Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

El dictamen pericial del COAC propone rehabilitar las viviendas de Merinals [1]



© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Publicat:
19 gener 2021

El año 2020, la Agencia de la Vivienda de Cataluña firmó un convenio con el Colegio de Arquitectos de Cataluña mediante el que se encaragaba al COAC un informe pericial para disponer de una valoración técnica independiente sobre el estado de conservación de los edificios del barrio de Merinals de Sabadell, con un total de 170 viviendas. Este convenio era fruto del Acuerdo del Parlament de Catalunya sobre la garantía de la calidad de las viviendas del barrio de Merinals y el acuerdo entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña, el Ayuntamiento de Sabadell y la Asociación de Vecinos de Arraona-Merinals.

El dictamen técnico lo ha realizado un grupo de 13 profesionales que el COAC escogió a través de un concurso público, transparente, con libre concurrencia y con respeto al principio de igualdad, formado por 3 coordinadores, 2 mediadores y 8 inspectores, todos ellos arquitectos expertos péritos forenses.

El equipo ha presentado hoy las conclusiones sobre el estado de las 170 viviendas de los 14 edificios del polígono de Merinals, en Sabadell, a los representantes de la Comisión de Seguimientos, formada por el Ayuntamiento de Sabadell, la Agencia Catalana de la Vivienda y la Asociación de Vecinos de Merinals, en una reunión que se ha celebrado a la sede del COAC en Barcelona.

Durante meses, los arquitectos péritos han hecho todo tipo de inspecciones y comprobaciones de los edificios para determinar el estado real de las viviendas, con la finalidad de determinar si era necesario derribarlos o eran susceptibles de rehabilitación, así como el coste estimado de estas operaciones. Además, el equipo ha dictaminado sobre los déficits de habitabilidad y prestaciones de todas las viviendas. La conclusión es que son necesarias actuaciones de rehabilitación, sin que haya que derribar los edificios.

Se ha utilizado la tecnología más avanzada, con aparatos para conocer el estado de los elementos constructivos minimizando las intervenciones destructivas y, por primera vez en España, también la técnica de georadar aplicada a los dictámenes periciales.

Estado de la estructura del edificio
El estudio concluye que la fonamentación se encuentra en buen estado. Los expertos no han observado patologías ni deficiencias en la estructura vertical y, en conjunto, las pruebas de carga efectuadas permiten afirmar que tiene un correcto funcionamiento.

Por lo que se refiere a la estructura horizontal, se han detectado lesiones y deficiencias estructures en las zonas húmedas y galerías, donde varias vigas están dañadas por el paso del tiempo, el envejecimiento de los materiales y un mantenimiento insuficiente. Por eso, es necesaria y obligada una reparación con sustitución funcional de las vigas afectadas y, por extensión, de todas las vigas de las zonas húmedas (baños), con sustitución de falso techo de estas zonas.

Asimismo, hay que remarcar que los techos de los bloques analizados presenten diferencias tipológicas puntuales en relación a los bloques derribados en marzo de 2020.

Actuación para mejorar las condiciones de habitabilidad

El informe también analiza las condiciones de habitabilidad de las viviendas y propone hacer actuaciones para mejorarlas y optimizar las instalaciones, con el objetivo de garantizar la protección y seguridad de los usuarios. Se recomienda la revisión del conjunto de la instalación eléctrica, tanto de las zonas comunes como del interior de las viviendas. En la misma línea, los expertos recomiendan revisar y adecuar las instalaciones de gas y agua, porque se han detectado humedades puntuales.

Durante el análisis se ha observado que elementos como la altura de los alféizares de las ventanas, la ventilación de algunas escaleras o cuestiones relacionadas con la accesibilidad no se adecúan a la normativa actualmente vigente. En consecuencia, se

proponen mejoras para corregir estas deficiencias, como la mejora de la ventilación de las escaleras y la colocación de ascensores.

Valor económico estimado de las intervenciones propuestas
Los arquitectos expertos también han hecho una proyección de los costes de las actuaciones propuestas, que estiman en 2,9 millones de euros, que caldrá concretar en un proyecto de rehabilitación. Entre las principales partidas hay las correspondientes a intervenciones para corregir pataologías o deficiencas como la sustitución funcional de vigas, o las que hay que hacer por causas sobrevenidad o déficits de conservación, como la adecuación de la red eléctrica. También se contemplan actuaciones de mejora de prestaciones en ámbitos como el de la accesibilidad.

Si se realizan las actuaciones previstas y, siempre y cuando se haga un mantenimiento correcto, las adecuaciones servirán para que las viviendas disfruten de las condiciones óptimas para los usuarios.

El procedimiento ha finalizado hoy, por parte del equipo redactor, con la presentación de los resultados del informe, a la que han asistido la decana del COAC, Assumpció Puig y la presidenta de la Agrupación de Arquitectos Expertos Péritos, Forenses y Mediadores, Anna Fabregat. Hoy mismo también hay convocada una sesión informativa virtual para explicar las conclusiones del estudio a los vecinos afectados.

Source URL: https://arquitectes.cat/ca/node/35220

Links
[1] https://arquitectes.cat/ca/node/35220