s'hi han connectat aparells de potència superior, com és ara, radiadors elèctrics, i la no existència de protecció davant els contactes indirectes, mitjançant interruptors diferencials i connexió a terra a través d'un conductor de protecció.

Enllumenat

L'enllumenat artificial està format en la seva totalitat per llums incandescents de diferents potències segons les existències del Centre des de 40 W fins a 200 W. Aquesta circumstància produeix una notable manca d'uniformitat a nivell d'enllumenat, i és totalment insuficient en el cas de les aules, on els nivells d'enllumenat estan per sota de 100 lux. Cal afegir que fora de l'horari escolar, les aules s'aprofiten per a altres activitats docents, com és ara, reciclatges i cursets per a adults.

Calefacció

La instal·lació de calefacció és amb radiadors elèctrics del tipus més corrent de resistència a l'aire sense cap sistema de regulació manual ni automàtica.

Altres

Com a prevenció d'incendis l'edifici disposa d'uns quants extintors, però en quantitat insuficient i amb data de revisió corresponent al 10/79.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici respon en general a l'esquema típic d'escola de l'època en què es va construir. Els inconvenients inicialment existents en un solar ordenat segon les alineacions de vial, entre mitgeres, i sense pati interior d'illa, en aquest cas han estat resolts amb l'existència de dues façanes i la situació i dimensions del pati interior, que conjuntament, han permès resoldre arquitectònicament les condicions d'enllumenat i ventilació natural que considerem prioritàries per a qualsevol edifici destinat a la canalla, i concretament per a una escola. La utilització del terrat com a pati de jocs no és evidentment la més desitjable, però és l'única alternativa emprada fins ara, en el cas de situacions en nuclis urbans altament densificats, on no és possible disposar de sòl adequat.

El programa de necessitats vigent en un centre d'EGB de vuit unitats és una mica superior a les prestacions existents en aquest edifici, però en qualsevol cas la diferència és perfectament tolerable per tal de conservar el seu ús actual. Finalment cal destacar la circumstància favorable que suposa la seva situació en una plaça pública amb grans espais enjardinats que poden ser utilitzats com a tals, i dels quals l'edifici no disposa amb qualitat suficient.

Conservació

En general tot l'edifici es troba en bon estat de conservació. Només cal assenyalar la problemàtica que presenta la instal·lació de fontaneria i els desguassos en general que provoquen humitats concentrades en el nucli dels serveis sanitaris, i la no definitiva solució d'estanquitat del primer terrat.

Així doncs, fóra adequat el canvi total de la instal·lació de fontaneria amb l'actual sistema de subministrament a través de dipòsits, per un altre de tipus directe des de la xarxa pública, instal·lat amb tub de coure vist i vàlvules de qualitat, adequat a l'ús previst com a escola.

Igualment cal una revisió de tots els desguassos i la reparació o substitució dels trams deficients.

Pel que fa a la solució d'estanquitat del primer terrat caldria

procedir a una reparació global, en comptes de continuar amb l'estrategia d'afegir pedaços i refer tota la impermeabilització i l'enrajolat.

És igualment recomanable procedir a una revisió de l'aïllament de la instal·lació d'electricitat, perquè els conductors estan prou envellits, i és probable a curt termini un curtcircuit, amb el risc de foc que comporta a causa de la manca de protecció.

Inversions, consum, manteniment

No tenim constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys.

Per a confirmar la problemàtica, exposada anteriorment, de la instal·lació de fontaneria, de l'arxiu de treballs realitzats pel servei de Conservació d'Edificis i Instal·lacions de l'àrea d'Ensenyament, es dedueixen una sèrie de petites reparacions al llarg dels anys 1981 i 1982 que consisteixen en el canvi de vàlvules de flotador de les cisternes, i condicionament d'aixetes.

En aquestes condicions pot afirmar-se que el consum d'aigua anual és excessiu per a aquest edifici, atès que una part important es llença directament als desguassos sense cap aprofitament.

El canvi proposat de l'instal·lació de fontaneria, produiria estalvi de consum en aquest sentit, a més d'eliminar les corresponents humitats produïdes com a conseqüència del seu defectuós funcionament.

El tipus de radiador amb resistències a l'aire és de baix rendiment. Aquesta circumstància i la no existència de sistemes de regulació i/o programació, permeten afirmar que el consum elèctric per a calefacció, en condicions normals d'ús, ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari.

El canvi dels actuals radiadors, per uns altres, de més rendiment, com és ara, del tipus convector, i equipats amb sistemes de regulació i/o programació automàtica, produiria un estalvi de consum prou important en aquest sentit.

El sistema d'enllumenat artificial a base de llums d'incandescència, és igualment de baix rendiment, i en aquest cas concret, com ja ha estat comentat, insuficient. La substitució de l'enllumenat actual per un altre a base de fluorescents en disposició i quantitat adequada, podria donar una il·luminació suficient sense que el consum elèctric per a aquest concepte es veïés augmentat.

Del mateix arxiu de treballs realitzats pel Servei de Conservació d'Edificis i Instal·lacions de l'àrea d'Ensenyament, es dedueixen igualment una sèrie de reparacions durant els anys 1980, 1981 i 1982 consistents en adequacions de la instal·lació d'electricitat motivades per avaries diverses. La revisió proposada de la instal·lació d'electricitat, prioritàriament encaminada a la substitució dels conductors envellits per manca d'aïllament, produiria un estalvi important en les despeses de manteniment d'aquesta instal·lació.

El canvi proposat per la instal·lació de fontaneria, per les raons esmentades anteriorment, produiria igualment un estalvi important en les despeses de manteniment.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill amb l'excepció feta de la neteja dels paraments pintats a la cola, els quals fora convenient pintar-los al plàstic en properes inversions de pintura general.

Cal dur a terme la revisió efectiva dels extintors segons les disposicions vigents.

Adequació a l'ús

En general, els espais materials i equips són perfectament adequats a l'ús previst com a centre docent, amb determinades excepcions.

Ja s'ha comentat el nivell d'enllumenat que és insuficient, actualment, en els espais docents.

L'aïllament acústic entre aules, o bé entre aules i espais de circulació, és igualment insuficient perquè les separacions són envans tradicionals.

La resistència als maltractaments de la canalla a la part de baix dels paraments verticals no és tampoc la més adequada. Hi ha trossos d'enguixats que cauen, d'una manera generalitzada.

La protecció davant de contactes indirectes de la instal·lació d'electricitat és inexistent. Cal introduir els corresponents interruptors diferencials i afegir el conductor de protecció amb una connexió a terra adequada.

La protecció davant curts circuits mitjançant fusibles de tap no és la més adequada, perquè és susceptible de manipulacions i que podrien produir sobreintensitats de servei, amb el risc de foc que això comporta, és recomanable, doncs, la seva substitució per interruptors automàtics.

En un replà d'entremig de l'escala, hi ha una finestra amb un amplit molt baix que no ofereix cap seguretat davant possibles caigudes. Fóra necessària una protecció interior adequada per tal d'evitar accidents.

Cal augmentar la quantitat d'extintors en proporció a la grandària del centre segons les disposicions vigents.

En cas d'evacuació del centre docent per qualsevol causa, el dimensionat de l'escala i la seva situació immillorable són garantia suficient per dur-lo a terme en les degudes condicions. Cal afegir però, que fóra necessària la instal·lació d'un enllumenat d'emergència amb equips autònoms, en cas d'interrupció del subministrament elèctric.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat a la plaça de Castella. El solar és de planta rectangular amb una façana que dona a la plaça d'una amplària aproximada de 15,00 m, dues façanes laterals d'una amplària aproximada de 32,00 m, corresponents a dos carrers que formen part de la plaça, i una façana posterior, d'un altre carrer que enllaça els dos anteriors, de la mateixa amplària que la que dona a la plaça.

L'edifici, completament envoltat de vials pels quatre cantons, està inclòs en el catàleg d'edificis artístics de l'Ajuntament de Barcelona.

Altres dades

L'Església va ser construïda l'any 1740 juntament amb un convent annex i destinada a l'ordre de Sant Vicenç de Paul. Durant els anys 1802-1812, el conjunt va ser destinat a hospital militar unit a d'altres edificacions que es varen construir al costat.

Cap el 1816 va tornar a mans de l'orde de Sant Vicenç de Paul que el deixà definitivament l'any 1833. A partir d'aquesta data el conjunt va ser utilitzat com a presó i manufactura de tabacs.

Al llarg de 1943 s'enderrocà tot el conjunt d'edificis de l'antic hospital militar excepte l'Església que es va conservar, i el 1947 va ser destinada a l'ordre dels Mercedaris com a conseqüència de la permuta que va fer-se entre l'Ajuntament de Barcelona i l'esmentada ordre, que va cedir a canvi la seva residència del Bonsuccés.

Finalment els anys 1948-1949 es va completar una de les dues torres, s'hi va afegir la porxada principal i es van revestir les façanes que havien quedat al descobert com a conseqüència de l'enderrocament dels edificis annexos, efectuat el 1943.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7a

Número d'inventari: 3.027

Superfície del solar: 460 m²

Superfície construïda: 460 m²

Valoració del solar: 855.600,— ptes.

Valoració de l'edifici: 32.200.000,— ptes.

Valoració total de l'immoble: 33.055.600,— ptes.

Ref.: 5/4

Descripció de l'edifici

L'Església té planta de creu amb una nau central, i una transversal molt curta que forma dues capelles laterals. La façana principal és la que dona a la plaça i està coronada per dues torres laterals que fan de campanar. L'accés a l'interior es fa a través d'una porxada exterior més baixa que l'església, que suporta una terrassa amb una barana de balustres.

Les façanes laterals són similars i amb una composició que acusa les dimensions de la nau transversal.

La façana del darrera té un volum independent, més baix, afegit posteriorment a l'absis, planta rectangular, que conté la Sagristia i les escales d'accés a la cambreta de la imatge de la Verge de la Mercè que és una tribuna que surt d'aquest volum en voladís cap al carrer i, que per damunt de la Sagristia, presideix la nau principal.

El terra de la Sagristia es troba enfonsat 2,00 m respecte la rasant del carrer del darrera, ja que els carrers laterals fan pendent cap a la plaça.

Interiorment la nau principalment té un petit cor que es prolonga per cada costat fins a la nau transversal i des del qual pot accedir-se a la terrassa de la porxada per dues portes laterals. Les escales d'accés als campanars de les dues torres donen també accés al cor.

La coberta és un conjunt de teulades de dues vessants, els careners de les quals coincideixen amb els eixos de les respectives naus. La intersecció d'aquestes naus s'ha resolt amb una cúpula de revolució quasi semi-esfèrica.



Anàlisi constructiva

Estructura

Les característiques constructives generals d'aquesta església corresponen a un edifici on se sobreposen l'estil barroc i el renaixentista.

Les parets, columnes, arcs i voltes són de maçoneria, tàpia i maó completament revestits, menys a les cantonades i als dos campanars que tenen les parets de carreus de pedra. La porxada principal és un conjunt de pilars i arcs de mig punt completament de pedra.

Tancaments

Tots els tancaments exteriors i interiors, coincideixen amb l'estructura general.

Coberta

Hi ha tres tipus de coberta ben diferenciats. La cúpula principal, de revolució, quasi semi-esfèrica, té una part superior convexa amb escata de ceràmica vidrada i una part inferior còncava enrajolada amb peces petites de ceràmica vidrada amb dibuixos geomètrics. Les cobertes de les naus són teulades de dues vessants amb cornises de pedra amb més o menys motlures, segons la composició general de l'edifici. Finalment hi ha trossos petits com petxines invertides de rajola ceràmica, acabats amb una cornisa de pedra.

L'evacuació d'aigües d'aquestes cobertes és directa a través de la cornisa, o mitjançant gàrgoles de pedra.

Fusteria

Les poques obertures de la façana estan resoltes amb finestres de fusta pintada i vidres decoratius de diferents grandàries, però en qualsevol cas emmarcades amb carreus de pedra i fins i tot amb frisos, igualment de pedra, les més grans.

Acabats

Tots els terres són de marbre de dos colors diferents, fent dibuixos geomètrics excepte el terra de la porxada que és de lloses de pedra.

Els acabats interiors de la nau són el resultat de la decoració típica de l'art barroc a base de motlures de guix i diferents revestiments daurats o amb motius pictòrics, predominantment a la volta i a l'altar on la mateixa pintura completa l'arquitectura amb una notable sensació de relleu. Moltes de les pintures són atribuïdes al francès Flaugier. Exteriorment totes les parets són arrebossades i a l'interior tenen un aplacat de pedra d'una alçària aproximada d'1,50 m.

Les escales són de volta a la catalana i els esglaons tenen el davant de rajola pintada, l'estesa de rajola tallada i una graonera de fusta.

Fontaneria

El subministrament d'aigua es fa mitjançant una conducció situada en una mena de galeria que circula per sota de la vorera del carrer del darrera i de la qual se'n desconeix tant la procedència com la situació del possible comptador. La instal·lació és de tub de plom completament encastada i dona servei a un parell de rentamans i a un wàter per a ús privat.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública i amb un sol comptador 3x10A/127/220V protegit per una caixa antiga amb fusibles de fil a l'aire i una altra caixa nova que està precintada. El quadre de protecció i

distribució consta d'un interruptor magnetotèrmic 3x20A, un interruptor diferencial 40/0,03A i uns quants petits interruptors automàtics.

La instal·lació interior de la part corresponent a la línia principal que surt del quadre de distribució és relativament nova amb conductes de coure i aïllament de PVC protegit per un tub de PVC color negre vist.

Les derivacions són antigues amb conductes de coure aïllats amb goma vulcanitzada passades per un tub metàl·lic i alguna està anul·lada. Aquestes derivacions també són vistes.

La nau central té un sistema d'enllumenat a base de tubs fluorescents situats verticalment i adossats a les columnes, mentre que a la resta d'espais és de làmpades incandescentes de diferents tipus i potències.

Calefacció

Com a instal·lació de calefacció per al públic la nau central disposa d'una sèrie de radiadors d'infraroigs amb plaques refractàries i cremador de gas ciutat. Estan situats a una alçària aproximada de 3,00 m i adossats a les columnes.

Instal·lació de gas

La instal·lació de gas és directe de la xarxa pública amb un comptador situat a sota d'una de les escales d'accés al cor de les torres.

La instal·lació interior és de tub de coure vist i disposa d'una aixeta de pas per a cada radiador.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Actualment es tracta d'un edifici aïllat amb una certa història pel que fa a la seva evolució en el temps i uns valors artístics notables, resultat de l'època de la seva construcció, que està ben situat i gaudeix d'un entorn urbà adequat a les seves característiques.

Conservació

L'Església presenta un conjunt de lesions que configuren un quadre patològic en dues vessants diferents.

L'estructura presenta un conjunt important d'esquerdes repartides per tot l'edifici, entre les quals poden destacar-se les de les claus dels arcs interiors de la nau principal, i que en conjunt són una mostra clara d'un lleuger moviment o assentament dels fonaments que han desarticulat els suports. En tot cas no amenacen amb una evolució perillosa. A propòsit d'això cal esmentar l'existència d'una antiga riera que passava per la plaça de Castella, precisament molt a prop de la façana principal de l'Església, procedent del carrer de Tallers.

Hi ha un conjunt important d'humitats sobretot concentrades a la zona que queda més baixa que el carrer. A la Sagristia han fet malbé part de les pintures artístiques de les parets provocant una destrucció greu.

Aquestes humitats procedeixen del subsòl sense cap dubte i s'acusen a les parets per filtracions i capil·laritat. La causa d'aquest fet pot ser l'existència d'una mena de rases filtrants que envolten l'edifici, i que segurament tenen els tubs d'evacuació embussats, facilitant l'acumulació de l'aigua procedent de la riera sobretot a les parets de la part més fonda.

De fet aquest problema s'ha agreujat els darrers anys, amb la construcció de l'aparcament subterrani situat al mig de la plaça i que, amb tota seguretat, ha desviat la riera del seu curs, produint més aportació d'aigua al voltant de l'edifici. Evidentment les anomalies ressenyades, esquerdes i humitats al subsòl tenen relació. Els petits assentaments que ha pogut produir l'aigua són la causa més versemblant de les esquerdes.

Cal aturar urgentment aquest procés de degradació de la pintura artística de l'interior de l'Església. Si es comprova que la causa de les humitats són els corrents enterrats d'aigua

procedents de l'antiga riera, com a primera mesura, cal obrir la rasa perimetral i assegurar-se de la correcta evacuació de les seves aigües a través de conductes. Al mateix temps, s'han d'impermeabilitzar els paraments exteriors de les parets enterrades.

De tota manera aquesta solució pot molt bé ser insuficient per a evitar l'ascensió per capil·laritat si el nivell freàtic és alt. En aquest cas la sola solució no destructiva i de caire definitiu seria la protecció total, amb una anella d'injeccions o de pantalles de formigó que posés una barrera a la permeabilitat del sòl. Un cop tancat perimetralment tot l'edifici, el nivell freàtic màxim ocasional no podria afectar-lo.

També hi ha filtracions procedents de les cobertes de rajola i dels junts dels bastiments de les finestres. S'ha de fer una reparació que assegurï l'estanquitat d'aquestes cobertes i un rejuntat de la fusteria. D'altra banda hi ha el perill que augmenti la degradació de les pintures artístiques de l'interior.

La instal·lació de fontaneria està envellida, el plom traspuia i a la llarga això es traduirà en més d'una fuita que col·laborarà amb les altres humitats al procés de destrucció.

La instal·lació d'electricitat també està envellida; sobretot les derivacions. L'interruptor diferencial està malmès i per aquesta raó es dispara amb relativa freqüència algun petit interruptor. Això no passa per excès de càrrega del consum, sinó pel deficient aïllament dels conductes que, junt amb les humitats existents, afavoreix els curts circuits.

Caldrà canviar la instal·lació de fontaneria i les línies antigues de l'electricitat. Al mateix temps, cal anul·lar la primera caixa de protecció perquè, com que està oberta i rovellada, és un perill constant de contacte directe i d'electrocució. També hi manca un conductor de protecció amb una connexió a terra adequada.

Inversions. Consum. Manteniment

No hi ha constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys.

Les poques hores d'utilització i la limitació de les seves prestacions fan que el consum sigui mínim. És recomanable de posar condensadors en els tubs fluorescents per a augmentar el factor de potència ja que actualment no estan compensats.

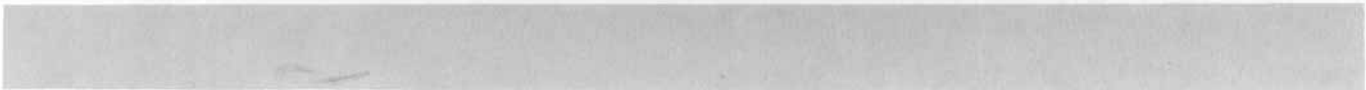
S'hauria d'assegurar el manteniment general de l'edifici amb l'atenció que mereix la seva qualitat artística. Això seria relativament senzill, excepte per a les parts enlairades, que són de difícil accés.

El manteniment actual és del tot insuficient.

En qualsevol cas, la qualitat de les pintures, demana una acció extraordinària, si més no, per aturar el procés de degradació i, si és possible, una restauració digna.

Adequació a l'ús

Les característiques d'aquest edifici i les seves circumstàncies històriques i artístiques, fan inqüestionable el seu ús actual.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el número 20 del carrer de Valldonzella. El solar és de planta rectangular amb una façana al carrer Valldonzella d'una amplària aproximada de 18,00 m, dues mitgeres laterals d'una llargària aproximada de 48,00 m, una de les quals, la de l'esquerra s'ha convertit actualment en façana d'un solar municipal, per enderrocament de la construcció que hi havia al seu costat, i una façana posterior al passatge de Sant Bernat. La superfície del solar és de l'ordre de 860 m².

Altres dades

L'edifici va ser construït fa més de 50 anys i ha sofert diverses modificacions al llarg de la seva història, la darrera de les quals va ser acabada l'any 1980.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 12b 6a
 Número d'inventari: 4.001
 Superfície del solar: 865 m²
 Superfície construïda: 1.859 m²
 Valoració del solar: 10.248.600,— ptes
 Valoració de l'edifici: 31.603.000,— ptes
 Valoració total de l'immoble: 41.851.600,— ptes
 Ref.: 5/6

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial, entre mitgeres. Consta d'una planta baixa al nivell del carrer i d'una planta primera que ocupen la totalitat del solar, una planta segona que ocupa només una fondària aproximada de 7,00 m a partir del carrer Valldonzella i, finalment, una planta tercera que té forma d'àtic.

Volum interior

A la planta baixa hi ha la cuina, el menjador, els locals de direcció i administració del centre, i els serveis sanitaris corresponents. A la planta primera hi ha grans espais per a dormitoris col·lectius i diversos grups de serveis sanitaris. A la planta segona hi ha la bugaderia i la cambra de calderes. Finalment, a la planta tercera, hi ha l'habitatge del conserge. La comunicació vertical entre les diferents plantes queda establerta amb dues escales, situades simètricament, adossades a les mitgeres i a la alineació del darrera de les plantes segona i tercera. Les dues caixes d'escala estan separades per un celobert central. Totes les diferents cobertes són terrats accessibles des de les escales, excepte la corresponent a la planta tercera. L'edifici es fa servir com a dormitori i menjador social amb una capacitat aproximada de 200 persones. A la finca del costat, també de propietat municipal, hi ha una petita part que és una ampliació d'aquest alberg nocturn amb més dormitoris i serveis sanitaris que ocupen només la planta baixa. La resta de la finca es fa servir com a aparcament del personal. Les característiques d'aquest edifici és descriuen independentment sota el títol d'"Annex de l'Alberg Nocturn".

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici respon a un esquema de sostres amb bigues perpendiculars a la façana recolzats en un sistema mixt de parets de càrrega i pòrtics interiors. Les parets de càrrega són de 30 cm de gruix de maó i els pòrtics estan formats per pilars i bigues de formigó armat de



secció rectangular.

Tots els sostres són fets amb biguetes de formigó armat i revoltó ceràmic.

El sostre de la planta primera, a la part que correspon a la bugaderia de la planta segona, està reforçat per un conjunt de perfils metàl·lics.

Les escales són de volta a la catalana amb ull central i barana d'obra amb passamà de fusta.

Tancaments

Les dues façanes coincideixen amb parets estructurals. Les mitgeres són les originals i tenen un gruix de 30 cm format amb pedra i totxo barrejats.

Les divisòries interiors en part coincideixen amb parets estructurals, i la resta és un conjunt de paredons i d'envans tradicionals que, en el cas dels dormitoris, no arriben fins al sostre.

Coberta

El terrat que dóna al carrer és del tipus a la catalana amb cambra d'aire ventilada per la façana. La resta de terrats són igualment del tipus a la catalana però sense ventilació aparent.

Fusteria

Les obertures de façana estan resoltes amb finestres de fusta pintada de tres fulles practicables i vidre imprès, excepte les de la planta baixa que són de dues fulles i estan protegides exteriorment per una reixa de perfils metàl·lics que fa una composició geomètrica. La porta principal d'accés pel carrer de Vallldonzella és de fusta pintada amb dues fulles practicables amb vidre imprès protegit exteriorment per una reixa que fa joc amb la de les finestres.

A la façana posterior del passatge de Sant Bernat hi ha només dues portes de servei sense cap finestra.

Els passos interiors es tanquen amb portes de fusta pintada, algunes de plafons i d'altres de fullola.

La porta d'accés a la cambra de calderes és del tipus antifoc.

Acabats

Tots els sostres són a base d'un cel ras continu enguixat i pintat a la cola. Els paraments verticals interiors són enguixats i pintats a la cola excepte a la cuina, als serveis sanitaris i a la bugaderia, on són enrajolats fins al sostre.

Els terres de més trànsit i més ús són de terratzo, i la resta de rajola hidràulica.

La façana principal del carrer de Vallldonzella és de maó de cara vista i té les obertures emmarcades amb pedra com també la porta d'accés, sobre la qual hi ha un escut amb figures de pedra, i un sòcol d'aplacat de pedra d'una alçària aproximada de 0,80 m.

La façana posterior és arrebossada i pintada tret dels 3 m superiors que són sense revestir.

La mitgera que dóna al solar municipal correspon a la cara vista de l'anterior edificació i l'altra mitgera, que queda al descobert perquè té adossada una edificació d'una sola planta, està protegida per un envà pluvial.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública i té el comptador i l'aixeta de pas situats a tocar del carrer de Vallldonzella. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat vist i dóna servei a la cuina, als grups de serveis sanitaris, a la bugaderia i a l'habitatge del conserge.

L'aigua calenta s'obté amb un dipòsit acumulador de 1.000 l de capacitat i un sistema d'escalfament que consisteix en una caldera de 100.000 kcal/h amb cremador de gas.

La xarxa de distribució té forma d'anella tancada de la qual en surten les derivacions per als diferents punts de consum. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat i calorifugat.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública, té els comptadors, quadres de protecció i distribució allotjats en una cambra situada al costat del carrer de Vallldonzella. És de llum i força, adaptada a la reglamentació vigent. La instal·lació interior és feta amb conductors de coure aïllats amb PVC, protegit amb tub rígid de PVC vist menys a l'habitatge del conserge que conserva la instal·lació original. Tots els diferents circuits estan protegits pels corresponents interruptors automàtics i diferencials. La instal·lació interior de la bugaderia és del tipus hermètic. L'enllumenat en general està resolt a base de tubs fluorescents amb regleta de xapa, menys a la bugaderia on són de tipus hermètic.

El quadre general té un espai previst per a incorporar-hi un comptador d'energia reactiva que encara no està instal·lat. Cal tenir en compte que la bugaderia és un autèntic tren de rentat i, en conseqüència, té una potència instal·lada considerable.

Calefacció

La instal·lació de calefacció està resolta amb radiadors i circuit tancat d'aigua que es ramifica en dos ramals principals que pugen per les dues caixes d'escala fins als radiadors col·locats a totes les plantes. La instal·lació interior és de tub de ferro pintat, i la caldera és de 150.000 kcal/h i té un cremador de gas amb un sol sistema de regulació manual de la temperatura de l'aigua.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública i té el comptador i l'aixeta de pas situats al costat de la façana del carrer de Vallldonzella, protegits per un armari de fusta, ventilat a través d'una part de finestra permanentment oberta i protegida amb tela metàl·lica. La instal·lació interior és de tub de plom vist. El muntant principal travessa els sostres de les plantes baixa i primera, i a través de la bugaderia i de la cambra de calderes, surt al terrat fins arribar a la cuina. Una derivació alimenta les dues assecadores de la bugaderia, una altra els dos cremadors de la caldera d'aigua sanitària i els tres cremadors de la caldera de calefacció i, a la cuina, alimenta dos fogons i una marmita. El muntant vertical està protegit per una beina de ferro.

Altres

Hi ha un subministrament d'aigua independent, directe de la xarxa pública i sense comptador, amb una aixeta de pas ubicada en un pericó situat al vestíbul d'accés. La conducció és enterrada fins al celobert central, allà puja fins al primer sostre on es bifurca en dos muntants que pugen per cada caixa d'escala. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat vist. A cada replà de la caixa d'escala hi ha una aixeta de pas precintada i provista de manòmetre, amb un equip de mànega al costat. Poden considerar-se com dues columnes humides. Aquesta instal·lació es complementa amb uns quants extintors, amb revisió actualitzada i equips autònoms d'enllumenat d'emergència que senyalitzen les vies d'evacuació.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici respon a la tipologia d'ordenació segons alineacions de vial i entre mitgeres. De fet actualment té tres façanes que podrien tenir finestres, però actualment a dues d'elles no n'hi ha cap. La mitgera restant també permetria d'obrir-hi finestres a partir de la planta primera perquè, encara que jurídicament és una mitgera, l'edificació del costat és d'una sola planta i també és de propietat municipal. El resultat de tot això és que tant la planta baixa com la primera no tenen bones condicions de ventilació, ja que ara només es pot ventilar bàsicament a través de la façana del

carrer de Valldonzella i del celobert central. Ventilació que resulta insuficient per a les grans dimensions de la planta i de la seva ocupació. És per aquesta raó que en els dormitoris els envans no arriben fins al sostre com a recurs per a donar solució al problema. L'existència de petits patis de ventilació en llocs estratègics tampoc soluciona aquest problema. Actualment pot solucionar-se el tema amb l'esmentada obertura de finestres proposada, però en un principi hauria estat millor destinat aquest edifici a un altre ús que no pas l'actual.

Conservació

L'edifici i les seves instal·lacions es troben en molt bon estat de conservació, com és d'esperar després de la recent reforma i adaptació de què ha estat objecte. Hi ha, però uns quants comentaris a fer. S'han observat petites intervencions per a reparar goteres dels diversos terrats, i això fa pensar en un envelliment de les cobertes que segurament s'anirà accentuant.

La façana posterior, a la part sense revestir, té risc de filtracions, ja que aquesta part correspon a l'edifici original i està bastant envellida. La mitgera que dona al solar municipal ofereix un aspecte deplorable.

Posats a fer, la instal·lació interior d'electricitat de la planta tercera és l'única part que no està d'acord amb la reglamentació vigent i, a més, està bastant envellida. Seria recomanable de procedir a la seva adaptació seguint el criteri general de tot l'edifici.

Uns pocs trams de tub del circuit de calefacció estan situats per sota d'urinaris i es veuen força rovellats. Caldria canviar el seu recorregut fent-los passar per sobre o per altres llocs més adequats.

Inversions. Consum. Manteniment

Ja ha estat comentat que la darrera reforma d'adaptació va ser acabada l'any 1980 i pràcticament ha afectat totes les instal·lacions i acabats interiors.

El resultat obtingut amb aquesta inversió es bo tècnicament, però discutible pensant en el millor destí de l'edifici.

Solament podria justificar-se amb una altra inversió posterior que resolgués d'una manera definitiva la ventilació suficient dels locals.

El consum dels diferents serveis és l'adequat a l'ús actual. La instal·lació de calefacció, però, per la seva concepció no permet un òptim rendiment; durant el dia, les finestres resten massa estona obertes per a aconseguir l'aireig total dels dormitoris, i el fet d'haver-hi un sol sistema de regulació i per un sol circuit fa que les temperatures ambientals que s'obtenen en els diferents locals siguin força desiguals.

El manteniment general de l'edifici és senzill encara que de cara a la neteja dels paraments pintats a la cola seria recomanable de pintar-los al plàstic en properes inversions de pintura general.

Adequació a l'ús

En general, i a part de la manca de ventilació natural, els espais materials i els equips són perfectament adequats per a l'ús actual. Hi ha però unes quantes excepcions en matèria de seguretat.

Hi ha una línia d'electricitat que passa a través de l'armari del comptador de gas sense protecció suficient i que és un perill latent en cas de fuga de gas. Caldria canviar el seu traçat o fer-la de tipus estanc i antideflaquant. El muntant de gas té un colze que descansa sobre un munt de totxanes que devia ser un suport provisional i s'ha transformat en definitiu. Cal treure les totxanes i fixar adequadament el muntant a la paret.

Els envans tradicionals que no arriben al sostre no estan degudament travats i poden caure amb un cop una mica fort. Caldria travar-los amb perfils metàl·lics, o fer-los arribar fins al sostre, per damunt del cel ras, o substituir-los per paravents menys perillosos.

La cambra de calderes està ventilada de tal manera que quan hi ha una mica de corrent d'aire s'apaguen les flames pilot. En resulta un perill de fuga de gas sense comptar amb la

consegüent interrupció del servei. Caldria canviar la situació actual de les obertures per tal d'evitar aquest fet. Caldria afegir també algun endoll als locals de direcció i d'administració, perquè els d'ara són insuficients. Finalment, cal comentar que la disposició dels envans de separació dels diferents dormitoris impedeixen la correcta obertura d'algunes de les poques finestres existents, amb la qual cosa s'agreuja més encara el problema de la ventilació. Caldria obrir finestres al mateix temps que s'adequa la mitgera resultant de l'enderroc, o instal·lar un sistema de ventilació forçada, si es vol conservar l'ús actual en unes adequades condicions higièniques i de confort.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el número 18 del carrer de Valldonzella.

El solar és de planta rectangular amb una façana principal al carrer Valldonzella d'una amplària aproximada d'11,00 m, dues mitgeres laterals d'una llargària aproximada de 48,00 m i una façana posterior al passatge Sant Bernat. L'edifici en qüestió està perfectament adossat a l'alberg nocturn que ocupa el número 20 del mateix carrer, i tant la façana anterior com la posterior d'un alberg queden a continuació de l'altre. La superfície del solar és de l'ordre de 530 m². A més, aquest edifici ocupa una part de la planta baixa de la finca número 16 que consta de planta baixa i planta pis. Aquesta part té una superfície aproximada de 200 m².

Altres dades

A la façana posterior de la finca número 18 s'ha reformat una superfície de planta baixa de 220 m² que ara és una ampliació de l'alberg nocturn. La reforma ha estat acabada l'any 1981.

Valoració segons la fitxa municipal

No hi ha fitxa municipal.
Ref.: 5/7

Descripció de l'edifici

La finca número 18 és una antiga nau industrial d'una sola planta amb coberta de dues vessants. La reforma per l'ampliació de l'alberg nocturn s'ha fet conservant la carcassa de l'edifici, i en ella hi ha solament dormitoris i els corresponents serveis sanitaris.

La resta de planta d'aquesta nau s'aprofita com a aparcament accessible des del carrer de Valldonzella, i té comunicació amb la part de la finca del costat que s'aprofita també com a aparcament.

A la part posterior té un petit cos afegit on hi ha la cambra de la caldera de calefacció i l'escalfador d'aigua de l'ampliació.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de la nau respon a un esquema de cavalls de fusta de dues vessants, recolzats sobre pilars de maó.

L'estructura de la part ocupada de l'altra finca, consisteix en sostres de bigues paral·leles a la façana recolzats a la mitgera i sobre una paret de càrrega interior. Aquest sostre és de bigues de fusta i solera de rajola.

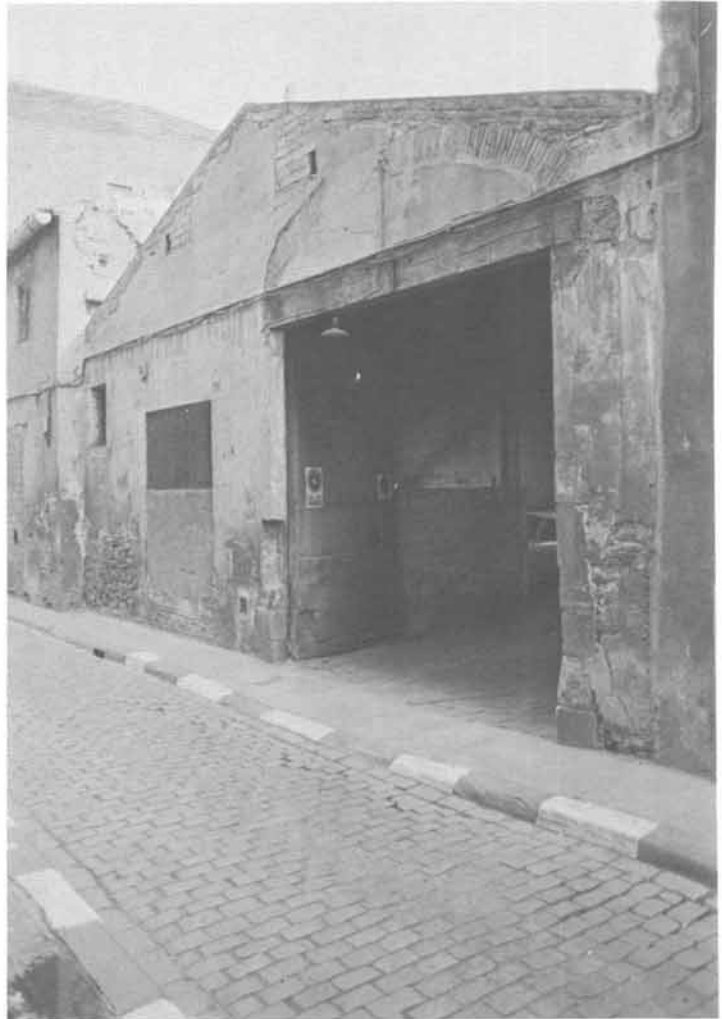
Tancaments

Les façanes són de 30 cm de maó revestit i les mitgeres de 30 cm de gruix de tàpia, pedra, o maó, a trossos, de manera que en total la paret que hi ha entre la nau i la finca veïna té un gruix de 60 cm.

Les divisions interiors són paredons i envans tradicionals a la part d'ampliació. A l'aparcament no hi ha divisòries.

Coberta

La coberta de la nau és de planxes de fibrociment sobre llatas de fusta, combinades amb planxes translúcides.



Fusteria

La part d'ampliació no té cap obertura de façana pròpiament. La nau, a la seva façana del carrer de Valldonzella, té una porta d'accés de vehicles i dues finestres de fusta pintada amb llinda de fusta.

Els passos interiors de l'ampliació s'han resolt amb portes de fusta pintada.

Acabats

A la part d'ampliació els acabats segueixen la línia dels corresponents a l'alberg nocturn. A la nau i a la part de la finca veïna no pot parlar-se d'acabats ja que els pocs revestiments que hi havia han caigut quasi bé tots. El terra és una barreja de totxos, cairons, lloses de pedra i formigó.

Fontaneria

El subministrament d'aigua procedeix de la instal·lació de l'alberg nocturn i dona servei només als grups sanitaris de l'ampliació.

L'aigua calenta s'obté amb un escalfador instantani de gas de 20 l/minut situat a la part posterior de l'edifici. La instal·lació interior segueix la línia de la corresponent a l'alberg nocturn.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és procedent de la instal·lació de l'alberg nocturn, a través d'una caixa de connexió a la línia de llum i força. Hi ha un quadre secundari sense comptador que dona lloc a cinc circuits de llum i un de força protegits pels corresponents interruptors magnetotèrmics i diferencials. Els circuits de llum corresponents a l'ampliació i a la nau i la part de la finca veïna, i el circuit de força es limita a uns quants endolls de l'ampliació i al subministrament corresponent al ventilador de la climatització.

La instal·lació interior de l'ampliació és en part encastada i en part vista pel cel ras.

La instal·lació interior de la nau i la part de la finca veïna és l'original amb fils a l'aire aïllats amb cotó i fixats sobre aïlladors de porcellana collats als cavalls de fusta. Els trams de derivació a les làmpades incandescentes que hi ha, són fets amb cable de tipus paral·lel penjats dels cavalls.

Calefacció. Ventilació

Hi ha una instal·lació de ventilació a base de conductes de fibra de vidre estesos per damunt del cel ras amb les corresponents reixetes difusores en els locals de l'ampliació. L'extracció es fa a través del plenum ajudat per un extractor de la conducció final.

Un sol ventilador impulsa aire exterior a l'interior dels locals. Aquest aire pot ser escalfat prèviament a través d'una caldera de gas d'una potència de 24.000 kcal/h amb la qual cosa s'obté una instal·lació de renovació d'aire i calefacció.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és procedent de la instal·lació de l'alberg nocturn. De la conducció que dona servei a la cuina en surt una derivació que alimenta la caldera de calefacció i l'escalfador d'aigua sanitària. La instal·lació interior és de tub de coure vist.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici principal respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres. Es tracta d'una antiga nau industrial. La part de finca veïna havia servit de quadra i encara s'hi conserven les menjadores.

Cal diferenciar clarament l'ampliació de l'aparcament.

L'ampliació és una construcció continguda en una altra del tot diferent. L'aparcament està integrat per la nau principal, d'una amplària d'11,00 m i per una nau secundària d'una amplària de 5,00 m comunicades a través d'un sol pas. L'ampliació presenta la mateixa problemàtica que l'alberg nocturn, si bé en aquest cas s'ha resolt amb una instal·lació de ventilació.

Conservació

L'ampliació es troba en molt bon estat de conservació com era d'esperar per la seva recent data de construcció, però la nau principal i la part de la finca veïna es pot dir que estan en ruïnes. Hi ha filtracions per la coberta, les fustes estan mig podrides, els revestiments caiguts i la instal·lació d'electricitat molt envellida. No es considera necessària cap intervenció fins que es decideixi a quin ús es destinarà.

Inversions. Consum. Manteniment

A l'ampliació no hi ha hagut temps de fer-hi cap inversió atesa la recent data de construcció. Els consums dels diferents serveis són adequats a les necessitats, i el manteniment segueix la mateixa línia de l'alberg nocturn. Referent a l'aparcament i a la part de la finca veïna, no té sentit parlar de manteniment i menys encara d'inversions ja que es pot dir que estan abandonades, i el consum es redueix a un enllumenat mínim de les dues naus.

Adequació a l'ús

L'ampliació té espais materials i equips adequats a l'ús actual. De tota manera estem en presència d'una actuació provisional, ja que és evident que el concepte d'edifici no respon a una solució definitiva i sí, només, a resoldre un problema urgent i immediat. Cal comentar, però, que les actuacions per etapes o de caire provisional acostumen a tenir un cost més elevat i, fins i tot, a quedar com a definitives malgrat la manca d'adequació, resultat de la improvisació.

L'aparcament no és adequat per a cap ús en les condicions actuals. Mentre no es decideixi altra cosa pot seguir servint d'aparcament però cal, com a mínim, respectar les condicions de seguretat. Fora recomanable d'anul·lar l'actual instal·lació d'electricitat que és un perill latent d'incendi i disposar algun element de prevenció, com és ara uns extintors.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en els números 24, 26 i 28 del carrer de la Cendra.

El solar és de planta sensiblement rectangular. Té una façana al carrer d'una amplària aproximada de 12,00 m, dues mitgeres laterals d'una llargària aproximada de 27,00 m, i una mitgera de fons.

La superfície del solar és de 300 m².

Es tracta d'un edifici d'habitatges que consta de planta baixa i quatre pisos al damunt. La planta baixa ocupa la totalitat del solar i consta de dos locals i el vestíbul general d'accés amb escala i ascensor. Les plantes superiors, només tenen una fondària aproximada de 20,00 m donant lloc a un primer terrat que és la coberta de la planta baixa.

A cada planta hi ha quatre habitatges de composició mínima i disposats més o menys simètricament de manera que dos habitatges donen a la façana del carrer, i els altres dos a la façana posterior.

El col·lectiu infantil ocupa la totalitat de la planta primera i el terrat que li correspon, també ocupa la part de la planta segona corresponent als dos habitatges posteriors.

Altres dades

L'edifici va ser construït l'any 1977 i la part destinada a col·lectiu infantil va ser reformada i adaptada per a aquesta funció, l'any 1978.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 12 b

Número d'inventari: 4.025

Superfície del solar: 298,50 m²

Superfície construïda: 266,22 m²

Valoració del solar: 3.761.100,— ptes.

Valoració de l'edifici: 3.194.640,— ptes.

Valoració total de l'immoble: 6.955.740,— ptes.

Ref.: 5/13

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres i amb pati interior d'illa.

El nucli de comunicacions verticals per a tot l'edifici, es troba situat en el centre geomètric de la planta. A cada costat d'aquest nucli, hi ha un celobert interior d'il·luminació i ventilació que neix a la planta primera i ocupa tota l'amplària disponible fins a la mitgera corresponent. Per això cada planta queda completament dividida entre la part anterior i la posterior per la caixa d'escala, l'ascensor i els dos celoberts interiors.

Volum interior

La distribució original dels habitatges consistia en un rebedor interior, un menjador sala d'estar i un dormitori principal a la façana, la cuina i el dormitori que ventilaven a un celobert, i la cambra de bany interior ventilada a través d'un celobert petit.

Les obres de reforma i d'adaptació, varen consistir fonamentalment en comunicar interiorment els sis habitatges de què consta el col·lectiu, i en l'agrupació i reordenació d'espais, d'acord amb les noves necessitats. Per comunicar la part anterior amb la part posterior, s'ha cobert el pati interior del costat de l'esquerra i s'han oberts buits de pas a les parets que el tanquen.

Amb independència de l'escala general de l'edifici, s'han comunicat les dues plantes amb una escala de cargol.

Per a reorganitzar els espais, s'han conservat totes les cambres de bany tret d'una que ha estat anul·lada. Les cuines s'han convertit en locals destinats a un nou ús: magatzems, taller, bugada i laboratori. Una d'elles, però, ha



estat ampliada i conservada com a cuina. Finalment els menjadors i dormitoris han estat conservats com a tals, tot i que en algun cas han estat agrupats.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici és de sostres paral·lels a la façana que descansen sobre les mitgeres i en una paret de càrrega interior, que fa de separació entre els habitatges, o bé sobre les parets corresponents de la caixa d'escala. Els sostres són fets amb biguetes de formigó i revoltó ceràmic.

Tancaments

Les parets estructurals, les dels celoberts interiors, i les parets de la caixa d'escala i de l'ascensor, són de 15 cm de gruix de maó revestit.

Les façanes anterior i posterior, de 30 cm de gruix total, estan formades per una paret de 15 cm de gruix de maó revestit exteriorment, cambra d'aire i envà tradicional.

La resta de divisòries internes són envans de maó.

L'escala general de l'edifici és feta amb lloses que amb un sol tram enllacen cada pis amb el següent.

Coberta

La coberta del pati interior que enllaça la part anterior i la posterior, és de planxes de PVC translúcid muntades sobre perfils metàl·lics. El terrat accessible des de la planta primera, és un terrat a la catalana amb minvell senzill sense ventilació.

Fusteria

Els buits de les façanes anterior i posterior, estan tancats amb finestres de dues fulles corredisses d'alumini i vidre armat. Les corresponents als menjadors originals, no tenen ampit d'obra i estan protegides exteriorment per una barana de muntants de ferro pintat.

Els buits de façana dels celoberts tenen finestres de fusta pintada i vidre doble. Les portes de pas al pati interior són igualment de fusta pintada i emmetxada.

Les portes interiors dels habitatges que s'han conservat són amb bastiment de fusta pintada i cegues o amb vidre, segons a quin local. Les portes corresponents a la reforma són de fulles de fusta pintada i corredisses.

Acabats

Els acabats en general són els habituals en un edifici d'habitatges actual i de nivell modest.

Tots els sostres són enguixats i pintats a la cola.

Els paraments verticals interiors són igualment enguixats i pintats a la cola, excepte les cuines i cambres de bany originals, que estan enrajolades fins al sostre.

Tots els paviments, són de terratzo i amb un sòcol del mateix material.

Els paraments exteriors són arrebossats i pintats tant els de les façanes anterior i posterior com els dels celoberts.

L'escala general de l'edifici és de graons de marbre, i té una barana de ferro pintat.

L'escala de comunicació interior entre les dues plantes, és de cargol d'un diàmetre aproximat d'1,50 m i és completament metàl·lica.

El terrat de la planta primera està protegit per una tanca amb muntants de ferro i tela metàl·lica, d'una alçària aproximada d'1,50 m per damunt de les baranes originals.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és l'original dels habitatges, directe de la xarxa pública amb centralització de tots els comptadors de l'edifici que estan situats en el vestíbul

general. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat i està encastada totalment.

L'aigua calenta s'obté independentment per a cada habitatge, mitjançant escalfadors instantanis de gas situats a les antigues cuines i d'una potència equivalent a 10 l/min.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és l'original dels habitatges, directe de la xarxa pública i té els comptadors de tot l'edifici situats en el vestíbul general.

El quadre general de protecció i distribució per a cada un dels habitatges, està compost per un interruptor general magnetotèrmic de 20A, un interruptor diferencial 40/0,03A i quatre petits interruptors automàtics de 6A que donen lloc a quatre circuits independents.

La instal·lació interior, és completament encastada i conserva els mecanismes originals dels habitatges. Posteriorment s'han afegit algunes derivacions amb cable antihumitat, gratat a les parets. Els endolls de la cuina actual van ser canviats i ara estan reforçats, amb connexió a terra.

Calefacció

L'edifici no disposa de cap instal·lació de calefacció. Aquest servei està resolt actualment amb dues estufes de gas butà de tipus domèstic, de bombona incorporada, sense cap situació fixa.

Instal·lació de gas

L'edifici no disposa de subministrament de gas procedent de la xarxa pública i tant els escalfadors instantanis d'aigua calenta com els focs de la cuina, s'alimenten amb bombones de gas butà de tipus domèstic i de manera individual per a cada aparell.

La connexió entre cada un dels escalfadors i la seva bombona és feta amb un tub de coure vist que disposa de la seva aixeta de pas corresponent.

Cada un dels focs de cuina està connectat a una bombona independent a través d'un tub flexible homologat.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

La tipologia de l'edifici és la resultant de reformar parcialment la distribució antiga dels habitatges i correspon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres, amb pati interior d'illa i dos celoberts laterals d'il·luminació i ventilació. Els espais originals eren bastant reduïts i adaptats al programa original que consistia en un habitatge de dos dormitoris.

El resultat global doncs, després de les obres de reforma, és el corresponent a un conjunt de locals, el més gran dels quals té de l'ordre de 20 m² de superfície útil, enllaçats per uns espais de circulació de diverses formes i situacions (pas a través d'un pati, escala de cargol, passadissos, distribuïdors, etc.) i que fins i tot en alguns casos arriben a invadir una part dels mateixos locals d'activitats definides, com és ara, els menjadors, les sales d'estar, etc.

Conservació

En general tot l'edifici es troba en bon estat de conservació com és d'esperar en una construcció tan recent.

En els locals on hi ha més moviment, els acabats interiors estan molt malmesos, segurament per causa de cops i fets accidentals; les dimensions reduïdes dels locals, que no permeten la realització de les diferents activitats en unes raonables condicions provoquen aquests desperfectes. Pel que fa a la instal·lació d'electricitat, s'ha observat que hi ha una caixa sense cap mecanisme que té connectat un bocí de cable amb els caps pelats. Cal treure el cable, pel perill que representa, i posteriorment s'hauria de reposar el mecanisme original o, simplement, posar-hi una tapa de

protecció.

Igualment s'ha observat que hi ha algun endoll trencat que caldrà substituir perquè si es trenqués del tot a conseqüència de manipulacions posteriors continuades, podria produir un curt circuit.

Tot i que hi ha un conductor de protecció degudament connectat als endolls, amb connexió de terra, hi ha algun defecte de continuïtat interior a la instal·lació comunitària (que no s'ha pogut localitzar), i que anul·la l'efectivitat de la protecció esperada de la xarxa de terres combinada amb la disponibilitat d'interruptors diferencials. Aquesta circumstància ha estat detectada amb un aparell comprovador de la resistència del terra.

Finalment i pel que fa a l'extracció de fums de la cuina, es pot dir que és insuficient perquè cal tenir en compte que s'ha incrementat el nombre de focs que ara correspon al d'una cuina industrial i el sistema d'extracció de fums és encara el convencional d'una cuina domèstica. Caldria ampliar la campana de fums i afegir un conducte d'evacuació amb extractor mecànic incorporat. Actualment i com a conseqüència d'aquesta circumstància, els paraments interiors de la cuina estan molt bruts de greix.

Inversions. Consum. Manteniment

Atesa la recent data de construcció i adaptació, no s'ha fet cap inversió addicional de millora o reparació del projecte inicial.

Els consums de les diferents instal·lacions són els necessaris i suficients per a l'ús que es fa d'aquest edifici.

Un altre tema foren les despeses que provoca aquest consum.

És evident que la divisió integral de les instal·lacions d'aigua i electricitat en un conjunt de sis instal·lacions parcials amb contracte de subministrament independent incrementa forçosament les despeses de consum, comparat amb una sola instal·lació i amb el mateix consum. Aquest increment de cost és el resultat de les condicions econòmiques actualment establertes per les companyies subministradores. Fóra relativament senzill en aquest sentit d'unificar aquests subministraments, amb la mateixa centralització de comptadors que ara hi ha i conservant la mateixa instal·lació interior.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill. En el cas de les instal·lacions d'aigua i electricitat, l'existència de sis circuits independents és favorable precisament en aquest sentit.

No és, en canvi, adequat, que hi hagi tantes bombones de butà escampades en locals diferents, perquè dificulta notablement la seva substitució, i exigeix un control quasi permanent.

Aquest inconvenient es podria resoldre fàcilment, incorporant una anella de distribució de muntatge superficial, per a connectar totes les instal·lacions parcials, i així poder centralitzar l'emmagatzematge de les bombones.

Es podria reduir la quantitat de bombones necessària i quedaria preparada la possible connexió directa a la xarxa pública.

Les operacions de neteja són igualment senzilles per a tot l'edifici, amb la sola excepció dels paraments pintats a la cola que convindria pintar al plàstic en properes inversions de pintura general. És difícil la neteja dels vidres de les finestres corredisses de dues fulles perquè sempre hi ha un costat inaccessible.

Adequació a l'ús

En principi un edifici d'habitatges és adequat a un ús com el que en fa aquest col·lectiu. En aquest cas, però, les reduïdes dimensions de les dependències originals, la limitada reagrupació d'espais que ha estat assolida amb les obres de reforma i adaptació i la irregularitat de la circulació resultant, han portat a obtenir un conjunt de locals completament desordenats i especialment inadequats per les seves dimensions a les activitats comunes. (Sales d'estar, menjadors, tallers, etc.).

Creiem que la causa principal d'aquest fet, cal buscar-la en la definició d'un programa de necessitats massa ambiciós tenint en compte la superfície disponible. L'edifici permetia

d'obtenir espais més grans i adequats però, evidentment, en detriment de la capacitat final del centre.

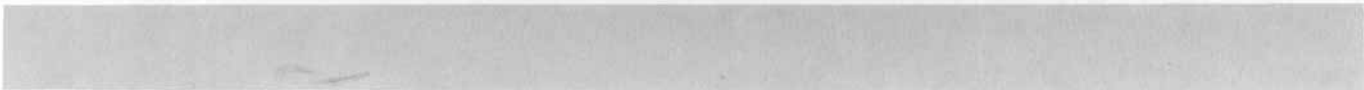
Independentment d'aquesta circumstància, considerem que hi ha un conjunt de deficiències específiques degudes al contrast, entre l'ús previst inicialment i la situació actual.

Seria convenient disposar d'una boca o aixeta de reg en el terrat de la planta, perquè actualment no n'hi ha cap.

Considerem que la calefacció mitjançant estufes de butà no és ni tan sols insuficient, sinó completament inadequada i perillosa. Cal establir una instal·lació més racional, per exemple, de plafons radiants fixos (com a solució més ràpida) o bé, si es conserva el sistema actual i com a prevenció d'incendis instal·lar extintors, com a mínim a cada habitatge. El total de l'edifici no disposa de cap instal·lació de prevenció.

Igualment caldria instal·lar equips autònoms d'enllumenament d'emergència en la quantitat adequada, a les possibles vies d'evacuació que es poden preveure.

Finalment, en els locals d'activitats comunitàries, cal fer-hi una protecció dels paraments verticals fins a una alçària aproximada d'1,20 m, per evitar possibles cops i rascades que es produeixen sovint a causa de les reduïdes dimensions dels locals.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest local municipal és una part de l'edifici situat en els números 4, 6 i 8 del carrer d'Erasme Janer i en els números 21 i 23 del carrer de la Riera Alta.

El solar és de forma irregular amb una façana al carrer d'Erasme Janer d'una amplària aproximada de 40,00 m, una façana al carrer de la Riera Alta d'una amplària aproximada de 24,00 m i un conjunt de mitgeres de diverses formes i dimensions.

La superfície del solar és de 1.500 m².

L'edifici principal consta d'una planta baixa al nivell del carrer destinada a aparcaments i un entresol com el de molts locals comercials o despatxos que ocupa la totalitat del solar. A sobre hi ha sis plantes que tant per una façana com per l'altra tenen una profunditat de 20,00 m i que deixen lloc a un pati interior d'illa, i una planta àtic reculada de les façanes.

Aquestes sis plantes i l'àtic estan ocupades per habitatges. El centre de serveis socials ocupa només un petit vestíbul d'accés a la planta baixa, la totalitat de la planta entresol i el terrat del pati interior d'illa que és accessible a través d'una escala que puja des de la planta entresol i que, com hem dit, està situada en un petit pati interior.

Altres dades

L'edifici que va ser construït l'any 1979, tenia la planta entresol sense distribuir. Durant l'any 1980 s'han fet les obres d'adaptació per a ús com a centre social i, atesa la recent data d'acabament, el centre encara no ha entrat en funcionament.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 14 a

Número d'inventari: 4.020

Superfície del solar: 1.559 m²

Superfície construïda: 1.580 m²

Valoració del solar: 9.094.167,— ptes.

Valoració de l'edifici: 12.635.680,— ptes.

Valoració total de l'immoble: 21.729.847,— ptes.

(Aquesta valoració és anterior a les obres d'adaptació, i correspon a la planta sense distribuir ni acabar).

Ref.: 5/14

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici correspon a l'ordenació segons alineacions de via entre mitgeres amb pati interior d'illa. Dóna a dos carrers per dues façanes oposades i per tant es pot dir que es tracta de dos edificis independents, si bé la planta baixa i l'entresol són comuns a tots dos.

Volum interior

L'edifici amb façana al carrer d'Erasme Janer consta de tres escales, i el corresponent al carrer de la Riera Alta de dues. L'accés principal al centre social consisteix en un vestíbul independent situat a la planta baixa del carrer d'Erasme Janer.

També pot accedir-s'hi per qualsevol de les cinc escales dels dos edificis. La planta entresol és un conjunt de locals de diverses formes i grandàries amb una funció imprecisa, tot i que fan l'efecte de despatxos. La part de planta corresponent a l'edifici del carrer de la Riera Alta, està a un nivell una mica més alt que la del carrer d'Erasme Janer i el pas de l'una a l'altra es fa a través d'una rampa. El total de la planta disposa de tres grups de serveis sanitaris.

Al bell mig d'aquesta planta entresol hi ha un pati interior d'il·luminació i ventilació, on es troba una escala exterior d'accés a la planta de coberta, formada per un terrat corresponent al pati interior d'illa.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici és de sostres reticulars de formigó armat, amb una disposició més o menys regular, i pilars del mateix material.
L'estructura de cada un dels dos edificis és independent de la de la part central corresponent al pati interior d'illa i en queda separada per dues juntes de dilatació i doble pilar.

Tancaments

A les façanes dels dos carrers i a les que donen al pati interior no hi ha tancaments d'obra. Només s'hi acusen els propis pilars estructurals.
Les parets de les cinc caixes d'escala, i les mitgeres, són de 15 cm de gruix de maó revestit.
Les divisòries interiors són envans prefabricats de planxes de cartró-gruix.

Coberta

El terrat corresponent al pati interior d'illa no té cambra de ventilació.

Fusteria

El tancament de les façanes és fet amb finestral d'alumini que tenen una part superior fixa i una part central de fulles corredisses, amb lluna transparent de 10 mm de gruix, i una part inferior fixa amb vidre armat de color groc.
Els passos interiors estan resolts amb portes de fusta, i fullola i vidre, segons el local.

Acabats

Tots els terres estan acabats amb un laminat de PVC en peces de 60x60, excepte els serveis sanitaris que tenen un enrajolat de gres, i un gran espai, que sembla un gimnàs, acabat amb un terra de fusta.
Tots els sostres tenen un cel ras de lamel·les metàl·liques foradades, acústiques, amb llumeneres incorporades.
Els paraments verticals interiors són enguixats i estucats, menys els dels serveis sanitaris que estan enrajolats fins al sostre. EL sòcol i l'acord dels paraments amb el sotre és fet amb un llistó de fusta.
L'escala d'accés principal d'un sol tram és apta per a minusvàlids. Té esglaons de terratzo, barana d'acer inoxidable i una plataforma mecànica per cadires de rodes.
L'escala d'accés al terrat és de perfils metàl·lics amb esglaons de fusta.

Fontaneria

El subministre d'aigua és directe de la xarxa pública i el comptador està situat en un armari metàl·lic del vestíbul d'accés. La capacitat de la connexió general és de 10 m³/h.
La instal·lació interior és de tub de coure vist, i la part de recorregut horitzontal queda amagada a sobre del cel ras.
Aquesta instal·lació dóna servei als tres grups de serveis sanitaris, a unes quantes piques instal·lades en alguns locals, i a dues aixetes de reg situades en el terrat.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública, però encara no està acabada la connexió a la companyia ni la connexió a terra. Actualment està en servei mitjançant una connexió provisional a la instal·lació dels aparcaments.
El quadre de protecció de llum, consta d'un interruptor general magnetotèrmic 4x60A del qual se'n deriven dues xarxes independents. La primera consta d'un interruptor automàtic 4x25A, un interruptor diferencial 40/0,03A i sis

petits interruptors automàtics. Els tres primers corresponen a l'enllumenat dels passadissos i vestíbul d'accés, el quart correspon a l'enllumenat exterior del terrat i els dos darrers corresponen als equips d'enllumenat d'emergència.
La segona xarxa consta d'un interruptor automàtic 4x40A, d'un interruptor diferencial 40/0,03A, i de cinc petits interruptors automàtics corresponents a diferents sectors d'enllumenat.

L'enllumenat artificial queda incorporat dins el cel ras i consisteix en pantalles de làmpades fluorescents de 40W. En els serveis sanitaris i en el vestíbul d'accés les làmpades són incandescents.

El quadre de protecció de força consta d'un interruptor general 4x125A del qual se'n deriven tres xarxes independents.

La primera consta d'un interruptor automàtic 4x80A i d'un interruptor diferencial 100/0,03A, i correspon exclusivament a la climatització.

La segona xarxa consta d'un interruptor diferencial 40/0,03A i de quatre petits interruptors automàtics. Els dos primers seccionen la línia d'endolls, el tercer una línia per a d'altres usos, i el quart la de la plataforma de cadires de rodes.

La tercera xarxa consta d'un interruptor diferencial 63/0,03A i de quatre petits interruptors automàtics. Els dos primers corresponen als endolls i extractors dels grups de serveis sanitaris, el tercer a la resta d'endolls, i el quart és exclusiu per a un forn de ceràmica.

Tota la instal·lació interior és encastada i d'acord amb l'actual reglament de baixa tensió.

Climatització

La instal·lació de climatització és del tipus aire-aire amb dues bombes de calor independents situades en una cambra amb connexió d'aire exterior a través del terrat, i cada una d'elles serveix una meitat de la planta aproximadament.
Cada circuit té una potència frigorífica de 45.000 kcal/h i una potència calorífica de 40.000 kcal/h. La potència elèctrica total instal·lada és de 40 kW.
La impulsió de l'aire és a través de conductes rectangulars o circulars situats a sobre del cel ras.
La regulació de la temperatura s'aconsegueix a través d'uns quants termostats d'ambient.

Altres

Hi ha una instal·lació de prevenció d'incendis que consta d'una connexió independent a la xarxa pública que dóna servei a tres equips de mànega. La instal·lació interna és de tub de ferro galvanitzat sense encastar. A més a més hi ha instal·lats quatre extintors.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

La tipologia del local és la resultant de l'adaptació d'una planta de grans dimensions a les necessitats d'un centre de serveis socials.
L'existència de dues façanes oposades, i la creació d'un pati interior han permès de resoldre la distribució, agrupant els locals petits a les façanes, i deixant els més grans en el centre de la planta, amb la qual cosa s'han aconseguit unes bones condicions d'il·luminació i de ventilació natural sempre desitjables.
Els serveis sanitaris s'han situat adossats a les caixes d'escala i es ventilen amb les xemeneies de ventilació generals de l'edifici.
En general, es pot afirmar que s'ha aconseguit una qualitat funcional òptima, si es considera que és un centre on la gent no hi fa llargues estades i que la distribució és racional.

Inversions. Consum. Manteniment

L'estat de conservació del centre és el corresponent a una obra recentment acabada i per aquesta raó no s'ha produït altra inversió que la corresponent a les obres d'adaptació.

Els consums que es preveuen dels diferents serveis són els adequats a les necessitats excepte en el cas de la climatització. El sistema de regulació amb termostats aïllats en uns quants locals no és suficient per a garantir un mínim consum.

Els locals situats a la façana tenen unes exigències més concretes i variables que els locals interiors, i per tant quan els locals de façana estiguin en les degudes condicions ambientals, en els segons hi haurà un excés de temperatura. De tota manera, l'existència de dos circuits independents redueix considerablement el problema.

Hauria estat millor destinar un circuit exclusivament als locals de façana, i un altre als locals interiors. Això hauria permès una major flexibilitat d'adaptació a les diferents exigències i amb més uniformitat.

El manteniment general de l'edifici i de les seves instal·lacions és senzill de dur a terme. La qualitat dels materials i la racionalitat de la implantació de les instal·lacions permeten afirmar-ho.

Com a inconvenients més singulars podem remarcar l'excés innecessari de superfície vidrada en relació a la grandària dels respectius locals, i les dificultats de neteja que presenta l'estucat tan rugós.

Adequació a l'ús

En general els espais i materials són perfectament adequats per a l'ús com a centre de serveis socials. L'alçària lliure que en resulta un cop instal·lat el cel ras és

desproporcionadament petita, encara que aquest inconvenient no és massa important per a poder desenvolupar les diverses activitats previstes.

Aquest mateix fet produeix un baix rendiment de l'enllumenat artificial per manca d'uniformitat. Hauria estat millor instal·lar més pantalles de menys làmpades fluorescents com ja s'ha fet en algun local.

Cal destacar l'atenció que s'ha donat als minusvàlids no tan sols en l'accés, sinó també en l'equipament dels serveis sanitaris i en la bona amplària dels espais de circulació.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el número 1 del carrer dels Àngels. El solar és de planta rectangular, té una façana que dona al carrer dels Àngels, d'una amplària aproximada de 60,00 m; una mitgera a l'altre costat, de la mateixa amplària; una façana al carrer del Carme, d'una amplària aproximada a 40,00 m; i una façana al carrer Peu de la Creu, a l'altre costat, també de 40,00 m. La superfície total del solar és de 2.500 m².

Altres dades

L'edifici es va construir l'any 1921 i va ser reformat l'any 1954. Actualment es un centre escolar de 32 unitats d'EGB i 2 de pàrvuls.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7 a
 Número inventari: II legible
 Superfície del solar: 2.465 m²
 Superfície construïda: 7.030 m²
 Valoració del solar: 9.938.880,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 140.060.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 149.998.880,— ptes.
 Ref.: 5/16

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial, i està disposat en forma d'U al llarg de les tres façanes i ocupant completament el perímetre del solar, fins a la mitgera. Amb aquesta disposició, resulta un pati central d'una superfície aproximada de 1.000 m² i limitat per la mateixa mitgera.

L'edifici consta d'una planta baixa composta per un semisoterrani enfonsat aproximadament 1,00 m respecte a la rasant de la vorera, i un entresolat amb alçàries similars de l'ordre de 3,50 m; dues plantes tipus amb una alçària aproximada de 3,50 m; i una planta superior com unes golfes al sotateulada, o bé com unes dependències, amb una alçària aproximada de 3,00 m.

La coberta de l'edifici és un conjunt de teulades, sense cap terrat.

Volum interior

L'accés principal de l'edifici, està situat centrat geomètricament en el cos central i es realitza a través del carrer dels Àngels, tot generant un gran vestíbul que dona al pati central, a través d'una porxada com una tribuna.

Per cada costat del vestíbul s'accedeix a una escala de dos trams, amb un petit ull central, d'una amplària d'1,80 m que comunica verticalment totes les plantes de l'edifici.

A la planta soterrani hi ha la cuina, situada en el cos central de l'edifici i a un nivell més baix que la resta de la planta, el menjador, la biblioteca, el laboratori i els serveis sanitaris corresponents.

A l'entresolat hi ha el vestíbul principal d'accés, situat en el cos central de l'edifici, a un nivell més baix que la resta de la planta, per a facilitar la seva relació amb el carrer, amb la qual cosa resulta una alçària interior de l'ordre de 4,50 m aproximadament, i el gimnàs, locals de direcció i administració, dues aules de pàrvuls i els serveis sanitaris corresponents, situats a les dues ales de l'edifici i al nivell general de la planta.

A la planta primera, hi ha la sala d'actes, situada en el cos central de l'edifici a doble altura, de manera que talla la comunicació entre les dues escales de què consta l'edifici a la planta primera i segona. Hi ha 28 aules situades a les ales de les plantes primera, segona i tercera i un conjunt de petits



locals i magatzems per a diverses activitats, a més dels serveis sanitaris corresponents. El cos central corresponent a la planta tercera és simplement el sotateulada de la sala d'actes que es troba habilitat com a golfes, cosa que no s'acusa volumètricament a les façanes. La planta coberta és un conjunt de teulades a diferents nivells i amb diversitat de vessants segons la composició de les façanes interior i exterior de l'edifici. La distribució de les plantes primera, segona i tercera, a les ales, respon a l'esquema de passadís lateral orientat a nord i locals orientats a sud, amb la qual cosa les dues ales són exactament iguals pel que fa a la seva distribució interior, no havent-hi simetria.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici respon a un esquema de sostres perpendiculars a les façanes i recolzats sobre dues façanes i sobre uns elements estructurals interiors variables segons la planta.

A la planta soterrani, les façanes són de 60 cm de gruix de maó massís. En aquesta planta els elements estructurals interiors són dos pòrtics amb pilars de fosa revestits i bigues metàl·liques igualment revestides.

A la planta baixa o entresolat, les façanes són de 45 cm de maó massís. Els elements estructurals interiors són parets de 30 cm de maó massís que coincideixen amb un dels pòrtics inferiors de la planta soterrani, i una sèrie de pilars de fosa revestits situats com a prolongació dels de l'altre pòrtic de la planta soterrani.

A la planta primera i segona, les façanes són de 45 cm de maó massís. En aquestes plantes l'element estructural interior és només una paret de 15 cm de maó massís que coincideix amb la planta baixa o entresolat.

En conseqüència en aquestes plantes desapareix el segon element estructural, del qual en disposen les plantes inferiors.

Com a singularitat estructural, en aquestes plantes hi ha la sala d'actes a doble altura que no té cap element estructural interior, excepte un conjunt de pilars de fosa que suporten l'amfiteatre del local.

A la planta tercera, finalment, les façanes són de 45 cm de maó massís. En aquesta planta no hi ha cap element estructural interior i el seu sostre és la coberta de l'edifici. Tots els sostres són a base de biguetes metàl·liques i revoltons de rajola, excepte a la planta baixa o entresolat, on la part de sostre que correspon als espais de circulació és de voltes d'aresta i de mig punt, combinades i recolzades sobre els pilars de fosa, la façana i la paret estructural interior. La porxada que presideix el pati en aquesta planta té un sostre amb dues bigues de ferro interiors i tres voltes.

L'estructura de coberta és a base de cavalls de dues vessants i corretjam metàl·lic.

Les dues escales generals de l'edifici són de voltes a la catalana, encastades a les parets de la caixa.

Tancaments

Les divisòries interiors corresponents a les plantes soterrani, entresolat, primera i segona, coincideixen, en els locals més grans, amb les parets estructurals interiors resistents o de travament de 15 cm de gruix de maó massís.

Les divisòries dels petits locals de servei són envans tradicionals.

A la planta tercera tota la distribució està feta amb envans tradicionals.

Coberta

La coberta de l'edifici és de teula sobre un tauler de rajola recolzat directament sobre el corretjam estructural, amb diversitat de vessants segons la composició general de les façanes de l'edifici. Les interseccions horitzontals del pla de la coberta amb les façanes, estan resoltes en forma de ràfec amb motlures. Les interseccions, que no són horitzontals, estan amagades per la mateixa façana.

En els punts singulars de la coberta, hi ha uns gerros decoratius amb un petit bassament d'obra. La unió de la coberta de la sala d'actes amb la façana principal està amagada per una mena de barana de maó massís revestit, rematada per quatre escultures també damunt d'una petita base d'obra.

Fusteria

Els buits de façana de les plantes entresolat, primera, segona i tercera, estan resolts amb finestres de fusta pintada de dues fulles practicables i una fulla superior abatible, amb petits requadres interiors amb vidre senzill o imprès segons el local i protegides exteriorment amb una persiana valenciana, segons a quins locals.

Els buits de façana de la planta soterrani, estan resolts igualment amb finestres de fusta pintada, però de tres fulles, i amb una llinda en forma d'arc rebaixat. Els que donen al pati central, són balconeres. Tots aquests buits, estan protegits exteriorment per un bastiment amb tela metàl·lica.

Els buits de pas interior, estan resolts amb portes de fusta pintada, massisses i de plafons, com la porta principal d'accés, tot i que aquesta té unes dimensions monumentals.

Acabats

A la planta soterrani, en general, tots els sostres són enguixats i pintats a la cola, i els terres de terrazo sense sòcol. Els paraments verticals interiors estan enrajolats fins a una alçària d'1,80 m enguixats i pintats a la cola fins al sostre. S'ha arrencat l'enrajolat i ha quedat un arrebossat irregular. Els pilars interiors estan enguixats i pintats a l'esmalt, fins a una alçària d'1,80 m, i a la cola fins al sostre.

Les dues escales de l'edifici tenen el sostre enguixat i pintat a la cola, el terra és de pedra artificial amb sòcol de fusta, i els paraments verticals enguixats i pintats a l'esmalt, fins a una alçària d'1,80 m, i a la cola, fins al sostre.

Els espais de circulació general de l'edifici, igual que la porxada que presideix el pati, tenen els sostres enguixats i pintats a la cola, el terra és de rajola hidràulica amb sòcol de fusta pintada, i els paraments verticals enguixats i pintats a l'esmalt fins a una alçària d'1,80 m, i a la cola fins al sostre. A les aules, els acabats interiors són idèntics, els terres són de diferents tipus, barrejats (rajola hidràulica, terrazo, formigó, etc.).

Els serveis sanitaris, tenen els sostres enguixats i pintats a la cola, el terrat és de rajola de gres o ceràmica i els paraments verticals interiors enrajolats, fins a una alçària d'1,50 m, enguixats i pintats a la cola fins al sostre.

A la planta tercera, hi ha trossos amb cel ras de tipus continu, enguixats i pintats a la cola, i cambra ventilada. A la resta de la planta, el sostre de coberta és sense revestir.

Els acabats exteriors responen a la composició clàssica de les façanes.

A la planta soterrani, la façana que dona al carrer té un aplacat de gres de 10 cm de gruix amb especejament de cairons treballats a les cantonades i buits de façana, i la que dona al pati està arrebossada i pintada. Aquest primer cos de façana està limitat per una motllura que fa de cornisa arrebossada, que imita la pedra.

A l'entresol, la façana que dona al carrer, és arrebossada i pintada amb incisions notables en els elements de composició vertical. La portalada és de caire monumental amb basament, columnes, cornisa i portes amb relleus i escultures ornamentals en part de pedra natural i en part arrebossades, imitant la pedra. Aquest segon cos de façana està limitat per una segona motllura que fa de cornisa arrebossada, que també imita la pedra.

A la planta primera i segona, els acabats exteriors són similars als de la planta anterior, però amb més profusió de relleus ornamentals a la façana que dona al carrer, i esgrafats de dos colors a la que dona al pati.

Aquest tercer cos de façana està limitat per una motllura més important com una de cornisa amb permòdols.

A la planta tercera, els acabats exteriors són els mateixos però amb una composició diferent.

El pati central està completament enrajolat amb pedra artificial i el revestiment de la mitgera que el tanca, fa joc amb les façanes interiors.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe des de la xarxa pública amb un comptador situat en un pericó al carrer, al costat del menjador. La instal·lació interior es ramifica en quatre branques generals de difícil identificació, una part encastades i una part vistes, els tubs són de ferro galvanitzat, coure i plom, sense cap criteri. Es pot dir que es tracta de la instal·lació original, a la qual s'han anat substituint o afegint trams diferents, segons les necessitats.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica, procedeix d'un centre de transformació, situat a la planta soterrani amb accés des del carrer dels Àngels i del tipus llum i força. La instal·lació de llum té un comptador 3x100A/125/220V i línia repartidora amb conductors unipolars, vistos sota tub metàl·lic. El quadre de protecció i distribució, està situat en una cambra independent, tancada normalment que consta de dos interruptors manuals tripolars de palanca de 250A i dos jocs de 3 fusibles de fil de coure a l'aire. La instal·lació interior és completament encastada i amb una petita sectorització, de difícil identificació. La instal·lació de llum, té un comptador 3x20A/125/220V i un quadre de protecció, situat a la paret separadora del centre de transformació, que consta d'un interruptor manual tripolar de 30A i fusibles de tap. La instal·lació interna, és amb fils de coure aïllats amb goma vulcanitzada sota tub metàl·lic, una part encastada i una part vista. S'han observat línies afegides posteriorment en muntatge superficial sota tub de PVC, i fins i tot de cable antihumitat o tradicional, directament grapat a la paret. Els mecanismes són en general de 5A i de molts tipus diferents. Encara es conserven alguns mecanismes originals que avui no es fan servir. En el laboratori, els mecanismes han estat substituïts per uns de nous de 15A. A la tercera planta encara s'han trobat endolls de superfície sobre fusta. Es pot dir que la instal·lació de llum, és l'original de l'edifici, i que la de força va ser afegida posteriorment per a la calefacció. En general al llarg del temps, s'han afegit trams o substituït elements malmesos, sense cap criteri unificat, com és habitual en aquesta mena d'edificis. L'enllumenat artificial està resolt, en general, amb làmpades incandescentes de 200 W, excepte en els grups de serveis sanitaris reformats, on hi ha fluorescents. El pati central té la pista esportiva il·luminada amb tres llumeneres amb làmpades de vapor de mercuri, suspeses d'un cable de ferro amb tensors.

Calefacció

La calefacció està resolta amb radiadors elèctrics del tipus de resistència a l'aire i altres tipus en quantitat més reduïda, sense cap sistema de regulació manual ni automàtica.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública i només es fa servir per als fogons de la cuina. No s'ha pogut observar la instal·lació.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici respon en general a l'esquema típic d'escola, corresponent a la seva època de construcció. Els inconvenients inicialment existents en un solar amb ordenació segons alineacions de vial han estat resolts amb l'existència de tres façanes i la disposició d'un pati central de notables dimensions que han possibilitat resoldre arquitectònicament les condicions d'enllumenat i ventilació natural que considerem prioritàries per a qualsevol edifici destinat a la canalla, i concretament a escola. El programa de necessitats actualment vigent per a un centre de la mateixa grandària, es correspon amb les prestacions

existents en aquest edifici.

L'esquema d'organització d'espais, procedeix al criteri anterior per a les escoles mixtes. Unes plantes inferiors de serveis comuns, i uns cossos superiors completament independitzats per a nens i nenes.

Finalment cal destacar el valor arquitectònic i fins i tot artístic d'aquest edifici, que cal conservar en el seu ús actual com a patrimoni del barri i de la ciutat.

Conservació

Tot i que s'han fet despeses importants de conservació, aquestes han estat dirigides només a l'aspecte exterior i ornamental de l'edifici, mentre que el seu suport estructural i les instal·lacions en general, presenten un quadre patològic considerable.

A nivell estructural, cal destacar l'excessiva deformabilitat dels sostres en general, que han produït nombroses esquerdes en els diferents acabats dels terres. Aquesta particularitat és típica dels sostres amb biguetes metàl·liques i més encara quan les llums són importants, com passa en aquest cas.

Caldria reforçar tots els sostres per tal de fer-los més resistents i menys deformables, perquè actualment trontollen massa.

També hi ha un quadre general de lesions produïdes per petits moviments de l'edifici, com és ara, les diferents esquerdes en els ampits i les llindes de les finestres, i en els sostres, paral·lelament a les biguetes, i fins i tot, en els arcs i parets estructurals. En aquest sentit, cal tenir en compte que l'edifici es troba situat a prop d'una de les antigues rieres, que es correspon amb el carrer dels Àngels.

Aquestes lesions generals, no són massa importants i es poden resoldre amb intervencions parcials de cosit, per tal, d'evitar una evolució negativa.

En els extrems de les dues ales de l'edifici, aquest quadre general de lesions, degudes a moviments de l'edifici, es troba a un nivell més alt, i demana una actuació immediata. La causa d'aquesta singularitat és la manca d'estanquitat del clavegueram general, que surt de cada ala per a evacuar a un pou situat en el centre del pati i prop de la mitgera. Les filtracions resultants, han afectat els fonaments. Caldria fer de nou el clavegueram, i posteriorment intervenir en les lesions produïdes.

La coberta presenta nombroses filtracions, particularment a les canals i altres punts singulars, que han arribat a rovellar l'estructura de manera considerable, i que en conseqüència cal reparar-les.

A nivell interior, els acabats estan, en general, molt degradats. Hi ha un quadre patològic generalitzat d'humitats interiors, procedents de fuites de la instal·lació de lampisteria i dels desguassos, amb enguixats que cauen i enrajolats que es bufen.

A més a més, els paraments verticals, a la part baixa, estan molt trencats per cops i fregades de manera generalitzada. Els envans de la planta tercera estan molt esquerdat, degut a la manca de traves efectives superiors amb l'estructura i les seves notables dimensions. Caldria reforçar-los mitjançant doblat, o lligar-los convenientment als elements estructurals. La instal·lació de fontaneria, està molt envellida i aquesta és la causa de les nombroses fuites produïdes. Les cisternes dels aparells sanitaris, tenen un funcionament defectuós que fa que arribin a vessar amb la qual cosa s'agreuja la problemàtica de les humitats interiors.

La instal·lació d'electricitat està igualment molt envellida. Hi ha caixes de derivació sense tapa i algun mecanisme trencat. Les connexions a les tulipes de les làmpades incandescentes, han ennegrit el sostre. Totes aquestes particularitats, permeten arribar a dir, que tota la instal·lació no reuneix les degudes condicions de seguretat i és un perill latent d'incendi, per manca de proteccions adequades, en cas de curt circuit, per probable manca d'aïllament.

Considerem que tant la instal·lació de fontaneria i desguassos com la d'electricitat, demanen una intervenció global, força important.

Finalment, els elements ornamentals de la façana exterior, com és ara escuts, lleons, relleus, etc., pateixen el mal de la pedra i es desfan.

Inversions. Consum. Manteniment

No tenim constància de cap inversió important, feta en aquests darrers tres anys.

De l'arxiu de treballs realitzats pel servei de conservació d'edificis i instal·lacions de l'àrea d'ensenyament, es dedueixen una sèrie de reparacions conseqüència de les instal·lacions de fontaneria, desguassos i electricitat, que consisteixen en la substitució de fils i equips cremats, aixetes, tubs reventats i defectes d'estanquitat, que confirmen la degradació i envelliment a què han arribat aquestes instal·lacions.

Considerem que és més útil refer totalment aquestes instal·lacions d'una sola vegada, perquè les despeses futures de conservació continuada d'aquestes instal·lacions no s'aturaran mai, atesa la seva degradació.

En aquestes condicions, pot afirmar-se que el consum d'aigua és excessiu per a aquest edifici, atès que una part important de la mateixa es llença directament als desguassos o es perd per les fuites, sense cap aprofitament. El canvi de la instal·lació de fontaneria, produiria un estalvi en aquest sentit, a més d'eliminar les humitats que es produeixen com a conseqüència del seu defectuós funcionament.

L'enllumenat a base de làmpades incandescentes, a més a més d'insuficient, és de baix rendiment. La substitució de l'enllumenat actual, per un altre a base de fluorescents en disposició i quantitat adequada, podria donar un nivell adequat d'enllumenat, sense que el consum elèctric, per aquest concepte, es veïés augmentat.

El tipus de radiador elèctric amb resistències a l'aire, és igualment de baix rendiment. Aquesta circumstància i la no existència de sistemes de regulació i programació permeten afirmar que el consum elèctric per a calefacció, en condicions normals d'ús, ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari. El canvi dels actuals radiadors, per uns altres de més rendiment, com és ara, del tipus convector i equipats amb sistemes de regulació i programació automàtica, produiria un estalvi de consum prou important en aquest sentit.

El manteniment general de l'edifici, és senzillament impossible de dur a terme en les condicions actuals. Cal pensar en aquesta activitat, per tal de decidir els materials i esquema general de la intervenció a nivell global que cal fer en aquest edifici.

Adequació a l'ús

L'edifici en si mateix, s'adequa perfectament a l'ús com escola. Els espais són de dimensions correctes i generoses. A part de la degradació general interior, que ja ha estat comentada, podem però afegir uns quants comentaris.

El nivell d'enllumenat a les aules és totalment insuficient i amb una manca notable d'uniformitat, on s'han mesurat a nivells d'enllumenat per sota de 100 lux.

Els locals de la planta tercera, que no disposen de cel ras, són un forn a l'estiu. Cal disposar un aïllament tèrmic interior, éssent la millor solució disposar-lo com a cel ras i ventilar la cambra resultant. A més a més de millorar les condicions ambientals d'aquests locals a l'estiu, s'obtidria un estalvi de calefacció a l'hiver.

La protecció de la instal·lació d'electricitat davant de curts circuits, mitjançant fusibles de tap, no és la més adequada per ser susceptible de manipulacions. La protecció de la mateixa instal·lació davant de contactes és inexistent. En la substitució de la instal·lació interior, cal afegir un conductor de protecció amb una connexió a terra adequada i canviar els quadres actuals per uns altres, amb interruptors magnetotèrmics i diferencials.

La resistència als cops de peu de la canalla a la part baixa dels paraments verticals no és la més adequada, com ja ha estat comprovat.

Finalment, no hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis. En particular, la sala d'actes té un escenari amb diversitat d'elements a base de materials fàcilment inflamables i combustibles, com és ara, cortines i tramoies.

L'evacuació general de l'edifici, per qualsevol causa, pot fer-se ràpidament gràcies al dimensionat de les escales i la seva situació. De tota manera, fóra aconsellable de posar una segona sortida d'emergència a l'extrem de cada una de les ales de l'edifici, que en realitat són com un cul de sac, amb

excessiva fondària. Una escala exterior fins al pati central de l'escola fóra una bona solució.

Cal disposar els equips de prevenció adequats a la grandària del centre i singularment, en el cas de la sala d'actes.

Cal igualment disposar d'equips autònoms d'enllumenat d'emergència, estratègicament situats, per a senyalitzar les vies d'evacuació, en cas d'interrupció del subministrament elèctric.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat a la plaça del Pedró. El solar és de planta irregular amb una façana a la plaça d'una amplària aproximada de 6 m, una façana al carrer de l'Hospital d'una amplària aproximada de 6 m, i diverses mitgeres amb edificacions veïnes. La superfície del solar és de 220 m².

Altres dades

L'edifici en qüestió és una església romànica del segle XII que no ha estat respectada pel seu entorn urbà i que actualment és el resultat de les diverses mutilacions que ha sofert al llarg del temps. Aquest edifici està inclòs en el catàleg d'edificis d'interès artístic de l'Ajuntament de Barcelona.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 14a
 Número d'inventari: 3.042
 Superfície del solar: 220 m²
 Superfície construïda: 220 m²
 Valoració del solar: 1.430.000,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 3.960.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 5.390.000,— ptes.
 Ref.: 5/17

Descripció de l'edifici

L'església original consistia en una sola nau orientada perpendicularment a la plaça Pedró. Té la façana principal, que avui es conserva parcialment, en el mateix pla que les de les edificacions veïnes i un absis, de planta rodona, que està orientat al pati interior. S'hi pot accedir per un estret passadís procedent del carrer del Carme.

D'aquesta nau principal en surt transversalment un altre cos, que actualment és difícil d'afirmar que pertany a l'església original, amb la façana principal orientada al carrer de l'Hospital i en el mateix pla que les de les edificacions veïnes. L'edifici d'habitatges que fa cantonada amb la plaça del Pedró i el carrer de l'Hospital s'ha menjat un bocí de nau i fins i tot de la façana original.

Interiorment, la nau disposa d'un petit cos a la part posterior i exteriorment la façana està rematada per un campanar.

Anàlisi constructiva

La construcció de l'església és típicament romànica; és a dir, amb parets de pedra i volta de canó, coberta amb una teulada de doble vessant. La portalada original només conserva uns quants elements, perquè actualment hi ha superposat un altre portal, amb llinda normal, tancat amb una persiana metàl·lica enrotllable, que servia d'accés a un estanc que hi havia a l'interior. Aquesta persiana està permanentment tancada i la nau es fa servir com a magatzem de materials diversos.

La nau transversal no pot ésser identificada degut a l'existència de revestiments decoratius. La seva portalada és un arc de rosques de maó massís i clau de pedra que destaca enmig de tota la façana arrebossada. Queda tancada amb una porta de fusta de dues fulles feta de llatges verticals clavades sobre travesses.

Al prebisteri de la nau principal s'hi conserva una finestra típicament romànica i que és l'única que té l'església. Tots els acabats interiors són procedents de diverses intervencions i per això és difícil una plena identificació. El terra original sembla que era de pedra però caldria descobrir-lo per comprovar-ho. Les parets interiors estan arrebossades a trossos i la volta és de pedra vista sense cap revestiment. A la nau transversal hi ha dos comptadors de 5A, un de monofàsic de llum, i un altre de trifàsic de força. El quadre de protecció de llum consta d'un interruptor manual i de dos fusibles de tap sobre tauler de fusta i la instal·lació interior es



redueix a un parell de metres de tub metàl·lic amb conductors del tipus IKB. El quadre de protecció de força consta d'un interruptor tripolar de palanca, tres fusibles de tap, sobre taula de fusta, i la instal·lació interior es redueix a uns pocs metres de tub metàl·lic amb conductors del tipus IKB.

Independentment hi ha uns quants cables de coure aïllats amb PVC penjats a les parets d'una manera provisional i que donen servei a uns quants portalàmpades.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'església romànica ha perdut la seva identitat i per a recuperar-la caldria enderrocar inexcusablement les edificacions que l'envolten així com procedir a la seva restauració. Al mateix temps es podria investigar la procedència del cos o nau transversal i, d'acord amb el resultat, enderrocar-lo o restaurar-lo.

Conservació

Tot el conjunt està molt degradat; en part pel mal ús de què ha estat objecte i en part perquè no s'ha dut a terme cap mena de conservació seriosa. Les parets originals presenten molts trossos de maó, cosa que fa pensar en restauracions de tipus domèstic o més aviat de pedaços i la coberta té uns quants forats a més de presentar moltes goteres. En poques paraules es tracta d'un edifici ruïnós.

Inversions. Consum. Manteniment

Com es pot deduir fàcilment, aquest edifici no ha estat objecte en molts anys de cap inversió ni de manteniment específic i no ha servit més que, a partir de la instal·lació d'electricitat, per a donar algun servei a activitats ocasionals.

Adequació a l'ús

És evident que en les condicions actuals, no es pot utilitzar per a res en concret. De fet es fa servir com a magatzem de material, vestuari per a colles de treball, mals endreços i fins i tot s'hi ha dut a terme alguna exposició ocasional. No pot pensar-se en cap altra utilització que la que li correspon com a lloc de culte o com a església-museu i que, sens dubte, mereix pels seus valors artístics, d'ésser restaurat i la correcta adequació del seu entorn.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat a l'antiga plaça de Sant Josep, al costat de la Rambla del mateix nom. La plaça original està definida per un conjunt d'edificis que l'envolten, amb una porxada adossada interiorment. Així doncs a la façana de la Rambla de Sant Josep hi ha un accés a la plaça sense edificar que divideix l'edificació en dos cossos exactament iguals, cada un dels quals té una fondària edificada de 12,00 m i una porxada de 5,00 m, tot seguit. A més a més, hi ha dos accessos laterals que fan de passadissos a la planta baixa dels dos cossos. Perpendicularment a la Rambla de Sant Josep i en els dos laterals de la plaça hi ha igualment un conjunt d'edificis més irregulars, però amb la mateixa porxada. El lateral dret arriba fins a la plaça de la Gardunya amb un altre accés a la plaça sense edificar, que correspon a la placeta que formen el carrer de les Cabres i el passatge de la Virreina, sense porxada en els darrers 20,00 m. El lateral esquerre continua amb la porxada fins al carrer de la Morera, amb un accés que fa de passadís a la planta baixa i com a prolongació del carrer de les Cabres. Finalment en el costat oposat al de la Rambla de Sant Josep hi ha només una illa edificada sense porxada entre els carrers de la Morera i Jerusalem que tanca parcialment la plaça, perquè la resta és completament oberta a la plaça de la Gardunya. Així doncs, el mercat en si és de planta rectangular amb una amplària aproximada de 80,00 m i una fondària aproximada de 95,00 m, amb un queixal de dimensions aproximades de 20,00x20,00 m que correspon a l'illa edificada. La superfície ocupada és de l'ordre de 7.200 m².

Altres dades

El mercat va ser construït fa més de 50 anys i ha sofert diverses modificacions al llarg de la seva història.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: No consta
 Número d'inventari: 1.013
 Superfície del solar: 7.200 m²
 Superfície construïda: 7.200 m²
 Valoració del solar: 36.720.000,— ptes
 Valoració de l'edifici: 72.000.000,— ptes
 Valoració total de l'immoble: 108.720.000,— ptes.
 Ref.: 5/24

Descripció de l'edifici

L'edifici en qüestió és un cobert d'una sola planta encaixat entre altres edificacions. En el seu interior hi ha les parades de venda al públic organitzades com si fossin carrers de circulació i ocupant també les porxadades. El conjunt inclou també un petit edifici que dona a la plaça de la Gardunya amb una amplària aproximada de 13,00 i una fondària aproximada d'11,00 m on es troben els serveis generals del mercat, i consta d'una planta baixa i una planta pis. El cobert en qüestió té 5 naus d'una amplària aproximada de 13,00 m amb una coberta de dues vessants, orientades perpendicularment a la Rambla de Sant Josep. Les dues naus de l'esquerra arriben fins al carrer de la Morera, la tercera arriba fins a l'edifici de serveis generals, i les dues de la dreta arriben fins a la mateixa plaça de la Gardunya. Aquest cobert principal es complementa amb coberts laterals més baixos, per tal d'enllaçar-lo amb les alineacions de la plaça. Aquests coberts laterals són igualment d'una o dues vessants però cap a l'interior, i suportades en simple o doble mènsula per un conjunt de pòrtics d'un sol pilar central. A la planta baixa de l'edifici de serveis generals hi ha el control de pesos i mesures, i dos grups de serveis sanitaris per a homes i dones; la planta pis està destinada a la direcció i administració del mercat. La façana d'aquesta planta està reculada i genera un terrat.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura de les naus del cobert principal està feta de pòrtics de dues vessants amb pilars de fosa i cavalls metàl·lics.

Els pòrtics estan travats en el coronament dels pilars per bigues metàl·liques.

L'estructura dels coberts laterals és a base de pòrtics amb un sol pilar de perfils de ferro, i bigues metàl·liques. Els pòrtics estan travats en el coronament del pilar per bigues metàl·liques.

L'estructura de les porxades correspon a un esquema de sostres recolzats sobre les façanes dels edificis corresponents i en un pòrtic a base de pilars rodons de pedra i un arquiteu aparentment de pedra, que podria tractar-se d'una biga revestida. Els sostres són a base de biguetes de ferro o de fusta amb tauler de rajola, o voltes rebaixades segons l'edifici.

L'estructura de l'edifici de serveis generals correspon a un esquema de sostres perpendiculars a la façana recolzats sobre les façanes i una paret de càrrega interior.

Tancaments

Les úniques parets de tancament de què disposa el mercat corresponen a les dues naus principals i a mig cobert lateral pel costat de la plaça de la Gardunya. Hi ha una paret testera de 15 cm de gruix de maó revestit suportada per un pòrtic més baix de pilars i bigues revestides de secció rectangular on hi ha encaixades les portes per a accés de mercaderies. La resta de tancaments són les façanes de les edificacions que l'envolten.

Els tancaments de l'edifici de serveis generals són de 30 cm de gruix de maó massís i coincideixen amb l'estructura.

Coberta

La coberta de les naus i coberts laterals és a base de planxes de fibrociment recolzades sobre llatges i cabirons de fusta i corretjam metàl·lic.

La coberta desguassa a través de canals i baixants de fibrociment en tots els ràfecs i aiguafons.

La coberta de l'edifici de serveis generals és un terrat del tipus a la catalana sense ventilació aparent, igual que el de la planta pis.

Fusteria

En alguns punts de la part superior de l'estructura es conserva el típic tancament amb muntants i llibrets de fusta. Les portes d'accés de mercaderies i d'altres persianes més modernes, situades a la testera que dona a la plaça de la Gardunya són les úniques obertures de les naus i coberts laterals que tenen algun tancament.

A l'edifici de serveis generals, els buits de façana estan resolts amb finestres de fusta pintada amb una o dues fulles practicables amb vidre senzill.

Acabats

El terra de les naus en general és de panot, i també hi ha pedaços de lliscat de ciment coronat. El terra corresponent a les porxades és de lloses de pedra.

La resta d'elements de les naus no està revestida. Només la paret testera que dona a la Plaça de la Gardunya que és arrebossada.

Cal destacar, però, com a elements singulars, les vidrieres que omplen els diferents requadres de l'entramat metàl·lic corresponent a algun element estructural.

A l'edifici de serveis generals el terra és de rajola hidràulica, i els paraments en general són del tipus enguixat i pintat, amb un enrajolat d'una alçària aproximada d'1,20 m.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública amb dos comptadors que no han estat localitzats, i una xarxa soterrada, de difícil identificació, que alimenta les aixetes de reg que hi ha distribuïdes per tota la plaça i a les parades de venda al públic.

Hi ha parades que tenen comptador i d'altres que no en tenen. Actualment s'obliga a posar comptador quan canvia la titularitat de la parada.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és doble. Hi ha una xarxa per als serveis generals i comunitaris del mercat, i una altra per a les parades de venda al públic exclusivament. La primera xarxa comença a la planta baixa de l'edifici de serveis generals i té una cambra amb els comptadors i el quadre de distribució general, a la qual no s'ha pogut accedir. De la cambra en surt una línia de llum i una altra de força que proveeixen l'edifici, i un grup de línies per a l'enllumenat de les naus i coberts laterals.

La instal·lació interior de l'edifici és amb conductor de coure aïllat amb PVC, sota tub rígid de PVC en muntatge superficial.

La instal·lació interior de les naus i coberts laterals és amb conductors IARR del tipus intempèrie, amb aïlladors de porcellana muntants sobre suports metàl·lics i fixats a l'estructura.

La xarxa de subministrament per a les parades de venda al públic és igualment doble en l'actualitat i s'adapta i reforma paulatinament. Aquesta xarxa figura a nom d'una empresa de serveis, que té una concessió de la companyia per a revendre el subministrament a les parades, i a més a més és la responsable de la conservació i manteniment de la instal·lació.

El primer subministrament comença a la mateixa cambra de l'edifici de serveis generals, de la qual en surten quatre línies principals que recorren longitudinalment les naus i de les quals se'n deriven fins a 18 línies secundàries que cobreixen un 75% de la planta del mercat. La connexió amb la parada de venda al públic es desdobra en llum i força, però procedeix de la mateixa línia.

El segon subministrament comença en una cambra situada a tocar la porxada de la Rambla de Sant Josep i la del lateral dret, a la qual no s'ha pogut accedir. A partir de la cambra surt una sola línia principal que es ramifica fins a 10 línies secundàries que cobreixen el 25% de la resta de la planta. La connexió amb la parada de venda al públic es desdobra amb llum i força, però procedeix de la mateixa línia.

Les instal·lacions interiors de les parades són de tipus diferents, adaptades a les necessitats de cada cas.

La instal·lació de distribució és de les mateixes característiques que la d'enllumenat de les naus i coberts laterals.

Actualment, existeix un projecte de remodelació de la xarxa de subministrament per a les parades de venda al públic a càrrec de l'empresa concessionària, que ja n'hi ha una bona part feta i que consisteix bàsicament en anul·lar el segon subministrament situat a les porxades, i refer totes les línies de distribució a partir del subministrament situat a l'edifici de serveis generals.

Així doncs, s'han observat unes noves línies amb conductors de PVC aïllats fins a 750V sota canalitzacions metàl·liques prefabricades del tipus safata, en muntatge superficial i fixades a l'estructura de les naus i coberts laterals. A cada 10,00 m aproximadament d'aquestes línies, hi ha una caixa de derivació de la qual s'alimenta una caixa de fusibles del tipus DIAZED que fa de distribuïdor a les parades del sector. La connexió des de la caixa de fusibles fins a les diferents parades no està acabada, i en conseqüència aquesta nova xarxa no estarà en servei fins que s'hagin acabat tots els canvis. Aquests canvis s'aprofiten perquè els usuaris modifiquin els seus quadres de protecció d'acord amb la reglamentació actual. L'operació és lenta i difícil, però s'estima que tots els canvis i adaptacions necessaris quedaran enllestits cap a l'estiu del 1983, amb la qual cosa podria millorar-se la instal·lació de distribució original. L'enllumenat general de les naus és a base de focus penjats directament de l'estructura, i situats en els carrers de circulació interior.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Es tracta d'un típic mercat antic de barri, com molts d'altres existents actualment a la nostra ciutat, resolt com a cobert sense tancaments i d'una alçària respectable, encara que singularment adossat a d'altres edificacions.

L'espai intern resultant permet l'organització flexible de les diferents parades de venda al públic sota l'abric del cobert general. En aquest cas, el mercat s'ha anat fent petit per a poder atendre degudament les necessitats del barri, i l'espai interior està colapsat. Hi ha parades en llocs inverosímils i d'altres completament desconectades de l'edifici, com és ara, les existents sota les porxadades, o a la mateixa plaça de la Gardunya.

La peculiar situació i la solució de continuïtat amb les edificacions que l'envolten han permès integrar, com a llocs de venda, els locals de la planta baixa dels edificis veïns d'aquest mercat, amb solucions d'incorporació de caire espontani i de manera completament anàrquica, cosa que dificulta notablement calcular l'extensió que té realment aquest mercat.

Conservació

Excepte els elements relativament recents, l'edifici i les seves instal·lacions estan molt mal conservats. L'estructura metàl·lica està completament desprovista de pintura i en conseqüència sotmesa a corrosions. Caldria procedir a la seva protecció mitjançant un revestiment resistent als ambients agressius, com és ara, una pintura del tipus clorocautxú.

La instal·lació de fontaneria presenta moltes fuites a les diferents aixetes de reg i en algun tram corresponent a les instal·lacions interiors de les parades. Caldria fer un repàs complet d'aquesta instal·lació i substituir les aixetes actuals per unes altres més resistents. La instal·lació d'electricitat està completament obsoleta, a més d'envellida. Cal posar en servei, com més aviat millor, la nova xarxa de distribució i procedir a fer el mateix amb la xarxa d'enllumenat de les naus i cobertes laterals, perquè actualment les derivacions dels focus no disposen de cap protecció mecànica i degut al moviment pendular ocasionat pel corrent d'aire acaben segant-se i produint els corresponents curts circuits.

Degut a l'ús que es fa actualment de les porxadades, aquestes estan plenes de cops, taques i fan un efecte llastimós.

Inversions. Consum. Manteniment

A part de la reforma de la instal·lació d'electricitat ja esmentada que es fa actualment, no tenim constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys. El consum anual d'aigua és de l'ordre de 90.000 m³, que suposa uns 300 m³ diaris, que semblen exagerats comparats amb la superfície bruta del mercat, tot i tenint en compte les necessitats de reg i neteja que presenta un edifici d'aquestes característiques. Aquest consum excessiu en part és imputable a la manca d'estanquitat de la instal·lació, i en part a l'abús que es pot fer de les aixetes de reg. Fóra recomnablen disposar d'aixetes de reg accessibles només pel personal encarregat del manteniment i de la neteja, de la mateixa manera que s'obliga a instal·lar un comptador a cada parada.

El consum d'electricitat és important. La potència total instal·lada és de l'ordre de 600 KVA, però la seva utilització correspon gairebé només a les necessitats de cada parada, que poden considerar-se mínimes.

El manteniment general de l'edifici és senzill pel fet d'haver-hi pocs elements. Les dificultats més greus corresponen al cas de la instal·lació de fontaneria, perquè la seva implantació no és suficientment racional com per a facilitar petites intervencions o adaptacions, i la qualitat i disposició de boques de reg tampoc ho és de cara a les operacions de neteja.



Adequació a l'ús

En general, la concepció de l'edifici és perfectament adequada a l'ús actual. Cal, però, dur a terme les obres de conservació que han estat exposades i disposar d'una instal·lació de prevenció d'incendis, ja que actualment no en té cap. Fora recomanable instal·lar un parell d'equips de mànega, com a mínim, a cada una de les naus i cobertes laterals.

En general, el problema més greu que presenta aquest mercat, és l'excessiva ocupació. Els carrers són molt estrets, llevat del d'accés corresponent a la nau central, i dificulta el trànsit interior. Aquest problema no té solució, perquè és impossible l'ampliació del mercat en les condicions actuals. El que sí que cal considerar com a causa d'aquest excés d'ocupació, és que aquest mercat, inicialment concebut per donar servei a un barri, s'ha convertit, gràcies a la proximitat de l'estació del metro i a les bones comunicacions de que disposa, en un mercat d'àmbit molt més gran i això el fa petit i insuficient per acollir degudament tot el que se li demana.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el número 38-40 de la Ronda de Sant Pau. El solar és de planta sensiblement rectangular amb una façana a la Ronda de Sant Pau d'una amplària aproximada de 43,00 m, dues mitgeres laterals d'una llargària aproximada de 26,00 m i una mitgera de fons. La superfície del solar és de 930 m².

Altres dades

El dos primers edificis van ser construïts l'any 1963, i el tercer va ser construït com a ampliació del centre l'any 1974. Actualment es un centre escolar de 14 unitats d'EGB, 2 de pàrvuls i 1 d'especial.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7 a
 Número d'inventari: 7.011
 Superfície del solar: 938 m²
 Superfície construïda: 2.598 m²
 Valoració del solar: 7.305.144,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 51.960.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 59.265.144,— ptes.
 Ref.: 5/25

Descripció de l'edifici

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres amb un pati central sense edificar.

Volum exterior

El conjunt es compon de tres edificis diferenciats. Adossat a la mitgera de l'esquerra i ocupant tota la fondària del solar amb una amplària aproximada de 12,00 m, hi ha un primer edifici de planta baixa i tres plantes superiors. Lleugerament reculat de l'alineació de vial i ocupant tota la resta de la façana, amb una fondària aproximada de 10,00 m hi ha un segon edifici de planta baixa i quatre plantes superiors. A l'interior del solar s'ha afegit un tercer edifici de planta baixa i pis. El conjunt de l'edificació presenta una planta en forma de U amb un pati central d'una superfície aproximada de 200 m².

Volum interior

La planta baixa del primer edifici és la sala polivalent del centre que fins no fa gaire havia estat ocupada per un negociat de multes i que actualment es fa servir com a gimnàs.

A cada una de les plantes superiors hi ha un habitatge per al personal del centre, accessible a través d'una escala independent.

La planta baixa del segon i tercer edificis no tenen tancaments i formen una porxada. Només és tancat el vestibul principal d'accés a les plantes superiors.

A les plantes superiors del segon edifici hi ha 14 aules, 1 laboratori, 6 locals d'administració i direcció, i 7 grups de serveis sanitaris.

A la planta superior del tercer edifici hi ha tres aules i 2 grups de serveis sanitaris.

La planta coberta dels tres edificis és un terrat directament accessible des de la caixa d'escala en els dos primers edificis, i mitjançant una trapa en el tercer.

La caixa d'escala del segon edifici queda alineada amb el carrer i forma un volum que sobresurt de la façana d'aquest segon edifici que, com s'ha dit, queda reculada de l'alineació del vial.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general dels edificis és de sostres de bigues perpendiculars a la façana que descansen sobre pòrtics de formigó armat.

Tots els sostres són de biguetes de formigó armat i revoltó ceràmic.

Els pilars i jàsseres que formen la porxada de la planta baixa són de secció rectangular menys en el primer edifici on hi ha alguna biga de ferro.

Els elements que no segueixen l'estructura general de pòrtics de formigó, com és ara, les caixes d'escala, s'han resolt amb parets de càrrega de 30 cm de gruix de maó revestit.

L'escala del segon edifici és de tres trams amb ull central, i formada amb lloses de formigó.

L'escala del tercer edifici és de dos trams, de volta a la catalana i encaixada a les parets del buc de l'escala.

Tancaments

Les parets de tancament de façana dels dos primers edificis són de 30 cm de gruix de maó revestit. El tancament de façana del tercer edifici també fa 30 cm de gruix però és fet amb una paret de 15 cm de maó revestit, cambra d'aire i envà.

La façana del carrer del segon edifici té un tancament format per una gelosia de peces ceràmiques foradades amb vidre senzill rodó.

Les divisòries interiors en els tres edificis són un conjunt d'envans i paredons. Les mitgeres són de 15 cm de gruix de maó.

Coberta

La coberta del primer edifici és un terrat pla accessible i no transitable fet a la catalana, sense ventilació aparent i acabat amb una impermeabilització autoprottegida.

La coberta del segon edifici és un terrat pla accessible i transitable a la catalana amb cambra d'aire ventilada. La coberta del tercer edifici és exactament igual però sense ventilació aparent.

Fusteria

Les obertures de façana dels dos primers edificis s'han resolt amb finestres de bastiment de ferro amb fulles fixes i practicables combinades i porten vidre doble.

Les finestres del primer i tercer edifici estan protegides exteriorment per una persiana enrotllable de plàstic.

Les obertures de la façana de la caixa d'escala s'han resolt amb bastiments de ferro a tota altura que duen dues fulles practicables centrals, dos requadres fixos superiors amb vidre doble, i requadres inferiors amb vidre armat.

Els passos interiors tenen portes amb bastiment de fusta pintada i portes de fusta provistes d'un petit requadre de vidre senzill.

Acabats

Tots els terres són a base de terratzo amb un sòcol del mateix material, excepte l'escala del segon edifici que és de marbre, i el pati i les porxades que són de panot estriat.

Els sostres de les plantes superiors del segon edifici estan acabats amb un cel ras de llatas de fusta. Els sostres del primer i tercer edifici són enguixats i pintats a la cola.

Els paraments verticals interiors dels tres edificis són enguixats i pintats a la cola excepte les parets dels grups de serveis sanitaris que estan enrajolats fins al sostre, i la caixa d'escala del segon edifici que està estucada amb dos colors.

Els paraments interiors del tercer edifici estan enrajolats fins a una alçària aproximada d'1,20 m.

Els paraments verticals exteriors dels dos primers edificis tenen un aplacat de peces de gres.

En el primer edifici aquestes peces són de mida de rajola i el segon les té més petites.

Els paraments verticals exteriors del tercer edifici són arrebossats i pintats, i també ho és la mitgera lliure. A la

façana principal dels dos primers edificis l'estructura és vista. La separació de la planta baixa amb el carrer està resolta amb una tanca de barres de ferro verticals. La tanca del segon edifici té uns 2,00 m d'alçària i a del primer 1,00 m i les separa la caixa d'escala del segon edifici.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública amb comptador situat en una cambra a sota escala del primer edifici. En aquesta cambra també hi ha els comptadors dels habitatges. Un muntant únic de ferro galvanitzat alimenta un dipòsit de 500 l situat al terrat del segon edifici a partir del qual un baixant, també únic, de ferro galvanitzat dona servei als grups de serveis sanitaris a través de derivacions mixtes de ferro i plom. La instal·lació interior té una part encastada i una part vista.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública. El quadre general de connexió, protecció i distribució està situat a la mateixa cambra dels comptadors d'aigua, i té separades llum i força. Tant el circuit de llum com el circuit de força estan compostos per un comptador 3x75Ax220V, i un interruptor general manual 3x30A amb fusibles de fil a l'aire muntats sobre un suport d'esteaita.

Cada un d'aquests circuits es ramifica en una altra cambra en dues derivacions independents per al segon i tercer edifici, a través de dos quadres de distribució compostos per un interruptor 3x50A amb fusibles Diazed de 50A per al segon edifici, i un interruptor 3x32A amb fusibles tipus Diazed de 32A per al tercer edifici.

Al costat d'aquests quadres hi ha un conjunt d'interruptors de 15A muntats sobre un tauler de fusta.

La instal·lació interior és en general encastada amb conductes de coure aïllats amb goma vulcanitzada i passats per tubs metàl·lics. Hi ha modificacions posteriors consistents en línies afegides de conductors de coure aïllats amb PVC, directament grapats a la paret o protegits amb tub de PVC vist.

Els mecanismes no estan situats a una alçària uniforme i són en general de 5A i de 15A tant els de llum com els de força. L'enllumenat artificial és fet tot ell amb làmpades incandescentes de diferents tipus i potències. Les més abundants són de 60 W.

Calefacció

La instal·lació de calefacció està resolta amb radiadors elèctrics de resistència a l'aire, sense cap sistema de regulació manual ni automàtica.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici respon en general a l'esquema típic d'escola habitual a l'època de la seva construcció. Els inconvenients que presentava aquest solar amb ordenació segons alineacions de vial i sense pati interior d'illa, s'han resolt gràcies a l'amplitud de la façana i amb la disposició dels edificis en forma de U al voltant d'un pati central. Això ha permès de resoldre arquitectònicament les exigències d'il·luminació i ventilació naturals que són prioritàries en qualsevol edifici destinat a escola o, en general, als nens.

El segon i tercer edificis estan organitzats amb un passadís lateral i locals orientats al pati central. El primer edifici té els habitatges orientats a la façana, i així queden ben diferenciats els dos tipus d'edifici.

Les petites dimensions del pati central resultant justifiquen sobradament la reserva, en forma de porxada, de la planta baixa que així se suma al pati central com a espai exterior de jocs en el segon i tercer edificis.

De tota manera, aquest tercer edifici, atesa la seva construcció posterior com a ampliació, queda completament deslligat del conjunt, i cal accedir-hi a través del pati.

Les necessitats actuals per a un centre d'EGB no lliga amb les prestacions que ofereix que, a més, fa servir com a aules el laboratori i la sala d'activitats diverses. Actualment és un centre de 16 unitats tot i que les seves característiques són adequades per a un centre només de 8.

Conservació

Els dos edificis destinats a escola estan en general molt degradats.

Hi ha un quadre patològic important d'humitats de filtració de diversa procedència. Els sostres de coberta presenten moltes humitats degudes a la degradació de la impermeabilització, combinada amb el fet que els desguassos estan parcialment embussats.

Caldria refer totalment la impermeabilització i netejar les buneres del terrat.

Els paraments interiors de les parets que donen al pati central del segon edifici estan completament humits. I fins i tot ha arribat a desaparèixer la pintura, perquè les finestres no són prou estanques i això s'agreuja amb la mala solució constructiva de l'ampit que facilita la filtració de l'aigua de pluja. Hi ha d'altres humitats generalitzades a l'agrupació vertical dels grups de serveis sanitaris procedent de fuites dels baixants.

Caldria fer un repàs d'aquestes finestres que no tanquen bé i que, a més estan bastant rovellades. També cal reparar els baixants defectuosos.

Hi ha alguna esquadra important a les plantes superiors de la caixa d'escala que permet afirmar la manca de travament efectiu entre les seves parets i l'estructura de l'edifici. Efectivament hi ha una esquadra que coincideix amb un suposat junt constructiu que caldria cosir com a mesura preventiva.

Els acabats interiors en general estan bastant malmesos i esquerdat fins i tot els cels rasos de guix.

En general els envans de distribució també estan bastant esquerdat i particularment a prop dels bastiments de les portes degut a que són poc resistents en relació amb les seves dimensions i estan mal fixats.

Les portes interiors estan plenes de cops i fins i tot forats, o bé tenen les fulloles parcialment despreses. En algunes hi manca el pany en d'altres el vidre i tot.

Moltes peces ceràmiques de les que tanquen la façana del segon edifici no tenen el vidre corresponent o el tenen trencat.

Totes aquestes destrosses semblen degudes només a un mal ús o abús de l'edifici i són més aviat producte de vandalismes conscients que no pas d'accidents fortuïts.

En aquest sentit cal fer una intervenció extraordinària de reparació, un cop hi hagi prou garanties del comportament cívic dels seus ocupants.

La centralització de comptadors d'aigua està en molt mal estat, amb fuites d'aigua a més d'un junt i a les aixetes de pas. Tot això s'ha de reparar i cal fer una neteja del dipòsit que està molt brut.

D'altra banda el cabal disponible és totalment insuficient degut a la reduïda capacitat del dipòsit i al petit diàmetre dels tubs d'acord, atesa la pressió efectiva. En aquest sentit seria relativament senzill passar a un subministrament directe anul·lant l'actual dipòsit sempre que la xarxa pública tingués la capacitat suficient.

S'han observat deficiències de funcionament de les vàlvules amb aixetes i vàlvules de flotador que no arriben a tancar mai.

En general la instal·lació d'electricitat està molt envellida i malmesa i constitueix un perill latent d'incendi, degut a la manca de protecció efectiva contra curts circuits.

Hi ha uns quants endolls trencats i cremats, segurament perquè s'hi han connectat receptors de potència superior a la prevista. La manca de diferenciació entre els endolls de llum i de força pot haver ajudat a aquest abús que ha contribuït sense cap dubte a la pèrdua d'aïllament dels conductors corresponents.

Inversions. Consum. Manteniment

No hi ha constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys.

El consum d'aigua és molt reduït per culpa de les deficiències dels serveis que han estat exposades anteriorment. Però tot i així encara es podria reduir més, evitant les pèrdues continuades de la valvuleria reparant-la o canviant-la per mecanismes de més qualitat. Això seria imprescindible en cas de decidir un subministrament directe. El tipus de radiador amb resistència a l'aire és de baix rendiment. Aquesta circumstància i la no existència de sistemes de regulació permeten afirmar que el consum elèctric per a calefacció, en condicions normals d'ús, ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari. El canvi dels actuals radiadors per uns altres de més rendiment, com són els convectors, equipats amb sistemes de regulació o programació automàtica, produiria un estalvi de consum important en aquest sentit.

El sistema d'il·luminació artificial a base de làmpades incandescentes és també de baix rendiment i, a més en aquest cas és insuficient. A les aules s'han mesurat nivells d'il·luminació per sota dels 100 lux.

La substitució de l'enllumenat actual per un altre a base de fluorescents amb disposició i quantitat adequada, podria donar un nivell suficient d'il·luminació sense que el consum elèctric es veiés augmentat per aquest concepte.

El manteniment general de l'edifici en aquests moments és impossible. A més fa la impressió que hi ha poc interès per la seva conservació, cosa molt comprensible tenint en compte la conducta incivil dels nois que el disfruten.

Adequació a l'ús

En general els espais són adequats per a l'ús previst com a centre docent, llevat del pati central que és desproporcionadament petit, tot i que l'ampliació que proporcionen les porxades redueix notablement el problema. L'aïllament acústic entre aules, o entre aules i passadissos és insuficient perquè les reparacions són fetes amb envans tradicionals. Caldria millorar-lo doblant els envans o afegint revestiments foncoabsorbents.

L'aïllament tèrmic global del segon edifici és també insuficient atesa la gran superfície de finestres i la baixa resistència tèrmica del tancament de peces ceràmiques.

En aquest sentit cal fer un estudi per a determinar les solucions més adients: Es poden canviar els vidres, els tancaments de façana i, fins i tot, les mateixes divisions interiors si s'admet que el passadís quedi sense calefacció. També es podria millorar la coberta, encara que aquest element és el menys problemàtic.

Pel que fa la seguretat també hi ha deficiències importants que s'han de resoldre.

La protecció de la instal·lació d'electricitat contra contactes indirectes és inexistent i és escassa per a evitar curts circuits. Cal substituir els actuals quadres de protecció i distribució per uns altres quadres que disposin d'interruptors automàtics i diferencials, i s'ha d'instal·lar un conductor de protecció provist d'una connexió a terra adequada.

Els pilars de les porxades són de secció rectangular amb arestes vives i convé protegir-los dels cops, com ja s'ha fet en alguns d'ells, amb cantoneres de goma.


Els ampits de les finestres són baixos i caldria protegir-los exteriorment amb una barana d'alçària suficient. L'alçària aconsellable de la protecció en els ampits és d'1,10 m.

En tot el centre no hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis.

Si calgués evacuar ràpidament el centre per qualsevol causa, les escales existents són insuficients i per això és recomanable d'instal·lar una altra escala d'emergència adossada a la façana i en el cantó de la mitgera, amb sortida directa al carrer.

A la instal·lació elèctrica cal afegir-hi les instal·lacions de prevenció que corresponguin d'acord amb la normativa vigent: quantitat suficient d'equips autònoms d'il·luminació d'emergència, en previsió d'una interrupció del subministrament elèctric, i llums permanents de senyalització.

Pel que fa als elements constructius interiors, ja ha estat comentada la necessitat d'una intervenció important en els acabats, divisions i portes, que s'hauran de preveure de resistència suficient per suportar l'ús actual com a centre docent i fent atenció sobretot a les divisòries i a la part baixa dels paraments verticals.



Finalment cal dir que en les actuals condicions d'ocupació, la grandària dels edificis és del tot insuficient. Caldria establir un pla que permetés, si més no, reduir l'entrada de nous alumnes a fi d'anar-ne disminuint progressivament el nombre fins ajustar la inscripció a la cabuda real del centre.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el carrer de la Reina Amàlia, a la part corresponent a la plaça de Folch i Torres. El solar, de planta irregular, té forma de U. Té una façana principal al carrer de la Reina Amàlia i a la plaça de Folch i Torres amb una amplària aproximada de 77,00 m, una façana al carrer de la Lleialtat d'una amplària aproximada de 53,00 m, i dues façanes parcials al carrer de les Carretes d'unes amplàries aproximades de 12,00 i 20,00 m respectivament. Aquestes façanes queden interrompudes per un conjunt d'habitatges entre mitgeres que ocupen una amplària aproximada de façana al carrer de les Carretes de 45,00 m, i que tenen una fondària aproximada de 52,00 m. La superfície del solar és de 3.100 m².

Altres dades

L'edifici va ser construït l'any 1966 aprofitant una nau de tipus industrial utilitzada com a serradora i de la qual es va conservar l'estructura. L'ala de la U que fa cantonada amb els carrers de la Lleialtat i de les Carretes va ser construïda l'any 1980. Actualment aquest edifici el té en us de fruit un club de natació.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7a 12b
 Número d'inventari: 6.021
 Superfície del solar: 3.133 m²
 superfície construïda: 3.075 m²
 Valoració del solar: 8.016.420,— ptes
 Valoració de l'edifici: 41.895.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 49.911.420,— ptes
 Ref.: 5/28

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici consta de planta baixa, d'una planta pis de doble altura i d'una planta de coberta. A l'edifici nou aquesta coberta és un terrat i a l'edifici antic és una teulada. L'edifici nou té una planta entresol.

Volum interior

A la planta baixa, que és al nivell del carrer, i en el cos central hi ha el vas d'una piscina de dimensions aproximades de 33,00x12,00 m, els vestuaris i serveis d'homes i dones, els locals d'equip de filtres i una cambra de calderes; en el cos lateral, que dona al carrer de la Lleialtat, hi ha l'accés principal a l'edifici, petits locals de recepció i administració, un centre de transformació, la cambra de comptador d'electricitat i el vas d'una piscina de dimensions 8,00x25,00 m; en el cos lateral que dona a la mitgera hi ha un altre accés, actualment anul·lat, petits vestuaris, el vas d'una piscina de dimensions 8,00 x 16,00 i una sèrie de petits locals per a sauna i massatge i un gran espai destinat a gimnàs.

A la planta pis i en el cos central, hi ha la piscina gran amb grades per al públic situades a sobre dels vestuaris de la planta inferior, un espai per als trampolins de salt i grups de serveis sanitaris; en el costat lateral que dona al carrer de la Lleialtat hi ha un buit abocat sobre el vestíbul d'accés, un bar, dos petits despatxos i la piscina mitjana; en el cos lateral que dona a la mitgera hi ha la piscina petita, uns petits vestuaris i serveis sanitaris i una mena de tribuna que dona a un buit existent sobre el gimnàs de la planta inferior.

A la planta entresol del cos lateral que dona al carrer de la Lleialtat, hi ha un espai per a oficines, uns serveis sanitaris i un altre espai per a gimnàs. La comunicació entre les diverses plantes és fa per mitjà d'escaleres de diverses formes i composició.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici antic respon a un esquema de nau industrial amb pòrtics de gran llum disposats perpendicularment a la façana principal, amb pilars i bigues d'entramat metàl·lic.

Interiorment s'han afegit les subestructures per al suport de les grades que fan de sostre dels vestuaris, els vasos de les piscines, així com uns pilars i jàsseres de formigó armat i uns sostres de biguetes de formigó armat i revoltó ceràmic a sobre dels quals hi ha la planta pis.

L'estructura general de l'edifici nou respon a un esquema de pòrtics disposats perpendicularment al carrer de la Lleialtat amb pilars i bigues metàl·lics. Els sostres són de biguetes de formigó armat i revoltó ceràmic.

Tancaments

Les parets de façana són de 15 cm de gruix de maó revestit en la part corresponent a la plaça de Folch i Torres, i de 30 cm de gruix la resta de façanes. Les mitgeres són de 15 cm de gruix de maó.

Les divisòries interiors són un conjunt de paredons i envans tradicionals, excepte a les oficines on hi ha mampares de fusta i vidre.

Coberta

La coberta de l'edifici antic és una teulada de dues vessants amb planxes de fibrociment posades sobre corretjam metàl·lic.

La coberta de l'edifici nou és un terrat sense cambra de ventilació aparent adaptat per a jugar a frontó.

Fusteria

Les obertures de la façana de la plaça de Folch i Torres es tanquen amb finestres de ferro i vidre imprès que omplen tot el buit de façana existent entre els pilars. Els buits de façana de l'edifici nou estan resolts amb finestres d'alumini i doble vidre.

Els passos interiors estan resolts amb portes de fusta pintada. Les finestres corresponents a les grades per al públic, estan protegides interiorment per un parell de tubs metàl·lics mentre que la resta de finestres no disposa de cap protecció interior ni exterior.

Acabats

Els sostres són la pròpia estructura enguixada i pintada al plàstic i en alguns locals hi ha un cel ras continu també de guix pintat. El sostre de la planta pis de l'edifici antic és un cel ras de fusta encadellada i envernissada.

Tots els terres són de rajola hidràulica o de terratzo, i de pedra artificial al voltant de les piscines. El terra del gimnàs és un parquet de fusta.

Els paraments verticals interiors són enguixats i pintats al plàstic, excepte a les zones humides on hi ha un enrajolat fins a una alçària aproximada de 2,00 m.

Exteriorment, la façana que dona a la plaça de Folch i Torres té un basament de maó de cara vista i una part superior revestida amb rajola vidriada. Els pilars i algun altre element estructural són aplacats de pedra.

Les altres façanes de l'edifici antic són, en general, arrebossades.

Les façanes de l'edifici nou són de maó de cara vista, i tenen un sòcol de panot d'una alçària aproximada de 3,00 m.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública i disposa d'un comptador situat en un pericó que hi ha en el vestíbul d'accés.

La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat,

encastada i, en conseqüència, de difícil localització que dona servei als grups sanitaris, al bar i a la sauna. En aquests llocs la instal·lació queda vista.

A totes les dutxes dels vestuaris i de la zona de piscina hi ha aigua calenta produïda per una caldera situada en la cambra corresponent que té un cremador de fuel. La instal·lació interior és de tub galvanitzat vist.

L'aigua de les piscines

Per omplir les piscines hi ha una canonada paral·lela a l'entrada d'aigua sanitària que té una aixeta de pas en el mateix pericó del comptador. Les pèrdues d'aigua, per evaporació o per fuites a través dels vasos, són compensades per una aportació de la xarxa d'aigua sanitària i per això l'aixeta de la piscina només s'ha de manipular en cas de renovació de l'aigua.

La piscina petita té un equip propi, mentre que la mitjana i la gran comparteixen el mateix equip que funciona de manera alternada per cada una.

A l'hivern l'aigua de les piscines és escalfada amb intercanviadors de calor de circuit tancat. Els intercanviadors són de vapor d'aigua produït per una altra caldera situada a la cambra corresponent, que crema fuel.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica prové d'un centre de transformació situat a la planta baixa de l'edifici nou i accessible directament des del carrer de la Lleialtat. Els comptadors i el quadre de protecció i distribució estan situats en una cambra adossada.

La instal·lació interior de l'edifici nou és feta amb conductors de coure aïllats amb PVC protegits amb tub rígid de PVC de muntatge superficial. La instal·lació de l'edifici antic és molt variada: hi ha trams refets amb tub rígid de PVC, trams amb cable antihumitat directament grapat a la paret i fins i tot cable paral·lel grapat igualment a la paret.

L'enllumenat de la nau de les piscines gran i petita és de làmpades de vapor de mercuri de color corregit encastades en el cel ras; el de l'antic gimnàs és a base de projectors incandescents; el dels vestuaris és a base de tubs fluorescents amb regleta de xapa; el de la nau de la piscina mitjana és de projectors hermètics orientats cap al sostre amb làmpades de vapor de mercuri de color corregit; i el dels corredors en general és de tubs fluorescents amb pantalla difusora de metacrilat i bastiment metàl·lic.

Climatització

Els espais de la piscina i dels vestuaris tenen aire acondicionat amb dues instal·lacions diferenciades. L'edifici antic disposa de dos grans ventiladors, tancants amb obra, situats a la mateixa cambra de calderes. El primer dona servei a la nau de la piscina gran i de la petita a través de conductes, en part d'obra i en part de fibra de vidre, provistos de reixetes situades en el sostre. El segon dona servei als vestuaris a través de conductes, igualment en part d'obra i en part de fibra de vidre, amb reixetes situades en el sostre.

També dona servei a la nau de piscines amb reixetes situades en el primer frontal de les grades per al públic.

L'edifici nou disposa d'un climatitzador de planxa de ferro galvanitzat situat en el terrat que dona servei a la nau de la piscina mitjana a través de conductes de planxes de ferro galvanitzat vistos amb reixetes incorporades.

Les dues instal·lacions són d'impulsió, sense retorn, i per a l'escalfament de l'aire, a l'hivern, disposen d'intercanviadors d'aigua calenta procedent de la caldera que té cremador de fuel. La distribució es fa amb tubs de ferro negre calorífugats.

Instal·lació de fuel

El subministrament de fuel per a les calderes es fa des del carrer de la Lleialtat i és emmagatzemat en dos dipòsits. La fluïdesa necessària del fuel s'aconsegueix per mitjà de bateries d'aigua calenta, procedent de la xarxa sanitària, submergides en el combustible.

Altres

El vapor d'aigua per a la sauna s'obté amb vaporitzadors elèctrics.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

La tipologia de l'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres. L'existència d'un pati tot al llarg de la mitgera principal paral·lel a la façana de la plaça de Folch i Torres, permet ventilar correctament els locals interiors.

Les dimensions de la nau original han permès d'incorporar racionalment la piscina gran amb les corresponents grades per al públic. Aquesta nau és el nucli a partir del qual s'han acabat de disposar els altres locals complementaris, donant com a resultat un aprofitament màxim de l'espai disponible amb una circulació interior una mica complexa però encertada, tenint en compte les limitacions imposades per la forma de la planta.

La situació de l'edifici, en una zona urbana molt densa, és privilegiada perquè queda orientat a una plaça de notables dimensions i, juntament amb l'Institut Milà i Fontanals, que es troba en un costat de la mateixa plaça, dóna caràcter al barri.

Conservació

L'estat general de conservació de l'edifici i de les seves instal·lacions és molt dolent pel que fa a la part antiga. En general tot el quadre patològic que es presenta és producte natural del destí de l'edifici, afectat d'una humitat molt intensa causada per les piscines i les instal·lacions corresponents.

Així doncs, els paraments interiors en general presenten moltes humitats de condensació i filtració procedents del mateix vas de les piscines, de fuites de la instal·lació d'aigua o del vapor d'aigua que es crea a les dutxes del vestuaris. Les finestres de ferro estan molt rovellades i, a més, tenen molts vidres trencats que caldria reparar.

La problemàtica general, doncs, consisteix més en una adequació dels materials que no pas en la seva conservació. Per aquest motiu no és aconsellable una reparació de les deficiències si no va lligada a una intervenció global.

La instal·lació de fontaneria està rovellada tot i que els tubs han estat pintats no fa gaire. Els pocs trams de plom existents estan molt envellits, les aixetes també i algunes no arriben a tancar.

La instal·lació d'aigua per a les piscines està completament rovellada i presenta fuites generalitzades.

La caldera d'aigua calenta sanitària està molt envellida i actualment la canvien. També hi ha el projecte d'anul·lar la instal·lació de fuel i substituir-la per una de gas, adaptant els cremadors al nou combustible.

La instal·lació d'electricitat està igualment en un estat llastimós. Les parts metàl·liques, com és ara els tubs, regletes i suports de llumeneres, estan completament rovellats i hi ha diversos trams amb caixes obertes que ensenyen fils sense connectar que probablement han estat anul·lats i no s'han retirat. És un perill constant de curt circuit i de contactes indirectes.

Cal procedir urgentment a una intervenció seriosa en aquestes instal·lacions si no es vol deixar degradar ràpidament l'edifici. Dóna la impressió que es van reparar trams, però això és fa quan ja no queda més remei, i la solució no és la de intervencions puntuals sinó la de concebre unes instal·lacions resoltes amb materials resistents a l'elevat grau d'humitat existent que, d'altra banda, és normal en aquests tipus d'edificis. Es recomana doncs la substitució total de les actuals instal·lacions elèctriques emprant material de tipus estanc i inoxidable i també de la instal·lació d'aigua, utilitzant materials inoxidables.

L'estat de conservació en canvi, de l'edifici nou i de les seves instal·lacions és molt bo, com era d'esperar per la seva recent data de construcció.

Inversions. Consum. Manteniment

No tenim constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys, excepció feta de la construcció del nou edifici i de l'actual canvi de la caldera d'aigua calenta sanitària.

El consum d'aigua ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari degut a la pèrdua a través de la instal·lació i dels vasos de la piscina, i a la que es llença directament al desguàs pel tancament defectuós de les aixetes.

En aquest sentit cal tenir en compte que el públic d'aquesta instal·lació esportiva és sobretot quitxalla, motiu pel qual és recomanable disposar d'aixetes temporitzades de bona qualitat o d'aixetes de quart de volta del tipus o tot o res amb vàlvula prèvia de barreja d'aigua freda i calenta a les dutxes. Cal igualment refer la impermeabilització interna dels vasos de les dues piscines antigues per tal d'evitar les fuites que donen lloc a més humitats als locals i vestuaris situats al voltant seu.

El consum d'electricitat és l'adequat a les necessitats de l'edifici.

Quant a la climatització, la no existència de retorn, a l'hivern exigeix un major consum de combustible per a donar les condicions ambientals interiors. En aquest sentit seria senzill d'establir aquest retorn mitjançant les mateixes galeries de servei que envolten els vasos de les piscines sense altra cosa que afegir les corresponents reixetes al terra de les naus de piscina. També convindria afegir un condensador en els climatitzadors per deshumidificar l'aire d'impulsió.

Encara fóra possible fer un estalvi addicional d'energia amb sistemes de recuperació de calor o de rendiment combinat. Les instal·lacions actuals són convencionals i poc estudiades i convindria fer un estudi detallat de les circumstàncies particulars i permetés un estalvi de consum si bé la implantació seria costosa.

El manteniment general de l'edifici i de les seves instal·lacions, en les condicions actuals, és pràcticament impossible i de fet està prou abandonat. Cal netejar sistemàticament els filtres i cambres dels climatitzadors, que avui dia estan molt bruts de pols amb la consegüent pèrdua de rendiment.

L'enllumenat situat sobre els vasos de les piscines és de difícil accés.

Adequació a l'ús

Deixant de banda les deficiències i patologies que han estat comentades, en general els espais són adequats a l'ús previst per a aquest edifici.

Cal substituir tots els materials poc resistents al vapor d'aigua, com és ara, la fusta, el ferro i els enguixats. En aquest sentit fóra bo de dur a terme una inspecció de l'estat de corrosió dels cavalls metàl·lics de coberta que són els únics elements estructurals de ferro que no estan ben protegits, ja que el cel ras de fusta actual no és garantia suficient d'estanquitat al vapor d'aigua.

Els terres dels vestuaris són fàcilment inundables per manca de buneres i de pendents adequats.

Els climatitzadors de l'edifici antic, situats a la cambra de calderes, no tenen presa d'aire exterior, i per tant, la renovació d'aire produïda és dubtosa. Caldria instal·lar-hi una connexió d'aire exterior per conducte o, millor encara, canviar el seu emplaçament actual situant-los en el terrat al costat del climatitzador de l'edifici nou.

El circuit de tractament de l'aigua de la piscina petita és insuficient, com es desprèn de l'estat aparent de brutícia de l'aigua. Cal instal·lar-ne un de nou més adequat.

No hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis. Encara que el risc de sinistre en aquest cas és molt baix, caldria instal·lar extintors si més no en els locals perillosos, per exemple la cambra de calderes, la cambra de comptadors i les galeries de serveis.

Cal igualment disposar d'equips autònoms d'il·luminació d'emergència i senyalització en cas d'interrupció del subministrament elèctric.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el núm. 9 del carrer de Sant Pacià. El solar és de planta sensiblement rectangular, la façana que dona al carrer té una amplària aproximada d'11,00 m, dues mitgeres laterals d'una fondària aproximada de 19,00 m i una mitgera al fons, ja que no hi ha pati interior d'illa. La superfície del solar és de 212 m².

Altres dades

L'edifici es va construir l'any 1980 tot aprofitant un magatzem existent, del qual es va conservar l'estructura, els sostres, la façana i les mitgeres.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 12b
 Número d'inventari: 4.027
 Superfície del solar: 212,12 m²
 Superfície construïda: 824 m²
 Valoració del solar: 4.009.257,— ptes.
 Valoració edifici: 11.536.000,— ptes.
 Valoració total immoble: 15.545.257,— ptes.
 Ref.: 5/29

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres i ocupa la totalitat del solar. Consta de planta baixa a nivell de carrer i tres plantes superiors, la tercera de les quals està reculada i provoca la formació d'un petit terrat.

Volum interior

La comunicació vertical entre les diferents plantes es fa a través d'una sola caixa d'escala, amb ull central ocupat per un ascensor, i adossada al costat dret de la façana.

A tocar la mitgera del fons i també a la dreta, hi ha un pati de ventilació que neix a la planta baixa.

La planta baixa té un gran espai destinat a menjador i casino, una cuina completa amb barra de bar i els serveis sanitaris corresponents.

La planta primera té un gran espai destinat a sala de jocs, una sala de televisió, uns petits magatzems de mobiliari, i els serveis sanitaris corresponents. La sala de televisió està una mica més alta que el nivell general de la planta, i separada de la sala de jocs per una gran porta extensible i plegable, amb la qual cosa pot habilitar-se la planta com a sala d'actes amb el seu escenari corresponent.

A la planta segona hi ha els serveis socials del casal: perruqueria d'homes, perruqueria de dones, assistència social, rehabilitació, assistència mèdica, amb dos despatxos i una sala de cures; a més, els serveis sanitaris corresponents. L'accés a tots els serveis d'aquesta planta es fa a través d'un espai únic relativament gran que fa la funció de distribuïdor al mateix temps que de sala d'espera dels diferents serveis. D'aquesta planta, neixen dos petits patis de ventilació situats estratègicament, per a facilitar la il·luminació i la ventilació de les diferents dependències.

La planta tercera té un gran taller d'activitats d'esbarjo, una biblioteca, i els serveis sanitaris corresponents. El petit terrat d'aquesta planta adossat a la façana, és directament accessible des de la caixa d'escala. Del terrat neix una escala exterior que serveix d'accés a la planta coberta.

La planta coberta és també un terrat on hi ha les claraboies dels patis de ventilació i la cambra de màquines de l'ascensor.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici respon a un esquema de sostres perpendiculars a la façana, que recolzen sobre aquesta, sobre la mitgera del fons i sobre tres pòrtics d'entremig.

Els sostres de totes les plantes són a base de biguetes metàl·liques i revoltos de rajola excepte en el sostre de la planta coberta, on les biguetes són de formigó armat i el revoltó és ceràmic prefabricat.

Els pilars dels pòrtics de totes les plantes són de formigó armat de secció rectangular, excepte a la planta baixa que s'han arrodonit. Les bigues dels pòrtics dels sostres de les plantes baixa, primera i segona són de formigó armat de secció rectangular, i metàl·liques les de la planta tercera. Inicialment, l'edifici existent disposava d'una coberta de tipus industrial amb cavalls de ferro. Per aquesta raó, tant les bigues com el sostre que corresponen a la planta tercera són diferents dels de la resta de l'edifici, perquè es construïren com a substitució de la coberta inicial.

Les singularitats estructurals d'aquest entramat racional, com ara la caixa d'escala i el pati de ventilació, s'han resolt amb l'addició de parets de càrrega de 15 cm de gruix de maó perforat.

L'escala és de volta amb tres gruixos de rajola de pla encastada a les parets de la caixa.

Tancaments

La façana principal és de 30 cm de gruix i, segons a on, conserva la composició original de maó massís, o bé presenta la composició tradicional de 15 cm de gruix de maó perforat o foradat, depèn de la planta, cambra d'aire i envà. Aquesta duplicitat de composicions respon a la remodelació de la façana per tal d'adaptar els buits inicials a les necessitats de disseny de l'edifici actual.

Les tres mitgeres són les originals amb un gruix de 30 cm de maó compartides amb el veí. El tancament del pati de ventilació principal i dels petits patis d'il·luminació i ventilació són de 15 cm de gruix de maó perforat o foradat segons la planta.

Les divisions internes segons les seves dimensions són de 10 o 15 cm de totxana, i envans tradicionals.

Coberta

Els dos terrats existents no tenen cambra de ventilació, és a dir, estan fets amb un regruixat de formigó alleugerit per damunt del sostre de la planta tercera que fa pendent cap a les mitgeres dels costats. El terrat superior té quatre buneres amb els seus baixants corresponents, i el terrat de la planta tercera només en té una.

Damunt del regruixat de formigó hi ha la impermeabilització corresponent protegida per un enrajolat que puja per les baranes fins a 1,50 m d'alçària sense formació aparent de minvell.

Els patis d'il·luminació i ventilació estan coberts amb una clara boia de vidre armat sobre perfils metàl·lics. La mateixa solució s'adopta en el cas de la reculada del sostre de la planta tercera, entre la caixa d'escala i la cambra de màquines de l'ascensor, que fa de clara boia d'il·luminació de l'escala, però en aquest cas amb una solució constructiva defectuosa que provoca filtracions d'aigua de pluja i que caldria reparar o modificar a nivell d'estanquitat.

Fusteria

Els buits de façana estan resolts amb finestres de fusta pintada i doble vidre. Les finestres corresponents a les plantes segona i tercera són a tota alçària, però només són practicables les parts superiors, les parts inferiors són fixes de vidre armat i amb una protecció exterior d'engraellat metàl·lic.

Les finestres de la caixa d'escala són movibles i n'hi ha una a cada planta. Els buits de façana de la planta baixa i els finestral de la planta tercera que donen al primer terrat i als

petits patis de ventilació són de dibuix, del tipus modernista, a base de travessers horitzontals.

Totes les finestres de façana estan protegides interiorment per cortines enrotllables de lona.

Els buits de pas interior estan resolts amb portes de fusta pintada, i fullola o vidre segons el local.

S'han col·locat extractors d'aire en els buits de façana de les plantes baixa i segona.

Acabats

Tots els sostres són a base d'un cel ras de tipus continu, enguixat i pintat a la cola. A la caixa d'escala la volta de rajola és sense revestir.

Tots els paviments són a base de terratzo fins i tot l'escala, i tenen un sòcol del mateix material.

Tots els paraments verticals interiors són en general del tipus enguixat i pintat a la cola. Els serveis sanitaris estan enrajolats fins a una alçària aproximada de 2,00 m, però el taller d'activitats d'esbarjo de la planta tercera ho està fins a una alçària aproximada d'1,20 m. La caixa d'escala està revestida de suro ignífugat fins a una alçària aproximada d'1'20 m.

Tots els paraments exteriors són en general del tipus arrebossat i pintat. A la façana del carrer hi ha un revestiment de panot fins a una alçària aproximada de 0,60 m.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública, amb comptador i aixeta de pas situats al sotaescala de la planta baixa. Un muntant únic encastat enllaça el comptador amb les derivacions de cada planta que circulen pel cel ras. Tota la instal·lació és de coure i les connexions als aparells sanitaris són esmaltades. L'aigua calenta procedeix de la mateixa caldera de calefacció i dona servei només als lavabos, cuina, bar i perruqueries.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública al quadre general de connexió d'entrada, protecció i distribució, així com els comptadors situats darrera la taula del conserge, del tipus llum i força. A cada planta hi ha un petit quadre de distribució amb un interruptor magnetotèrmic i un interruptor diferencial per al circuit de força, i dos interruptors magnetotèrmics i un interruptor diferencial per als circuits de llum.

Tota la xarxa de distribució és en part encastada i en part sota tub vist. Tots els mecanismes són encastats en quantitat suficient i del tipus adequat a l'ús de cada local.

Com a singularitats d'aquesta instal·lació cal assenyalar: a) l'existència d'una nova línia directa des del quadre general fins al motor de la cambra frigorífica de la cuina; b) el comandament d'un forn de ceràmica situat en el taller d'activitats d'esbarjo de la planta tercera, que és amb un interruptor tripolar independent amb fusibles de 25 A reforçats amb fils de coure soldats externament, perquè els primitius de cartutx es fonien quan feia estona que el forn funcionava a plena potència; c) l'existència d'uns nous mecanismes més potents que els anteriors, a la planta baixa, encara que tot i així un d'aquests nous interruptors encara s'escalfa.

Calefacció

La instal·lació de calefacció està resolta amb radiadors de fosa i circuit tancat d'aigua amb tubs de ferro. La caldera està situada a la planta baixa en el pati principal d'il·luminació i ventilació, amb cremador de gas i per una potència de 85.000 kcal/h. La regulació general és automàtica amb termostat situat a la conducció de retorn, i també pot ser manual a través d'una vàlvula de tres vies a la qual es connecten les tres bombes de circulació d'aigua sanitària i de calefacció. La caldera disposa d'un conducte d'evacuació de gasos cremats fins a la coberta de l'edifici.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública. El comptador està situat a la planta baixa, en el pati principal d'il·luminació i ventilació, i té les corresponents aixetes de pas homologades. Les derivacions al cremador de la caldera de calefacció i als focs de la cuina són encastades de tub de coure.

Altres

A cada planta, a la caixa d'escala i a totes les sortides, hi ha instal·lat un equip autònom d'enllumenat d'emergència. Com a prevenció contra incendis, l'edifici disposa d'una columna seca i d'una quantitat suficient d'extractors situats més o menys estratègicament.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

La tipologia d'edifici entre mitgeres, sense pati interior d'illa i amb una profunditat edificable superior als 12,00 m, no és, inicialment, la més adequada per a aconseguir espais ben orientats i il·luminats, tampoc ho és per a permetre disposar d'espai exterior addicional ben orientat i assolit, condicions que s'estimen prioritàries per a qualsevol edifici destinat específicament a la gent gran. Independentment de tot això, s'hauria pogut resoldre parcialment el problema amb el disseny d'un gran pati interior com a substitució del corresponent a l'interior d'illa que hagués facilitat la ventilació natural dels locals, i que hauria millorat les condicions d'enllumenat, encara que hagués suposat l'inconvenient de disminuir sensiblement la superfície útil de l'edifici. El pati actual existent, només pot considerar-se útil, per a la ventilació específica de la cuina i altres locals parcials, però no per als grans locals on precisament fa estada la gent gran. Igualment l'habilitació de la coberta com a mínim espai assolit de l'edifici, està ben resolta teòricament, però a la pràctica té una utilització dubtosa atesa la manca de relació directa amb els espais o locals d'ús general, situats a les plantes inferiors de l'edifici, i perquè no té el mobiliari adequat.

Conservació

En general, tot l'edifici està en bon estat de conservació tal com és d'esperar en una construcció tan recent. Caldria reparar la llumera de la caixa d'escala perquè deixa filtrar l'aigua de pluja; revisar la instal·lació elèctrica, concretament, substituir l'interruptor tripolar del forn de ceràmica per un altre de tipus magnetotèrmic i d'intensitat de ruptura adequada a la seva potència; fer també la corresponent connexió a la xarxa de terra, que actualment no en té i això suposa un evident perill de contacte indirecte; i d'altra banda revisar l'agrupació de punts de llum de la planta baixa per a cada interruptor amb el criteri de no sobrepassar el valor de la intensitat normal dels nous mecanismes, causa evident del seu escalfament actual i perill de futurs curts circuits.

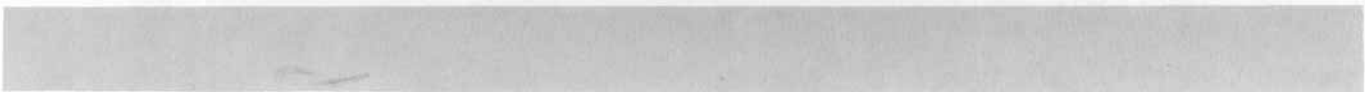
Inversions. Consum. Manteniment

Atès que és recent la data de construcció, no s'ha produït cap inversió addicional de millora o reparació sobre el projecte inicial. La racionalitat d'implantació de les instal·lacions i les seves característiques addicionals de tipus quantitatiu fan concloure en uns consums de serveis suficientment adequats a les necessitats particulars de cada cas. Només a nivell de detall pot afegir-se que la solució de caldera mixta d'aigua calenta sanitària i calefacció, quan no cal calefacció, no és la més econòmica per a la producció d'aigua calenta, tot i que la diferència de preu no és massa important. Per les raons de racionalitat exposades, el manteniment de l'edifici i de les instal·lacions és relativament senzill. Com a punts singulars cal destacar la baixa qualitat dels panys de les portes i finestres que caldrà canviar tard o d'hora, també les

vàlvules de la fontaneria i les de la calefacció algunes de les quals han substituïdes algunes unitats perquè funcionaven malament. Les operacions de neteja són igualment senzilles per a tot l'edifici amb la sola excepció dels paraments pintats a la cola, que fora convenient pintar-los amb pintura plàstica en properes inversions de pintura general.

Adequació a l'ús

En general els espais, material i equips són perfectament adequats a l'ús previst per a gent gran, encara que a nivell de conjunt l'entorn resulta una mica fred. Caldria introduir un sistema de ventilació forçada sobretot a l'estiu, perquè tal com s'ha comentat, la tipologia de l'edifici fa insuficient la ventilació natural a través de les finestres i dels seus extractors, per tal d'aconseguir unes adequades condicions ambientals interiors, a l'estiu.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el número 10 bis del carrer de Sant Martí. El solar és de planta rectangular amb una façana al carrer d'una amplària aproximada de 7,00 m, dues mitgeres laterals d'una llargària aproximada de 16,00 m, i una mitgera de fons. La superfície del solar és de 155 m².

Altres dades

L'edifici original era un antic magatzem de fusta que va ser cedit, tal com estava, als veïns del barri, els quals l'han anat adaptant a les seves necessitats amb solucions d'estil bricolage d'afeccionat, aprofitant materials de desfeta.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 14 a
 Número d'inventari: 4.028
 Superfície del solar: 114 m²
 Superfície construïda: 313 m²
 Valoració del solar: 1.560.735,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 2.347.500,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 3.908.235,— ptes.
 Ref.: 5/30

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres i consta d'una planta baixa a nivell de carrer, una planta pis, i una planta superior. La construcció ocupa la totalitat del solar.

La planta coberta és un conjunt de teulades de fibrociment.

Volum interior

A la planta baixa hi ha el vestíbul general d'accés, i una petita oficina, adossats a la façana. La resta de la planta és un gran espai destinat a múltiples activitats.

La planta pis i la planta superior estan distribuïdes i formen un conjunt de locals destinats a usos diversos. A cada planta hi ha un grup de serveis sanitaris.

La comunicació vertical entre les diferents plantes es fa a través d'una sola escala situada al costat del vestíbul d'accés.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici original és de sostres perpendiculars a la façana, que recolzen sobre aquesta façana i sobre una paret de càrrega interior, i una sèrie de pòrtics amb bigues de fusta i pilars revestits de fibrociment. Els sostres són fets amb biguetes de fusta i solera de rajola. La planta superior és un afegit posterior de tipus provisional que consisteix en una estructura d'entramat metàl·lic que descansa sobre les divisòries interiors.

L'escala és metàl·lica de tipus industrial amb bigues de ferro, tauler d'emmetxat ceràmic i esglaons de planxa.

Tancaments

La façana principal és de 30 cm de gruix de maó massís. Les mitgeres són del tipus tradicional d'un gruix de 30 cm de maó massís, compartides amb el veí. Les divisòries interiors no estructurals són una barreja d'envans tradicionals i entramats de fusta.



Coberta

Originalment la coberta era el sostre de la planta pis acabat amb un terrat a la catalana amb cambra ventilada per la façana. Actualment tota la coberta de la planta superior és un teulat de planxes de fibrociment sobre corretjам metàl·lic.

Fusteria

Els buits de la façana del carrer estan tancats amb finestres de fusta pintada de dues fulles dividides en requadres que emmarquen vidres senzills. Estan protegides interiorment per finestrons de plafons de fusta pintada que actualment estan sempre tancats.

La porta d'accés és del mateix tipus que les finestres i està protegida exteriorment per una tanca metàl·lica enrotllable. Els buits de pas interior estan resolts amb portes de fusta pintada, o sense portes.

Acabats

En aquest edifici no es pot parlar d'acabats interiors. Són els originals de l'antic magatzem i els pocs que hi ha estan completament degradats.

En general no hi ha revestiments.

Els paviments consisteixen en un lliscat de ciment que conserva els pendents de l'antic terrat a la planta pis.

La façana és arrebossada amb formació de relleus senzills al voltant dels buits a l'alçària dels sostres.

A la planta superior hi ha un petit balcó amb barana de ferro de muntants verticals i algun dibuix.

Fontaneria

El subministrament d'aigua procedeix de la cambra de dipòsits situada al terrat de la casa veïna. La conducció general és de plom i es ramifica a cada planta fins al grup de serveis sanitaris. Hi ha alguna derivació reformada o afegida posteriorment amb tub de coure. Tota la instal·lació és vista.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directa de la xarxa pública i del tipus de llum i força. La instal·lació de llum consta d'un comptador de 10A/125V, i d'un quadre de protecció i distribució relativament nou amb un interruptor automàtic general bipolar de 15A i un interruptor diferencial de 40/0,03A. La instal·lació interior és de xarxa oberta amb cables de coure de doble aïllament fixats a les parets amb grapes aïllants.

La instal·lació de força consta d'un comptador 3x30A/125/220V i d'un quadre de protecció i distribució igualment nou amb un interruptor automàtic general tetrapolar de 50A, un interruptor diferencial de 40/0,03A i dos petits interruptors automàtics de 3x50A i 4x20A respectivament, que generen dos circuits independents, un dels quals és per a la calefacció i l'altre per als endolls que són de 15A.

La instal·lació interior és similar a la de la llum.

L'enllumenat és fet amb làmpades incandescentes i llums fluorescents.

Cal afegir que el subministrament actual és l'original del magatzem i encara figura a nom de l'antic propietari.

Calefacció

Hi ha un sistema de calefacció que consisteix en uns radiadors d'infraroigs fixats a les parets.

Altres

Com a prevenció d'incendis hi ha instal·lats dos extintors.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

La tipologia de l'edifici és la corresponent a un antic magatzem situat en una zona d'ordenació segons alineacions entre mitgeres. La seva composició original és la típica d'aquestes situacions, amb un primer cos adossat a la façana i a la planta baixa, on hi havia la part d'atenció al públic i l'oficina a la planta pis, més o menys distribuïda en petits locals. El cos del darrera o rebotiga, era el magatzem pròpiament dit i que formava un espai únic a cada planta, sense cap distribució. Com a conseqüència de les necessitats d'aquest programa, no hi ha patis interiors.

Actualment, els seus usuaris han cobert el terrat original guanyant una planta sencera per tal de disposar de més espai, i han construït divisòries interiors buscant una redistribució.

És doncs evident la manca de ventilació natural en els locals actuals perquè les dimensions de la planta no permeten una correcta ventilació que només poden proporcionar els buits de la façana.

Conservació

En general tot l'edifici està molt degradat. El nivell de conservació és el corresponent a un local industrial antic que mai no ha rebut atencions.

Hi ha moltes humitats per filtracions de la coberta.

Els terres estan completament esquerdatats, i els revestiments interiors i exteriors es troben en molt mal estat.

La instal·lació de fontaneria està molt envellida; hi ha trams de tub que no estan fixats correctament. En moltes ocasions hi ha interrupcions del subministrament per manca de cabal efectiu, degut amb tota seguretat a la poca capacitat dels dipòsits veïns.

Inversions - Consum - Manteniment

Com es pot deduir, no s'ha fet cap inversió addicional de millora o reparació per tal d'adaptar l'anterior edifici a l'ús actual. Totes les intervencions que s'han produït a partir de la seva utilització com a casal, han estat fetes pels mateixos usuaris amb una manca total de recursos adequats. Cal remarcar com a intervenció més singular la substitució dels anteriors quadres de protecció i distribució de la instal·lació d'electricitat, per uns de nous adaptats a la normativa actual. Degut a les petites exigències de funcionament els consums són mínims. D'altra banda cal indicar l'excés de potència elèctrica disponible en relació a les necessitats actuals. Aquesta circumstància és conseqüència d'haver conservat les condicions de subministrament de l'anterior fusteria que disposava d'uns 12 kVA pel circuit de força, destinat bàsicament a les seves màquines.

El manteniment general de l'edifici i de les seves instal·lacions és senzillament impossible. Caldria una intervenció molt important. El poc manteniment existent és de tipus domèstic a càrrec dels usuaris i és el mínim imprescindible per tal de conservar les condicions d'utilització.

Adequació a l'ús

És evident que l'edifici no és gens adequat a l'ús actual com a casal, no només pel seu estat deficient de conservació, sinó per la seva mateixa tipologia, amb unes reduïdes possibilitats d'il·luminació i ventilació natural que són prioritàries per a qualsevol edifici destinat a la canalla, i una manca d'espais exteriors de joc.

De tota manera el que és segur és que tot i sense aquesta adequació, els seus usuaris estan molt il·lusionats amb el seu casal, evidentment com a conseqüència de la senzilla regla que val més això que res.

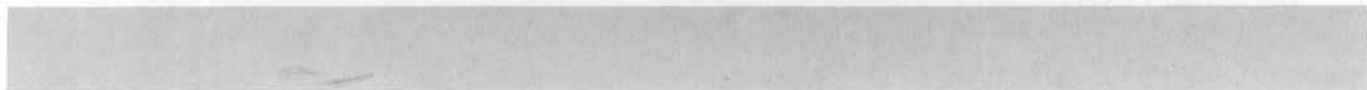
Es podria resumir tota la problemàtica en el fet que s'ha aprofitat un edifici expropiat qualsevol per a ús com a casal, sense fer cap inversió ni de conservació ni d'adaptació. En les condicions actuals aquest edifici no és apte per a cap més ús que el de magatzem. Per a qualsevol aprofitament

posterior caldria una seriosa intervenció pensant en les noves necessitats i que afectaria pràcticament tots els seus elements.

A més, i pensant només amb les prestacions actuals, caldria canviar l'actual subministrament d'aigua per un altre de directe com a mesura mínima i per qüestions d'higiene.

El sistema de calefacció actual a base de radiadors d'infraroigs no és el més adequat i és també perillós perquè estan col·locats molt baixos.

De tota manera és la solució més econòmica i funcional que podia adoptar-se en aquest cas, gràcies a la rapidesa d'instal·lació i perquè no es veu afectat excessivament el seu rendiment per les deficiències d'aïllament tèrmic de l'edifici.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està troba situat en el núm. 13 del carrer de Sant Sadurní. El solar és de planta sensiblement rectangular amb una façana al carrer de Sant Sadurní d'una amplària aproximada de 15,00 m, dues mitgeres laterals d'una llargària aproximada de 45,00 m, i una mitgera de fons. La superfície total del solar és de 850 m².

Altres dades

L'edifici principal situat en aquest solar és un edifici d'habitatges que té una profunditat edificable de 15,00 m i consta de planta baixa i quatre plantes superiors. La guarderia ocupa la totalitat de la planta baixa de l'edifici, excepte l'accés als habitatges que consisteix en una caixa d'escala molt reduïda i un passadís que la comunica amb el carrer, i també ocupa part de la planta primera. A més a més, en el pati interior i adossat a la mitgera de l'esquerra, la guarderia disposa d'un edifici d'una amplària aproximada de 6,00 m unit a l'edifici principal i que pel darrera dista uns 3 m de la mitgera del fons.

L'edifici va ser construït fa més de 50 anys i reformat posteriorment cap el 1971.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7b

Número inventari 4.002

Superfície del solar: 1.066 m² (inclou el solar del carrer de Robador, 32)

Superfície construïda: 1.469 m² (inclou l'edifici d'habitatges)

Valoració del solar: 10.311.000,— ptes.

Valoració de l'edifici: 12.486.500,— ptes.

Valoració total de l'immoble: 22.797.500,— ptes.

Ref.: 5/31a

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres i ocupa una superfície de 375 m² amb la qual cosa queda sense edificar un pati interior d'illa d'una superfície aproximada de 475 m².

Volum interior

La guarderia consta d'una planta baixa situada al nivell del carrer una part de la qual correspon a l'edifici principal i una altra a l'edifici interior; d'una planta primera que ocupa una part petita de l'edifici principal i tot l'edifici interior; i d'una planta segona que ocupa només l'edifici interior però separada de l'edifici principal per un terrat.

La comunicació vertical entre les diverses plantes de la guarderia s'aconsegueix mitjançant dues escales. Una escala està adossada al vestíbul principal de la guarderia situat a l'edifici principal, i només enllaça amb la planta primera. L'altra escala està situada a un extrem de l'edifici interior formant un cos lateral afegit i condueix a la planta segona. Aquesta escala és de tres trams i té un ull central ocupat per un ascensor. S'hi accedeix directament des del pati interior. Aquesta caixa d'escala presenta a la planta baixa un afegit que fa de vestíbul d'accés a les dependències, i que inclou un petit pati de ventilació d'una superfície aproximada de 6,00 m².

A més a més d'aquestes dues escales, hi ha una escala exterior que comunica la planta primera de l'edifici principal amb el terrat de la planta segona de l'edifici secundari i una altra, també exterior, que comunica aquest terrat amb el terrat superior del mateix edifici.



A la planta baixa hi ha un vestíbul general d'accés des del carrer de Sant Sadurní que divideix la planta baixa de l'edifici principal en dues zones. A la zona de la dreta hi ha un petit local que té funció de distribuïdor i que comunica amb un local d'assistència mèdica i amb un grup de serveis sanitaris. A la zona de l'esquerra hi ha dos grans locals destinats a guarderia per a infants de més de tres anys (un dels quals queda situat a l'edifici interior) i l'escala d'accés a la planta primera.

A través del vestíbul s'accedeix al pati interior, i des d'aquest pati es pot entrar a l'edifici interior que disposa de vestíbul, cuina, rebost, cambra de la caldera de calefacció i menjador. Hi ha igualment un grup de serveis sanitaris amb un passadís que comunica amb el menjador i amb els locals de la guarderia per a infants de més de tres anys.

A la planta primera de l'edifici principal hi ha un distribuïdor que dona a dos despatxos (el de direcció i el d'administració del centre) al qual s'accedeix des de la planta baixa.

A l'edifici interior hi ha dos grans locals separats per un grup de serveis sanitaris i un passadís destinats a guarderia per a infants fins a 2 anys, i accessibles des del distribuïdor de l'edifici principal. Encara hi ha un altre local amb un grup de serveis sanitaris destinats a lactants que és accessible des de la segona escala i amb ascensor.

A la planta segona hi ha dos grans locals destinats a guarderia per a infants de 2 a 3 anys i un grup de serveis sanitaris. Aquests locals són accessibles des de la segona escala provista d'ascensor. A través d'un d'aquests locals s'accedeix al primer terrat.

La planta de coberta de l'edifici interior és un segon terrat on està situada la cambra de màquines de l'ascensor, accessible a través d'una escala exterior que arrenca del primer terrat.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura de l'edifici principal correspon a la de l'original edifici d'habitatges i consisteix en sostres embigats perpendicularment a la façana i recolzats sobre la mateixa façana, sobre les dues parets interiors i sobre la façana del pati interior. Les dues parets interiors queden tallades pel vestíbul principal tot provocant l'aparició de dos arcs bastant rebaixats i recolzats sobre pilastres.

L'estructura de l'edifici interior és feta amb sostres perpendiculars a la façana que mira al pati i descansen en aquesta façana, la mitgera lateral i un pòrtic d'entremig que desapareix a la planta tercera. Els cossos de la caixa de la segona escala amb ascensor i del petit afegit del vestíbul de la planta baixa, són fets amb parets de càrrega de maó de 15 cm de gruix.

El pòrtic central està format per pilars de fosa i bigues metàl·liques.

Tots els sostres són fets amb biguetes metàl·liques i revoltos de rajola. La segona escala, provista d'ascensor és de voltes a la catalana encastades a les parets de la caixa.

Tancament i divisòries

Totes les parets de façana, les mitgeres i la resta de parets estructurals són de maó de 30 cm de gruix i estan revestides. Només les parets de la caixa d'escala són de 15 cm de gruix. La resta de divisòries interiors, no estructurals, són envans tradicionals.

Cobertes

Els dos terrats principals són fets a la catalana i amb cambra de ventilació. La coberta del cos afegit, consistent en el vestíbul de planta baixa de la segona escala amb ascensor, és plana, molt senzilla i no accessible. Aquesta coberta té filtracions parcials que produeixen humitats, i cal que sigui reparada a fi d'evitar-les.

La coberta de la cambra de màquines de l'ascensor és una coberta plana no accessible acabada amb rajoles i amb ràfec en tot el seu perímetre.

Fusteria

Els buits de façana estan resolts amb finestres de dues fulles practicables de fusta pintada i amb vidre doble.

Les finestres de les plantes primera i segona tenen una protecció de tela metàl·lica emmarcada i les dues finestres de planta baixa que donen al carrer estan protegides per una reixa de barrots metàl·lics verticals.

Les finestres de les plantes baixa i primera de l'edifici interior que ventilen els locals de guarderia, estan provistes de persianes enrotllables de PVC amb caixó i guies, mentre que les de la planta segona són valencianes.

Els passos interiors en general estan resolts amb portes revestides amb laminat plàstic i bastiment d'alumini.

En la separació entre els dos locals de la guarderia hi ha una portalada de fusta pintada i vidre senzill que té un bastiment de fusta pintada. Les portes d'accés al vestíbul principal, tant la que dona al carrer com la que dona al pati interior, són de dues fulles de vidre securitzat amb tanca i pany de clau. Van muntades en un bastiment de perfils d'alumini aplicat sobre fusta pintada.

La porta d'accés al vestíbul de l'edifici interior és de bastiment de fusta pintada i vidre imprès securitzat.

Acabats

Uns sostres són acabats amb un cel ras encanyissat, enguixat i pintat a la cola, i els altres són fets amb plafons decoratius de guix amb suports amagats. A la caixa d'escala les voltes estan enguixades i pintades a la cola.

Tots els terres són de terrazo i també les escales. Els sòcols són del mateix material, excepte a la cuina i en algun grup de serveis sanitaris on són de rajola hidràulica. La resta de serveis sanitaris els tenen de gres.

Els paraments verticals interiors en general estan enguixats i pintats a la cola. La cuina té rajola fins a una alçària aproximada de 2,20 m i la resta està pintada a l'esmalt.

Els locals de guarderia i els serveis sanitaris estan enrajolats fins a una alçària aproximada d'1,70 m. El vestíbul principal té un aplacat de marbre "Coralito" fins al sostre.

Els pilars de fosa de la cuina estan revestits amb peces petites de gres i els altres estan folrats d'alumini. La caixa de l'escala i els despatxos de direcció tenen les parets estucades.

La façana principal que dona al carrer, està completament revestida en la planta baixa amb un aplacat de pedra artificial rentada que té una alçària de 0,60 m i més amunt amb un enrajolat limitat a la part de dalt per una marquesina que trenca la façana de l'edifici. Aquestes rajoles de la part superior tenen dibuix i formen una mena de sanefa.

Les façanes que donen al pati interior, són arrebossades i pintades i tenen un sòcol de 0,40 m d'alçària de rajoles de dos colors i combinades fent dibuixos.

La part del pati interior destinada a jocs dels infants és de graveta i la part més transitada és de cairons ceràmics. Les mitgeres vistes que donen al pati interior tenen el mateix tractament que les façanes. En aquest pati hi ha bancs, jardineres i una font ornamental de cairons ceràmics i rajoles de colors que fan joc amb les del sòcol.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública amb comptador i aixeta de pas allotjada en un pericó fet en una paret del vestíbul principal.

La instal·lació interior és, en general, de tub de plom encastat encara que hi ha algun tram de muntatge vist. Posteriorment s'hi han afegit o substituït trams de ferro galvanitzat i derivacions finals amb tub de coure.

L'aigua calenta s'obté a través de termos elèctrics situats en el mateix local on es consumeix. Un grup de serveis sanitaris té un termos de 25 l, la cuina en té un de 50 l, i la resta de grups de serveis sanitaris el tenen de 100 l.

En general la instal·lació es veu prou envellida i fins i tot amb mostres de corrosions localitzades en les connexions del ferro amb el coure.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública que enllaça amb el quadre general de connexió dotat de protecció i distribució a on hi ha instal·lats els comptadors. Està situat en un armari adossat al replà més baix de la primera escala, i presenta divisió entre llum i força. El circuit de llum està format per un comptador 3x15A/125 V, un interruptor manual general de 3x100A amb fusibles d'alta capacitat de ruptura i quatre interruptors manuals 2x25A amb fusibles de 40A, que generen quatre circuits independents. El circuit de força està format per un comptador 4x50A/125/220 V, un interruptor manual general de 3x100A amb fusibles d'alta capacitat de ruptura i dos interruptors manuals 3x40A que alimenten dos circuits independents: un per a la cuina i ascensor, i un altre per als termos i endolls en general. Tota la xarxa de distribució és en general encastada amb fils de coure amb aïllament de goma i protegida amb tub metàl·lic. Queda algun petit tram que correspon a la instal·lació antiga que era vista, com és ara, el safareig. També, i degut a posteriors modificacions (com en els locals grans) hi ha algun tram muntat amb tub de PVC. Els mecanismes són de superfície de 15 A i amb aïllament fins a 500 V. Són completament nous, i estan situats a una alçària mínima d'1,5 m.

El quadre de la cambra de màquines de l'ascensor està format per un interruptor tripolar manual amb fusibles de fil a l'aire amb suports d'esteatita.

L'enllumenat dels locals principals és fa amb llumeneres encastades en el cel·las de quatre tubs fluorescents de 20 W. El dels locals de servei és fet amb regletes de xapa amb tubs fluorescents de diferents potències, i en alguna dependència hi ha llums incandescents.

Calefacció

La instal·lació de calefacció està resolta amb radiadors de fosa i circuits d'aigua tancats amb tubs de ferro. La caldera, de dos cossos en paral·lel es troba situada en una cambra independent al sota de la cuina, amb cremador de gas. Té una potència de 98.000 kcal/h. La regulació general és manual a través de termostat instal·lat a l'aigua de retorn. La caldera disposa de conducte d'evacuació de gasos cremats fins a la coberta de l'edifici.

La distribució consisteix en un sol circuit principal que es ramifica posteriorment i que ha estat modificat a mesura de les necessitats.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública. Té un comptador d'una capacitat de 30 m³/h situat en una cambra al sota de l'escala, que ventila a través de l'escala dels veïns. Les derivacions cap als cremadors de la caldera i als focs de la cuina són soterrades i de tub de ferro. Hi ha una derivació addicional que s'introdueix en el sostre de la cuina i no es veu que alimenti cap aparell.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Encara que la tipologia de l'edifici respon en principi a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres, la part destinada a guarderia ocupa sobretot el pati interior d'illa, on ventila una part important de façana, amb la qual cosa s'aconsegueix una bona orientació dels locals, i un espai exterior suficientment assolit.

L'organització interior de la guarderia, amb quatre zones ben diferenciades segons l'edat de la canalla, està satisfactòriament resolta amb independència d'accessos i una distribució racional.

Independentment de tot això, la tipologia de l'edifici, i les circumstàncies particulars de les edificacions veïnes, no ofereixen grans facilitats d'evacuació en cas d'incendi. A més a més, la pròpia organització interior de la guarderia no respon a aquesta necessitat, perquè els nens més petits es troben situats a la primera i segona plantes de l'edifici anterior i per tant a una distància del carrer, de més de 30 m.

Conservació

En general, la part d'edifici destinada a guarderia, es troba en bon estat de conservació. Cal esmentar la manca d'estanquitat de la coberta del vestíbul d'accés de l'edifici interior, que provoca humitats i que caldria reparar. A la mitgera lateral de l'edifici interior, s'hi han detectat petites humitats localitzades verticalment i això fa sospitar que hi ha possibles fuites en els baixants procedents de la coberta que, en qualsevol cas, cal revisar.

La instal·lació de fontaneria, presenta alguna derivació de plom envellida, i la conducció de ferro que es troba situada en el pati interior, sense encastar té corrosions en general localitzades.

Cal afegir que la pressió de subministrament és insuficient per a arribar a la segona planta en bones condicions de servei.

La instal·lació d'electricitat presenta algun tram de muntatge superficial mal fixat a la paret. Les derivacions originals estan envellides i amb una notable manca d'aïllament. A la cuina, tant els mecanismes, com les llumeneres i la instal·lació en general, estan molt bruts de guix, amb perill de curts circuits i de contactes directes.

En general, la protecció contra les sobreintensitats es excessiva, perquè es fan servir com a connexions a terra les conduccions d'aigua i això, a sobre, comporta un perill latent d'incendi en cas de curtcircuit. Caldria adequar la protecció de cada circuit a les potències reals de consum com passa amb l'ascensor on els fusibles no són calibrats.

Inversions. Consum. Manteniment

No tenim constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys.

A l'arxiu dels treballs realitzats pel servei de conservació d'edificis i instal·lacions de l'àrea d'ensenyament, hi consta que s'han fet reparacions de la instal·lació de fontaneria consistents, la major part, en la substitució de trams envellits per la corrosió i, fins i tot, en la substitució de termos pel mateix motiu. En aquestes condicions, pot afirmar-se que la instal·lació en general i els aparells en particular estan en perill permanent de corrosió, degut a l'abundància de connexions ferro-coure. Caldria revisar tota la instal·lació, eliminar les esmentades connexions i substituir-les per una connexió de material dielèctric (per exemple com de PVC) i, en general, procedir a la substitució total dels trams de plom que no resistirien l'augment de la pressió si es volia millorar el subministrament a les plantes superiors de l'edifici interior. El manteniment general de les instal·lacions, és senzill perquè tenen una implantació racional, excepte en el cas de la calefacció (com ja ha estat exposat) i en el cas de la fontaneria que són causa de freqüents avaries.

Adequació a l'ús

En general, tant l'aprofitament de l'espai com els materials i els equips són perfectament adequats al seu ús com a guarderia llevat d'algun aspecte de detall.

L'escala d'accés a l'edifici interior, no disposa de cap passamà i això li treu seguretat.

L'aspecte més conflictiu d'aquest edifici és la dificultat d'evacuació en cas d'incendi, i per això són tan necessàries les instal·lacions de prevenció que haurien de complir la normativa vigent. També hi manca l'enllumenat d'emergència i el de senyalització en previsió d'una interrupció del subministrament elèctric.

La pressió de la xarxa d'aigua pública és insuficient per a garantir un bon servei a les plantes superiors de l'edifici. Caldria instal·lar-hi un grup de pressió de manera que l'aigua arribés a qualsevol punt de consum, a una pressió compresa entre 15 i 40 m.c.a. Aquesta millora podria comportar el canvi total de la instal·lació interior de plom, massa dèbil. La protecció contra contactes indirectes de la instal·lació d'electricitat és insuficient. Cal introduir els corresponents interruptors diferencials i afegir el conductor de protecció amb una connexió a terra adequada. Aquesta mesura, a més, reduiria notablement les corrosions.

L'alçària a què estan situats els endolls, 1,50 m, és una bona mesura de seguretat, evitant que els nens hi arribin.

La capacitat dels termos d'aigua calenta és suficient en general excepte els de 25 i 50 l de capacitat que no donen abast al servei que se'ls demana; s'haurien de substituir per uns altres de 100 l de capacitat.

En general, l'aprofitament arquitectònic dels espais, és correcte ateses les condicions i característiques de l'edifici i la funció a què se'l va destinar.

Del mateix arxiu dels treballs realitzats pel servei de conservació d'edificis i instal·lacions de l'àrea d'ensenyament, se'n dedueix que durant els anys 1980, 1981 i 1982 es van fer una sèrie de reparacions consistents en adequacions de la instal·lació d'electricitat, motivades per avaries diverses i per a cobrir noves necessitats, la qual cosa explica la deficiència d'aïllament i la mala protecció esmentada.

La potència disponible de 3.600 W per als circuits de llum, és insuficient. De fet s'han observat làmpades fora de servei, en un 60 % de les llumeneres, i això és causa d'un deficient nivell d'il·luminació, tot i que el dimensionament, en principi, és suficient. Aquesta circumstància confirma que la potència disponible és escassa. És segur que amb totes les llumeneres enceses, es produirien avaries en alguns elements de la instal·lació.

Els consums d'aigua i d'electricitat, poden ser estimats com a correctes i necessaris, d'acord amb l'ús de l'edifici. D'altra banda, l'existència d'un sol sistema de regulació per a la calefacció, amb una sola anella de distribució, permet afirmar que el consum de gas per calefacció ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari.

Les necessitats de cada zona i planta són diferents i, per aquest motiu i segons com són les condicions ambientals exteriors a l'hivern, cal obrir les finestres d'alguns locals. El problema és doncs doble; la mala regulació automàtica depenent de les temperatures ambientals i la no diferenciació entre les diverses zones de l'edifici, que produeix condicions ambientals diferents de les necessàries. Caldria una diferenciació sectorial formada com a mínim per a tres circuits, amb regulació automàtica independent.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill excepte la neteja dels paraments pintats a la cola, que convindria pintar al plàstic quan es faci una pintada general.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el núm. 17 del carrer de la Junta de Comerç. El solar és de planta sensiblement rectangular. Té una façana al carrer d'una amplària aproximada de 12,00 m, dues mitgeres laterals d'una fondària aproximada de 21,00 m, i una mitgera de fons. La superfície aproximada del solar és de 250 m².

Altres dades

L'edifici principal és un edifici d'habitatges que consta de planta baixa, quatre plantes superiors i terrat. La planta baixa ocupa la totalitat del solar i conté dos locals comercials i el nucli d'accés als habitatges. Les quatre plantes superiors només estan edificades fins a una fondària aproximada de 12,00 m, i comprenen dos habitatges per planta. El col·lectiu infantil, ocupa tota la planta primera d'aquest edifici.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 12 b
 Superfície del solar: 253,98 m²
 Valoració del solar: 1.600.074 m²
 Valoració total de l'immoble: 3.504.924,— ptes.
 Número d'inventari: 4.019
 Superfície construïda: 253,98 m²
 Valoració de l'edifici: 1.904.850,— ptes.
 Ref.: 5/33

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres i amb pati interior d'illa. El col·lectiu infantil ocupa la planta primera que, a més dels dos habitatges que té cada planta, disposa d'un terrat situat al mateix nivell. Aquest terrat que és la coberta de la planta baixa i ocupa tota la resta del solar, té accés a uns locals que sembla que pertanyien a l'Església de Sant Agustí Vell, situats en el solar veí, i que són destinats a tallers i a d'altres activitats.

Volum interior

En el centre geomètric de la part edificada, hi ha la caixa d'escala general de l'edifici i un pati intern d'il·luminació i ventilació.

La distribució original dels habitatges comprèn rebedor, cuina menjador i sala d'estar, quatre dormitoris, dues cambres de bany i passadís de distribució.

La planta d'aquest col·lectiu infantil conserva la distribució antiga menys a les cuines, que s'han unificat en una sola de més gran, i els menjadors-sala d'estar que estan units mitjançant un pas ample.

Anàlisi constructiva

Estructura

A la planta primera, l'estructura de l'edifici respon a un esquema on els sostres extrems són perpendiculars a les façanes anterior i posterior. El del davant descansa sobre la façana i sobre una paret de càrrega; el del darrera reposa sobre l'altra façana i un pòrtic interior. A la part central de l'edifici, els sostres van de les mitgeres a les parets de la caixa d'escala i del pati interior. Els sostres són fets amb biguetes de ferro i revoltó de rajola. Les bigues dels pòrtics són de ferro i revestides, i els pilars són de fosa.



Tancaments

La façana principal, la façana posterior i les parets del pati interior i de la caixa d'escala, són de 30 cm de gruix de maó revestit. Les divisòries interiors amb funció estructural, són de 30 cm de gruix de maó revestit. La resta de divisòries internes són d'envans i paredons tradicionals.

Coberta

El terrat existent és sense ventilar i té unes claraboies de rajoles de vidre situades al mateix nivell del terrat per a il·luminar la planta baixa.

Fusteria

Les obertures de la façana es tanquen amb balconeres de dues fulles corredisses de fusta pintada i vidre senzill. Tenen finestrons corredissos de fusta pintada. Les obertures que donen al celobert estan tancades amb finestres de diverses formes, de fusta pintada i vidre senzill. Menys a la cuina i cambres de bany tenen cortines interiors. Els passos interiors, tenen portes de fusta pintada.

Acabats

Tots els sostres tenen un cel ras d'encanyissat, enguixat i pintat a la cola. L'alçària del cel ras no és uniforme. Tots els paraments verticals interiors són enguixats i pintats a la cola, excepte a les cambres de bany i la cuina on estan enrajolats fins al sostre. Tots els paviments interiors, són de rajola hidràulica i tenen un sòcol del mateix material. Els paraments de la façana posterior i de les parets del celobert, són arrebossats i pintats. A la façana principal l'arrebossat imita pedra treballada. A la façana principal i ocupant tota l'amplària, hi ha una balconada amb barana de ferro una mica treballada.

Fontaneria

Els subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública. Els comptadors estan centralitzats i es troben en el vestíbul general d'accés. El muntant puja vist pel pati interior i és de ferro galvanitzat, al nivell de la planta es ramifica horitzontalment i s'encasta a les parets en diferents punts. A l'interior del local, la distribució cap a les aixetes de les cambres de bany i de la cuina és completament encastada. De la cuina en surt una derivació vista de coure que dona servei a la màquina de rentar, a una mànega de reg, i a un rentamans situats en el terrat de la planta. L'aigua calenta s'obté mitjançant un acumulador de 100 l de capacitat, situat a la cuina, provist de resistència elèctrica i connectat a la caldera de calefacció. La xarxa de distribució interior és una anella tancada de tub de ferro, en part encastat i en part vist a la qual estan connectats els diferents punts de consum.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública. El quadre general de connexió, protecció i distribució, i de comptadors, està situat en el rebedor de la part de l'esquerra i està dividit en llum i força. El quadre de protecció del circuit de llum, consta d'un comptador de 20A/220V, un interruptor general automàtic bipolar de 30A, un interruptor diferencial 40/0,03A i de quatre petits interruptors automàtics bipolars de 15A. El quadre de protecció del circuit de força, està format per un comptador de 15A/3x125/220V, un interruptor general automàtic tetrapolar de 20A, un interruptor diferencial 40/0,30A i dos petits interruptors automàtics bipolars de 20A i 30A respectivament. L'interruptor diferencial, té fet un pont. La instal·lació interior és completament escastada, excepte la derivació i els mecanismes del terrat on és feta amb tub rígid

de PVC vist.

Els mecanismes són en general de 5A i 15A, segons que siguin de llum o de força. Els endolls tenen connexió a terra degudament connectada al conductor de protecció i estan situats a una alçària d'1,50 m aproximadament. L'enllumenat artificial, s'obté amb làmpades incandescentes en els dos rebedors i en els dos locals més grans, amb fluorescents sobre regletes de xapa a la cuina i a les cambres de bany i, per mitjà de fluorescents amb pantalles difusores de metacrilat a la resta dels locals. A cadascun dels rebedors, hi ha un equip autònom d'enllumenat d'emergència.

Calefacció

La instal·lació de calefacció, és feta amb radiadors de planxa i circuit d'aigua tancat i amb tubs de ferro muntats vistos. La caldera es troba situada a l'exterior a tocar de la porta que dona accés a la cuina, des del terrat. Té cremador de gas sense placa de característiques. Hi ha radiadors a totes les dependències.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública i els comptadors queden centralitzats en el sota escala del vestíbul general. El tub de subministrament és de plom calibrat i puja per l'ull de l'escala fins al replà de la planta protegit per una beina de ferro. A continuació passa al pati interior on hi ha l'aixeta de pas general i segueix fins a la caldera i als focs de la cuina, on el subministrament torna a quedar registrat amb les corresponents aixetes de pas. Tota la instal·lació, és vista.

Altres

Els locals existents a l'altra banda del terrat i que també són utilitzats per aquest col·lectiu infantil, formen part d'un edifici antic, més gran, que segurament corresponia a l'església de Sant Agustí Vell. Queden coberts per arcs i voltes que descansen sobre pilars amb capitells i sembla que siguin una part d'un claustre gòtic, avui desfigurats per l'addició d'una sèrie d'envans que distribueixen l'espai amb un altre criteri.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Es tracta, com ja consta en aquest estudi, de l'aprofitament de la primera planta d'un edifici d'habitatges situat entre mitgeres, i del terrat que cobreix la planta baixa on s'afegeixen uns locals corresponents a un edifici veí que tenen un interès arquitectònic notable. L'existència d'un pati interior adossat a la caixa d'escala, la suficient amplària de façana i la poca fondària edificada, és la situació típica de qualsevol edifici d'habitatges similar i que té la possibilitat de ventilar correctament totes les dependències.

En aquest cas, el fet de tractar-se de la planta primera, permet la utilització del terrat de la planta baixa com a espai exterior per a jocs o altres activitats. La distribució interior dels locals no respon a cap necessitat concreta i tal vegada no és la més adequada per a la funció a què està destinat aquest centre. De tota manera cal tenir en compte que es tracta de l'aprofitament de la distribució original i amb una amplitud dimensional que compensa sobradament els petits inconvenients que per altres raons es podrien argumentar.

Conservació

En general tot l'edifici es troba en bon estat de conservació amb unes poques excepcions. En general tota la pintura interior està en molt mal estat perquè és vella. Caldria pintar-ho tot de nou i en aquest cas seria recomanable d'emprar altres tipus de pintura de més

fàcil neteja; per exemple el plàstic.

Cal també tornar a posar en servei l'interruptor diferencial de força, que actualment presenta un pont perquè deu haver-hi algun defecte d'aïllament a la instal·lació que el dispara.

Molts dels difusors de metacrilat de les llumeneres, estan mal fixats i tenen perill de caure.

Cal revisar les fixacions i, si cal, substituir-les per unes de noves.

Inversions. Consum. Manteniment

No hi ha constància de cap inversió important realitzada en aquests darrers anys.

Pel que fa al consum, cal comentar que la instal·lació del circuit de força, no té les fases equilibrades. En efecte, el subministrament és trifàsic però només hi ha dos circuits interiors, i així és impossible repartir uniformement les càrregues. Podria estalviar-se una línia, mitjançant l'addició d'un tercer circuit interior que permetria d'equilibrar el sistema.

El sistema de producció d'aigua calenta, combinat amb la caldera de calefacció i una resistència elèctrica a l'acumulador, és prou racional de consum. Només a l'estiu, podria prescindir-se de la caldera i funcionar exclusivament amb la resistència elèctrica, si més no quan no hi hagi grans necessitats d'aigua calenta.

El manteniment de l'edifici i de les instal·lacions és senzill en general. La racionalitat d'implantació de les instal·lacions i la seva concepció, és de gran ajut en aquest sentit.

D'altra banda, el centre està molt ben conservat.

Adequació a l'ús

En general, i tret de poques excepcions, tant la distribució com els materials i els equips, són perfectament adequats a l'ús previst per a infants. Cal indicar que, de cara a la seguretat, no és correcta la selectivitat dels petits interruptors automàtics del circuit general de força. En efecte, l'interruptor general és de 20A i l'interruptor parcial, corresponent a un dels circuits, és de 30A. Caldria adequar la capacitat a les necessitats reals del circuit i, en tot cas i com a màxim, limitar-lo a 20A.

L'enllumenat d'emergència, és insuficient. Caldria disposar com a mínim d'un altre equip a cada passadís i a cada local gran.

La disposició del mobiliari, no és gaire racional, i en algun cas, pot representar un perill com passa amb les lliteres que estan adossades als radiadors i també amb els llits de dalt que estan massa a la vora dels endolls.

Encara que els espais són de dimensions generoses, és d'aconsejar que els paraments verticals dels locals de treball tinguin una protecció d'1,20 m d'alçària com a mínim per protegir-los de cops i rascades.

Finalment pot afirmar-se que tot i que la distribució d'espais que presenta un edifici d'habitatges, no és inicialment la **més** adequada per a un centre d'aquestes característiques, en aquest cas se n'ha tret força profit.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el número 109 del carrer de Sant Pau. El solar, de forma irregular, té una façana al carrer de Sant Pau de 35,00 m d'amplària i una altra que dona al carrer de l'Abat Safont que en té 75,00 m, a més d'un conjunt de mitgeres de diverses formes i dimensions que llinden amb d'altres solars o edificis. La superfície total del solar és de 3.450 m².

Altres dades

L'edifici es va construir l'any 1934. Actualment és un centre escolar de 23 unitats d'EGB, 2 de pàrvuls i 1 d'especial. Està inclòs en el catàleg d'edificis artístics de l'Ajuntament de Barcelona.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7a
 Número d'inventari: 7.010
 Superfície del solar: 3.447 m²
 Superfície construïda: 6.072 m²
 Valoració del solar: 11.581.920,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 121.440.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 133.021.920,— ptes.
 Ref.: 5/35

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici és un conjunt de volums de diferents alçàries i característiques compositives, disposats en forma d'U amb tres cossos clarament diferenciats.

El primer cos o ala, està orientat al carrer de Sant Pau, deixant un gran pati al costat del carrer que serveix d'aparcament per al personal del centre, i a través del qual té lloc l'accés general a l'edifici. Aquest cos consta d'un soterrani enfonsat 1,00 m respecte al nivell de carrer, una planta entresol, i tres plantes superiors. A la part central d'aquest cos, hi ha una quarta planta reculada respecte a la façana principal i a les dues laterals que genera tres petits terrats.

El segon cas que correspon a la part central de la U segueix l'alineació del carrer de l'Abat Safont i consta d'una planta baixa enfonsada 1,00 m respecte al nivell de carrer, i tres plantes superiors. A la part central d'aquest cos hi ha una quarta planta reculada respecte a les dues façanes laterals que genera dos petits terrats, un dels quals és el compartit amb el primer cos.

El tercer cos o ala és completament interior i consta d'una planta baixa enfonsada 1,00 m respecte al nivell de carrer i completament lliure com una porxada, i una planta superior a doble altura, que és la sala d'actes.

Amb aquesta disposició resulta un pati interior de solar, tancat pel mateix edifici i per les mitgeres, que es troba igualment enfonsat 1,00 m respecte al nivell del carrer, amb la qual cosa resulta al mateix nivell que la planta baixa o soterrani segons el cas.

Volum interior

La circulació vertical per a accedir a les plantes superiors és una mica confusa.

En el primer cos hi ha un conjunt d'escales parcials per a comunicar entre si el soterrani i la planta entresol i una escala independent situada al costat del segon cos que dona accés des de l'entresol a la resta de plantes superiors.

En el segon cos hi ha una escala independent situada a tocar el primer cos que dona accés des de la planta baixa a la resta de plantes, i una altra situada a tocar el tercer cos, de les mateixes característiques.

A la planta baixa del segon cos hi ha la cuina, el menjador i els serveis sanitaris corresponents. A la planta entresol del



primer cos hi ha el vestíbul general d'accés, al qual s'arriba a través d'una gran escala exterior coberta amb una marquesina de notables dimensions, les aules de pàrvuls i els serveis sanitaris corresponents. El tercer cos està exclusivament destinat a sala d'actes, com ja ha estat comentat. A les plantes superiors del primer cos i orientades cap al pati d'accés hi ha els locals d'administració i direcció del centre, sales de professors i laboratoris, amb els serveis sanitaris corresponents. La resta de l'edifici està ocupada per més aules i serveis sanitaris i un habitatge per al conserge. La planta coberta del primer i segon cos és un terrat, i la del tercer cos és una teulada.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici respon a un esquema de sostres amb diverses disposicions segons els llocs, i recolzats en un sistema mixt de parets de càrrega i bigues sobre pilars aïllats o adossats a les parets.

Tots els sostres són a base de biguetes metàl·liques i revoltons de rajola.

L'estructura vertical és difícil d'identificar. Les parets de façana són de 45 cm de gruix de maó massís i segons els llocs presenten uns pilars adossats internament sobre els quals recolzen les bigues principals. Aquests pilars poden ser igualment de maó massís, ateses les seves dimensions, i les bigues amb tota seguretat han de ser metàl·liques ja que, tot i que estan revestides, presenten una secció prou reduïda. Interiorment també hi ha parets de 15 cm de gruix de maó massís amb pilars adossats de les mateixes característiques. De qualsevol manera, l'existència en el menjador i la marquesina d'accés de pilars aïllats de secció rodona amb un diàmetre de 65 cm, fa pensar que aquests pilars siguin de fosa i hagin estat revestits.

En qualsevol cas es tracta d'una estructura ben travada per les parets de maó, de dimensions suficients per a prescindir de la col·laboració dels pilars excepte quan aquests són aïllats.

La porxada del tercer cos de l'edifici és un conjunt de pilars de maó massís de secció octogonal i arcades rebaixades amb rosques de maó massís en substitució de les bigues.

Tancaments

Les façanes són tot un ventall de les possibilitats ornamentals del maó, amb profusió de dibuixos, relleus i motlures, i diferents profunditats segons la composició general. Evidentment el generós dimensionat ha permès aquesta circumstància.

Les divisòries interiors en general són parets de 15 cm de gruix de maó massís excepte a les aules de pàrvuls que són envans tradicionals.

Coberta

Les cobertes dels dos primers cossos són terrats a la catalana amb cambra ventilada per la façana.

La coberta de la sala d'actes és una teulada tradicional amb un ràfec perimetral de diverses motlures de maó massís.

Fusteria

Els buits de façana en general estan resolts amb finestres de fusta pintada de dues fulles practicables amb requadres interiors de vidre senzill, i una part superior fixa segons el cas. A sobre de la marquesina d'accés hi ha tres grans finestres de composició vertical amb balconeres a tota altura protegides exteriorment per uns muntants metàl·lics, excepte a la planta primera per poder accedir a la marquesina.

Totes les finestres de planta baixa i soterrani que donen al carrer o al pati central, estan protegides exteriorment per una reixa amb bastiment i tela metàl·lica.

Les finestres de les plantes superiors estan protegides

exteriorment per una persiana veneciana.

Els buits de pas interior estan resolts amb portes de fusta pintada amb plafons o requadres interiors amb vidre senzill que fan joc amb les finestres.

Acabats

Tots els sostres són del tipus enguixat i pintat a la cola.

Tots els terres són de rajola hidràulica.

Els paraments verticals interiors són del tipus enguixat i pintat a l'esmalt fins a una alçària aproximada d'1,60 m i a la cola fins al sostre, excepte en el cas de la cuina, serveis sanitaris i escales, que són enrajolats fins a una alçària aproximada d'1,40 m. Hi ha algun lloc del menjador amb un revestiment de tipus plàstic fin a una alçària d'1,60 m.

Els graons de l'escala d'accés al vestíbul són de pedra natural.

Els acabats exteriors són els corresponents a les diferents composicions del maó a cara vista. Cal destacar una cornisa de pedra que corona la façana del primer cos d'edifici, i unes figures de pedra molt estilitzades situades en unes fornícules de la façana principal d'accés, així com unes altres més clàssiques situades damunt de la cornisa.

El pati d'accés està separat del carrer per una tanca de muntants de ferro amb algun dibuix, muntada a sobre d'un sòcol de pedra i amb una alçària total aproximada d'1,60 m. La porta d'accés està emmarcada per dues columnes gruixudes de pedra amb capitell treballat, que suporten cada una un lleó igualment de pedra com a motiu escultòric.

Fontaneria

La instal·lació de fontaneria es fa de nou en aquests moments. Es pretén respectar només les derivacions en bon estat, originalment de plom, i substituir totalment els tubs de distribució per uns altres de ferro galvanitzat vistos, que permetran canviar el subministrament existent fins ara a través de dipòsits, per un altre de tipus directe des de la xarxa pública.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe des de la xarxa pública i del tipus de llum i força.

El quadre general de protecció i distribució consta de dos comptadors 3x200A/280V, un interruptor de palanca 3x400A amb fusibles de fil calibrat per a la força, i 6 interruptors de palanca sense identificació, amb 6 fusibles de fil a l'aire de dubtós calibrat per a la llum. En aquest cas s'ha afegit un interruptor magnetotèrmic de 60A.

La instal·lació interior és en part encastada i en part vista, i disposa a cada planta i a cada un dels cossos de l'edifici d'un quadre seccionador, originalment amb un interruptor tripolar i tres fusibles de fil vistos, algun dels quals ha estat substituït per interruptor amb fusibles incorporats, i un de la planta baixa per una caixa de doble aïllament amb interruptor diferencial i magnetotèrmic.

En general hi ha una gran diversitat de mecanismes i línies deformades o afegides posteriorment segons les necessitats puntuals que s'han produït, i sense cap criteri racional de sectorització o unificació.

Cal afegir que la instal·lació de la sala d'actes és completament nova i d'acord amb les exigències actuals. L'enllumenat artificial és a base de làmpades incandescentes de 200W per a tot l'edifici.

Calefacció

La instal·lació de calefacció està resolta amb radiadors elèctrics del tipus de resistència a l'aire sense cap sistema de regulació manual ni automàtica.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública amb comptador situat en una cambra annexa a la cuina.

La instal·lació interior és de tubs de plom i coure vista i dona servei als fogons de la cuina, a l'escalfador, a la nevera i a l'habitatge del conserge.

Altres

Hi ha uns quants extintors en quantitat insuficient, que semblen molt antics i no tenen fitxa de revisió.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici respon en general a l'esquema típic d'escola corresponent a la seva època de construcció. La disponibilitat d'un gran solar, encara que irregular, ha permès situar l'edifici en condicions òptimes d'enllumenat i ventilació natural que considerem prioritàries per a qualsevol edifici destinat a la canalla i concretament a escola.

L'esquema interior respon al de passadís central i locals a cada banda que donen a l'exterior.

Els dos cossos d'edifici destinats a aules, són independents a partir de la planta primera, com a separació entre nens i nenes, cada cos disposa d'una escala independent. El segon cos comparteix amb la sala d'actes una escala addicional. El programa de necessitats actualment vigent per a un centre d'EGB de 24 unitats és perfectament tolerable per a les prestacions d'aquest edifici excepte algun petit detall d'equipament de fàcil solució. Aquestes circumstàncies i la seva qualitat arquitectònica encara que d'un estil de caire monumental no permeten pensar en d'altres possibles solucions que aquella per a la qual fou dissenyat l'edifici que actualment es manté.

Conservació

L'edifici en general està en molt bon estat de conservació com ho demostra la seva data de construcció i la no existència d'intervencions posteriors ni de cap patologia generalitzada.

Hi ha, però, unes quantes humitats a la darrera planta del segon cos, procedents de filtracions procedents de la coberta que han fet caure els revestiments interiors i han rovellat alguna bigueta de ferro. Cal reparar aquest terrat a nivell d'estanquitat amb una nova impermeabilització. Igualment els ampits de les finestres de la planta tercera regalimen quan plou, i han malmès els revestiments interiors. Cal reparar aquestes finestres a nivell d'estanquitat amb un correcte rejuntat.

La cuina no té un sistema d'extracció de fums adient, i tots els paraments interiors estan molt bruts de greix i malmesa la pintura. Cal situar una campana de fums més completa que l'actual amb una extracció mecànica de cabal suficient. La instal·lació d'electricitat està molt envellida, excepte les diverses parts afegides posteriorment. Cal urgentment procedir a una revisió i neteja dels trams i mecanismes existents a la cuina, perquè estan completament bruts de greix amb el risc imminent de foc que això comporta per la minva d'aïllament que suposa i la manca de protecció efectiva de què disposa la instal·lació actual, davant curts circuits. En general tota la instal·lació demana una intervenció important i s'hauria de fer de nou, perquè cada cop seran més nombroses les avaries per curts circuits, produïdes per les successives reformes, que no fan altra cosa que sobrecarregar les línies originals.

Inversions. Consum. Manteniment

Com ja ha estat comentat anteriorment la sola inversió de la qual tenim constància en aquests darrers tres anys és el canvi total de la instal·lació de fontaneria que es fa en aquests moments. Creiem que és una bona inversió ateses les freqüents reparacions per diferents conceptes de què era objecte la instal·lació original, segons es desprèn de l'arxiu de treballs realitzats pel servei de conservació d'edificis i instal·lacions de l'àrea d'ensenyament. A més a més, el sistema de subministrament a través de dipòsits,

generalment es tradueix en un deficient cabal de consum, per manca de pressió, i probablement el canvi a un subministrament de tipus directe no s'haguessin pogut fer amb la instal·lació original, sense augmentar forçosament la freqüència de reparacions per fuites, degudes a la manca d'estanquitat davant de la nova pressió.

Igualment el sistema d'enllumenat a base de làmpades incandescentes és de baix rendiment, i a més a més en aquest cas insuficient, perquè a les aules s'han mesurat valors de nivell d'enllumenat per sota de 150 lux. La substitució de l'enllumenat actual per un altre de fluorescents amb disposició i quantitat adequades, podria donar una il·luminació suficient, sense que el consum elèctric es veiés augmentat per aquest concepte.

El tipus de radiador amb resistència a l'aire, és igualment de baix rendiment. Aquesta circumstància i la no existència de sistemes de regulació i/o programació permeten afirmar que el consum elèctric per a calefacció, en condicions normals d'ús, ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari.

El canvi dels radiadors actuals per uns altres de més rendiment, com és ara del tipus convector, i equipats amb sistemes de regulació i/o programació automàtica, produiria un estalvi de consum prou important en aquest sentit.

Cal afegir que aquest edifici té una gran inèrcia tèrmica degut a la gran massa dels seus tancaments, amb la qual cosa les variacions de temperatura interior han de ser forçosament prou reduïdes. Aquesta capacitat d'emmagatzemar durant un temps una quantitat important d'energia calorífica, permetria estudiar la possibilitat d'escalfar l'edifici a la nit, amb una tarifa més reduïda, i mantenir apagats els radiadors durant el dia, que és precisament quan es produeix la màxima ocupació, i en conseqüència la màxima aportació de calor. En aquestes condicions encara es podria fer un estalvi addicional de consum.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill excepte pel que fa a la neteja dels paraments pintats a la cola, els quals fóra convenient pintar al plàstic en properes inversions de pintura general.

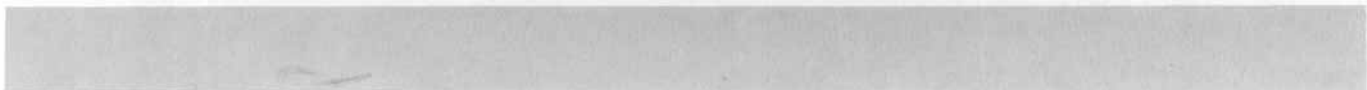
De l'arxiu de treballs realitzats pel servei de conservació d'edificis i instal·lacions de l'àrea d'ensenyament es dedueixen una sèrie de reparacions recents consistents bàsicament en la substitució continuada de conductors i mecanismes armats, la qual cosa ve a confirmar el deficient estat de conservació de la instal·lació d'electricitat. Aquesta circumstància junt amb la manca de racionalitat actual del conjunt assolida amb les diverses reformes, i les deficiències de protecció davant de contactes indirectes i curts circuits, fan aconsellable la revisió total de la instal·lació d'electricitat a través d'una inversió com la que avui s'ha fet per a la fontaneria.

Cal finalment afegir que recentment s'han produït una sèrie d'intervencions diverses, com el canvi de la xarxa de clavegueres, equipament de la cuina, reformes de les aules, serveis de pàrvuls i repassos diversos, que conjuntament poden considerar-se com a una inversió de cara al notable cost global.

Adequació a l'ús

En general i amb les excepcions esmentades, els espais materials i equips són perfectament adequats a l'ús previst com a centre docent.

La sola excepció important és la manca total d'instal·lacions de prevenció d'incendis, i la manca de protecció efectiva de les biguetes dels sostres davant del foc. Caldria protegir-les amb un revestiment de tipus ignífug, i adequar l'edifici a la reglamentació actual sobre instal·lacions de prevenció. En aquest sentit es podria aprofitar la intervenció actual en matèria de fontaneria per a afegir un nombre suficient d'equips de mànega, o si més no, disposar com a mínim d'un extintor a cada planta i cos de l'edifici i a cada local perillós, com la cuina, cambra de comptadors de gas o laboratoris. Igualment es troba a faltar un adequat equipament del pati central, que consistiria bàsicament en l'enllumenat artificial i l'addició de més elements de joc en proporció a la grandària del centre, així com algun espai enjardinat.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en una illa que comparteix només amb un altre edifici. El solar és de planta trapezoidal amb una façana al carrer del Cid d'una amplària aproximada de 40,00 m, una altra al carrer de Berenguer el Vell amb una amplària aproximada de 55,00 m, una altra al carrer de l'Arc del Teatre amb una amplària aproximada de 47,00 m, i una mitgera amb una fondària aproximada de 50,00 m. La superfície total del solar és de l'ordre de 2.200 m².

Altres dades

L'edifici va ser construït l'any 1970 tenint en compte el programa de necessitats plantejat per l'associació administrativa ja existent com a mercat amb el mateix nom en un altre edifici situat a l'avinguda del Paral·lel entre el carrer del Comerç i el passeig de Colom, que va ser enderrocat l'any 1972.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: No consta.
 Número d'inventari: 1.032
 Superfície del solar: 2.220 m²
 Superfície construïda: 2.220 m²
 Valoració del solar: 9.990.000,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 55.500.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 65.490.000,— ptes.
 Ref.: 5/72

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici ocupa la totalitat del solar i consta d'una planta baixa, una planta entresolat parcial i una planta de coberta que és un terrat.

Volum interior

A la planta baixa hi ha les parades de venda al públic ordenades en una xarxa de carrers ortogonals i amb una modulació única per a tota la planta, amb unes altres dependències o espais complementaris. Al costat del carrer del Cid hi ha les cambres frigorífiques i de congelació, un moll de càrrega per a camions mitjans i la cambra d'escombraries.

A la cantonada del carrer de Berenguer el Vell amb el de l'Arc del Teatre hi ha dos grups de serveis sanitaris a un nivell una mica més baix que la resta de la planta i 5 locals comercials independents a diferents nivells.

Hi ha un total de 4 accessos un pel carrer del Cid, un altre pel carrer de Berenguer el Vell i dos més pel carrer de l'Arc del Teatre. A més, es pot accedir a l'interior a través del moll de càrrega.

L'accés a les cambres de fred es fa exclusivament a través del mateix moll i l'accés als 5 locals comercials és directe des del carrer.

La planta entresolat, que ocupa una superfície aproximada de 130 m², està situada a la façana del carrer del Cid, i a tocar la mitgera hi ha els locals de direcció i administració, i un petit servei sanitari.

La planta de coberta és un terrat que es fa servir com a aparcament de vehicles i s'hi accedeix a través d'una rampa integrada en el mateix edifici situada a la cantonada del carrer de Berenguer el Vell amb el de l'Arc del Teatre, per damunt dels locals comercials. Té una capacitat de 80 vehicles aproximadament.

L'accés a la planta entresolat es fa a través d'una caixa d'escala interior situada al costat de la mitgera, que continua fins a accedir a la planta coberta o terrat.

A la planta coberta pot accedir-s'hi a través d'una escala



exterior integrada en el mateix edifici i situada en el carrer de Berenguer el Vell, i d'una altra situada en el carrer de l'Arc del Teatre de les mateixes característiques.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici respon a un esquema de sostres paral·lels a la mitgera, recolzats sobre dues façanes i sobre un conjunt de pòrtics interiors. Els sostres de la planta baixa i de l'entresolat són de biguetes de formigó i revoltó ceràmic. Els pilars i les bigues dels patis interiors són de formigó armat i de secció rectangular.

Tancaments

Les parets de tancament de la façana són de 15 cm de gruix de maó perforat amb cambra d'aire i envà interior tradicional, amb un gruix total de 30 cms. La rampa d'accés al terrat d'aparcament és una llosa de formigó armat sobre bigues igualment de formigó armat recolzades sobre les parets que delimiten els locals comercials que són de 15 cm de gruix de maó revestit. Les escales són de llosa de formigó armat i d'un o dos trams segon sigui exterior o interior, respectivament. Les divisòries interiors de la planta entresolat són envans tradicionals.

Coberta

La coberta és un terrat pla sense cambra d'aire interior, amb pendents fins a les buneres que coincideixen amb els pilars estructurals. La coberta té, a més, tres claraboies longitudinals disposades una a la façana del carrer Berenguer el Vell, una a la mitgera i l'altra al mig del terrat. Té baranes a tot el seu perímetre i limitant les claraboies de 15 cm de gruix de maó. Les claraboies estan fetes d'un engraellat de perfils metàl·lics a dues vessants, amb planxes translúcides de PVC, i tenen incorporats uns quants extractors mecànics de tipus industrial.

Fusteria

Els buits de façana corresponents a la planta entresolat i uns quants més que s'han situat com a elements decoratius són hexagonals amb bastiment metàl·lic i vidre doble i estan emmarcats a la façana per uns hexàgons de formigó. Les portes d'accés al mercat són igualment de bastiment metàl·lic i de dues fulles practicables amb planxa inferior i vidre doble superior. Estan protegides, a més, per una persiana metàl·lica enrotllable. Les escales exteriors d'accés a la planta d'aparcament estan igualment tancades per una porta amb bastiment i reixa metàl·lica. Els buits de pas interior de la planta entresolat estan resolts amb portes de fusta pintada.

Acabats

Tots els terres de la planta baixa són a base de panot estriat, excepte en el cas dels serveis sanitaris i els locals comercials on són a base de terratzo. El terra de l'aparcament és igualment de panot estriat i el dels locals comercials és a base de terratzo. El terra de l'aparcament és igualment de panot estriat i els dels locals de direcció i administració són de terratzo. Els paraments verticals interiors de la planta baixa són enrajolats i el sostre és del tipus arrebossat i pintat. Els paraments verticals i sostres de la planta entresolat són del tipus enguixat i pintat, excepte en el cas del servei sanitari que té les parets enrajolades fins al sostre. L'escala interior d'accés a la planta entresolat és de frontal de rajola i estesa de terratzo. Les escales exteriors, a l'igual que tota la façana, responen a

una composició amb maó de cara vista a base de sardinells i aplacats combinats amb elements estructurals de formigó.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública amb comptador situat en una cambra de sota l'escala amb accés directe des del carrer de Berenguer el Vell. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat i pintat en muntatge superficial. La xarxa de distribució es va ramificant per l'interior del mercat i dona servei als grups sanitaris, a tres aixetes públiques a boques de reg per a la neteja i a algunes parades. Les derivacions finals als diferents aparells són de plom.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública amb comptadors i quadres de protecció situats en una cambra. Cal distingir dues xarxes diferents, la de serveis generals del mercat i l'específica de les parades. La xarxa de serveis generals disposa de dos circuits de llum i un de força. El primer circuit de llum consta d'un comptador 3x15A/220/380V, un interruptor general de tambor de 3x100A i set petits interruptors automàtics que donen lloc a set circuits independents: llums exteriors, locals de direcció, moll de càrrega, grups sanitaris i enllumenat general del mercat integrat en tres d'aquests circuits. El segon circuit de llum consta d'un comptador de 10A/220V i un interruptor magnetotèrmic de 15A que dona servei a l'enllumenat de l'aparcament. Aquesta instal·lació no està acabada i en conseqüència es troba fora de servei. La xarxa específica per a les parades de venda al públic té el contracte de subministrament a nom d'una empresa concessionària de la companyia, que distribueix pel seu compte a les parades i que està responsabilitzada de la conservació i manteniment de la xarxa. Aquesta xarxa consta d'un comptador de 200A/220/380V i un quadre de distribució que permet subministrar una potència de 100 K.V.A. La xarxa de distribució està resolta amb dos anells tancats independents dels quals se'n deriven les línies de subministrament a les parades. Aquesta instal·lació disposa de conductor de protecció i és de les mateixes característiques que la xarxa de serveis generals. Les instal·lacions interiors de les parades són de diversos tipus, diferenciant la llum i la força a partir de la sola línia de subministrament, amb comptadors i interruptors manuals protegits amb fusibles de tap. A mesura que s'estableixen nous subministraments o canvia la titularitat d'algun dels existents, s'obliga els usuaris a adaptar la instal·lació a la reglamentació actual. L'enllumenat general del mercat originalment era a base de focus amb làmpades de vapor de mercuri, penjats del sostre i situats en els carrers interiors de circulació. Actualment s'han afegit tubs fluorescents amb regleta de xapa connectats a la línia del focus corresponent amb fil paral·lel grapat al sostre. Els focus estan anul·lats i substituïts per fluorescents, però no han estat retirats.

Ventilació

La ventilació del mercat originalment, era a través dels extractors mecànics situats a les claraboies de coberta. Actualment els extractors no disposen del rotor amb pales, amb la qual cosa la ventilació és per tiratge natural. La sola ventilació forçada que existeix actualment és la que produeixen uns petits extractors situats a la part alta de la façana.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

La tipologia de l'edifici respon a l'ordenació segons alineacions de vial entre mitgeres. El caire públic que tenen aquesta mena d'edificis, en aquest cas és encara més singular, degut a l'existència de tres façanes que fan l'efecte que es tracta d'un edifici aïllat amb possibilitats diverses d'accés.

La regularització de l'espai interior del mercat s'ha resolt satisfactòriament mitjançant diverses reculades a les façanes que són de fals escaire i també per la disposició d'altres locals irregulars entre aquest espai interior i els carrers.

L'aparcament situat al terrat s'ha resolt igualment amb una gran racionalitat de circulació i aprofitament màxim de l'espai disponible.

Arquitectònicament, el seu tractament de façana és de caire formalista, però prou acurat i amb incorporació d'uns quants elements funcionalment decoratius.

Conservació

L'edifici i les seves instal·lacions estan molt ben conservats. Només cal comentar el mal estat de les portes de les cambres de fred que impedeix el seu correcte tancament, i la desaparició dels rotors amb pales dels extractors de coberta.

Inversions. Consum. Manteniment

No hi ha dades de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys.

Pel que fa als consums dels diferents serveis, l'aigua representa un total de 24.000 m³/any aproximadament, que vol dir un consum diari de 80 m³, que considerem una mica excessiu respecte a la superfície bruta del mercat i que cal imputar a l'abús incontrolat de les aixetes de reg per a neteges diverses. Fóra recomanable disposar de boques de reg accessibles només al personal especialitzat de neteja i manteniment.

Considerem igualment que la potència elèctrica disponible per a la xarxa de serveis generals, és una mica justa tant per a llum com per a força, tenint en compte que s'instal·la enllumenat a la planta d'aparcament i que els locals de direcció i administració disposen de calefacció a base de radiadors elèctrics. Aquesta limitació de potència produeix igualment una limitació de consum que ha de ser forçosament inferior a l'estrictament necessari.

El manteniment general de l'edifici és senzillament mínim, reduint-se quasi exclusivament a les operacions de neteja. En aquest sentit fóra bo disposar d'aixetes de reg al terrat destinat a aparcament.

La racionalitat d'implantació de les instal·lacions permet dur a terme petites intervencions parcials, sobretot en el cas de la instal·lació d'electricitat, sense necessitat d'interrompre el servei global del mercat.

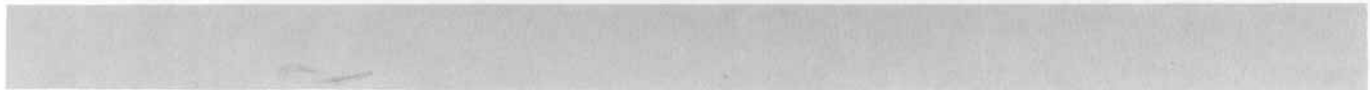
Adequació a l'ús

En general els espais materials i els equips són perfectament adequats a l'ús actual com a mercat.

Degut però a la manca existent dels rotors amb pales en els extractors, la ventilació és insuficient, sobretot a l'estiu. Caldria reposar aquests elements per a mantenir una ventilació forçada.

Desconeixem els motius pels quals s'han anul·lat els focus i s'han afegit tubs fluorescents. En qualsevol cas podrien retirar-se els primers, situant els fluorescents en el mateix lloc, doncs el seu connexionat actual a través de cable paral·lel grapat al sostre, és perillós per manca d'aïllament. La protecció davant de contactes indirectes de l'axarxa elèctrica de serveis generals és inexistente. Si bé no seria necessària aquesta protecció en el cas dels circuits d'enllumenat per la seva inaccessibilitat, la considerem imprescindible per al circuit de força, al qual caldria afegir el corresponent conductor de protecció amb una connexió a terra adequada i l'addició dels corresponents interruptors diferencials.

No hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis. Caldria disposar com a mínim de quatre equips de mànega distribuïts estratègicament per la planta del mercat, així com d'un extintor a cada local comercial, cambra de comptadors, sala de màquines de fred i planta entresolat. Cal igualment disposar d'equips autònoms d'enllumenat d'emergència en cas d'interrupció del subministrament elèctric.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en una illa de planta lleugerament trapezoidal amb una façana a l'avinguda de les Drassanes d'una amplària aproximada de 44,00 m, una façana al carrer del Cid d'una amplària aproximada de 41,00 m, una façana al carrer de Peracamps d'una amplària aproximada de 47,00 m i una façana al carrer de l'Arc del Teatre d'una amplària aproximada de 44,00 m.

La superfície del solar és de l'ordre de 1.900 m².

Altres dades

L'edifici va ser construït l'any 1956 i ha estat repetidament modificat i adaptat al llarg de la seva història.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7a

Número d'inventari: 8.003

Superfície del solar: 1.902,60 m²

Superfície construïda: 3.004 m²

Valoració del solar: 9.189.558,— ptes

Valoració de l'edifici: 66.088.000,— ptes

Valoració total de l'immoble: 75.088.000,— ptes

Ref.: 5/73

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici ocupa una superfície de l'ordre de 850 m², i està disposat en forma de L amb dos cossos diferenciats. El primer cos ocupa tota la façana del carrer de l'Arc del Teatre i té una fondària de l'ordre de 9,00 m i consta d'una planta parcialment soterrània, d'una planta baixa situada a 1,00 m per sobre del nivell del carrer, de tres plantes superiors i d'una planta de coberta que és un terrat.

La segona ala ocupa tota la façana del carrer de Peracamps i té una fondària de l'ordre de 12,00 m. Consta d'una planta parcialment soterrada, d'una planta baixa, de dues plantes superiors, i d'una planta de coberta que és un terrat. Tots els nivells coincideixen amb els de l'altra ala.

L'espai restant del solar és enjardinat, i es fa servir com a aparcament amb accés per l'avinguda de les Drassanes.

Volum interior

A la planta soterrani dels dos cossos hi ha la cambra de la caldera de calefacció, la cambra d'emmagatzematge d'oxigen i el dipòsit de cadàvers.

A la planta baixa del cos orientat al carrer de l'Arc del Teatre hi ha els serveis quirúrgics amb el vestíbul d'accés al consultori d'urgències, dues sales d'operacions, sales d'anestèsia, esterilització, cures, reanimació, traumatologia, raigs X i vestuaris del personal amb un petit servei sanitari.

A la planta baixa del cos orientat al carrer de Peracamps hi ha l'accés principal del centre amb un gran vestíbul que dóna a la capella i als locals d'administració i de direcció del centre, hi ha també la bugaderia i un altre vestíbul d'accés a l'ambulatori amb petits locals de consultori i cures.

Originalment la planta baixa dels dos cossos, a la zona corresponent a la cantonada, estava tallada per un pas per a ambulàncies, però actualment s'hi fan reformes.

A la planta primera del cos orientat al carrer de l'Arc del Teatre hi ha habitacions per als malalts.

La planta primera del cos orientat al carrer de Peracamps hi ha dos sectors completament independents separats longitudinalment. En el sector que està orientat al pati hi ha habitacions per als malalts i en el sector que dóna al carrer hi ha la cuina, la residència del personal, una biblioteca, un auditori, un menjador, quatre dormitoris i una cambra de bany.



A la planta segona del cos orientat al carrer de l'Arc del Teatre hi ha habitacions per als malalts.
A la planta segona del cos orientat al carrer de Peracamps hi ha dos sectors completament independents, com a la planta segona. En el sector que dona al pati hi ha dues habitacions per als malalts i en el sector que dona al carrer hi ha la residència de les monges que tenen cura del centre, formada per un menjador, deu dormitoris, una cambra de bany, un local de planxa que dona al passadís de les habitacions per als malalts, i una farmaciola.

A la tercera planta del cos orientat al carrer de l'Arc del Teatre hi ha habitacions per als malalts.
La planta tercera del cos orientat al carrer de Peracamps és la planta de coberta d'aquest formada per un terrat accessible a través d'un magatzem. La planta de coberta del cos orientat al carrer de l'Arc del Teatre és igualment un terrat.

La comunicació vertical entre les diverses plantes s'aconsegueix amb dos nuclis principals de comunicació. El primer està situat a la cantonada dels carrers del Cid i de Peracamps i arriba des de la planta baixa a la segona. És una escala de tres trams amb ull central ocupat per un ascensor. Aquest nucli serveix d'accés directe des del vestíbul de l'ambulatori a la residència del personal i de les monges, situats a la primera i segona planta respectivament. El segon nucli està situat a la cantonada dels dos cossos i arriba des de la planta soterrani a la planta tercera i consisteix en una escala de dos trams sense ull i un ascensor lateral. A més d'aquests dos nuclis, hi ha una escala de dos trams que comunica el vestíbul principal de la planta baixa amb la planta primera, una escala d'accés al soterrani des dels serveis quirúrgics, i un ascensor per a lliteres situat al costat d'aquesta escala que arriba des del soterrani a la planta tercera.

El centre té una capacitat per a 50 llits, distribuïts en habitacions individuals o compartides que disposen de serveis sanitaris complets, ventilats directament per la façana o amb xemeneies de ventilació.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici consisteix en sostres de bigues perpendiculars a la façana que dona al pati, una paret de càrrega interior i la façana del carrer. El pòrtic de façana està format per pilars i bigues metàl·liques revestides; la paret de càrrega interior és de 15 cm de gruix de maó, i la façana del carrer és de 15 cm de gruix de maó revestit, cambra d'aire i envà tradicional fent un gruix total de 30 cm. En el cos corresponent al carrer de l'Arc del Teatre, els sostres tenen les bigues paral·leles a la façana recolzades sobre pòrtics transversals i sobre les parets testeres. Els pòrtics transversals són fets amb pilars i bigues metàl·liques revestits. Les parets testeres són de 15 cm de gruix de maó revestit, cambra d'aire i envà, i fan un gruix total de 30 cm. Tots els sostres, tant en un cos com a l'altre, són de biguetes metàl·liques i revoltos de rajola.

Tancaments

Les parets de façana són elements estructurals i, en tot cas, conserven la mateixa constitució. Cal remarcar les façanes del pati que no són d'obra i acusen només els requadres estructurals.
Les divisions interiors són un conjunt de paredons i d'envans tradicionals.

Coberta

La coberta dels dos edificis és un terrat sense cambra de ventilació aparent. El corresponent al cos del carrer de l'Arc del Teatre està acabat amb una impermeabilització autoprotegida, i el del cos del carrer Peracamps és de rajola tradicional.

Fusteria

Les obertures de la façana del pati es tanquen amb finestres de bastiment metàl·lic i fulles fixes superiors i inferiors mentre que les del centre són practicables. Totes elles tenen vidre doble i planxes de PVC de color i a la part inferior estan revestides interiorment amb un paredó que suporta un prestatge de marbre de 40 cm. A la planta baixa són de vidre imprès.

Les obertures que donen al carrer estan tancades amb finestres de bastiment metàl·lic i fulles practicables de vidre imprès es unes i de vidre doble les altres.

Totes les finestres en general estan protegides exteriorment per una persiana enrol·lable de PVC excepte les de la planta baixa que donen al pati.

Les caixes d'escala i el bloc vertical de locals de servei de planta presenten unes finestres de dalt a baix amb bastiment metàl·lic i requadres fixos de vidre imprès tot i que a cada planta n'hi ha un de practicable.

Els passos interiors tenen portes de fusta revestides de laminat plàstic.

Acabats

Tots els sostres són acabats amb un cel ras continu, enguixat i pintat a la cola.

El terra de la sala d'operacions és de laminat plàstic, el de les sales annexes és enrajolat de gres de diverses mides i a la resta de locals és de terratzo.

Els paraments verticals interiors de les sales d'operacions, de les sales annexes, dels grups sanitaris, cuines i vestuaris, i dels locals humits són enrajolats fins al sostre; els dels vestíbuls són aplacats de marbre, de granit, o de peces petites de gres, i a la resta dels locals són enguixats i pintats a la cola, els dels passadissos generals que són aplacats amb peces petites de gres fins a una alçària aproximada d'1,50 m. Els paraments exteriors de les façanes que donen al carrer són arrebosats i tenen un aplacat de pedra d'una alçària aproximada d'1,80 m. Els requadres estructurals acusats a les façanes que donen al pati, són aplacats amb peces petites de gres.

Finalment, les dues parets testeres són aplacades de pedra artificial. El pati d'accés i l'aparcament estan separats del carrer per una tanca formada per un sòcol d'obra aplacat amb pedra, que suporta una reixa de barrots de ferro, d'una alçària total aproximada de 2,00 m.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la caixa de l'Ajuntament sense comptador. La xarxa de distribució és de tipus radial i es ramifica horitzontalment fins als diversos nuclis de serveis que queden agrupats verticalment. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat, generalment encastat, que té alguna derivació de plom i de coure vista.

L'aigua calenta per als diferents serveis s'obté amb termos elèctrics cada un dels quals alimenta un sector.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública i de llum i força. El quadre general de connexió i commutació està situat en una caseta aïllada que hi ha en el pati d'accés. El subministrament principal disposa de comptadors, mentre que la de socors no en té. La commutació és manual.

La xarxa de distribució és lineal i enterrada pel pati fins a arribar a la cantonada dels dos cossos, on es distribueix entre els quadres situats a cada planta consistents en interruptors manuals per llum i força sobre tauler de pissarra.

Al sector de la sala d'operacions i de les sales annexes, la instal·lació ha estat refeta recentment d'acord amb la reglamentació actual.

En general la instal·lació interior és feta amb conductors de coure aïllats amb PVC passats per un tub metàl·lic encastat a les parets, tot i que en algun lloc hi ha derivacions amb cable paral·lel, directament grapat a la paret. Actualment s'estan

fent reformes en algun sector, d'acord amb la reglamentació vigent.

A les habitacions dels malalts hi ha un punt de llum d'incandescència i un endoll com a tot equipament elèctric.

Calefacció

La instal·lació de calefacció consisteix en radiadors de fosa alimentats per un circuit d'aigua procedent d'una caldera amb cremador de gas situada al soterrani.

La xarxa de distribució és de tipus tradicional amb un sol circuit de distribució i retorn, de tub de ferro negre pintat. Aquesta instal·lació s'ha fet fa poc.

Instal·lació de gas

Hi ha dos subministraments de gas directes de la xarxa pública. El primer té el comptador situat a la cambra de la caldera i dona servei a la bugaderia i als focs de la cuina. Hi ha un tercer subministrament amb comptador situat al soterrani, al costat del dipòsit de cadàvers que actualment està anul·lat, però no s'ha retirat.

Instal·lació d'oxigen

Al soterrani i sota les sales d'operacions i ha una doble bateria d'ampolles d'oxigen. Una està en funcionament i l'altra és de reserva. Els col·lectors de cada bateria s'uneixen en un de central, de control, des d'on surt la distribució a la sala d'operacions. La instal·lació interior és de tub de coure vist.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

L'edifici és del tipus d'edificació aïllada en un solar envoltat de carrers. La disposició en L aprofita al màxim el solar i obté un gran perímetre de façana per a la ventilació i il·luminació dels locals interiors.

Actualment la distribució original s'ha anat adaptant i modificant segons les noves necessitats, i s'ha perdut la racionalitat inicialment existent, adequada al programa de necessitats anterior, menys exigent que l'actual. Així doncs considerem que hi ha relacions d'espai mal resoltes, com passa amb la sala d'esterilització que queda separada de les sales d'operacions.

La tipologia resultant, doncs, correspon a un edifici perfectament adequat a les necessitats quirúrgiques i assistencials de fa aproximadament quinze anys, però que al llarg del temps ha precisat noves exigències, que actualment són superiors a les prestacions de l'edifici.

Conservació

En general, l'estat de conservació de l'edifici i de les seves instal·lacions és acceptable. Cal tenir en compte que actualment es fan obres de reforma i adaptació.

Fa l'efecte que les diferents intervencions d'adaptació que s'han fet, han estat concebudes per separat i s'han seguit precipitadament, ja que es veuen restes d'instal·lacions anul·lades o fora de servei sense retirar, i d'altres resoltes amb criteris diferents.

Independentment de tot això, hi ha algunes deficiències de divers ordre.

La instal·lació de fontaneria comença a presentar símptomes d'envelliment per corrosions diverses. Hi ha fuites localitzades a la cambra de bany de la residència del personal. Atesa la recent adaptació d'aquesta instal·lació, cal imputar la causa de la corrosió a corrents elèctrics dispersos. Cal tenir en compte que hi ha trams de coure connectats amb trams de ferro sense cap aïllament elèctric, i que, a més, un dels aparells de raigs X fa servir un tub de la instal·lació com a connexió a terra. Aquestes circumstàncies poden ser la causa d'aquest envelliment anticipat. S'han d'aïllar les connexions ferro-coure i anul·lar la connexió a terra

esmentada, si es volen aturar les corrosions.

En un laboratori hi ha un ventilador mal collat al sostre que quan funciona va segant la seva fixació i està en perill de caure, s'ha de reparar.

La cuina està completament plena de greix amb el perill de curts circuits que això suposa per a la instal·lació d'electricitat. És el resultat d'una deficient evacuació de fums.

L'ascensor d'accés a les residències del personal i de les monges està molt envellit i té el quadre de maniobra molt degradat i en perill constant de curt circuit.

Hi ha un transportador vertical de roba i un altre de plats que actualment estan espatllats, i que si es volen conservar cal reparar-los.

Molts termos elèctrics estan igualment espatllats o anul·lats, per manca d'estanquitat deguda a corrosions provocades per la mateixa causa que les esmentades anteriorment per a la instal·lació de fontaneria.

També caldria desmuntar el subministrament de gas anul·lat fins a la mateixa xarxa de la companyia pel perill que comporta un ramal inútil.

Inversions. Consum. Manteniment

En els darrers tres anys s'han produït, i de fet es produeixen encara, diverses inversions de reforma i d'adaptació consistents en la construcció de nous locals de servei interior, com és ara la farmaciola, o l'adaptació parcial de la instal·lació d'electricitat a la reglamentació vigent, i adequacions generals de totes les instal·lacions, de les quals ja s'han comentat les seves singularitats.

El consum dels diferents serveis en principi semblen adequats a les necessitats. Hi ha però algunes excepcions. El sistema de producció d'aigua calenta a base d'escalfadors sectoritzats és de baix rendiment i amb poca seguretat de subministrament. Caldria fer una xarxa de distribució general amb anella tancada a partir de la caldera de calefacció.

El concepte de la instal·lació de calefacció amb un sol circuit sense tenir en compte les condicions tèrmiques dels diferents sectors, i sense més regulació que la que manualment pot fer-se sobre la temperatura de l'aigua, ha de produir per força diferents temperatures ambientals de manera que, per a mantenir unes mínimes condicions a tots els locals, n'hi haurà alguns amb un excés de temperatura, cosa que suposa un excés de consum de combustible.

Caldria establir el nombre suficient de circuits segons les característiques de cada sector amb sistemes de regulació independent a base de termostats ambientals.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill tenint en compte la complexitat d'elements d'un centre quirúrgic.

Només la xarxa de distribució de fontaneria impedeix qualsevol petita intervenció sense interrompre el subministrament. Seria recomanable la disposició d'una xarxa de distribució amb forma d'anella tancada amb doble aixeta de pas al peu de cada muntant, i una aixeta de pas a cada cambra humida.

Es desconeix el per què de l'existència de dos subministraments de gas. La seva unificació reduiria els riscos corresponents, i facilitaria el manteniment.

Adequació a l'ús

L'edifici actual és una mica limitat per a les prestacions actuals. A més hi ha una manca generalitzada de seguretat de diverses menes.

La instal·lació d'electricitat no té protecció efectiva contra contactes indirectes. Cal introduir el conductor de protecció amb una connexió a terra adequada i afegir els corresponents interruptors diferencials.

Caldria igualment disposar de commutació automàtica entre els dos subministraments d'electricitat per tal d'evitar interrupcions de durada considerable. Això pot ser greu sobretot a les sales d'operacions.

El comptador situat a la cambra de calderes és un perill constant que caldria evitar independitzant-lo mitjançant una cambra tancada per bé que conservant l'adequada ventilació. No hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis. Caldria disposar com a mínim d'un equip de mànegua a cada planta, a

més d'un extintor a cada local perillós per exemple a la cambra dels comptadors de gas, a la de calderes, a la de quadres elèctrics, a la de les bateries d'oxigen, a les sales de màquines d'ascensors, i a les sales d'operacions.

Cal igualment disposar d'un enllumenat d'emergència i senyalització connectat al subministrament de socors o, si més no, disposar d'equips autònoms.

En general, es recomana una reconsideració seriosa del programa de necessitats límit que pot cobrir l'edifici actual i actuar en conseqüència. És l'única alternativa per tal de treure el millor partit dels espais materials i dels equips de cara a l'ús previst com a centre quirúrgic.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat a la cantonada de l'avinguda de les Drassanes amb el carrer de Cervelló. El solar és de planta trapezoidal amb una façana a l'avinguda de les Drassanes d'una amplària aproximada de 70,00 m, una façana al carrer de Cervelló d'una amplària aproximada de 20,00 m, una façana al passatge de Gutenberg d'una amplària aproximada de 55,00 m, una mitgera, que toca altres edificis i un solar, d'una amplària aproximada de 55,00 m. La superfície total del solar és de 2.300 m².

Altres dades

L'edifici va ser construït l'any 1960. Actualment és un centre escolar de 16 unitats d'EGB i una de pàrvuls.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: 7 a
 Número d'inventari: 7.033
 Superfície del solar: 1.765 m²
 Superfície construïda: 29.58 m²
 Valoració del solar: 8.930.900,— ptes.
 Valoració de l'edifici: 59.160.000,— ptes.
 Valoració total de l'immoble: 68.090.900,— ptes.
 Ref.: 5/75

Descripció de l'edifici

Volum exterior

El centre té forma de L, amb tres cossos clarament diferenciats.

El primer cos consta de planta baixa i tres plantes superiors i està situat a l'interior del solar, una mica reculada de la mitgera. El tercer cos és exactament igual que el primer. També està situat a l'interior del solar i una mica separat del passatge de Gutenberg. El segon cos o part central és una prolongació del tercer i el connecta amb el primer. Consta només de planta baixa, a nivell del carrer, i la seva façana posterior coincideix amb l'alineació del passatge de Gutenberg. Conté la sala d'actes i l'habitatge del conserge. El tercer cos queda unit a una construcció de planta baixa que segueix les tres alineacions de vial que limiten el solar i allotja el gimnàs, la cuina, el menjador i els serveis sanitaris corresponents. La resta de la planta baixa d'aquest cos és oberta i forma una porxada.

El primer cos té una ampliació de planta baixa que ocupa parcialment l'espai existent fins a la mitgera on hi ha instal·lats el laboratori, dues aules i els serveis sanitaris corresponents.

Volum interior

A la resta de plantes hi ha les altres aules, els locals de direcció i administració, i la resta de grups de serveis sanitaris.

La comunicació entre les diverses plantes es fa mitjançant dues escales independents (una per a cada un dels dos cossos) situades a tocar el cos central formant un volum acusat que hi està unit.

La planta coberta de tots els edificis és un terrat. Els terrats dels cossos laterals són accessibles directament des de les respectives escales i el de l'edifici central ho és des de la planta primera de les mateixes escales. Els terrats de les construccions de planta baixa unides al primer i tercer cos són accessibles.



Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici consisteix en sostres de bigues disposades al llarg que recolzen sobre pòrtics interiors sobre les parets testeres.

Els pòrtics interiors consisteixen en pilars i bigues de formigó armat de secció rectangular. Les bigues són d'un sol tram amb mènsules a cada banda i els pilars queden reculats de les façanes. La zona situada entre els dos pilars està ocupada en general pels diferents locals, i la corresponent a les mènsules queda a la façana posterior, ocupada pels passadissos de circulació i, la façana que dona al pati principal, per terrasses completament buides i tancades lateralment per les parets testeres. L'entrada al pati principal té accés des de l'avinguda de les Drassanes.

Les parets testeres són de 30 cm de gruix de maó massís. Tots els sostres són fets amb biguetes de formigó i revoltó ceràmic i inclouen elements de trava amb els pòrtics. L'escala és de dos trams formada per lloses estructurals recolzades a les parets de la caixa.

Tancaments

Les parets de façana en general fan 30 cm de gruix total, i estan formades per una paret de 15 cm de gruix, de maó, cambra d'aire i envà tradicional. A les terrasses hi ha un petit ampit de 15 cm de gruix, de maó. Les divisòries interiors són envans tradicionals.

Coberta

Totes les cobertes són terrats a la catalana, sense cambra de ventilació aparent. Les corresponents als dos cossos principals tenen, a més, una mena de pèrgola resolta amb l'esquema estructural de pòrtic en direcció longitudinal i una llosa superior de dues vessants de formigó armat amb un voladís a cada costat.

Fusteria

Les obertures de la façana es tanquen amb finestres de ferro pintat de fulles corredisses o movibles, segons el cas, i vidre doble. Els que donen a les terrasses tenen una part superior rebatible i una part inferior del tipus balconera, i estan protegits exteriorment per una persiana valenciana. Les finestres de planta baixa que donen al carrer estan protegides exteriorment per una reixa de barrots de ferro pintat.

A cada una de les caixes d'escala hi ha un finestral sencer de dalt a baix format per un bastiment de ferro pintat que té petits requadres de vidre doble algun dels quals es pot obrir. Les finestres del segon edifici o part central i en general les de planta baixa que donen al pati principal estan protegides exteriorment per persianes enrotllables de plàstic. Els passos interiors consisteixen en portes de fusta pintada amb bastiment i fullola o vidre, segons el cas.

Acabats

Tots els sostres són acabats amb un cel ras llis enguixat i pintat a la cola.

Tots els terres són de rajola hidràulica excepte els de les escales i serveis sanitaris que són de terratzo.

Els paraments verticals en general són enguixats i pintats a l'esmail fins a una alçària aproximada de 2,00 m i a la cola la resta fins al sostre. A la cuina i als serveis sanitaris són enrajolats fins a una alçària aproximada de 2,00 m, i les escales tenen les parets enguixades i estucades.

Les baranes dels terrats i de les terrasses són de barrots de ferro sense cap dibuix i les de les escales tenen un passamà de fusta.

Els paraments exteriors en general són arrebossats i pintats. Les parets testeres dels dos cossos principals i les de la caixa d'escala són aplacades de pedra natural, i els ampits de les finestres que donen al pati estan aplacats amb peces petites

de gres.

El pati principal està separat de l'avinguda de les Drassanes per una tanca de maó massís de cara vista d'una alçària aproximada de 2,00 m i de 30 cm de gruix i té una porta d'accés de barrots de ferro pintats.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública i té el comptador situat en un armari d'obra adossat a la tanca del pati principal. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat vist amb alguna derivació de plom. El servei sanitari del gimnàs i la cuina disposen d'aigua calenta procedent d'escalfadors individuals de gas.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública i del tipus de llum i força.

El quadre de protecció de força consta d'un comptador 3x160A/127/220V, d'un interruptor magnetotèrmic 3x150A, d'un interruptor diferencial sense identificar, i de 12 petits interruptors automàtics de diferents potències.

La instal·lació interior és de conductors de fils de coure aïllats amb goma vulcanitzada protegida per un tub metàl·lic. En part és encastada i en part vista. S'han observat diverses línies reforçades o afegides amb cables antihumitat o en paral·lel, directament grapades a les parets.

Els mecanismes són de tipus diferents, i sembla que els originals, de 5A, estan anul·lats.

A cada cos i a cada planta hi ha un quadre de distribució amb 4 petits interruptors automàtics 1x10A.

La il·luminació artificial s'aconsegueix amb làmpades incandescentes de diferents potències.

Calefacció

La instal·lació de calefacció està resolta amb radiadors elèctrics de resistència a l'aire sense cap sistema de regulació manual ni automàtica.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública. Té el comptador situat en una cambra adossada al passatge de Gutemberg.

La instal·lació interior és de tub de plom vist i dona servei als fogons, a l'escalfador de la cuina i a l'escalfador de les dutxes del gimnàs.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Les dimensions del solar han permès de situar l'edifici en unes bones condicions d'il·luminació i ventilació natural que són prioritàries en qualsevol edifici destinat als nens i, concretament a escola.

El conjunt de necessitats, actualment vigent, per a un centre d'EGB de 16 unitats queda ben servit per les prestacions actuals de l'edifici. Sembla que les plantes baixes incorporades als cossos principals han estat afegides posteriorment per tal de millorar les prestacions originals. L'edifici original respon a l'esquema típic d'escola vigent a l'època de la seva construcció. Té dos cossos independents, per a nens i nenes, només enllaçats a la planta baixa, on hi ha els serveis comuns.

La distribució interior consisteix en un passadís lateral i aules orientades al pati principal del qual estan separades per unes terrasses.

Conservació

L'edifici en general es troba en un bon estat de conservació, tot i que presenta unes quantes deficiències.

Hi ha humitats localitzades verticalment a tocar els grups de serveis sanitaris i això fa sospitar que procedeixen de filtracions d'algun baixant que caldria reparar.

Les finestres dels passadissos dels cossos principals permeten filtracions entre el bastiment i l'obra, que han produït humitats interiors i exteriors i han malmès els revestiments. S'han de rejuntar bé.

Els cels rasos estan en molt mal estat, esquerdat i amb trossos de pintura que cauen, com a la resta de paraments. La barana de l'escala està mal lligada a l'obra provocant una manca de seguretat i el risc d'algun accident.

En els interruptors automàtics del quadre de protecció general de força s'hi han fet ponts, i el diferencial de llum està espatllat. Així aquesta instal·lació no té cap mena de protecció efectiva.

La instal·lació interior està parcialment envellida amb defectes notables d'aïllament: les aixetes de vegades enrampen, cosa que confirma la manca de protecció efectiva contra contactes indirectes.

Caldria, per tant, procedir a una revisió important de tota la instal·lació d'electricitat, que ara no té les degudes garanties de seguretat.

Inversions. Consum. Manteniment

No hi ha constància de cap inversió important en aquest edifici durant els darrers tres anys.

El sistema d'enllumenat a base de làmpades incandescentes és de baix rendiment i, en aquest cas, insuficient. Han estat mesurats a les aules nivells d'il·luminació per sota de 70 lux. La substitució de l'enllumenat actual per un altre a base fluorescents en disposició i quantitat adequada, podria donar una il·luminació suficient sense que el consum elèctric es veïés augmentat per aquest concepte.

El tipus de radiador amb resistència a l'aire és igualment de baix rendiment. Aquesta circumstància i la no existència de sistemes de regulació o de programació, permeten d'afirmar que el consum elèctric per a calefacció, en condicions normals d'ús, ha de ser forçosament superior a l'estrictament necessari. El canvi dels actuals radiadors per uns altres de més rendiment, per exemple, de convectors equipats amb sistema de regulació o de programació automàtica, produiria un estalvi de consum important en aquest sentit.

El consum d'aigua i gas és l'adequat a les necessitats de l'edifici.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill, excepte pel que fa a la instal·lació d'electricitat, i l'estat de conservació interior dels paraments pintats a la cola. En futures actuacions de conservació s'haurien de pintar amb plàstic.

Adequació a l'ús

En general els espais, materials i equips són perfectament adequats a l'ús previst com a centre docent amb determinades excepcions.

L'aïllament acústic entre aules, o bé entre aules i passadissos, és insuficient perquè les separacions són fetes amb envans tradicionals. Caldria millorar-lo doblant l'envà o afegint revestiments fonoabsorbents.

Els vàters presenten l'inconvenient que l'aparell impedeix la correcta obertura de la porta. Caldria canviar el sentit d'obertura com a solució més fàcil.

Els pilars de secció rectangular que hi ha a les porxades són perillosos. Caldria protegir-ne les arestes per tal d'evitar possibles accidents.

No hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis. Caldria procedir a la seva adequació d'acord amb les disposicions vigents. Si calgués evacuar el centre per qualsevol causa, l'evacuació es pot fer d'una manera ràpida per les escales i, en cas excepcional, a través de les terrasses accessibles amb una escala de bombers.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici està situat en el núm. 2 del Camí del Portal. Aquest carrer és un pas interior del recinte limitat per les Drassanes i l'antiga muralla que comunica l'avinguda del Paral·lel amb el Portal de Santa Madrona i al qual s'accedeix des d'una de les torres de la muralla.

El solar no queda definit ja que aquest edifici està integrat en el conjunt de les Drassanes i adossat a les naus actuals del Museu Marítim. Per això està inclòs en el catàleg del patrimoni artístic.

Altres dades

L'edifici va ser construït fa més de cinquanta anys i havia estat utilitzat com a oficines de la Comandància de Marina fins fa vint-i-cinc anys.

Valoració segons la fitxa municipal

No hi ha fitxa municipal independent per a aquest edifici. La seva valoració queda inclosa en el conjunt de les Drassanes. La superfície total construïda és de l'ordre de 650 m².

Ref.: 5/76b

Descripció de l'edifici

Volum exterior

L'edifici és de planta rectangular amb una façana al Portal de Santa Madrona d'una amplària aproximada d'11,00 m, i una façana principal al Camí del Portal d'una amplària aproximada de 19,00 m. Consta d'una planta baixa al nivell del carrer i de dues plantes superiors. Les altres dues parets, a la planta primera, queden adossades a les del Museu Marítim i, a la planta segona, s'aixequen més amunt que la coberta de les naus. La planta segona té una sortida a un terrat que cobreix una de les naus del Museu.

Volum interior

A la planta baixa hi ha el vestíbul d'accés des del Camí del Portal i una aula-biblioteca. Tot plegat ocupa la meitat de la superfície de la planta. L'altra meitat forma part dels espais complementaris de les naus del Museu Marítim i està separada per una part de l'antiga muralla que es va respectar. A la planta primera hi ha la cuina, dues aules (una de les quals es fa servir com a menjador) i dos grups de serveis sanitaris.

A la planta segona hi ha tres locals de direcció i administració, dues aules, i dos grups de serveis sanitaris. A través d'una de les aules s'accedeix a un terrat jardí que és la coberta d'una de les naus del Museu Marítim.

La planta coberta és una teulada de quatre vessants. La comunicació vertical entre les diverses plantes es fa a través d'una escala d'ull central, situada a la cantonada corresponent a les dues façanes.

El centre utilitza per a esbarjo els jardins existents entre les naus del Museu i la muralla on hi ha diversos aparells de joc.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura general de l'edifici consisteix en sostres de bigues paral·leles a la façana principal, recolzades sobre les parets exteriors i sobre dues parets de càrrega interiors que divideixen l'edifici en tres cossos.

Els sostres són de bigues de fusta i solera de rajola.



Tancaments

Les parets de façana i les de càrrega interiors són de 80 cm de gruix de tàpia i pedra. L'escala és de volta a la catalana encaixada a les parets del buc d'escala.

La resta de divisions interiors són envans tradicionals. Els brancals de les obertures de la façana i les cantonades són de carreus de pedra treballada i totes les llindes són arcs rebaixats.

Coberta

La coberta, de teules, descansa sobre cavalls de fusta. Una cornisa perimetral que té motlures de totxo i cantonades de pedra fa la funció de canal de desguàs mitjançant gàrgoles artístiques. La cambra interior està ventilada.

Fusteria

Les obertures de la façana es tanquen amb balconeres de fusta pintada de dues fulles practicables i vidre senzill, menys a la planta baixa on hi ha finestres amb vidre imprès.

Les balconeres estan protegides exteriorment per baranes de ferro de barrots verticals, i decoració forjada a la planta primera, però sense decoració a la planta segona. Hi ha un petit balcó sobre la porta principal amb una barana de les mateixes característiques. Les finestres de la planta baixa estan protegides exteriorment per una reixa de marc i tela metàl·lica.

Totes les obertures tenen persianes valencianes.

La porta principal i la que dona accés al terrat són igualment de fusta pintada i de dues fulles amb plafons cecs o de vidre i reixa de barrots de ferro verticals amb decoració de forja.

Els pocs passos interiors es tanquen amb portes de fusta de plafons, pintades.

Acabats

Tots els sostres tenen els acabats de cel ras continu enguixat i pintat a la cola.

Tots els terres són de rajola hidràulica sense sòcol, excepte a l'escala on els esglaons són de pedra natural. El terrat de la segona planta situat sobre el Museu és de cairons ceràmics.

Tots els paraments verticals interiors són enguixats i pintats a l'esmalt fins a una alçària aproximada d'1,80 m, i a la cola fins al sostre. Els serveis sanitaris i la cuina estan enrajolats fins a una alçària aproximada d'1,65 m, i 2,00 m respectivament. La barana de l'escala és de ferro amb brèndoles i ferros treballats i passamà de fusta.

Tots els paraments exteriors estan arrebossats menys a la planta baixa on hi ha un sòcol de pedra natural aplacada d'una alçària d'uns 0,50 m.

Fontaneria

El subministrament de procedència desconeguda, arriba a una aixeta de pas situada en un pericó de la vorera del Portal de Santa Madrona.

La conducció general entra en un dels serveis sanitaris de la planta primera des del qual es ramifica per tot l'edifici. La instal·lació interior és tota ella de tub de plom vist.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica procedeix del centre de transformació existent per a tot el conjunt de les Drassanes, situat precisament a l'espai complementari de les naus del Museu Marítim i que ocupa part de la planta baixa d'aquest edifici i és de llum i força.

EL quadre de protecció i distribució de llum consta d'un comptador 3x30A/127/220V, un interruptor de palanca 3x20A amb fusibles de taps i un interruptor automàtic afegit posteriorment de 40A.

El de força consta d'un comptador de 2x5A/220V i d'un interruptor de palanca 2x20A amb fusibles de tap.

Els dos quadres estan situats sobre un tauler de fusta i dins

d'un armari penjat a la paret del vestíbul.

La instal·lació original interior és feta amb conductors de coure aïllats amb goma vulcanitzada protegits amb tub metàl·lic en part vist.

Hi ha algun tram afegit amb cable antihumitat o paral·lel, grapat directament a la paret.

En general els mecanismes són encastats i de 5A. N'hi ha uns quants de vistos sobre tauler de fusta consistents en interruptors de palanca i fusibles de tap que semblen fora d'ús.

La il·luminació artificial és feta amb làmpades incandescents, excepte a la cuina on hi ha llums fluorescents.

Instal·lació de gas

El subministrament de gas és directe de la xarxa pública amb un comptador situat en una cambra tancada situada a l'espai lliure existent entre la muralla i la vorera de l'avinguda del Paral·lel. La conducció arriba enterrada fins a la planta baixa des d'on puja per la caixa d'escala i es fica a la cuina i dona servei als fogons. La instal·lació interior és de tub de plom vist, protegit amb un revestiment d'obra fins a una alçària d'1,80 m en els trams verticals accessibles.

Calefacció

No hi ha instal·lació de calefacció. A l'hivern es fan servir uns quants radiadors elèctrics de resistència a l'aire.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Aquest edifici no pot ser considerat individualment ja que està íntimament relacionat amb el conjunt d'interès històric-artístic de les Reials Drassanes.

Prescindint d'aquesta vinculació, té una estructura racional i permet ser destinat a qualsevol ús amb la sola limitació imposada per la seva superfície que és de l'ordre de 200 m² per planta.

L'extensió de la façana respecte a la superfície interior és generosa, però les obertures que té no permeten una compartimentació exagerada de l'espai disponible, ja que no es podria resoldre adequadament la il·luminació i ventilació natural de tots els locals.

L'edifici és adaptable a un ús que demani espais relativament grans: podria servir per a oficines, centre cultural o qualsevol altre edifici de tipus públic. De fet, la seva utilització com a parvulari s'ha produït sense necessitat de cap adaptació o reforma de la seva estructura interna.

Cal afegir que l'edifici gaudeix d'uns entorns privilegiats amb espais exteriors altament qualificats per les seves dimensions i per la profusió de vegetació.

Conservació

En general aquest edifici està en bon estat de conservació, amb determinades excepcions.

La coberta és plena d'herbes que dificulten la correcta evacuació de l'aigua de pluja que es filtra a través de les teules i dona lloc a humitats interiors.

El mateix problema hi ha amb la canal perimetral de la coberta que ha originat humitats sota la cornisa i ha fet caure trossos del revestiment exterior. Cal fer una neteja de tota la coberta i la canal i un repàs general de la teulada.

Els revestiments exteriors estan malmesos sobretot a la part baixa i a la vertical de les gàrgoles i caldria tornar-los a fer. La fusteria exterior ha perdut quasi bé del tot la protecció de pintura que tenia. S'ha de netejar i pintar tota la fusteria. La instal·lació d'electricitat està molt envellida i cal pensar que ara l'aïllament és molt débil. Això és un perill latent d'incendi perquè és fàcil que es produeixin curts circuits.

Inversions. Consum. Manteniment

No hi ha constància que s'hagi fet cap inversió important en

aquest edifici en els darrers tres anys.

Els consums en general són reduïts gràcies a les poques necessitats del centre.

El circuit de força de la instal·lació d'electricitat és insuficient per donar servei simultàniament a tots els receptors, màquina de rentar, nevera, termos d'aigua calenta (actualment fora de servei) i radiadors elèctrics. Així es fonen els fusibles tant sovint i, evidentment, no es pot ampliar el consum.

El consum de gas és igualment molt reduït perquè la cuina es fa servir poc, atès que el menjar ve preparat de fora.

No es pot parlar doncs d'estalvi de consums ja que ve limitat per altres circumstàncies. De tota manera, cal indicar que tant la il·luminació artificial com els radiadors elèctrics són de poc rendiment.

El manteniment general de l'edifici és relativament senzill però sembla que no es fa amb la deguda freqüència o que no es disposa dels mitjans adequats.

Adequació a l'ús

En general aquest edifici podria resultar adequat per a usos diferents, un cop resolt els problemes de conservació. Com a parvulari, en particular, s'hi poden assenyalar una sèrie de deficiències.

Les finestres de les aules són insuficients per aconseguir una bona il·luminació natural i les dimensions dels locals no són gaire apropiades.

Hi ha dues finestres de la caixa d'escala que tenen un amplitud molt baix i són un perill de possibles caigudes. Caldria protegir-les interiorment de forma efectiva.

Només hi ha prevista aigua calenta a la cuina, encara que actualment el termos elèctric està espatllat i no es fa servir. S'hauria de preveure algun lavabo o pica complementària a cada planta amb aigua freda i calenta on els nens es puguin rentar.

La calefacció és insuficient i ve limitada per la capacitat de la instal·lació elèctrica. Aquesta circumstància permet pensar en la possibilitat d'instal·lar un sistema de calefacció amb radiadors i circuit d'aigua, amb una caldera mixta per a calefacció i aigua calenta amb cremador de gas, aprofitant l'actual subministrament que és de dimensions suficients per a aquestes necessitats. A més de resoldre el subministrament d'aigua calenta, la calefacció, i de reduir el consum elèctric, aquesta inversió facilitaria qualsevol canvi d'ús que es pugui donar posteriorment a aquest edifici.

La il·luminació artificial a les aules és del tot insuficient. S'han mesurat els nivells d'il·luminació per sota de 100 lux. Caldria augmentar la quantitat de punts de llum incandescents o substituir-los per uns altres de tipus fluorescents en disposició i quantitat adequada. En qualsevol cas la capacitat del circuit és insuficient.

La instal·lació d'electricitat no ofereix cap seguretat. Els endolls estan situats a l'abast de les criatures amb el perill d'electrocució que això comporta, ja que, a més no hi ha proteccions efectives.

Cal fer una revisió completa de la instal·lació actual per tal de substituir els conductors amb defectes d'aïllament i en tot cas canviar els quadres de protecció per uns de nous amb interruptors automàtics i diferencials. Igualment cal afegir un conductor de protecció amb una connexió a terra efectiva i canviar tant la situació dels endolls com els endolls mateixos per uns tipus de més capacitat.

No hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis, encara que en cas d'evacuació es faria molt ràpidament gràcies a la grandària de l'edifici i a l'existència d'una doble sortida exterior. Caldria, però, com a mínim disposar d'un extintor a cada planta.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest monument està situat al mig de la porta de la Pau. El solar ocupat per aquest monument és de forma circular, té un diàmetre aproximat de 26,00 m i queda completament envoltat pels vials de circulació de l'esmentada plaça.

Altres

El monument es va començar a construir l'any 1881 i va ser inaugurat l'any 1889 amb motiu de l'Exposició Universal que es va celebrar a Barcelona.

Al llarg de la seva història ha estat objecte de diverses restauracions, la darrera de les quals està tenint lloc actualment i consisteix sobretot en el reforçament de l'estructura del monument que, no fa gaire, es va descobrir que presentava una alarmant patologia.

Valoració segons la fitxa municipal

Qualificació urbanística: No consta

Número d'inventari: 3.029

Superfície del solar: 580 m²

Superfície construïda: No consta

Valoració del solar: 11.600.000,— ptes

Valoració del monument: 220.000.000,— ptes

Valoració total del monument: 231.600.000,— ptes

Ref.: 5/77

Descripció del monument

El monument en qüestió consta d'una part baixa, el pedestal, d'una alçària aproximada de 14,00 m i una columna cilíndrica amb basament i capitell que suporta una corona i una esfera, damunt de la qual hi ha la figura de l'Almirall que té una alçària de 7,50 m.

L'alçària total del monument és de l'ordre de 60,00 m.

El pedestal és accessible interiorment i el seu terra es troba enfonsat 1,00 m en relació al nivell del carrer.

A l'interior d'aquesta planta hi ha un conjunt de locals sense ús específic que fins ara estaven ocupats per una botiga de records i cartes postals, un transformador elèctric i la cambra de maquinària i caixa d'ascensor. Aquest ascensor puja fins al mirador.

A l'exterior d'aquest pedestal hi ha 8 relleus de coure galvanitzat i una sèrie d'escultures de pedra i de bronze.

La columna és estriada i de ferro colat i està decorada amb escuts i figures de bronze.

La corona i l'esfera són igualment de bronze i a l'interior hi ha el mirador panoràmic accessible solament per mitjà de l'ascensor.

La figura de l'Almirall és igualment de bronze.

La plataforma del pedestal està voltada per 8 lleons de bronze.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura del monument consisteix en una columna superior de ferro colat que descansa sobre una part inferior situada a l'interior del pedestal i d'estructura una mica complexa.

El suport de la columna és un tub cilíndric interior, prolongació de la columna, lligat mitjançant entramats metàl·lics a un cilindre troncocònic exterior. Ambdós cilindres s'encasten en el fonament i són de ferro forjat.

L'estructura del pedestal és de parets de càrrega de totxo i pedra de planta circular de manera que l'espai interior queda dividit en dues anelles concèntriques.

El sostre de l'anella exterior que ha estat refet fa poc, és de biguetes de formigó armat disposades radialment i revoltó ceràmic.

L'anella interior queda coberta amb una volta peraltada de



maó massís.

L'estat actual de les obres de restauració no permet una anàlisi constructiva dels acabats i de les instal·lacions.

Consideracions finals

Tipologia d'edifici

Es tracta d'un monument i la seva singularitat no permet, per tant, de parlar de cap tipus de construcció específic.

Conservació

Com ja ha estat comentat, el monument presenta un quadre patològic estructural degut bàsicament a corrosions importants en el suport de la columna. Per això es va redactar el corresponent projecte de reparació i ara, al mateix temps que es fa la reparació s'aprofita l'ocasió per a restaurar completament el seu interior i exterior.

Inversions. Consum. Manteniment

La inversió que suposa la intervenció actual que assegura l'estabilitat del monument és evidentment necessària, però cal dir que la solució projectada té en compte només l'aspecte estructural en si i potser no resol la possibilitat que es produeixin noves corrosions. En aquest cas considerem imprescindible un estudi seriós del problema que possiblement no pot ser resolt sense modificar completament l'estructura i, fins i tot, sense desmuntar el monument.

Adequació a l'ús

El caire artístic d'aquest monument, el seu valor de símbol de la nostra ciutat i el seu emplaçament, fan inqüestionable la seva continuïtat com a tal.

Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici subterrani d'aparcaments està situat al mig de la plaça de la Gardunya. La forma de la planta aprofita al màxim la superfície disponible entre els diferents edificis que voregen la plaça, i ocupa una superfície aproximada de 4.000 m².

Altres dades

L'edifici va ser projectat per l'Ajuntament de Barcelona i posteriorment va treure a concurs la licitació i explotació, que va guanyar "AGARDUSA". Es va inaugurar l'any 1969.

Valoració segons la fitxa municipal

(No hi ha fitxa municipal d'aquest edifici).
Ref.: 5/78

Descripció de l'edifici

L'edifici consta de dues plantes subterrànies destinades a aparcament de planta rectangular d'una amplària aproximada de 85,00 m i d'una llargària aproximada de 45,00 m. L'edifici es complementa amb dos nuclis d'accés independents adossats a les naus en el costat corresponent al carrer de les Floristes de la Rambla on hi ha les escales i una sèrie de locals de servei. Les rampes d'entrada i sortida són independents i estan disposades paral·lelament i en el mateix sentit entre els dos nuclis d'accés.

L'entrada de vehicles es fa per una rampa, situada paral·lelament al carrer de les Floristes de la Rambla, que desemboca directament a la primera planta. La sortida es fa per una altra rampa, de la mateixa orientació, i que procedeix directament de la planta primera.

La planta corresponent al nivell del carrer també és d'aparcament, amb una coberta lleugera, a la qual es pot accedir abans de baixar per la rampa a les plantes inferiors, i de la qual se'n surt immediatament després de la rampa de sortida procedent de les plantes inferiors.

La capacitat total de l'aparcament és de l'ordre de 250 vehicles i la superfície total construïda és de l'ordre de 8.000 m², sense tenir en compte la superfície de la planta que està al nivell del carrer, on hi caben de l'ordre de 75 vehicles més.

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura de l'edifici és de formigó armat, acabat amb un sorrejat. A les naus principals el sostre és reticular i té un enteixinat fet amb revoltos recuperables de PVC, recolzat en els murs perimetrals i en uns quants pilars interiors. Els nuclis d'accés s'han resolt amb sostres a base de llosa massissa recolzats directament en els murs perimetrals.

Acabats

Els terres de les naus d'aparcament són lliscats i acabats amb una pintura del tipus antipols i tenen senyalització de les places d'aparcament.

Les zones destinades a vianants són de panot i terratzo, i els petits locals de servei estan enrajolats.

La planta al nivell del carrer està asfaltada.

Els paraments interiors de les naus estan directament pintats sobre el formigó estructural, tant a les parets com als sostres. A les zones de vianants les parets estan revestides amb un arrebossat fet amb grans de marbre i resines, i els petits locals de servei són enrajolats fins al sostre.

Els coberts centrals de la planta al nivell del carrer tenen una estructura metàl·lica, amb doble mènsula carregada sobre un



sol pilar i els laterals queden volats en una direcció. La coberta és de planxes de fibrociment collades sobre un corretjam igualment metàl·lic. En aquest nivell, les dues escales dels nuclis d'accés també estan cobertes amb una estructura a base de quatre pilars metàl·lics de cantonada que suporten una llosa de coberta de formigó.

Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública i té el comptador a dintre d'un pericó situat a la vorera del carrer de les Floristes de la Rambla. La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat vist i dona servei als grups sanitaris situats a la planta primera i a l'estació de rentat situada a la planta segona i tot just per sota la rampa d'accés que actualment està fora de servei.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública té els comptadors, quadres de protecció i distribució situats en una cambra de la planta primera i tot just per sota de la rampa d'accés. La instal·lació de llum consta d'un comptador i un interruptor manual amb fusibles d'alta capacitat de ruptura. El quadre de distribució és un armari metàl·lic amb 33 interruptors unipolars corresponents als diferents circuits interiors. Un circuit per a dos terços de l'enllumenat de la planta primera i segona respectivament. Dos conjunts de 7 pel terç restant de cada planta primera i, finalment, un altre per a la senyalització de la planta segona. La instal·lació de força consta d'un comptador i d'un interruptor manual amb fusibles d'alta capacitat de ruptura. El quadre de distribució és un armari metàl·lic amb 7 interruptors tripolars corresponents als diferents circuits interiors. Un per a alimentar dues bombes situades a la planta segona per a evacuar l'aigua procedent del subsol (una de les quals està fora de servei per haver-se esgotat l'aflorament d'aigua), un altre per als equips de control, un altre per a la bomba d'evacuació d'aigües residuals, un altre per als ventiladors generals i, finalment, tres línies de reserva. La instal·lació interior és de conductors de coure aïllats amb goma vulcanitzada passats per un tub metàl·lic i completament encastats en els sostres on va ser col·locats abans de formigonar. L'enllumenat artificial és de tubs fluorescents de 20 W amb regletes de xapa i queden allotjats dins dels requadres del sostre. La connexió és fa a través d'una caixa de la qual en surt un cable que alimenta l'equip d'encesa. A la planta del nivell del carrer, l'enllumenat artificial és de tipus estanc i hermètic. Independentment d'aquesta instal·lació, hi ha un segon subministrament d'una altra companyia que entra per la planta segona on hi ha una cambra amb els comptadors i els quadres generals de protecció. De la cambra en surt una línia amb conductors de coure aïllats (fins a 1.000V) que passa per una canalització prefabricada metàl·lica de safata vista fins al quadre de commutació manual situat a la planta primera, al costat de la cambra de comptadors del primer subministrament.

Ventilació

La ventilació dels diferents locals és forçada a través de ventiladors i extractors. Al grup sanitari d'homes hi ha un extractor que treu l'aire cap a la rampa d'accés, i al de dones n'hi ha un altre que treu l'aire a la nau d'aparcament. A les naus d'aparcament hi ha dos ventiladors per planta de 45.000 m³/h i 30 mm c.a. situats a dos costats oposats de la nau que llencen l'aire a l'interior a través de conductes de xapa de ferro galvanitzat fixats a les parets i provistos de reixetes en disposició i quantitat suficients per aconseguir una màxima uniformitat. La sobrepressió resultant produeix la sortida de l'aire viciat a través de les rampes permanentment obertes. La presa d'aire de cada ventilador és fa a través de dos conductes d'obra

que acaben en dues torretes situades al costat del mercat de Sant Josep.

Altres

Com a prevenció d'incendis hi ha un total de 52 extintors fixats a les parets i amb la corresponent revisió actualitzada. Per a evitar el robatori dels aparells hi ha un sistema elemental d'alarma i detecció consistent en un circuit elèctric de baix voltatge amb un sol fil unipolar aïllat amb PVC i directament grapat als paraments interiors. La retirada de qualsevol aparell obre el circuit i a la caseta de control es detecta el robatori mitjançant una alarma de tipus òptic i acústic.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Es tracta d'un edifici que té la finalitat, molt concreta, d'oferir una capacitat addicional d'aparcament de vehicles, en una zona de la nostra ciutat altament congestionada. En aquest sentit la construcció respon als condicionaments imposats per l'entorn urbà, i ha estat ben resolta tant per la forma de la planta com pel dimensionament dels diferents espais. Només cal indicar que la planta al nivell del carrer ofega considerablement l'espai lliure de la plaça amb voreres i passos mínims i redueix el camp visual.

Conservació

En general aquest edifici es troba en molt bon estat de conservació i no presenta cap deficiència generalitzada.

Inversions. Consum. Manteniment

L'existència d'una empresa concessionària, fa que la conservació i manteniment dels aparcaments no depenguin directament de l'Ajuntament, que tampoc és el titular dels subministraments dels serveis públics existents. En qualsevol cas no tenim constància de cap inversió important feta en els darrers tres anys. Els consums dels diferents serveis semblen els normals i no hi ha cap mesura que pugui reduir-los sense disminuir les prestacions actuals que, d'altra banda, són imprescindibles. El manteniment general de l'edifici i les seves instal·lacions és molt senzill. La construcció demana molt poques atencions i la racionalitat d'implantació de les instal·lacions permet fàcilment de procedir a intervenir-hi parcialment. En aquest sentit, només s'ha d'afegir que la capacitat disponible de 100 kVA per a la instal·lació de força és sobrada per als receptors actualment connectats.

Adequació a l'ús

En general els espais, equips i materials són perfectament adequats per a un edifici d'aquestes característiques la qual cosa junt amb les circumstàncies específiques de la seva situació, fan inqüestionable el seu ús actual. Hi ha però unes quantes excepcions. La instal·lació d'electricitat no gaudeix de cap protecció contra contactes indirectes que, tot i que en el cas de l'enllumenat són pràcticament impossibles, no és el mateix per als diferents receptors amb motors, com és ara, els ventiladors i les bombes. Caldria afegir un conductor de protecció amb una connexió a terra adequada amb l'addició dels corresponents interruptors diferencials. L'enllumenat de les naus generals no és de tipus estanc ni tampoc la seva connexió a la caixa de derivació, i això és un punt feble respecte a les condicions generals de la instal·lació. La cambra de comptadors i quadres de protecció i distribució no té una alçària suficient, i pot crear dificultats si cal manipular-hi. La ventilació del grup sanitari de dones és totalment deficient

perquè l'extractor instal·lat no és efectiu contra la sobrepressió resultant a les naus d'aparcament com a conseqüència de la ventilació general. Caldria ventilar aquest local directament, a l'exterior o a la rampa d'accés, a través de conducte.

Seria adequat de disposar, com a mínim, d'una aixeta de reg per a cada planta, per tal de facilitar les operacions de neteja. Cal, igualment, disposar d'un enllumenat d'emergència amb equips autònoms o fer automàtica la commutació entre els dos subministraments d'energia elèctrica ja que, en cas d'interrupció del servei, les naus queden a les fosques fins que no s'arriba a accionar la palanca de commutació.

Finalment cal ponderar seriosament la conveniència de conservar com a aparcament la planta al nivell del carrer pensant en la possibilitat d'obtenir un espai públic en forma de plaça en un indret tan adequat com representa la proximitat d'un mercat i que, de fet, ja existeix clarament delimitat pel seu contorn.

Prescindir d'aquestes places d'aparcament no creiem que provoqués cap colapso, tenint en compte la reducció que suposa comparada amb la demanda ja existent en el barri.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquest edifici subterrani d'aparcaments està situat al mig de la plaça de Castella i, per la seva forma, aprofita al màxim la superfície disponible entre els diferents edificis que envolten la plaça. La planta té una superfície de 2.600 m² aproximadament.

Altres dades

L'edifici va ser projectat per l'Ajuntament de Barcelona i després el va treure en un concurs de licitació i explotació que va guanyar "Aparcamientos Mediterráneos, S.A.". Es va inaugurar l'any 1969.

Valoració segons la fitxa municipal

No hi ha fitxa municipal d'aquest edifici.
Ref.: 5/79

Descripció de l'edifici

L'edifici consta de tres plantes subterrànies, totes elles destinades a aparcament, de planta rectangular d'una amplària aproximada de 16,00 m i una llargària aproximada de 160,00 m. L'edifici es complementa amb dos nuclis d'accés independents adossats exteriorment a les naus on s'hi troben les dues rampes helicoidals que comuniquen les diverses plantes, una sèrie de locals de servei, a més, en el nucli més proper al carrer de Valldonzella hi ha un nucli d'accés per a vianants que consta d'una sola escala i un parell d'ascensors.

L'accés de vehicles es fa a través d'una rampa orientada perpendicularment al carrer dels Tallers i que desemboca a la rampa helicoidal del primer nucli. La sortida es fa per la rampa que desemboca perpendicularment al carrer dels Tallers, simètrica de l'anterior.

La capacitat total de l'aparcament és de l'ordre de 400 vehicles i la superfície total construïda és de l'ordre de 9.500 m².

Anàlisi constructiva

Estructura

L'estructura de l'edifici és de formigó armat. A les naus principals, els sostres són fets amb jàsseres d'una secció aparent de 55 x 90 cm sobre les quals descansa una llosa de formigó armat i recolzen directament sobre els murs perimetrals. Cal afegir que els sostres no són ben horitzontals sinó que, en sentit longitudinal, s'adapten al pendent del carrer dels Tallers, i en sentit transversal fan esquena d'ase. Els dos nuclis d'accés s'han resolt amb sostres de llosa de formigó armat recolzats directament en els murs perimetrals. Hi ha algun pilar de secció rectangular a la zona de connexió de la nau general amb els dos nuclis d'accés, també de formigó armat.

Acabats

Els terres són lliscats i acabats amb una pintura antipols. Ténen pintada la senyalització de les places d'aparcament. Les zones destinades a vianants són de panot i terratzo i els petits locals de serveis estan enrajolats. Els paraments interiors de les naus estan pintats directament sobre el formigó estructural, tant a les parets com als sostres. A les zones d'accés de vianants les parets són estucades i els petits locals de serveis són enrajolats fins al sostre. La part relacionada amb l'exterior, com és ara, les rampes, l'accés i els altres elements de servei, s'han integrat en el disseny general de l'enjardinat superior de la plaça.



Fontaneria

El subministrament d'aigua és directe de la xarxa pública i té comptador situat en un pericó accessible des dels jardins de la plaça.

La instal·lació interior és de tub de ferro galvanitzat vist i dona servei als grups sanitaris situats a la planta primera, a una aixeta de reg a cada planta, i a l'estació de rentat situada a la segona planta. L'estació de rentat té dos dipòsits de 500 litres de capacitat a partir dels quals, i mitjançant un grup de pressió, es dona servei a les màquines de rentar.

Electricitat

El subministrament d'energia elèctrica procedeix d'un centre de transformació situat a la planta primera i té els comptadors i quadres de protecció i distribució situats en una cambra adossada al centre de transformació. És de llum i força amb doble línia de subministrament de commutació manual.

La instal·lació de llum consta d'un comptador 3x125A/127/220V i d'un altre d'energia reactiva, d'un interruptor general magnetotèrmic 4x100A i d'un embarrat del qual se'n deriven 7 circuits interiors. Un circuit és per a les oficines i grups sanitaris, un altre per a l'enllumenat exterior de l'accés, un altre per a les rampes, un altre per a la cabina de control i un altre per a cada una de les tres plantes d'aparcament. Aquests darrers estan subdividits en dos circuits addicionals que corresponen a 1/3 i 2/3 de l'enllumenat de cada planta respectivament.

La instal·lació de força consta d'un comptador 3x125A/127/220 V i un altre d'energia reactiva, d'un interruptor manual de 22A amb fusibles d'alta capacitat de ruptura i d'un desconectador automàtic amb fusibles incorporats que encapçala un embarrat del qual se'n deriven 7 circuits interiors.

Un circuit és per als endolls de calefacció de les oficines, un altre per al sistema de senyalització i control, un altre per a l'estació de rentat, un altre per a la bomba d'aigües residuals, un altre per als ascensors, un altre per al ventilador petit i un altre per als ventiladors generals.

La instal·lació interior és de conductors de coure amb aïllament de goma vulcanitzada protegida per tub metàl·lic i amb unions roscades tant entre trams com a les caixes de derivació, i tota ella de muntatge superficial.

L'enllumenat artificial és fet amb tubs fluorescents de 40W amb regletes de xapa, excepte en els locals de servei i zones d'accés on és de làmpades incandescentes. La compensació del factor de potència està centralitzada a la cambra de comptadors i consisteix en una bateria de condensadors.

No hi ha cap instal·lació de calefacció excepte a les oficines on es fan servir radiadors elèctrics de tipus domèstic. L'evacuació d'aigües residuals és comunitària per a tot el conjunt i consisteix en una cambra de bombeig amb una sola bomba comandada per sondes de nivell.

Ventilació

La ventilació dels diferents locals és forçada a través de ventiladors i extractors.

En els grups sanitaris hi ha tres extractors que treuen l'aire a la rampa d'accés.

A cada planta de les naus d'aparcament hi ha un ventilador situat en una cambra que llença l'aire a l'interior a través d'una sola reixa situada a la paret. La sobrepressió resultant produeix la sortida de l'aire viciat a través de les rampes permanentment obertes. La presa d'aire de cada ventilador és a través d'un conducte d'obra rematat amb una torreta situada en els jardins de la plaça.

Altres

L'enllumenat de senyalització ha sofert diverses modificacions i s'han observat trams de línies amb deficiències de fixació.

S'han observat suports d'extintors collats a les parets però sense l'aparell en qüestió.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Es tracta d'un edifici amb una finalitat molt concreta que és la d'oferir una capacitat addicional d'aparcament de vehicles en una zona comercial de la ciutat.

En aquest sentit respon als condicionaments imposats per l'entorn urbà i la construcció ha estat resolta amb racionalitat de planta i dimensionament dels diversos espais.

Conservació

En general aquest edifici es troba en molt bon estat de conservació, amb unes poques excepcions referents a les instal·lacions.

L'interruptor d'encesca de la cambra dels ventiladors principals està malmès, i també els quadres de maniobra dels ascensors.

Cal reparar aquestes deficiències per tenir un rendiment satisfactori d'aquestes instal·lacions.

Inversions. Consum. Manteniment

L'existència d'una empresa concessionària fa que la conservació i manteniment dels aparcaments no depengui directament de l'Ajuntament que tampoc és el titular dels serveis de llum i aigua.

En qualsevol cas no hi ha constància de cap inversió important feta en aquest edifici en els darrers tres anys.

Els consums dels diferents serveis semblen normals i no es pot prendre cap mesura per a reduir-los sense disminuir les prestacions actuals que, d'altra banda, són imprescindibles.

El manteniment general de l'edifici és molt senzill. La construcció demana molt poques atencions i la racionalitat d'implantació de les instal·lacions permet fàcilment de procedir a intervenir parcialment, tot i que sembla que no hi hagi un manteniment sistemàtic.

Adequació a l'ús

En general els espais, equips i materials són perfectament adequats per a un edifici d'aquestes característiques, la qual cosa junt amb les circumstàncies específiques de la seva situació fan inqüestionable el seu ús actual.

Independència de tot això hi ha una manca d'adequació fonamental en matèria de seguretat.

La instal·lació d'electricitat no gaudeix de cap protecció contra contactes indirectes que, si bé en el cas de l'enllumenat són pràcticament impossibles, no passa el mateix en els diferents receptors provistos de motors, com és ara, la bomba d'evacuació d'aigües residuals, els ventiladors, els ascensors i les màquines de l'estació de rentat.

Caldria afegir un conductor de protecció amb una connexió a terra adequada amb l'addició dels corresponents interruptors diferencials.

L'enllumenat de les naus generals no és estanc, la qual cosa és un punt feble de la instal·lació respecte a les condicions generals.


El doble subministrament d'energia elèctrica no pot considerar-se com a tal, perquè procedeix del mateix centre de transformació i de la mateixa companyia.

En aquest sentit cal doncs un enllumenat d'emergència amb equips autònoms o, si més no, instal·lar-hi un altre subministrament independent que en cas d'interrupció del servei, assegurés un mínim d'enllumenat general i la continuïtat de funcionament dels ventiladors i de la bomba d'evacuació d'aigües residuals.

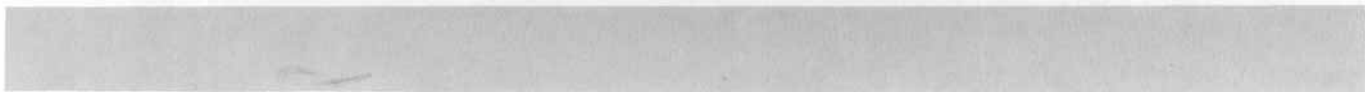
A més, la commutació hauria de ser automàtica i no pas manual com la actualment existent.

No hi ha cap instal·lació de prevenció d'incendis perquè els extintors no són en el seu lloc (probablement degut a robatoris), i les aixetes de reg de cada planta són insuficients per a connectar-hi una mànega d'extinció.

Caldria disposar com a mínim de 5 equips de mànega a cada planta amb una instal·lació de subministrament independent. Finalment és recomanable l'addició d'una segona bomba



d'evacuació d'aigües residuals per si deixés de funcionar la primera, amb el corresponent quadre de control i detecció d'averies. La manca d'una segona bomba fa suposar fàcilment les conseqüències d'una interrupció accidental del funcionament de la primera.



Fitxa de característiques

Adreça i solar

Aquesta mena d'instal·lació es troba situada en el número 4 del carrer de la Morera.

El solar és de planta sensiblement rectangular amb una façana al carrer d'una amplària aproximada de 2,50 m, dues mitgeres laterals d'una fondària aproximada de 15,00 m de les quals la de la dreta a partir dels primers 5,00 m fa una reculada, i una mitgera de fons d'una amplària aproximada de 5,00 m. La superfície del solar és de l'ordre de 60 m².

Altres dades

Originalment en aquest solar hi havien uns urinaris públics i un dipòsit d'aigua com una torre. Actualment està ocupat per uns llogaters que han anat adaptant les construccions a les seves necessitats.

Valoració segons fitxa municipal

No hi ha fitxa municipal.
Ref.: 5/104

Descripció de l'edifici

La construcció en qüestió, ocupa la part dreta del solar i consta de planta baixa i pis. Aprofitant les antigues construccions corresponents als urinaris i la torre d'aigües, i afegint altres construccions de tipus provisional, actualment, a la planta baixa hi ha una cambra frigorífica, una cambra de congelats, una cambra de producció de gel, diversos espais d'emmagatzematge, i un petit servei sanitari; i a la planta pis els locals d'administració del negoci. La superfície total construïda és de l'ordre de 50 m².

Anàlisi constructiva

Atesa l'evolució d'aquest recinte, és pràcticament impossible fer una anàlisi de tots els elements constructius. En general es tracta d'elements de tipus provisional, com és ara, coberts i entramats, de diferents dissenys i materials, aprofitant en part unes quantes parets i sostres de les construccions originals. Les mitgeres que tanquen aquest solar són sense revestir.

Les instal·lacions responen al mateix concepte d'evolució i adaptació de les originals a les necessitats actuals.

El subministrament d'aigua és doble, un ve directe de la xarxa de l'Ajuntament de Barcelona i un altre contractat pels usuaris, a través de comptadors. La instal·lació interior és de difícil identificació perquè una part és encastada, i l'altra és vista. Els trams parcials que es poden veure són de tubs de plom i donen servei a la màquina de fer gel i al servei sanitari. Hi ha també aixetes diverses per a reg i per als taulells de neteja de peix.

El subministrament d'energia elèctrica és directe de la xarxa pública contractat pel usuaris i del tipus llum i força.

La instal·lació interior és també diferent segons els trams que han sofert successives reformes i adaptacions.

Consideracions finals

Tipologia de l'edifici

Les construccions existents en aquest recinte poden considerar-se de tipus provisional i en conseqüència no responen a cap tipologia concreta. El que sí és evident, és que l'únic local del conjunt que es pot habitar com a espai tancat és el local de direcció del negoci, perquè la resta d'espais són completament oberts. Es tracta, doncs més aviat, d'una instal·lació de tipus industrial que no pas d'un edifici.



Conservació

Tots els elements excepte els originals són de baixa qualitat i el seu estat de conservació és molt dolent. Cal tenir en compte que es tracta d'uns espais que normalment són molt humits i fins i tot arriben a estar mullats sovint.

Inversions. Consum. Manteniment

No tenim constància de cap inversió important feta en aquest recinte durant els darrers tres anys, cosa que es desprèn de la seva tipologia i del seu estat de conservació. Els consums són els estrictament necessaris per a l'activitat que es duu a terme, tot i que el relatiu a l'aigua sigui força important, perquè se'n gasta molta per a la neteja i per a la fabricació de gel.

El manteniment del recinte és igualment imprescindible per al seu ús, tot i que no és possible establir-ne un de sistemàtic per la degradació que ja existeix i el caire de provisionalitat de tots els seus elements en general.

Adequació a l'ús

Una instal·lació com aquesta no demana gaires exigències pel que fa a funcionament. Només cal esmentar la necessitat de disposar de materials impermeables o estables davant de l'aigua en un ambient tan humit com és aquest, i concretament a nivell de seguretat disposar d'una instal·lació d'electricitat de tipus hermètic, perquè hi ha un risc notable de curts circuits i contactes indirectes provocats per l'aigua, que tot i estar protegits és perillosa, sobretot a les cambres de fred on pot causar possibles interrupcions de subministrament.

ANNEX

Dades generals S.F.H.

Nombre habitatges	Referència	Qualificació urbanística	Superfície m ²		Valoració S.F.H.	
			Solar	Construïda	Solar	Construcció

Estat ruïnós

C/Sant Pau, 95 i Tàpies, 8	—	5/37	17-7	1.496,50	—	26.937.000	—
C/Sant Pau, 85	10	5/38	17-7	3.299	3.160	39.588.000	23.700.000
C/Sant Oleguer, 12	8	5/41		103	446	43.260	3.122.000
C/Sant Oleguer, 9	5	5/42	14a-5b	62	310	959.700	2.510.000
C/Tàpies, 6	—	5/43	17-7	1085	1085	13.040.000	—
C/Tàpies, 1 i Sant Oleguer, 20	12	5/44c	5b	213	960	447.300	8.160.000
C/Sant Pau, 79	6	5/48	14a-5b	123	738	5.535.000	5.166.000
C/Sant Pau, 69	7	5/53	14a	187	775	7.012.500	6.200.000
C/Marqués de Barberà, 28	4	5/54	14a	118,31	534,31	4.614.090	3.740.170
C/Marqués de Barberà, 24	8	5/55	14a	196,32	864	7.656.480	7.344.000
C/Sant Ramon, 14	10	5/58	14a	126	576	4.158.000	4.032.000
C/Om, 1	64	5-61-62-63-64	6a-12b	902,30	4.289	28.093.150	42.890.000
C/Nou de la Rambla, 53	8	5/67	7a	123,90	726,90	892.080	5.088.300
C/Nou de la Rambla, 47	10	5/68	7a	231	766	1.995.840	5.362.000
C/Nou de la Rambla, 45	—	5/69	7a	340	1083,77	—	—
C/Nou de la Rambla, 43	10	5/70	—	311,97	1392,91	2.695.420	11.839.735
C/Nou de la Rambla, 39-41	16	5/71	7a	750,67	3.738	6.485.789	54.332.000
C/Arc del Teatre, 29	10	5/74a	7a	124	576	1.026.720	—
C/Sant Pau, 93	4	5/81	—	—	—	—	—
C/Sant Oleguer, 3	10	5/82	5b-14a	128,47	720	3.997.950	5.760.000
C/Sant Oleguer, 22	20	5/83	—	—	—	—	—
C/Nou de la Rambla, 49	10	5/86	7a	131	625	943.200	4.375.000
C/Arc del Teatre, 33	—	5/87	—	—	—	—	—
C/Nou de la Rambla, 55	10	5/90	—	118,83	540	855.576	4.590.000c
C/Nou de la Rambla, 51	10	5/91	—	—	—	—	—
C/Sant Oleguer, 8	4	5/94	—	—	—	—	—
C/Valdonzella, 8	10	5/96	—	—	—	—	—
C/Arc del Teatre, 23	—	5/100	—	—	—	—	—
C/Arc del Teatre, 25	10	5/101	—	—	—	—	—
C/Arc del Teatre, 27	8	5/102	—	—	—	—	—
C/Arc del Teatre, 35	8	5/103	—	—	—	—	—
C/Tàpies, 2	6	5/105	—	—	—	—	—
C/Hospital, 12	8	5/109	—	—	—	—	—

Total nombre habitatges	Total m ² superfície solars	Total m ² superfície construïda	Total ptes valoració solars	Total ptes valoració construccions
306	10.171,27	17.105,89	156.957.855	196.211.205

Consideracions sobre la rehabilitació

Dades generals S.F.H.

Rehabilitació possible	Cost		Nombre habitatges	Referència	Qualificació urbanística	Superfície m²		Valoració S.F.H.	
	Baix	Alt				Solar	Construïda		Solar
	% sobre obra nova								
Ronda de Sant Antoni, 92	x		11	5/3	12b	208,75	1.506	11.516.737	13.060.000
C/Valdovzella, 11		x	8	5/8	6a	190	—	1.520.000	—
C/Riera Alta, 2		x	33	5/15	14a	698,35	3.284	31.425.750	22.988.000
C/Sant Oleguer, 10		x	9	5/40	17	1.054	3.297	643.560	39.564.000
C/Tapies, 1 bis, 1 ter		x	10	5/44a 5/44b	5b/17-7	508,12	2.280	18.859.915	18.240.000
C/Sant Pau, 77		x	9	5/49	14a	270	780	6.548.625	6.630.000
C/Sant Pau, 75		x	8	5/50	14a	385,85	1.643	14.469.375	16.430.000
C/Sant Pau, 71-73		x	16	5/51-52	14a	452,31	1.584	16.961.625	14.256.000
C/Nou de la Rambla, 62		x	11	5/59	14a	237,96	1.260	1.497.700	9.450.000
C/Nou de la Rambla, 52		x	9	5/60	14a	275,81	1.360	10.342.875	11.560.000
	Total Baix Cost	9	Total nombre habitatges		Total m² superfície solars	Total m² superfície construïda	Total ptes valoració solars	Total ptes valoració construccions	
	1	9	124		4.281,15	16.994	113.786.162	139.347.600	

Dades generals S.F.H.

Inadequacions a la normativa*	Nombre habitatges	Referència	Qualificació urbanística	Superfície m ²		Valoració S.F.H.
				Solar	Construïda	Solar
C/Hospital 144	1	5/18	14a	39,55	118,65	949.200
C/Hospital 140	5	5/19	14a	48	240	1.872.000
C/Siaduni 13	7	5/31	—	—	—	—
C/Robadors 32	4	5/32	12b	84	384	2.646.000
C/San Ramon, B	11	5/56	14a	158,14	636	5.218.620
C/Sant Oleguer, 14-14 bis	9	5/95	—	—	—	—
	Total nombre habitatges			Total m² superfície solars	Total m² superfície construïda	Total ptes valoració solars
	37			329,69	1.378,65	10.685.820
						Total ptes valoració construccions
						9.037.045

* Nivells normatius de: Condicions mínimes d'habitatge: ITEC, Barcelona 1982.
 5/18, 5/19, 5/31 - Condió de superfície
 5/32 - Condió del perímetre de tancament a l'exterior
 5/56 - Condió d'escalles
 5/95 - Condió de patis

Dades generals S.F.H.

	Nombre habitatges	Referència	Qualificació urbanística	Superfície m²		Valoració S.F.H.			
				Solar	Construïda	Solar	Construcció		
Inadequacions a la normativa*									
C/Tàpies, 22	—	5/46	6b	67,42	—	404.520	—		
C/Tàpies, 20	—	5/47	6b	90,67	—	544.020	—		
C/Arc del Teatre, 31	—	5/74b	7a	113	—	779.700	—		
C/Est. 6	—	5/85	—	—	—	—	—		
C/Nou de la Rambla, 73	—	5/106	—	—	—	—	—		
				Total m² superfície solars	271,09	Total ptes valoració solars	1.728.240	Total ptes valoració construccions	—

Dades generals S.F.H.

	Nombre habitatges	Referència	Qualificació urbanística	Superfície m ²		Valoració S.F.H.	
				Solar	Construïda	Solar	Construcció
No visitats							
C./San Ramon, 10	8	5/57	14a	138	690	5.382.000	5.520.000
C./San Ramon, 20	10	5/84	—	—	—	—	—
Propietat municipal parcial							
C./Nou de la Rambla, 58	20	5/92	—	—	—	—	—
No municipal							
Ronda de Sant Antoni, 106	—	5/1	—	—	—	—	—

Ref.	Edifici/Solar	Adreça	Volum	Capítol	Número
5/1	Edifici d'habitatges	Ronda de Sant Antoni, 106	II	2	17
5/2	Centre d'E.G.B. Castella	Plaça de Castella s/n	II	3	75
5/3	Edifici d'habitatges	Ronda de Sant Antoni, 92	II	2	18
5/4	Església de Sant Pere Nolasc	Plaça de Castella s/n	II	3	76
5/5	Solar	Passatge Sant Bernat s/n	II	1	1
5/6	Alberg nocturn	Valldonzella, 20	II	3	77
5/7	Ampliació Alberg nocturn	Valldonzella, 18	II	3	78
5/8	Edifici d'habitatges	Valldonzella, 11	II	2	19
5/9	La Casa de Caritat	Montalegre/Fernandina	I	6	—
5/10	Solar	Plaça de Vicenç Martorell	II	1	2
5/11	El Bonsuccés	Plaça del Bonsuccés	I	3	—
5/12	El convent dels Àngels	Àngels/Fernandina	I	4	—
5/13	Col·lectiu infantil Pedró	Cendra, 24-28	II	3	79
5/14	Centre de Serveis Socials E. Janer	Erasmè Janer, 4-8	II	3	80
5/15	Edifici d'habitatges	Riera Alta, 2/Carme, 84-84 bis	II	2	20
5/16	Centre d'E.G.B. Milà i Fontanals	Àngels, 1	II	3	81
5/17	Església de Sant Llatzer	Plaça del Pedró s/n	II	3	82
5/18	Edifici d'habitatges	Hospital, 144	II	2	21
5/19	Edifici d'habitatges	Hospital, 140	II	2	22
5/21	L'antic Hospital de Sant Pau i de la Santa Creu	Hospital, 56/Carme, 41-45	I	2	—
5/22	El Palau de la Virreina	Rambla, 99	I	5	—
5/23	Escola de puntaires	Rambla, 97	I	5	—
5/24	Mercat de Sant Josep	Plaça de Sant Josep	II	3	83
5/25	Centre d'E.G.B. Rubén Darío	Ronda de Sant Pau, 38-40	II	3	84
5/26	Solar	Aurora, 24	II	1	3
5/27	Solar	Plaça de J.M. Folch i Torres	II	1	4
5/28	Piscina Municipal	Reina Amàlia s/n	II	3	85
5/29	Casal dels Avis	Sant Pacià, 9	II	3	86
5/30	Casal dels Infants	Sant Martí, 10 bis	II	3	87
5/31a	Guarderia infantil Mont Taber	Sadurní, 13	II	3	88
5/31b	Edifici d'habitatges	Sadurní, 13	II	2	23
5/32	Edifici d'habitatges	Robador, 32	II	2	24
5/33	Col·lectiu Infantil	Junta de Comerç, 17	II	3	89
5/34	Solar	Sant Pau, 64	II	1	5
5/35	Centre d'E.G.B. Collaso i Gil	Sant Pau, 109	II	3	90
5/36	Solar	Tàpies/Sant Pau	II	1	6
5/37	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 95/Tàpies, 8	II	2	25
5/38	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 85	II	2	26
5/39	Solar	Sant Pau, 89-91	II	1	7
5/40	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 10	II	2	27
5/41	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 12	II	2	28
5/42	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 9	II	2	29
5/43	Edifici d'habitatges	Tàpies, 6	II	2	30
5/44a	Edifici d'habitatges	Tàpies, 1 ter	II	2	31
5/44b	Edifici d'habitatges	Tàpies, 1 bis	II	2	31
5/44c	Edifici d'habitatges	Tàpies, 1/Sant Oleguer, 20	II	2	32
5/45	Solar	Abat Safont, 2-4	II	1	8
5/46	Edifici d'habitatges	Tàpies, 22	II	2	33
5/47	Edifici d'habitatges	Tàpies, 20	II	2	34
5/48	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 79/Sant Oleguer, 1	II	2	35

Ref.	Edifici/Solar	Adreça	Volum	Capítol	Número
5/49	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 77	II	2	36
5/50	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 75	II	2	37
5/51	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 73	II	2	38
5/52	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 71	II	2	38
5/53	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 69	II	2	39
5/54	Edifici d'habitatges	Marquès de Barberà, 28	II	2	40
5/55	Edifici d'habitatges	Marquès de Barberà, 24	II	2	41
5/56	Edifici d'habitatges	Sant Ramon, 8	II	2	42
5/57	Edifici d'habitatges	Sant Ramon, 10	II	2	43
5/58	Edifici d'habitatges	Sant Ramon, 14	II	2	44
5/59	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 62	II	2	45
5/60	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 52	II	2	46
5/61	Edifici d'habitatges	Om, 1	II	2	47
5/62	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 79	II	2	47
5/63	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 77	II	2	47
5/64	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 75	II	2	47
5/65a	Solar	Om, 3	II	1	9
5/65b	Solar	Om, 5	II	1	9
5/65c	Solar	Om, 7	II	1	9
5/65d	Solar	Om, 9	II	1	9
5/65e	Solar	Om, 11	II	1	9
5/65f	Solar	Om, 13	II	1	9
5/65g	Solar	Om, 15	II	1	9
5/65h	Solar	Om, 17-19	II	1	9
5/65i	Solar	Om, 21	II	1	9
5/65j	Solar	Om, 23	II	1	9
5/65k	Solar	Om, 25	II	1	9
5/65l	Solar	Om, 27	II	1	9
5/65m	Solar	Om, 29	II	1	9
5/65n	Solar	Om, 31	II	1	9
5/65o	Solar	Arc del Teatre, 50	II	1	9
5/65p	Solar	Arc del Teatre, 52	II	1	9
5/65q	Solar	Arc del Teatre, 54	II	1	9
5/65r	Solar	Arc del Teatre, 56	II	1	9
5/66a	Solar	Nou de la Rambla, 57	II	1	10
5/66b	Solar	Cirés, 1	II	1	10
5/67	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 53	II	2	48
5/68	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 47	II	2	49
5/69	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 45	II	2	50
5/70	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 43	II	2	51
5/71	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 39-41	II	2	52
5/72	Mercat Verge del Carne	Arc del Teatre/Cid	II	3	91
5/73	Centre Quirúrgic Peracamps	Àvinguda de les Drassanes/Cid	II	3	92
5/74a	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 29	II	2	53
5/74b	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 31	II	2	54
5/75	Centre d'E.G.B. Garcia Morato	Àvinguda de les Drassanes/Cervelló	II	3	93
5/76a	Les Drassanes	Àvinguda de les Drassanes/Passeig de Colom	I	1	—
5/76b	Parvulari Municipal Reials Drassanes	Camí del Portal, 2	II	3	94
5/77	Monument a Colom	Porta de la Pau	II	3	95
5/78	Aparcaments	Plaça de la Gardunya	II	3	96

Ref.	Edifici/Solar	Adreça	Volum	Capítol	Número
5/79	Aparcaments	Plaça Castella	II	3	97
5/80	Solar	Peu de la Creu/ Joaquim costa	II	1	11
5/81	Edifici d'habitatges	Sant Pau, 93	II	2	55
5/82	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 3	II	2	56
5/83	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 22/Nou de la Rambla, 66	II	2	57
5/84	Edifici d'habitatges	Sant Ramon, 20	II	2	58
5/85	Edifici d'habitatges	Est, 6	II	2	59
5/86	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 49	II	2	60
5/87	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 33	II	2	61
5/88	Solar	Arc del Teatre, 37	II	1	12
5/89	Solar	Arc del Teatre, 39	II	1	12
5/90	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 55	II	2	62
5/91	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 51	II	2	63
5/92	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 58	II	2	64
5/94	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 8	II	2	65
5/95	Edifici d'habitatges	Sant Oleguer, 14- 14 bis	II	2	66
5/96	Edifici d'habitatges	Vallonzella, 8	II	2	67
5/97	Solar	Xuclà, 15- 15 bis	II	1	13
5/98	Solar	C endra, 40/Riera Alta, 67	II	1	14
5/99	Solar	Floristes de la Rambla s/n	II	1	15
5/100	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 23	II	2	68
5/101	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 25	II	2	69
5/102	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 27	II	2	70
5/103	Edifici d'habitatges	Arc del Teatre, 35	II	2	71
5/104	Pati annex Mercat de Sant Josep	Morera, 4	II	3	98
5/105	Edifici d'habitatges	Tàpies, 2	II	2	72
5/106	Edifici d'habitatges	Nou de la Rambla, 73	II	2	73
5/107	Solar	Est, 10	II	1	16
5/108	Solar	Est, 12	II	1	16
5/109	Edifici d'habitatges	Hospital, 142	II	2	74



