

Protecció de dades: D'acord amb el que estableix la Llei Orgànica 15/1999, us informem que les vostres dades es troben incorporades a un fitxer titularitat d'AUMEDES DAP, S.L.P.U., amb la finalitat de donar compliment a la nostra relació comercial. Igualment us informem que podeu exercir els drets d'accés, rectificació, oposició i cancel·lació, mitjançant comunicació escrita, a AUMEDES DAP, S.L.P.U., C. Equador, 6, baixos A, 08402 Granollers, Barcelona.

SGQ

SEGONS ISO 9001:2008



VICTÒRIA EUGÈNIA

PALAU 7

INFORME – DICTÀMEN SOBRE L'ESTAT DE L'ENVOLTANT, FAÇANES I COBERTA, I L'INTERIOR, PAVIMENT I DIVISÒRIES, DEL PALAU VICTÒRIA EUGÈNIA, (PALAU 7), SITUAT A L'AVINGUDA MARIA CRISTINA, DE BARCELONA

ÍNDEX

01.	INTRODUCCIÓ	Pàg. 03
02.	ANTECEDENTS	Pàg. 03
03.	DOCUMENTACIÓ APORTADA	Pàg. 04
04.	METODOLOGIA	Pàg. 04
05.	DESCRIPCIÓ	Pàg. 04 a 07
06.	RECONeixEMENT TÈCNIC	Pàg. 08 a 23
07.	CONCLUSIONS	Pàg. 24
08.	RECOMANACIONS	Pàg. 24
09.	ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Pàg. 24 i 25
10.	ANNEX 01 (Detall valoració econòmica)	Pàg. 26
11.	ANNEX 02 (Croquis reconeixement)	Pàg. 27 a 31

01.- INTRODUCCIÓ.

El representant de l'estudi d'Arquitectura **mateoarquitectura**, equip que està preparant un avantprojecte d'intervenció museística a la zona de Maria Cristina, Montjuïc, que entre altres afecta al Palau Victòria Eugènia, també referenciat com a Palau 7, al municipi de Barcelona, encarrega a Aumedes Dap Arquitectura Tècnica, societat col·legiada al Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona (CAATEEB), núm. 20376, l'estudi, l'informe de l'estat actual i la proposta valorada per garantir l'estanqueïtat i el correcte funcionament de l'envoltant de l'edifici.

Es fan diverses visites a l'edifici, entre els dies 5 de març i el 12 del mateix mes, de 2014, amb la finalitat d'estudiar el seu estat actual i valorar els costos d'intervenció en funció de l'estat de conservació en que es trobi l'edifici.

02.- ANTECEDENTS.

El Palau Victòria Eugènia (originàriament Palau Industrial) va ser dissenyat per l'arquitecte Josep Puig i Cadafalch, amb motiu de l'Exposició Universal del 1929.

Es va construir entre 1922 i 1923 i inaugurat, totalment acabat, el 13 de setembre de 1923.

Utilitzat per Fira de Barcelona com a palau d'exposicions, disposa d'una superfície d'uns 14.000 m² i amb un soterrani utilitzat com a recinte d'instal·lacions de superfície molt petita.

En l'actualitat ha decaïgut aquest ús i es planteja una remodelació i integració a tot el conjunt museístic **CMMM_CENTRE MUSEÍSTIC – MUNTANYA – MONTJUÏC**.



(fotografia treta del treball final de carrera de Marc Pujagut Pelegrí)

03.- DOCUMENTACIÓ APORTADA.

DADES RECOPILADES

Plànols de l'Avantprojecte, en fase de redacció per l'estudi d'Arquitectura **mateoarquitectura**, plantes i seccions.

Treball de Final de Carrera de l'alumne Marc Pujagut Pelegrí, amb documentació històrica i imatges de l'època de redacció de projecte i construcció de l'obra.

04.- METODOLOGIA.

La inspecció permet fer un complet reconeixement de tots els elements constituents de l'edifici i de l'estat actual en que es troben. S'ha pogut veure totes les façanes, la coberta i els interiors en la seva totalitat, excepte el petit soterrani al que no hem pogut accedir.

Durant les visites a l'edifici, es realitza inspecció visual, sense cales, amb l'acompanyament de representants de Fira de Barcelona, recollint tota la informació verbal que proporcionen.

Durant les visites es prenen fotografies i es fa una descripció general de l'edifici, tant del seu interior com de l'exterior, i la presa de dades de l'estat actual de tots els elements que el configuren.

Es revisa tota la documentació aportada per l'estudi d'Arquitectura **mateoarquitectura**.

05.- DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI.

Es tracta d'un gran edifici aïllat, de planta en Z, formada per dos cossos rectangulars, d'una superfície construïda total de 18.000,00 m², en planta baixa i una alçada interior variable, de 11,05 m. i 8,95 m. a les plataformes superiors i de 10,90 m., 9,35 m. i 7,55 m. a les plataformes inferiors.

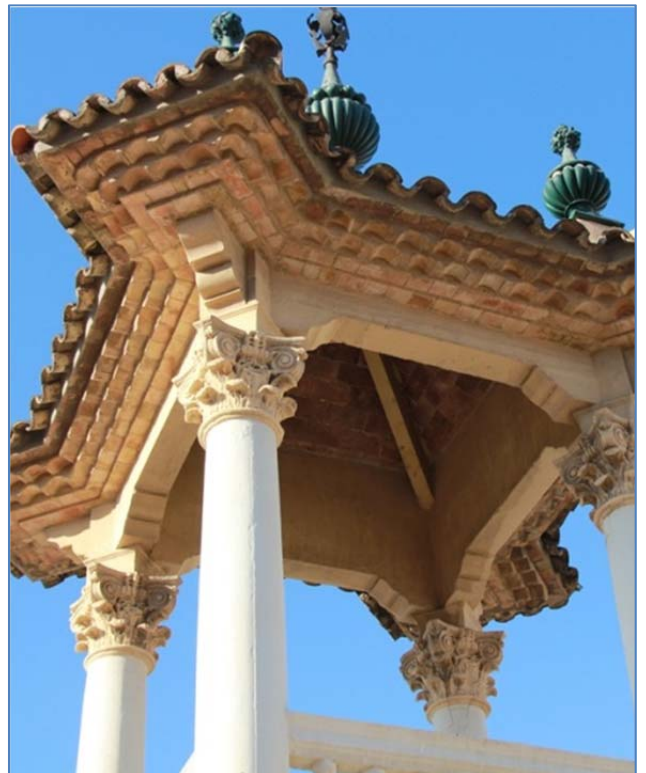
Disposa de dos accessos principals, en façana Nord-Est, des de la plaça de les Cascades pel cos superior i des de la plaça de Carles Buïgas pel cos inferior. En façana Sud-Oest disposa de dos accessos més a l'edifici, de servei, també per a cada cos

L'edifici s'adapta a la topografia natural del terreny, amb el que interiorment està format per cinc plataformes a cotes diferents, com queda referenciat als plànols de l'annex gràfic, i una petita planta semi-soterrani, amb una superfície de 250,00 m², amb accés des del costat de façana Nord-Oest.

A les cantonades dels dos cossos rectangulars, estan situades unes grans torrasses, set en total, excepció feta al cos superior de l'edifici que hi falta la interior del costat de façana Sud-Oest. Aquests elements, integrats a les façanes en planta baixa, a partir de la cota de coberta son

totalment oberts, amb un primer nivell més massís i un segon nivell molt més lleuger, tipus glorieta, compost per una coberta a quatre aigües, rematada amb ornaments de ceràmica esmaltada, sobre quatre columnes de fust Toscà i capitell d'ordre Compost. Aquests elements l'hi donen, a certa distància, una imatge molt característica a l'edifici.

A l'interior te tot un seguit de petites dependències, en planta baixa i en planta primera, articulades entorn a les bases de les torrasses, que amb el pas dels anys han anat sofrint diverses ampliacions.

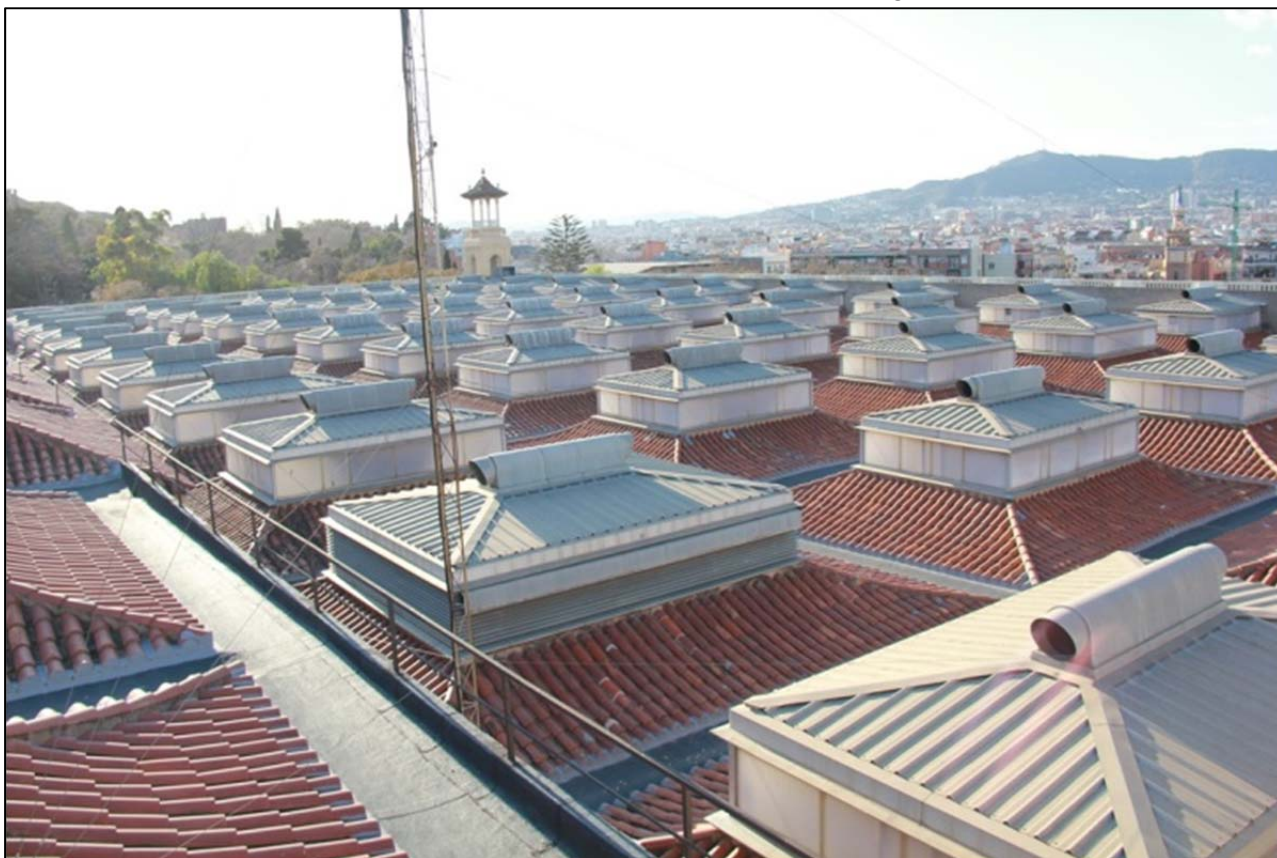


COBERTES

En la seva majoria està formada per una quadrícula, seguint l'ordre de la disposició estructural de l'edifici, amb piràmides trucades pel sistema de claraboia vertical, amb pendents acabats amb teula àrab amorterada i aparell de climatització penjat al centre i acabat amb coberta de xapa grecada. L'evacuació d'aigües es fa per una canal, també en forma de quadrícula, que recull els quatre pendents de cada piràmide, amb una bunera de desguàs cada dues cruïlles en el sentit Nord-Est/Sud-Oest i a cada cruïlla en el sentit Nord-Oest/Sud-Est, coincidint en tots els casos a la zona del pilar inferior de l'estructura.

Disposa d'una zona important de circulació per a persones amb accés per un pont situat a la façana Nord-Est, propera a la plaça, que discorre per la façana Nord-Est, corresponent a una crugia estructural, i la façana Nord-Oest, mitja crugia. El desnivell entre aquestes dues zones, de 2,75 m., es salva amb una escalinata de 4 m. d'amplada. Està format per un terrat pla, amb cambra ventilada i pendents força pronunciades, acabat amb rajola fina i una pintura superficial d'impermeabilització, afegida al damunt posteriorment.

La barana, al costat de les façanes, està formada per pilastres i passamà superior, d'obra estucada, i balustres de pedra artificial, mentre que al costat interior té un petit sòcol d'obra i muntants amb passamà superior i travesser intermedi, de tub rectangular d'acer.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

FAÇANES

Estan formades per un tancament d'un sol full, de fàbrica ceràmica, maó massís, de 30 cm de gruix i aparell al llarg i través (Anglès), acabat enguixat a l'interior i estucat amb morter de calç a l'exterior, que dona un gruix total de 32 cm. L'acabat exterior incorpora un esgrafiat amb dues sanefes horitzontals, de color vermellós la inferior i color blau la superior i columnes salomòniques, amb decoracions vegetals, de color blau repartides uniformement. Tant l'esgrafiat de columnes com el de la sanefa inferior solament els trobem a les façanes mes vistes, la principal Nord-Est i la lateral Nord-Oest, mentre que el de la sanefa superior està a tot el perímetre de l'edifici.

A les cantonades, coincidint amb el dimensionat de les torrasses, disposa de pilastres, amb bassa i capitell d'estil Jònic, que emmarquen, a la part superior, un rosetó orlat i amb una escultura de bust sencer, amb personatges no identificats però que no es repeteixen en cap cas.

També disposa de un sòcol, molt destacat, de carreus de grans dimensions amb junts d'amplada destacada, de formigó in situ, que ocupa totes les parts inferior de les façanes, excepte al façana Sud-Oest que no n'hi ha, amb alçades molt diferenciades ja que es va adaptant a la topografia del terreny, mantenint sempre la mateixa cota de coronament, de forma diferenciada pel cos superior i inferior de l'edifici.

Superiorment el tancament es corona amb un ràfec, format per una cornisa d'elements prefabricats, coberta amb teula àrab, i barana superior de pilastres i balustres de pedra artificial.

Els dos accessos principals, a façana Nord-Est, es complementen amb un porxo cada un, format per dues columnes, d'ordre toscà i unes pilastres adossades al pla de façana formades per tres columnes salomòniques ornades amb motius vegetals i basaments també decorats. La coberta està formada per una estructura de biguetes i cabirons de fusta, amb rajola decorada amb calç, i teules àrabs a l'acabat superior.



INTERIOR

L'interior es caracteritza per un espai diàfan, en la major part de la superfície, i petits recintes utilitzats per a oficines, banys i espai d'instal·lacions.

Aquest espai està subdividit en cinc plataformes, per adaptar l'edifici a la topografia del sol, que es comuniquen amb quatre rampes i una escala. Les rampes tenen un pendent que varia entre el 15,70 i el 17,40%, i l'escala que està formada per 21 graons de 16,30 cm. d'alçada. Els salts entre aquests diferents nivells estan protegits amb baranes d'acer, de 100 cm d'alçada, formades per muntants tubulars, rectangulars, fixats mecànicament a paviment, passamà superior, també de tub rectangular, i dos travessers intermedis d'un dimensionat inferior.

L'ordre estructural marca una retícula, amb pilars, de 70x70 cm., de forma rectangular i un intereix de 10,30x11,60 m., amb jàsseres de formigó, que conformen el modelatge de la coberta, que amb el sistema de claraboies fa que l'espai tingui un molt bon nivell d'il·luminació natural.

L'intradós de la coberta està format per un pla inclinat de formigó marcant una retícula quadrada, imitant un enteixinat, seguint el pendent de les diferents cobertes.

El paviment és uniforme, de rajola de morter de ciment, ratllada, i de format 25x25 cm, amb una sèrie de tapes de registre que marquen o bé l'encontre del baixant de coberta amb el paviment, o bé una retícula de conductes inter-comunicats, per poder passar instal·lacions i connectar diferents zones.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

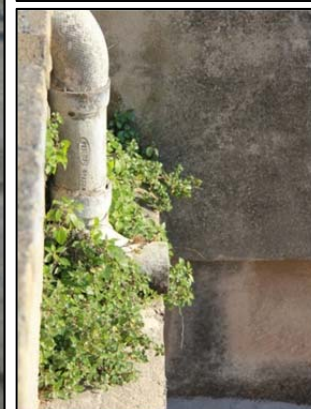
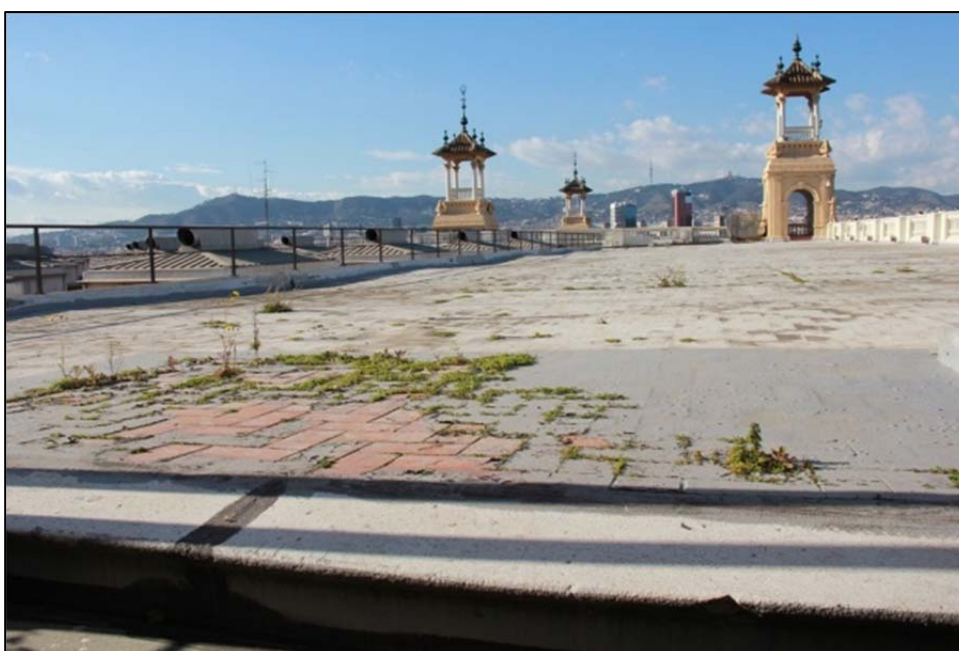
06.- RECONeixEMENT TÈCNIC.

COBERTES**PLANA**

Degradació tant de la capa superficial d'impermeabilització, afegida sobre l'acabat original, com del propi material d'acabat, la rajola fina, amb creixements vegetals de forma bastant extensa en algunes zones i puntual en altres.

Aquests creixements vegetals també apareixen a diverses buneres de recollida d'aigua, juntament amb acumulació de terra característica d'evacuació lenta de l'aigua de pluja, i al sòcol on recolza el tub de desguàs, de fibrociment, de les buneres superiors cap el nivell inferior de la coberta.

A l'acabat del terrat es localitzen esquerdes en sentit perpendicular a la façana, transversals al sentit longitudinal.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

ELEMENTS DE PROTECCIÓ

Es detecten esquerdes a la cantonada de la paret de tancament a la zona de canvi de nivell dels dos plans de coberta i també esquerda horitzontal a la base del sòcol d'obra de la barana metàl·lica, just entre aquest i el pla superior de coberta.

A l'escala que comunica els dos nivells de la coberta plana, l'oxidació de la barana d'acer ha provocat esquerdes a l'obra ceràmica, tant a les pilastres com a la base on s'encasten els muntants



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

INCLINADA DE TEULES

Distingirem de forma clara dues zones, la de les teules i la dels canals de recollida i evacuació de totes les quadrícules.

A la zona de teules, que aparentment no presenta signes de filtracions a l'interior de l'edifici, les teules no tenen signes d'envelliment, formació de fongs, però hi trobem creixements vegetals a les canaleres en diversos punts, normalment a la part baixa del pla inclinat. També hi ha teules trencades i, en molts casos, reparacions puntuals d'aquestes teules fetes amb morter però sobretot amb pegats de pintura de cautxú. Pintura que també s'ha aplicat en zones de canaleres i als encontres entre el pla inclinat de coberta i la canal, protegida amb làmina impermeabilitzant amb autoprotecció mineral.

A la zona de canal, de forma puntual trobem també creixements vegetals a tocar d'alguna bunera i acumulació de terra, signe de desguàs lent de l'aigua i que en algun cas tapona una part important de la superfície del morrió. És a les cruïlles d'aquestes canals on a l'interior, en zones concretes, s'han produït filtracions d'aigua.

També es localitzen plantes crescudes entre les teules de la cobertura del ràfec de façanes, principalment a les zones properes a les torrasses de les cantonades de l'edifici.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

INCLINADA DE XAPA

Les cobertes de xapa, a les zones de claraboies, així com el tancament vertical, propi de la claraboia, tenen un molt bon estat de conservació. Solament es detecta, i de forma molt puntual, petites manques de pintura a algun dels elements de remat i degradació puntual de la xapa a l'entorn d'algun dels caragols de fixació



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

PARETS TANCAMENT

Quan als perímetres interiors de la coberta, a les parets que conformen els tancaments, tant als costats de façanes com a tancaments de les terrasses i dels canvis de nivell, l'estat de l'acabat, arrebossat amb morter de calç, tenen diferents graus de degradació, amb zones on aquest revestiment s'ha escrostonat i ha saltat i zones on la presència de fongs, verdet o ennegriments, es manifesta amb més o menys intensitat depenent de la orientació de cada un d'ells



PORXOS

En general aquests elements tenen l'estructura de fusta amb deformacions degudes a la pròpia configuració i del material i també a la fletxa de les bigues, però que han afectat poc a la seva estructura general i al seu comportament com a element de coberta.

Aquesta fusta, tant de l'estructura com de la sub-estructura, no presenta signes de degradació remarcable, tot hi que es nota envelliment generalitzat i manca de manteniment.

A la zona central actualment hio ha col·locada una xarxa per evitar que els coloms i altres ocells facin niu entre els cabirons. També hi ha elements dissuasius sobre les pilastres salomòniques, tot hi així es localitzen diversos nius.

SUPERIOR

Al que es localitza a l'accés superior, plaça de les Cascades, podem destacar petits creixements vegetals entre les teules, algunes teules trencades, a la zona frontal, la desaparició de les dues canals laterals de recollida d'aigua i trencaments als elements decoratius, petits pinacles, de ceràmica esmaltada, així com deteriorament de la base de suport d'aquests elements.



INFERIOR

Al de l'accés inferior, plaça de Josep Puig i Cadafalch, podem destacar també creixements vegetals entre les teules, algunes teules trencades coincidint amb una esquerra al junt entre els maons de la solera sobre els cabirons de fusta. Es constata la desaparició de la canals laterals de recollida d'aigua del costat dret, mentre que la de l'altre costat hi és però no sencera. També es produeix deteriorament de la base de suport dels petits pinacles, de ceràmica esmaltada.

La fusta, tant de l'estructura com de la subestructura, està en un estat de conservació igual que el del porxo de l'accés superior.

SGQ

SEGONS ISO 9001:2008



ALTRES ELEMENTS

Les torrasses, a la distància que s'han pogut observar, presenten un bon estat de conservació, tant a les cobertes com als pilars i elements ornamentals. Puntualment es localitza alguna esquerda a un dels capitells, en que de moment no s'ha produït cap despreniment de material. De forma generalitzada l'estat de conservació de les baranes de brèndoles de formigó prefabricat és molt correcte. Solament s'ha detectat un petit grup d'elements amb fissures i un amb una esquerda vertical que arriba fins al nucli interior.



FAÇANES

TANCAMENT

El tancament, format per la paret d'obra de fàbrica, és continu a tota la planta, amb els pilars exempts a la cara interior, excepte a les cantonades on hi ha les pilastres de recolzament de les torrasses. La única zona on no hi ha torrassa és a l'encontre de la façana Sud-Est amb la Sud-Oest, però si que hi ha una pilastra que representa un canvi de secció en la paret d'obra de fàbrica i, en aquest encontre es produeix una esquerda vertical, visible solament des de l'exterior, a l'interior queda oculta pel pilar que hi ha al davant, que es marca de forma considerable a l'estucat i amb l'inici de petits despreniments del material d'acabat.

A la façana Sud-Oest, la petita porta situada als peus de la torrassa a la cantonada amb la façana Nord-Oest, d'accés a una estació transformadora, el brancal dret de la porta està malmès, amb arrencada del material de revestiment en uns dos terços de l'alçada, i la resta amb una esquerda que marca la fragilitat d'aquest acabat i la possibilitat de nous despreniments.

En aquesta mateixa façana hi ha una esquerda horitzontal a la zona de la llinda de la porta d'accés, deguda a la fletxa de propi element.

La torrassa que hi ha a la zona central de la façana, a la part superior, per sobre de la cota de coberta, te una de les cantonades desfigurada, falta una part de la cornisa per sobre de l'arcada i una cornisa intermèdia de la pilastra. Això és de fa temps ja que amb posterior a la seva desaparició s'hi ha pintat al damunt.

A l'accés al petit soterrani, per la façana Nord-Oest, hi ha una esquerda a la part inferior de la llinda, coincidint amb el gruix del sòcol de formigó, que també baixa per un dels brancals, assenyalant una possible separació d'aquest regruix del sòcol de la pròpia paret.



SGQ

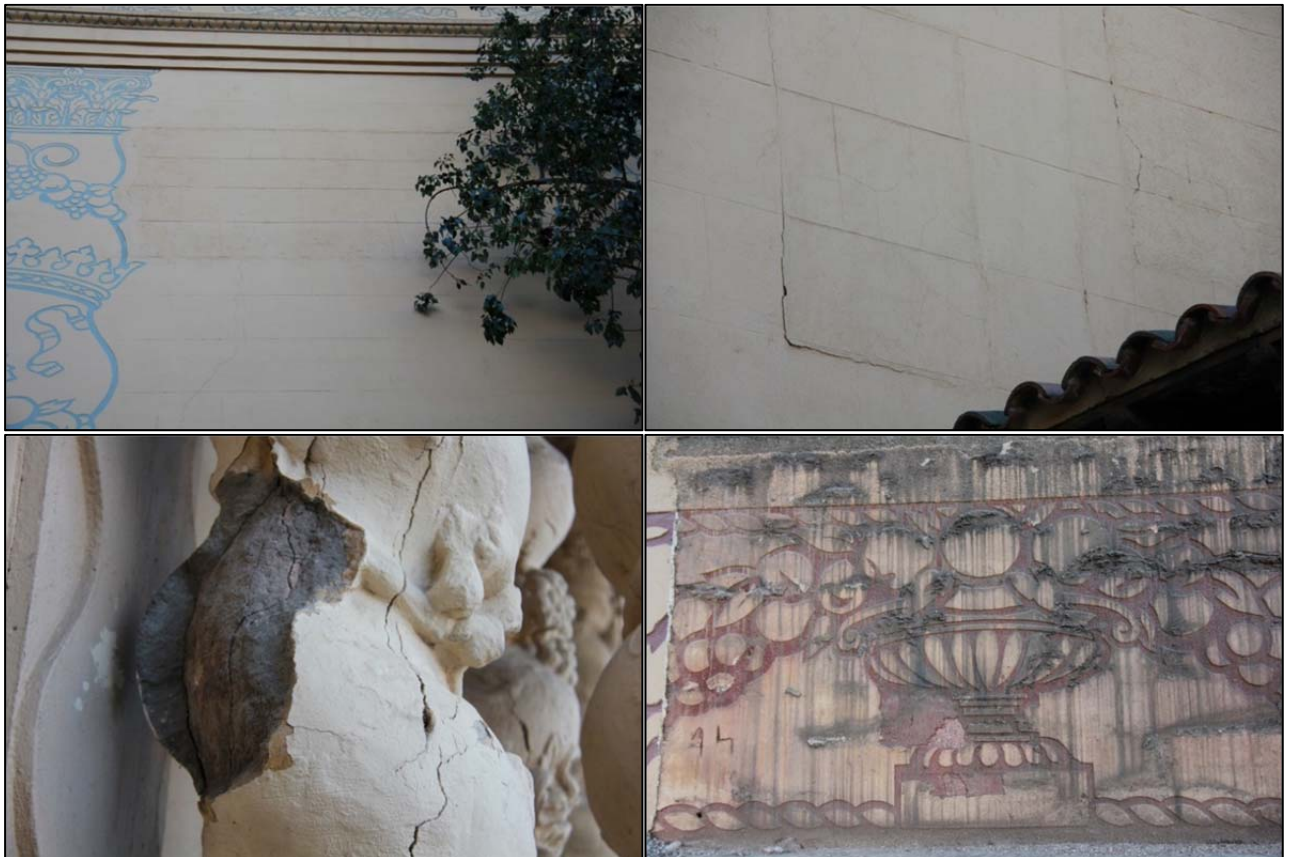
SEGONS ISO 9001:2008

REVESTIMENT

L'estucat amb que estan revestides totes les façanes, a excepció feta en alguns punts de sota ràfec en façanes Sud-Est i Sud-Oest, no presenta desprendiments a considerar, però el que sí s'aprecia en diverses zones, pel tipus de fissures esteses de forma irregular, que el material està després de la base, obra de fàbrica, generant uns bufats del material, que de moment no s'aprecien de forma destacada però que amb el pas del temps i sobre tot degut als canvis tèrmics, poden començar a produir desprendiment de clapes del material. De fet es constaten diverses zones on, gràcies a la petita diferència de textura d'acabat, s'hi ha fet intervencions de reparació amb el pas del tems, més o menys afortunades.

Es localitza una zona, a la façana Nord-Est on degut a una construcció adossada a la façana durant molt de temps i que al seu moment es va retirar, l'esgrafiats original, sense pintures al damunt. Es veu clarament per les diferents capes i color de l'estuc i també per una major definició de les formes del propi esgrafiats. El vermell de fons és més intens i el color d'acabat no es tan crema.

De forma molt pronunciada està esquerdat i en algun punt saltat, el revestiment de les columnetes salomòniques a tocar de façana, als porxos dels dos accessos principals.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

ACABAT

Hi ha una clara diferència en l'estat de conservació entre les façanes que queden vistes, Nord-Est, Nord-Oest i Sud-Oest, de les que queden ocultes pel talús de terra i la opacitat de la vegetació, Sud-Est i un tram de la Sud-Oest.

A les que queden vistes s'hi ha aplicat successives capes de pintura a tota la superfície i s'ha destacat l'esgrafiats amb color blau o vermell depenent de l'element i la posició.

Tot hi això, a les façanes vistes comença a haver-hi alguns punts on la pintura, ja sigui degut al temps que fa que no s'ha repintat, a zones amb petites humitats o zones amb petites fissures del suport, comença a manifestar els primes signes d'envelliment.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

SÒCOL

Podem diferenciar entre tres tipologies de deficiències que afecten aquest element en diferents zones.

Degradació de la superfície del formigó on la capa d'acabar ha saltat i deixa a la vista la granulometria del formigó utilitzat, en alguns casos pintat al damunt, que es localitza en pocs punts i normalment força amagats de la vista en general.

Zones en que hi ha o hi ha hagut humitat i presència de sal que deixen el parament amb taques blanques, i les zones de les parts baixes en contacte amb la terra on les taques son de color marronós.

Creixements vegetals al coronament, que sobresurt entre 20 i 25 cm., al junt entre aquest i la paret de tancament de l'edifici, localitzats a la cantonada de les façanes Nord-Oest i Nord-Est.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

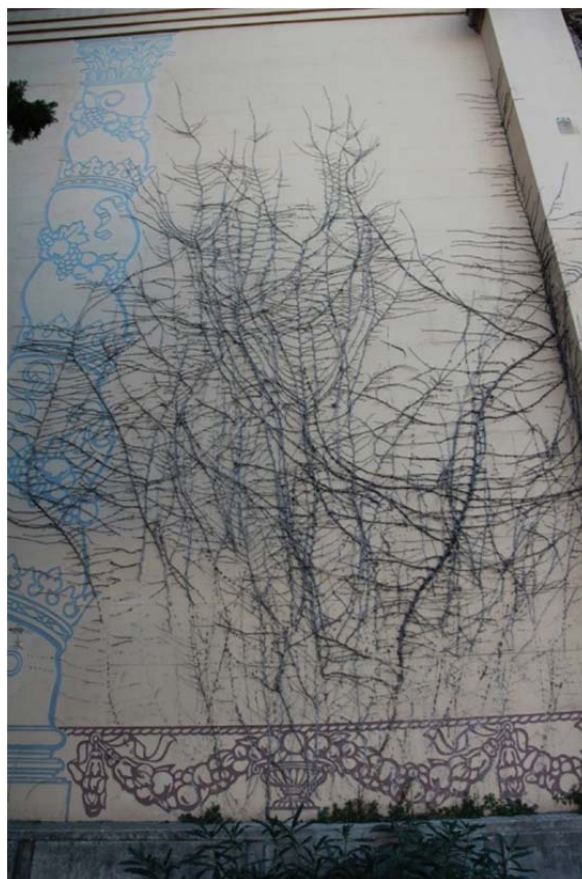
ALTRES ELEMENTS

Es localitzen una sèrie de petites accions desafortunades, que s'han anat produint al llarg del temps, de forma natural algunes i intencionadament altres, que afecten la visió de l'edifici.

Connexió d'un cable de telecomunicacions al bell mig de la façana Oest, en que a través d'un forat practicat directament a la paret de tancament surt el cable, que baixa i va a buscar el sortint que genera el sòcol per anar a buscar el punt de connexió.

Creixement d'heura en alguns trams de façana, assolint alçades considerables de pràcticament tot el parament. Actualment estan mortes, però les restes i les marques que els mecanismes de fixació de la pròpia planta han quedat estampats sobre l'estucac.

Pintat excessiu, amb moltes capes, a les bases de les columnes salomòniques dels porxos d'accés a l'edifici, on queden totalment desdibuixats els motius ornamentals originaris.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

PONT D'ACCÉS A COBERTA

L'accés a la planta de coberta es realitza a través d'un pont amb doble arcada interior, que comunica amb el Passeig de Jean-Claude Nicolas Forestier, a través de dos pilars que flanquegen l'accés al pont i un pas per la zona verda. L'accés a coberta està tancat per una porta d'acer.

Aquest accés presenta un estat d'abandonament generalitzat, amb actuacions de reparació a les baranes, substitució dels balustres per pilastres de maó cara vista, gens afortunades.

El pont, realitzat amb el mateix estil que el palau, presenta deficiències importants al sostre, format per una llosa massissa sobre jàsseres en la cara interior del mateix. S'observa una de les jàsseres amb escrostonament important del formigó inferior, deixant a la vista l'armat en un estat de degradació considerable.

També s'observen, per la part inferior de la llosa, moltes taques d'humitat, fet que deixa clar la insuficient impermeabilització de la cara superior.

Tot el conjunt està molt cobert de vegetació, quedant pràcticament ocult a la vista dels vianants, fet que afavoreix que al peu de l'arcada es detectin restes d'ocupacions puntuals per parts d'indigents de la zona.



INTERIORS**COBERTA**

En l'intradós de la coberta, format per un pla inclinat de formigó que marca una retícula quadrada, seguint el pendent de les diferents cobertes, s'hi confirmen en diferents zones taques d'humitat amb despreniments de pintura. En el tram de fals sostre situat a l'extrem Est del pavelló superior, s'hi observa una important taca d'humitat. També cal remarcar la presència d'humitats en la base dels baixants de fibrociment de coberta.

En els pilars on es destaca una important presència d'humitats, aquesta prové de la coberta afectant a la retícula de coberta i al conjunt de pilar.

**PILARS**

En la gran majoria dels pilars ubicats en els dos pavellons s'hi observa un deteriorament de la base per humitats amb el corresponent rovellat dels perfils de cantonera.

En certs pilars, i coincidint amb entrades d'aigua per la zona de coberta, la degradació és molt més accentuada, amb despreniment de pintura i bufats dels elements de suport.



ESTRUCTURA PORTANT

Les jàsseres situades entre els pilars de la façana principal, tenen esquerdes transversals en els seus caps, previ a la unió amb el capitell de pilar, en que caldria intervenir el més aviat possible. A la jàssera de formigó armat, ubicada dins del local situat en l'extrem Nord, i de difícil accés, s'hi confirma una important degradació de la cara inferior observant-se l'armat estructural.



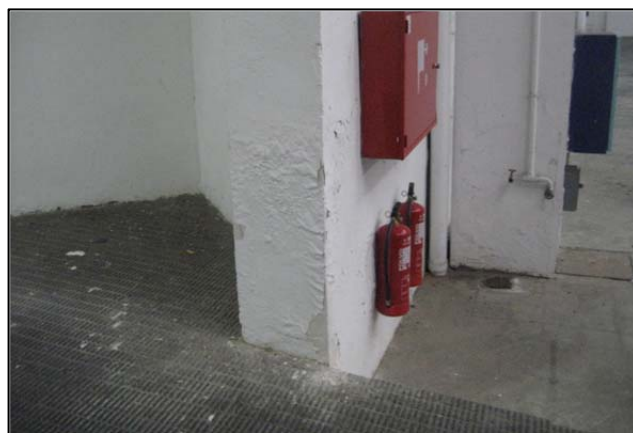
SGQ

TANCAMENTS

Al tancament perimetrals dels dos pavellons, format per paret d'obra de fàbrica, s'hi observa, principalment en les façanes ubicades en lateral Sud-Est i Sud-Oest, corresponents a les zones més soterrades respecte la urbanització de l'entorn, humitats en les bases dels tancaments fins a 1m d'alçada aproximadament, amb bufat de la pintura i despreniment en certs trams del propi enguixat. La ubicació d'aquestes humitats pren una important rellevància en els trams corresponents a l'edificació adjacent, situada en la confluència dels dos pavellons en l'extrem Sud, on hi ha humitats en tota l'alçada de les parets.

En els tancaments de façana ubicats en el lateral Nord-Oest, també hi ha presència d'humitats però tant sols en la base de les parets. També cal comentar la presència de diferents perforacions per passos d'instal·lacions.

En un dels locals situat sota les torrasses es constata una important degradació dels revestiments d'obra i antics aplacats i d'una antiga estructura portant d'un fals sostre inexistent.



DIVISÒRIES

En les parets divisòries dels locals interiors, ubicats en les cantonades dels diferents pavellons, s'hi observen fissures diagonals que afecten el revestiments del tancament i en algunes zones esquerdes en les trobades o creuaments de les bigues de coberta.

Els locals ubicats sota les torrasses de la façana Sud-Oest, en el tram superior en contacte amb la coberta, hi ha una presència important d'humitats que degrada el material d'acabat del tancament.

En local central, on s'hi ubica una ET, en les parets que conformen l'estança, s'hi destaca una presència important d'humitats, en la pràctica totalitat de la base de la mateixa i en el tram superior de la situada en el lateral Sud-Oest, però tant sols en l'interior de l'estança, amb degradació important del revestiment.



SGQ

SEGONS ISO 9001:2008

PAVIMENT

El paviment de peces de rajola de morter de ciment, ratllades, i de format 25x25 cm, en algunes zones presenten peces trencades o trams desnivellats, però en general tenen un bon estat. En els trams corresponents a principi i final de rampa i perímetre d'arquetes, és on hi ha més peces trencades.

En cadascun dels pilars i en les seves alineacions a façana, on s'hi ubica una bunera de recollida del punt d'aigua, aquesta està rovellada o deformada i en tots els casos s'hi constata una falta evident de manteniment, i de la mateixa manera les arquetes de registre de passos d'instal·lacions, on en els casos revisats s'hi acumula brutícia i antics cablejats sense ús aparent.

L'escala que comunica el pavelló inferior amb el superior està en bon estat, llevat de la petja central superior que té el nas trencat.

Tots els canvis de desnivells i rampes estan protegits per baranes, on en diferents casos s'observa un despreniment de la base de suport dels muntants i algun dels travessers trencat on en mal estat.



07.- CONCLUSIONS.

Tot hi que exteriorment l'estat de l'edifici segueix mantenint un aspecte de bon estat de conservació, al fer una aproximació detallada als diferents elements que el conformen, podem apreciar que necessita intervencions de diferent grau, o bé per mantenir-lo en l'estat actual i que no pateixi un procés progressiu de degradació, o per tal de donar-l'hi un nou ús amb tot una sèrie d'intervencions de millora i actualització.

La manca de manteniment comença a manifestar-se tant en les cobertes, creixements vegetals, elements trencats, acumulacions de terres, etc. A les façanes també els creixements vegetals a les parts baixes del parament a l'encontre amb el sòcol de formigó.

La presència de nius de coloms als porxos d'accés i als rosetons de les torrasses, comencen a deixar una empremta considerable

Les cobertes comencen a donar símptomes de mal funcionament, ja que si bé les humitats a l'interior no es manifesten de forma molt pronunciada, sí que comença a haver-hi punts, a l'entorn dels baixants, en que les humitats de filtracions comencen a malmetre les pintures i enguixats.

A l'interior, a les parets de tancament, també la humitat comença a manifestar-se a les parts baixes amb bufats i escrostonaments de la pintura.

08.- RECOMANACIONS.

Vist l'estat general de l'edifici es fan les següent recomanacions per tal de mantenir l'edifici en un estat de conservació correcta i amb algunes propostes de millora.

- Neteja general de cobertes, tant dels creixements vegetals en zones de cobertes planes com en zones de teules a cobertes inclinades i de les canals de recollida i embocat als baixants.
- Impermeabilització lleugera, sobre l'acabat existent, als terrats plans, amb eliminació dels tubs de fibrociment existents.
- Reparació de façanes, zones amb bufats de la pintura i de l'estucat, elements esquerdats, esgrafiats en mal estat, sòcol degradat i un pintat complet de les mateixes.
- Sanejament interior dels punts amb humitats que puguin afectar a algun element de l'estructura.
- Petits treballs de manteniment de les instal·lacions en l'estat actual, excepte el sistema de climatització que es proposa retirar-lo.

Un cop fetes aquestes intervencions, es recomana fer un pla director de manteniment, amb revisions i actuacions programades de forma periòdica.

09.- ESTIMACIÓ ECONÒMICA.

S'inclou en aquest apartat, la valoració de les intervencions proposades, considerant dos nivells, mitja i alta, en que les diferències més importants es contemplen en:

- Coberta, mantenint la zona de claraboies pràcticament tal com està o bé substituint el tancament actual per una nova claraboia que retorni al nivell d'entrada de llum a l'interior com es va preveure al projecte inicial.
- Façana, reparant les zones bufades i fent un pintat general, tal com s'ha anat fent els darrers anys o bé un sanejament més a fons dels estucats i els esgrafiats.
- Interior, petites reparacions de paviments o bé arrencada de l'existent i deixant la base preparada per la col·locació posterior d'un nou paviment.

En cap cas no es contemplen en aquesta valoració intervencions d'equipament de l'edifici per a cap ús concret, tant en elements de distribució i acabat, com en elements d'instal·lacions.

El que si contempla la valoració son la gestió dels residus que es puguin generar en les diferents intervencions, així com les despeses de seguretat i salut en l'execució dels treballs.