



Comisión de cooperación local
C/Múrcia 24 baixos, 08027 Barcelona

DIAGNOSIS OCULAR

C/ Travessera de Gràcia 156, Barcelona

ÍNDICE

GENERALIDADES

Objeto

Situación y emplazamiento

Solicitante

DESCRIPCIÓN DE EDIFICIO

DIAGNOSIS OCULAR

Antecedentes

Estructura

Cubierta

Fachadas

Instalaciones

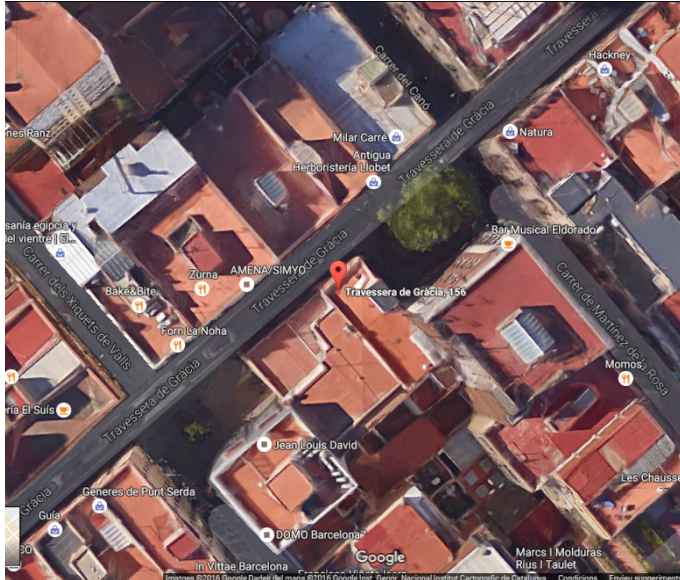
CONCLUSIONES

GENERALIDADES

OBJETO

Se realiza un informe técnico mediante una diagnosis ocular para evaluar el estado de conservación del edificio a fin de saber si existen patologías estructurales.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



El inmueble está situado en la calle Travessera de Gracia número 156 de Barcelona, por la que tiene su entrada principal.

SOLICITANTE

Oficina d'Habitatge de Gràcia y la PAH

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio consta de cuatro plantas. El acceso principal y único es desde la calle Travessera de Gràcia, donde tiene su fachada principal con orientación noroeste. El inmueble de origen se encontraba entre dos medianeras, debido a la apertura de la Travessera de Gràcia, actualmente, en su lado este deja vista parte de esta medianera, pues el edificio colindante número 158 que es de nueva planta, ya se ha situado a la nueva alineación del plan general. Así pues el edificio tiene una importante medianera que en estos momentos queda vista a toda altura. La medianera del lado oeste colinda con el edificio de viviendas número 154, que está vacío actualmente y afectada asimismo de alineación disconforme.

Solo pudimos acceder a las plantas primera, segunda, tercera y terrado. Queda por tanto fuera de este Informe la planta baja del edificio, destinada hasta ahora a uso comercial actualmente abandonado y cerrado. Desde planta primera y terrado pudimos visualizar el patio de la planta baja, pero no pudimos acceder a ella por falta de llaves.

La anchura del edificio es aproximadamente entre 4 y 5 metros. La fachada a la Travessera de Gràcia es regular revestida de estuco de cal y con recrecido en los huecos a base de dos por planta. Uno de los huecos corresponde a un balcón saliente de dos hojas con barandilla de acero y el otro a ventana con protección de barandilla igualmente de acero, todos ellos con carpintería original de madera. La fachada se remata al nivel del encuentro de la cubierta con una cornisa continua en toda la anchura del edificio.

La estructura vertical es a base de muros de carga de ladrillo cerámico. La estructura horizontal es a base de forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla cerámica manual. Las viguetas que se han podido ver donde no existe falso techo son de madera. La caja de escaleras es perpendicular a la fachada y su estructura es mediante volta catalana que se soporta sobre su caja de muro de carga en toda su altura. Es una escalera de dos tramos con un escalón intermedio entre ambos tramos, con barandilla de hierro. Las divisiones interiores son en su mayor parte las originales a base de ladrillo cerámico manual revestido de yeso. En la mayoría de las estancias existe falso techo algunos de ellos originales y otros de ejecución más reciente.

Las plantas están ocupadas por una sola vivienda por rellano y se desarrollan con estancias a calle y estancias a patio interior de manzana, quedando una serie de estancias intermedias sin otra ventilación que la de un patinejo de servicio en la pared medianera este y formando lo que se denomina sala y alcoba en muchos de los casos. Teniendo en ocasiones ventanas sobre los pasillos y las salas, pero que no permiten ventilar esta alcoba al exterior. Hay visualización pero no ventilación.

Todas las plantas tienen una cocina y comedor con terraza que da a patio interior de manzana, por lo tanto están ventiladas, y los aseos, dan al patinejo de servicios. Pero también tienen algunos baños de nueva creación que son anexos a las habitaciones y en los que no se observa ventilación ni directa, ni forzada o mecánica.

No se pudo acceder a la planta baja debido a que no teníamos llave y no fue posible contactar con las personas que lo tienen *okupado*. Sabemos que su uso será para las Oficina d'Habitatge de Gràcia, sabemos por lo que hemos visto que tiene un patio privado.

En la vivienda de la planta primera se accede por un recibidor, tiene dos habitaciones con sala y alcoba, y un comedor con terraza que da al patio de manzana, colindando con una cocina que ventila hacia allí. También encontramos una habitación con separación por tabique intermedia que da a fachada principal.

Subiendo a los pisos superiores encontramos casi la misma distribución. En planta segunda la distribución de la habitación que da a fachada principal varía a dos habitaciones, ambas con ventana a calle. En planta tercera se mantiene el esquema de habitaciones igual que en planta segunda pero con un baño añadido en la habitación a mano izquierda mirando desde dentro hacia la fachada principal.

El tejado del edificio es transitable y se accede a él mediante la misma escalera que nos sitúa en una cubierta a la catalana con inclinaciones hacia las dos fachadas. En el tejado encontramos las construcciones de la caja de escaleras y un pequeño cobertizo en desuso y con escombros.

DIAGNOSIS OCULAR

Se procede a la inspección ocular y posterior diagnosis en una primera visita el 16 de noviembre del 2016 a las 17:30h.

Antecedentes

Estas viviendas (Travessera de Gràcia, 154-156) se encuentran en la alineación antigua del plan de ordenación de la Travessera de Gràcia y actualmente fuera de ordenación de acuerdo con el vigente PGM. Su actual propietario quiere derribarlas pero actualmente el edificio del número 156 está *okupado* en su totalidad, y el otro bloque del número 154 está vacío y ha sido tapiado. los actuales ocupantes han solicitado a ASF que realice la diagnosis del estado actual del edificio okupado, núm. 156. En caso de derribo del edificio colindante num. 154, deberían extremarse las medidas de seguridad puesto que quedaría descubierta la medianera del edificio objeto del presente Informe y por tanto podría quedar seriamente comprometida su estabilidad, lo que unido a las difícilmente evitables vibraciones y afectaciones propias de cualquier derribo podrían suponer un peligro a los actuales habitantes de las viviendas del edificio de la Travessera de Gràcia 156.

Estructura

No se han podido realizar catas para acceder a la totalidad de los forjados. Sin embargo sí que se ha podido observar que en ningún caso se observan cimbrios u ondulaciones en los pavimentos que puedan indicar fatiga de los materiales o falta de capacidad resistente. En las viguetas observadas no se aprecian flechas significativas ni ataques generalizados de insectos xilófagos, debiéndose realizar una inspección más completa para determinar su estado de forma detallada. No se observan grietas aparentes en muros y elementos de fábrica cerámica a

excepción de fisuras en uno de los tabiques anexo al patinejo. Teniendo en cuenta que tiene forma de arco de descarga, se la considera debida a un posible apeo en planta baja, que faltaría confirmar. Tampoco se observan grietas en falsos techos que indiquen movimientos o desplazamientos de los elementos estructurales.

Las observaciones anteriores corresponden a las plantas superiores del edificio, no pudiendo hacerlas extensivas al local comercial de la planta baja puesto que, no hemos podido visitarlo por falta de llaves.

Cubierta

La cubierta principal presenta un acabado a base de rasilla cerámica en aparente buen estado de conservación, sin grietas ni abombamientos que dificulten la escurridicia del agua y su circulación hacia los desagües (cubierta a la catalana). Debido a la falta de mantenimiento se ha acumulado tierra y suciedad en los imbornales, cosa que ha propiciado a acumulaciones de agua durante largos periodos, propiciando el crecimiento de vegetales que dificultan el correcto desagüe de las aguas pluviales. Se recomienda proceder con urgencia a la limpieza y puesta a punto de los desagües para evitar nuevas acumulaciones de agua y el correcto funcionamiento de la cubierta que consideramos en buen estado general.

Las acumulaciones de agua en la cubierta han producido filtraciones y convertido en humedades a la cocina de la planta tercera.

Fachada

La fachada posterior presenta desprendimientos del acabado debido a humedades en la parte superior del edificio.

La fachada principal también presenta humedades debido al mal funcionamiento de los bajantes de cubierta por su falta de mantenimiento.

Instalaciones

Las viviendas disponen de suministros de agua y de electricidad. En algunos casos dichos suministros son provisionales e incluso precarios, debiéndose revisar su adecuación al cumplimiento de la normativa actual y a la seguridad exigible para el uso habitual.

El edificio se encuentra sin contrato de los servicios de electricidad y de agua.

No se han podido efectuar comprobaciones de las instalaciones de saneamiento del edificio desconociendo si son las originales o se han sustituido por otras más modernas, aunque la instalación en su conjunto funciona sin problemas de retenciones ni malos olores. La única excepción la constituye el desagüe del baño construido junto a la habitación de la fachada principal de la vivienda de la planta tercera, que pretende evacuar por un bajante de largo recorrido horizontal hasta la penúltima crujía de la fachada posterior, lo que ha producido atascos en el mismo y como consecuencia también encontramos humedades y desconchones en un armario de obra al lado del comedor debido a un codo de bajante en mal estado.

También encontramos que el bajante que proviene del baño añadido a posteriori del plano original tiene demasiada poca pendiente, cosa que provoca atascos en el mismo bajante.

Para cerciorarnos del correcto funcionamiento de toda la red de desagüe sería necesario poder acceder a la planta baja del edificio y ver el estado en que se encuentran todas las conexiones.

CONCLUSIONES

En la inspección realizada no se han detectado patologías que supongan una inestabilidad de la edificación, para mayor certeza sería imprescindible poder acceder a la planta baja a fin de poder corroborar esta conclusión.

Se recomienda de forma urgente una limpieza exhaustiva de todas las dependencias de todo el edificio a fin de solucionar el problema de los bajantes, y la sobrecarga que supone la cantidad de desechos existentes. Lo cual mejorará considerablemente la habitabilidad del edificio.

Se ha redactado este Informe de acuerdo con el leal saber y entender de los técnicos participantes en Barcelona a octubre del año 2016.

ARQUITECTURA SIN FRONTERAS

