



[1]

**El dictamen
pericial del COAC
proposa
rehabilitar els
habitatges de
Merinals**

Imatge:

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

L'any 2020, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va signar un conveni amb el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya mitjançant el qual s'encarregava al COAC un informe pericial per disposar d'una valoració tècnica independent sobre l'estat de conservació dels edificis del barri de Merinals de Sabadell, amb un total de 170 habitatges. Aquest conveni era fruit de l'Acord del Parlament de Catalunya sobre la garantia de la qualitat dels habitatges del barri de Merinals i de l'acord entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament de Sabadell i l'Associació de Veïns d'Arraona-Merinals.

El dictamen tècnic l'ha realitzat un grup de 13 professionals que el COAC va escollir a través d'un concurs públic, transparent, amb lliure concurrència i amb respecte al principi d'igualtat, format per 3 coordinadors, 2 mediadors i 8 inspectors, tots ells arquitectes experts pèrits

forenses.

L'equip ha presentat avui les conclusions sobre l'estat dels 170 habitatges dels 14 edificis del polígon de Merinals, a Sabadell, als representants de la Comissió de Seguiment, formada per l'Ajuntament de Sabadell, l'Agència Catalana de l'Habitatge i l'Associació de Veïns de Merinals, en una reunió que s'ha celebrat a la seu del COAC a Barcelona.

Durant mesos, els arquitectes pèrits han fet tot tipus d'inspeccions i comprovacions dels edificis per determinar l'estat real dels habitatges, amb la finalitat de concloure si calia enderrocar-los o eren susceptibles de rehabilitació, així com el cost estimat d'aquestes operacions. A més a més, l'equip ha dictaminat sobre els dèficits d'habitabilitat i prestacions de tots els habitatges. La conclusió és que són necessàries actuacions de rehabilitació, sense que en faci falta l'enderroc.

S'ha utilitzat la tecnologia més avançada, amb aparells per conèixer l'estat dels elements constructius minimitzant les intervencions destructives i, per primer cop a Espanya, també la tècnica de georadar aplicada als dictàmens pericials.

Estat de l'estructura de l'edifici

L'estudi conclou que la fonamentació es troba en bon estat. Els experts no han observat patologies ni deficiències a l'estructura vertical i, en conjunt, les proves de càrrega efectuades permeten afirmar que té un correcte funcionament.

Pel que fa a l'estructura horitzontal, s'han detectat lesions i deficiències estructurals a les zones humides i galeries, on diverses bigues estan malmeses pel pas del temps, l'envelliment dels materials i un manteniment insuficient. Per això, és necessària i obligada una reparació amb substitució funcional de les bigues afectades i, per extensió, de totes les bigues de les zones humides (banys), amb substitució dels cels rasos d'aquestes zones.

Així mateix, cal remarcar que els sostres dels blocs analitzats presenten diferències tipològiques puntuals en relació als dels blocs enderrocats el mes de març de 2020.

Actuació per millorar les condicions d'habitabilitat

L'informe també analitza les condicions d'habitabilitat dels habitatges i proposa fer actuacions per millorar-les i optimitzar-ne les instal·lacions, amb l'objectiu de garantir la protecció i seguretat dels usuaris. Es recomana la revisió del conjunt de la instal·lació elèctrica, tant de les zones comunes com de l'interior dels habitatges. En la mateixa línia, els experts recomanen revisar i adequar les instal·lacions de gas i aigua, ja que s'han detectat humitats puntuals.

Durant l'anàlisi s'ha observat que elements com l'alçada dels ampits de finestres, la ventilació d'algunes escales, o qüestions relacionades amb l'accessibilitat no s'adeqüen a la normativa actualment vigent. En conseqüència, es proposen millores per corregir aquestes deficiències, com ara la millora de la ventilació de les escales i la col·locació d'ascensors.

Valor econòmic estimat de les intervencions proposades

Els arquitectes experts també han fet una projecció dels costos de les actuacions proposades, que estimen en 2,9 milions d'euros, que caldrà concretar en un projecte de rehabilitació. Entre les principals partides hi ha les corresponents a intervencions per corregir patologies o deficiències com la substitució funcional de bigues, o les que s'han de fer per causes sobrevingudes o dèficits de conservació, com l'adequació de la xarxa elèctrica.

També es contemplen actuacions de millora de prestacions en àmbits com el de l'accessibilitat.

Si es realitzen les actuacions previstes i, sempre que es faci un manteniment correcte, les adequacions serviran perquè els habitatges gaudeixin de les condicions òptimes per als usuaris.

El procediment ha finalitzat avui, per part de l'equip redactor, amb la presentació dels resultats de l'informe, a la qual hi han assistit la degana del COAC, Assumpció Puig, la presidenta de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pèrits, Forenses i Mediadors, Anna Fabregat. Avui mateix també hi ha convocada una sessió informativa virtual per explicar les conclusions de l'estudi als veïns afectats.

19/01/2021

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya :

<http://www.coac.arquitectes.cat/ca/coac/actualitat/dictamen-pericial-proposa-rehabilitacio-habitatges-merinals-sabadell>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/coac/actualitat/dictamen-pericial-proposa-rehabilitacio-habitatges-merinals-sabadell>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>