

El cas del barri Buenos Aires de Martorell

**Gestió local de la renovació del parc
residencial**

Barcelona, 6 juny 2024

Ramon Muñoz Jordán, arquitecte
ramonmunoz@coac.net



**Diputació
Barcelona**



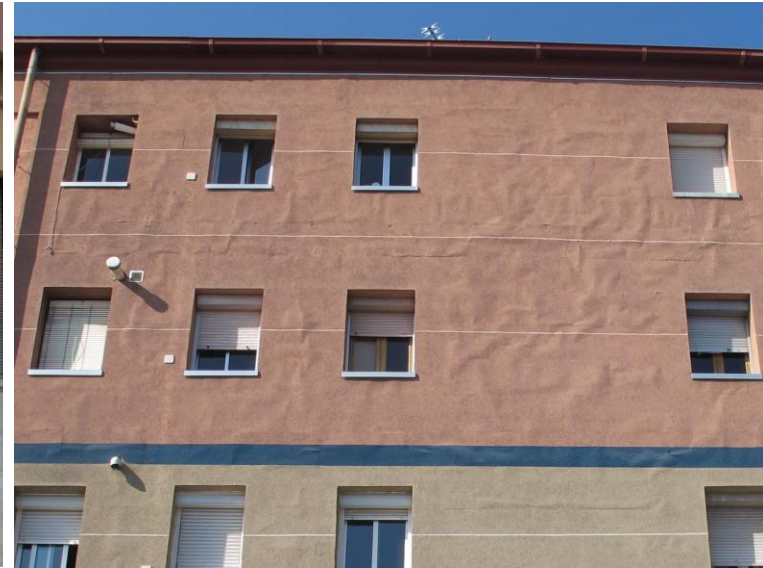
1 – . INTRODUCCIÓ

- POLIGON PROMOGUT PER LA “OBRA SOCIAL DEL HOGAR” 1965
- REHABILITAT I MILLORAT PER ADIGSA DURANT ELS ANYS 80’
AMB INCORPORACIO DE SISTEMA SATE DE 1a GENERACIÓ
- ALERTA PER DESPRENIMENT DE REVESTIMENTS SATE AMB
INTERVENCIÓ DE BOMBERS
- ADOPCIÓ DE MESURES CAUTELARS
- ENCÀRREC DE DIAGNOSI (2015)

2 – . DIAGNOSI (2015)

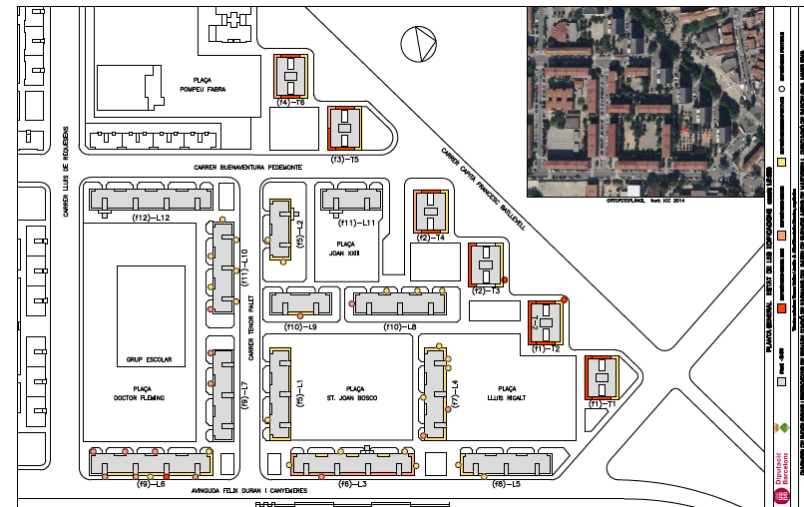
- 6 EDIFICIS-TORRE + 1 BLOC LINEAL
- 10 COMUNITATS I 352 ENTITATS
- DEFICIÈNCIES GREUS I IMPORTANTS. DEGRADACIONS, DÈFICITS D'ADHERÈNCIA DELS REVSTIMENTS AL SUPORT: BÒFEGUES, FISSURACIONS I EFECTE “VELA”.
- CAUSES: DEGRADACIONS MATERIALS ACCELERADES PER DEFECTES D'EXECUCIÓ I COLORS INADEQUATS, MASSA FOSCOS.
- COSTOS DE REPARACIÓ AMB QUATRE ESCENARIS D'INTERVENCIÓ, ENTRE 2.400€ I 7.600€/habitatge

2 – . DIAGNOSI (2015)



1.3. OBTENCIÓ DE DADES • Assaigs de Laboratori

fase	edif	orientació	nivell	ASSAIG ADHERÈNCIA			ASSG. ABSORCIÓ		
F2	T4	SUD	4rt	0,18	N/mm2	acceptable	2,80	cm3/min	elevada
F2	T4	SUD	3er	0,06	N/mm2	baixa	2,10	cm3/min	elevada
F2	T3	NORD	4rt	0,07	N/mm2	baixa	13,00	cm3/min	extrema
F2	T3	NORD	5e	0,11	N/mm2	acceptable	0,80	cm3/min	acceptable
F4	T6	SUD	5e	0,00	N/mm2	residual	10,60	cm3/min	alta
F4	T6	SUD	2on	0,00	N/mm2	residual	9,70	cm3/min	alta
F3	T5	NORD	5e	0,07	N/mm2	baixa	2,00	cm3/min	elevada
F3	T5	NORD	3er	0,09	N/mm2	acceptable	0,80	cm3/min	acceptable
F8	L5	SUD	4rt	0,09	N/mm2	acceptable	0,07	cm3/min	bona
F8	L5	SUD	2n	0,13	N/mm2	acceptable	0,07	cm3/min	bona
F6	L3	SUD	4rt	0,00	N/mm2	residual	3,60	cm3/min	elevada
F6	L3	SUD	1er	0,07	N/mm2	baixa	2,10	cm3/min	elevada
fase	edif	orientació	nivell	CALES					
F1	T1	SUD	pany	0,00	N/mm2	dessolidaritzat			
F1	T2	SUD	pany	0,00	N/mm2	dessolidaritzat			
F1	T2	LLEVANT	pany	0,00	N/mm2	dessolidaritzat			
F2	T3	SUD	pany	0,00	N/mm2	dessolidaritzat			
F3	T5	SUD	pany	0,00	N/mm2	dessolidaritzat			
F6	L3	LLEVANT	pany	0,00	N/mm2	dessolidaritzat			
							no assajat		



2 – . DIAGNOSI (2015)

QUADRE RESUM

DIAGNOSI DE PATOLOGIES I PROPOSTES DE REHABILITACIÓ DE FAÇANES DEL BARRI DE BUENOS AIRES DE MARTORELL, MARÇ 2015

DIPUTACIÓ DE BARCELONA. Tècnics redactors: Ramon Muñoz i Jordán & Alfred Escudé i Muñoz. Imatges: arquitectes

EDIFICIS TORRE (façes 1-4)

BLOCS LINEALS (façes 5-12)

LESIONS SEGONS ORIENTACIÓ		VALORS SEGONS ABAST DE L'INTERVENCIÓ													
EDIFICI (fase)	SUD	LLEVANT	PONENT	NORD	NOMBRE ENTITATS	MESURES CAUTELARS	DESPESSA CAUT. PER ENTITAT	1.- INTERVENCIÓ MÍNIMS	COST 1/ ENTITAT	2.- INTERVENCIÓ RECOMANADA	COST 2/ ENTITAT	3.- INTERVENCIÓ COMPLETA	COST 3/ ENTITAT	4.- INTERVENCIÓ MILLORADA	COST 4/ ENTITAT
T1 (f1)	VELA	VORES NO ADH.	VORES NO ADH.	FONGS	52	8.320,00 €	160,00 €	125.840,00 €	2.420,00 €	171.860,00 €	3.305,00 €	227.760,00 €	4.380,00 €	397.020,00 €	7.635,00 €
T2 (f1)	VELA	VORES NO ADH.	VORES NO ADH.	REMAT COBERTA FONGS	52	8.320,00 €	160,00 €	127.140,00 €	2.445,00 €	173.160,00 €	3.330,00 €	231.920,00 €	4.460,00 €	402.220,00 €	7.735,00 €
T3 (f2)	VELA	VORES (executat) NO ADH.	VORES (executat) NO ADH.	FONGS	52	8.320,00 €	160,00 €	112.840,00 €	2.170,00 €	158.860,00 €	3.055,00 €	217.100,00 €	4.175,00 €	381.420,00 €	7.335,00 €
T4 (f2)	NO ADH.	VORES NO ADH.	VORES NO ADH.	REMAT COBERTA FONGS	52	CONT. PERIÒDIC		34.320,00 €	660,00 €	171.600,00 €	3.300,00 €	229.840,00 €	4.420,00 €	400.920,00 €	7.710,00 €
T5 (f3)	VELA	VORES NO ADH.	VORES NO ADH.	FONGS	52	9.100,00 €	175,00 €	125.840,00 €	2.420,00 €	171.860,00 €	3.305,00 €	227.760,00 €	4.380,00 €	397.020,00 €	7.635,00 €
T6 (f4)	NO ADH.	VORES NO ADH.	VORES NO ADH.	FONGS	52	CONT. PERIÒDIC		24.960,00 €	480,00 €	172.120,00 €	3.310,00 €	227.760,00 €	4.380,00 €	416.000,00 €	7.635,00 €
TOTAL DE VALORACIÓ APROXIMADA SEGONS ABAST DE L'INTERVENCIÓ						34.060,00 €		550.940,00 €		1.019.460,00 €		1.362.140,00 €		2.394.600,00 €	

1. REHABILITACIÓ MÍNIMS.- (Obtenció Certificat d'Aptitud) Pressupost de Contracte IVA 10% inclòs. Comprén la substitució paquet d'acabat SATÉ façana Sud i primers trams façanes Llevant i Ponent, arranjament de vores, honoraris tècnics i llicències.

2. REHABILITACIÓ RECOMANADA.- Pressupost de Contracte IVA 10% inclòs. Sobre mínim també inclou neteja i pintat façana Nord i segons i tercer tram Llevant i Ponent, arranjament de vores, honoraris tècnics i llicències.

3. REHABILITACIÓ COMPLETA.- Pressupost de Contracte IVA 10% inclòs. Comprén la substitució paquet d'acabat SATÉ de totes les façanes, arranjament de vores, honoraris tècnics i llicències.

4. REHABILITACIÓ MILLORADA.- (Criteris millora d'eficiència energètica per obtenció d'ajuts) Pressupost de Contracte IVA 10% inclòs. Sobre la Completa s'afegeix el tancament d'alumini de les galeries, honoraris tècnics i llicències.

T2.- A més s'ha comptat la vora de coberta en tots els supòsits.

T3.- S'han descomptat les vores de galeries, ja executades.

T4.- Inclou la substitució del tram de remat de coberta malmet en tots els supòsits.

T4 i T6.- Encara que no s'estableix mesures preventives cal realitzar una CONTROL PERIÒDIC fins que es realitzi l'arranjament establert.

T4 i T6.- Es considera en ambdós supòsits MÍNIMS i RECOMANADA el mateix àmbit d'actuació, sense actuar repintant la resta de les façanes.

T4 i T6.- Al estar NO ADHERIT el paquet SATÉ però encara no presentar l'efecte VELA, es pot diferir en el temps la substitució del mateix.

LESIONS SEGONS ORIENTACIÓ		VALORS SEGONS ABAST DE L'INTERVENCIÓ											
EDIFICI (fase)	SUD	LLEVANT	PONENT	NORD	NOMBRE ENTITATS	MESURES CAUTELARS	DESPESSA CAUT. PER ENTITAT	1.- INTERVENCIÓ MÍNIMS	COST 1/ ENTITAT	2.- INTERVENCIÓ RECOMANADA	COST 2/ ENTITAT	3.- INTERVENCIÓ COMPLETA	4.- INTERVENCIÓ MILLORADA
L1 (f5)	CANAL*			FONGS	30	CONT. PERIÒDIC				24.300,00 €	810,00 €		ACCESSIBILITAT
L2 (f5)		CANAL*		FONGS	20	CONT. PERIÒDIC				17.400,00 €	870,00 €		ACCESSIBILITAT
L3 (f6)	NO ADH./CANAL PELL	NO ADH./CANAL	PELL-CANAL	PELL-CANAL	40	CONT. PERIÒDIC		88.000,00 €	2.200,00 €	136.400,00 €	3.410,00 €		ACCESSIBILITAT
L4 (f7)	PELL		CANAL*	CANAL BAIX/FONGS	30	CONT. PERIÒDIC		7.500,00 €	250,00 €	61.050,00 €	2.035,00 €		ACCESSIBILITAT
L5 (f8)	PELL/ CANAL*	CANAL*			30	CONT. PERIÒDIC				21.900,00 €	730,00 €		ACCESSIBILITAT
L6 (f9)		BAIXANTS NO ADH./CANAL	BAIXANTS		40	2.200,00 €	55,00 €	48.000,00 €	1.200,00 €	59.200,00 €	1.480,00 €		ACCESSIBILITAT
L7 (f9)	BAIXANTS CANAL*				30	CONT. PERIÒDIC		7.200,00 €	240,00 €	14.400,00 €	480,00 €		ACCESSIBILITAT
L8 (f10)	FORAT		CANAL* BAIXANT		30	CONT. PERIÒDIC		2.250,00 €	75,00 €	15.300,00 €	510,00 €		ACCESSIBILITAT
L9 (f10)		CANAL NO ADH./FONGS			20	CONT. PERIÒDIC		6.700,00 €	335,00 €	43.700,00 €	2.185,00 €		ACCESSIBILITAT
L10 (f11)	BAIXANTS		CANAL*	CANAL*/FONGS BAIXANT	30	CONT. PERIÒDIC		11.400,00 €	380,00 €	43.050,00 €	1.435,00 €		ACCESSIBILITAT
L11 (f11)					20	CONT. PERIÒDIC				1.400,00 €	70,00 €		ACCESSIBILITAT
L12 (f12)					40	CONT. PERIÒDIC				2.200,00 €	55,00 €		ACCESSIBILITAT
TOTAL DE VALORACIÓ APROXIMADA SEGONS ABAST DE L'INTERVENCIÓ						2.200,00 €		171.050,00 €		440.300,00 €			

1. REHABILITACIÓ MÍNIMS.- (Obtenció Certificat d'Aptitud) Reparació de deficiències GREUS. Pressupost de Contracte, IVA 10% inclòs, a més d'honoraris tècnics i llicències.

2. REHABILITACIÓ RECOMANADA.- Sobre intervenció de mínims inclou reparacions de deficiències LLEUS per tal d'allargar la vida útil dels components. Pressupost de Contracte IVA 10% inclòs, a més d'honoraris tècnics i llicències.

3. REHABILITACIÓ COMPLETA.- Aquesta opció no es considera en aquest tipus d'edifici, llevat del bloc L-3, que es corregeix amb la recomanada.

4. REHABILITACIÓ MILLORADA.- (Millora condicions d'accessibilitat per obtenció d'ajuts) Instal·lació d'ascensors per l'exterior. No valorat

* No ha estat possible verificar la funcionalitat actual de les canals, que podrien trobar-se parcialment reparades.

** Als blocs L11 i L12 es recomana la instal·lació de línies de vida en coberta per tal de garantir la seguretat de les tasques de manteniment.

3 – . CONVOCATÒRIA D'AJUTS AHC (2016)

- FULL DE RUTA
 - ALINEAMENT DE TOTS ELS AGENTS: Ajuntament, CC.PP., Administradors, A.VV., DIBA
 - ENCÀRREC INFORMES ITE, CEE I PROJECTES
 - INSPECCIONS TÈCNIQUES
 - Detecció de noves deficiències
 - Presa de contacte amb els veïns
 - DESENVOLUPAMENT DE PROJECTES EN PARAL·LEL
 - PETICIÓ D'OFERTES
 - DISTRIBUCIO DE COSTOS 5.500€-7.500€/habitatge
 - Ajuts 35% AHC + 15% Ajuntament + Bonificacions
 - Finançament 50% crèdits comunitaris 3% a 8anys. Quotes 60€
 - Clàusula social addicional (pobresa energètica)
 - VISAT I LLICÈNCIES PER PROCEDIMENT D'URGÈNCIA
 - PRESENTACIO SOL.LICITUDS 28 SETEMBRE DE 2016

4 – . TRAMITACIÓ

- APROVACIÓ D'AJUTS
- SOL.LICITUD DE CRÈDITS
- LICITACIÓ OBRES
- ESTUDI DE COLOR
- APROVACIÓ
- BESTRETES
- INICI D'OBRA

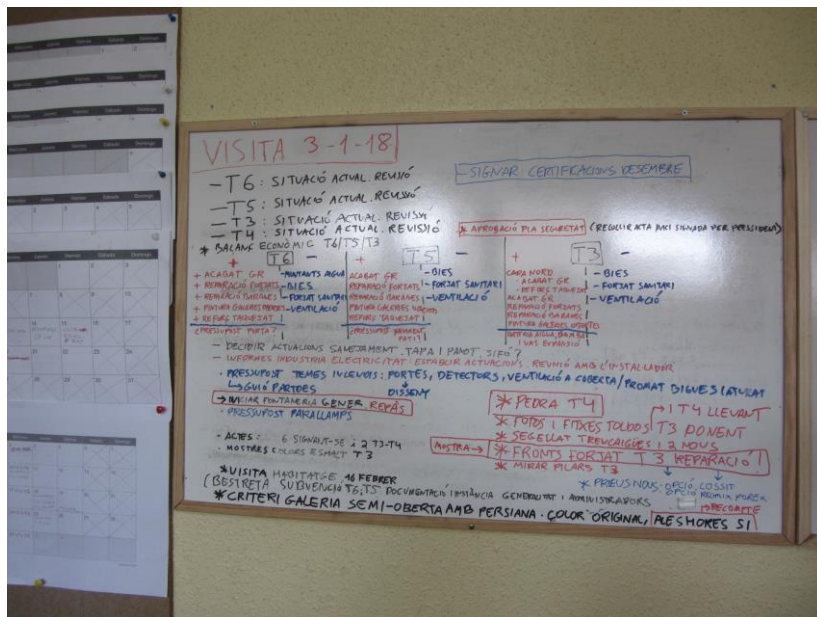


5 – . ESTUDI DE COLOR



6 – . EXECUCIÓ

- MEDIACIÓ



6 – . EXECUCIÓ

- VICIS OCULTS



6 – . EXECUCIÓ

- MILLORES



6 – . RESULTATS



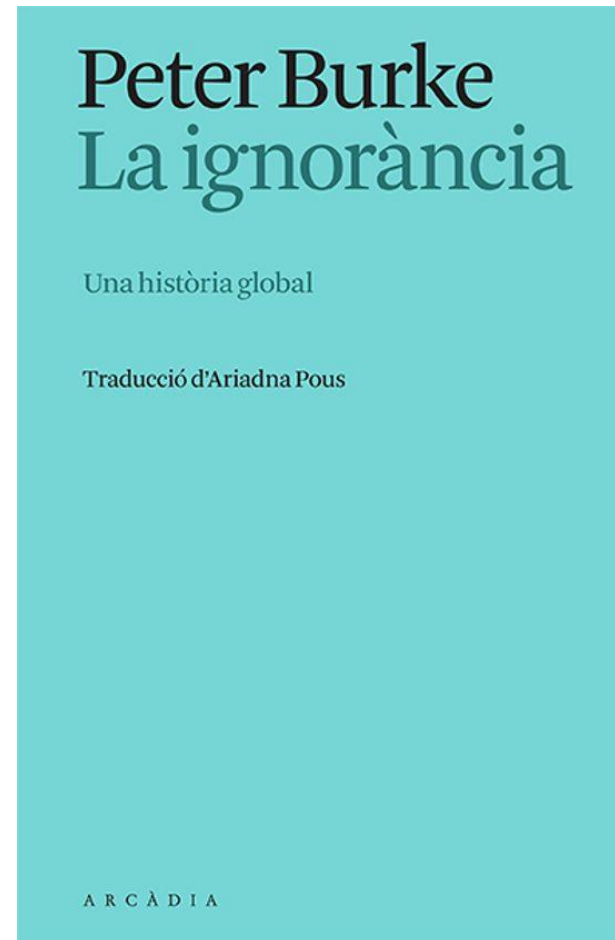
6 – . RESULTATS



7 – . EL PRESENT



7 – . EL PRESENT



moltes mercès
ramonmunoz@coac.net