COL·LEGI OFICIAL DE METGES DE
LLEIDA

ASSEMBLEA EXTRAORDINÀRIA DE COL·LEGIATS
15 de setembre de 2015

DOCUMENTACIÓ (I):

- Informes de viabilitat técnica i valoració económica de l'adequació de la seu del COMLL

- Despeses anuals de la seu actual

INFORME SEU ACTUAL COL·LEGI DE METGES DE LLEIDA

Emplaçament	Rambla d'Aragó nº 14 Altell 1
	25002 – Lleida
Client	Col·legi Oficial de Metges de Lleida
Arquitecte	Joan Ramon García Rodríguez

ÍNDEX

Estat actual.....pàg. 2

Propostes.....pàg. 5

Estudi econòmic bàsic.....pàg. 7

Conclusions.....pàg. 12

Fotografies.....pàg. 13

Plànols.....pàg.17

Documentació legal.....pàg. 18

INFORME SEU ACTUAL COL·LEGI DE METGES DE LLEIDA

Emplaçament	Rambla d'Aragó nº 14 Altell 1
	25002 – Lleida
Client	Col·legi Oficial de Metges de Lleida
Arquitecte	Joan Ramon García Rodríguez

Joan Ramon Garcia Rodríguez, arquitecte de la Demarcació de Barcelona del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb número de col·legiat 28056-9, i amb domicili professional a Cardedeu, Barcelona, encarregat pel Col·legi Oficial de Metges de Lleida, per a realitzar informe sobre l'estat actual de l'immoble i estudiar les possibilitats de reforma i adequació a normativa vigent, faig acte de presència a l'emplaçament indicat el dia 27 de juliol de 2015 i després d'haver fet una inspecció visual i d'haver pres les dades tècniques oportunes, emeto el següent informe:

INFORME

ESTAT ACTUAL

L'actual seu del Col·legi Oficial de metges (COMLL) es troba situada a l'edifici situat a la Rambla d'Aragó nº 14 de Lleida, es tracta d'un emplaçament al límit del cas antic de la ciutat de Lleida i en una de les artèries principals de la ciutat.

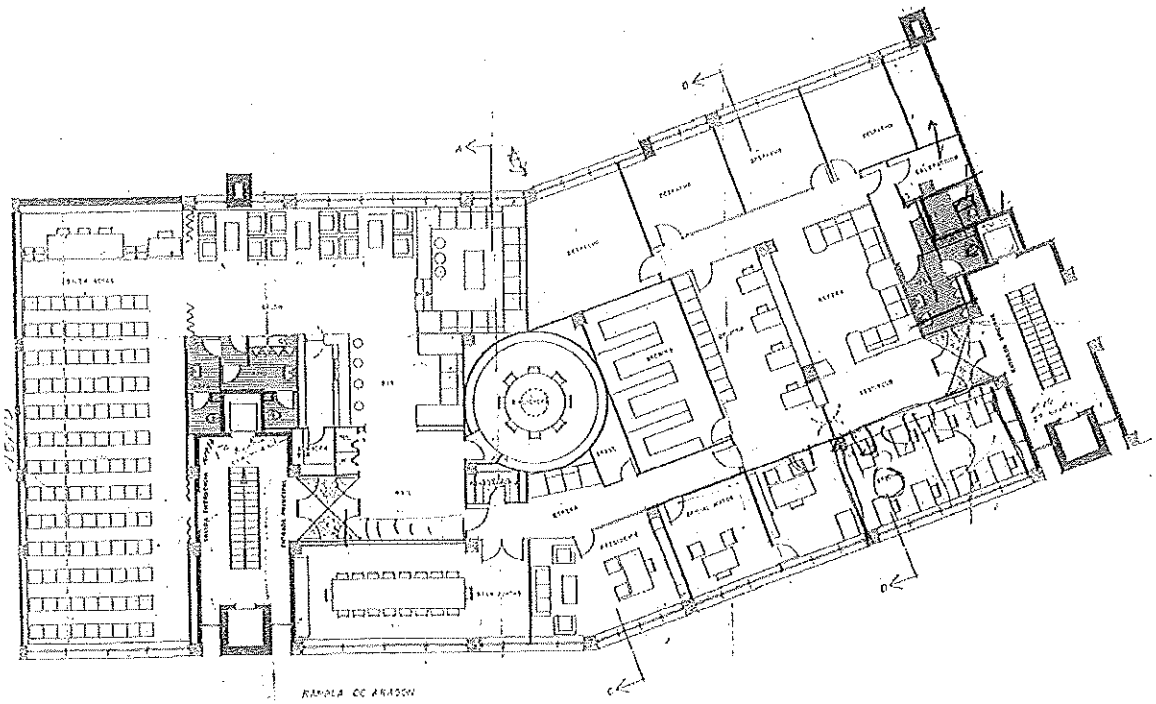
Emplaçat en un edifici de tipus mixte (residencial i comercial) format per un gran sòcol comercial i altell per a oficines del que sorgeixen dues torres per habitatges en la tipologia de plurifamiliar. La seu del col·legi de metges es situa en bona part de la planta altell o principal.

La seu actual disposa d'un 665 m2 en una única planta contínua amb accessos per les dues escales que donen servei a la resta de les plantes que conformen l'edifici.

Pel que fa a l'exterior la seva **identificabilitat** és molt bona tot i que, actualment no s'aprofita la gran superfície de façana que té, per a evidenciar la seva presència. Val a dir que tota la planta és exterior i té façana tant a la Rambla d'Aragó com al carrer lateral (Carrer de la Cotxera) i al carrer – passatge posterior (Carrer Pere de Coma). Afegir que la inclusió d'aparells de climatització individuals a la façana fa que la lectura unitària de la façana sigui més dificultosa.

A nivell d'**accessos des del carrer** a la planta principal es fa a través de les dues escales comunitàries i, tot i que té algun cartell al exterior, no queda ben reconeguda com a seu col·legial, que caldria reforçar per a una bona identificabilitat i més presència social a la ciutat. En aquest punt, podríem recomanar un estudi més acurat per a una bona visibilització. D'altra banda, ell fet de disposar de dos accessos dificulta en part el control correcte d'entrades i sortides a la seu.

Un cop localitzat l'accés al local es pot arribar a la planta altell a través d'escala i ascensor (amb certes limitacions per a persones amb discapacitats que explicarem més endavant. S'accedeix a través d'una doble porta de vidre a la zona de recepció i administració.



Des d'aquí podem circular per totes les dependències a través de dos passadissos que es formen entre l'espai central de treball i els despatxos situats a les façanes que donen a carrer. Una sèrie de petites dependències i zones de circulació completen una primera franja dedicada a la gestió habitual del col·legi. En la part on gira l'edifici trobem com a peça central una biblioteca i a partir d'aquí hi ha la sala de juntes, la zona de bar-cafeteria, banys i sala d'actes. En aquest punt també tenim accés a l'escala de veïns per a poder evacuar en cas d'emergència fins a carrer.

L'estat actual doncs presenta una distribució (**programa funcional** del col·legi) que s'ha anat adaptant al llarg del temps a les noves necessitats que han anat sorgint, però d'una forma una mica desendreçada i sense una visió global de les funcions actuals de servei el col·legi. La imatge actual presenta una diversitat d'espais, materials i acabats que van canviant sense donar una idea de globalitat i unicitat que seria recomanable obtenir. En aquest punt indicar que el mobiliari divers tampoc ajuda a donar una idea unitària i contínua al conjunt.

A **nivell de l'accessibilitat** i veient una mica els accessos actuals de que disposa la seu, caldria de ben segur millorar l'accessibilitat a la seu per a persones amb minusvalidesa i ajustar la cabina d'un dels ascensors que tenen accés a peu pla des del carrer fins a l'entrada principal. Segon el codi d'accessibilitat actual almenys una de les cabines de l'ascensor al que es te accés a peu pla des del carrer caldria modificar lleugerament les dimensions de la cabina per a que compleixi a nivell normatiu.

En referència a les d'**instal·lacions** caldria fer un estudi més acurat per veure quines són les vàlides, les recuperables, les substituïbles i les que caldria implantar de nou, en funció de la distribució que es vulgui fer nova o mantenir en el seu estat actual. Val a dir que la seu col·legial ara no disposa de llicència d'activitats i que en cas de realitzar qualsevol obra de millora, seria convenient la seva tramitació. Cal esmentar aquí que actualment no disposa de cap instal·lació de ventilació que segons el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) ara si caldria disposar-ne. A banda de millorar les prestacions caldria

replantejar les instal·lacions actuals de climatització per a trobar la millor solució en quan a eficiència energètica amb la reconsideració d'equips i xarxes per a millorar-ne l'eficiència energètic i conseqüentment la despesa mensual.

A **nivell de l'activitat** caldria la seva posada al dia en quan a l'activitat de seu col·legial que es vol mantenir. Aquesta tramitació requerirà de ben segur de canvis en aquest aspecte ja que moltes de les instal·lacions actuals ja no estan en normativa vigent i que caldria readaptar (zona caldera, etc...). Sense entrar massa en detall caldria inexcusablement la revisió de la protecció anti-indencis, les evacuacions, les ventilacions, la climatització i les possibles sectoritzacions d'incendis.

Lligant amb la millora de l'accessibilitat, protecció contra incendis, evacuacions, i veient les ocupacions i espais disponibles per a la seu col·legial, es plantegen els aspectes relacionats amb les **evacuacions i la seguretat anti-incendis** per l'ús de seu col·legial. Ja que la ocupació per al tipus d'ús i superfície disponible, després de fer alguna verificació, es alta i les limitacions normatives ens demanen essencialment disposar de vestíbuls previs d'accés a les escales existents (que en aquest cas no son escales protegides), cal replantejar sensiblement l'ús de la sala d'actes i la resta dels espais col·legials. Uns càlculs previs ens indiquen que caldria disposar de doble accés amb vestíbuls previs a cadascuna de les escales existents. Això faria que la sortida directa que ara disposa la sala d'actes no seria acceptable doncs irromp en la zona de pas de l'evacuació normal dels pisos superior, creant un obstacle que no es permet normativament. En aquest punt caldria o bé limitar molt l'aforament de la sala o be plantejar altres solucions que farem més endavant. Això planteja una primera dificultat funcional que cal resoldre. Es pot arribar a fer un planteig de col·locar una sortida d'emergència nova amb rampa cap al carrer posterior (zona cotxera i aparcament) per tal d'alliberar les zones interiors de la seu col·legial. Caldria però parlar amb l'Ajuntament de Lleida per estudiar-ne la viabilitat de la proposta i resoldre be aquest punt de la ciutat.

Pel que fa a l'**estructura de l'edifici** i concretament a la part que ens afecta en les verificacions que s'han pogut fer tot indica que es un edifici fet amb estructura de formigó i forjats amb jàsseres ceràmiques armades. No presenta cap element que manifesti patologies tot i que caldria revisar mes acuradament tots els sostres un cop es puguin enretirar els falsos sostres, especialment a les zones humides (banys, cuines i desguassos) de la planta superior.

PROPOSTES

Per anar una mica amb ordre i d'acord amb els graus d'importància de les accions a realitzar passem a enumerar una mica les solucions generals als aspectes a resoldre que han anat sorgint:

1. Pel que fa a aspectes relacionats amb les **evacuacions i sortides d'emergència** es pot arribar a fer un planteig de col·locar una sortida d'emergència nova amb rampa cap al carrer posterior (zona cotxera i aparcament) per tal d'alliberar les zones interiors de la seu col·legial. Caldria però parlar amb l'Ajuntament de Lleida per estudiar-ne la viabilitat de la proposta i resoldre be aquest punt de la ciutat. També caldria acordar els criteris per a quantificar els usos i ocupacions que tindria la seu col·legial per determinar l'abast exacte de les actuacions a realitzar. La limitació bé per la gran quantitat de superfície de que disposa l'actual seu, o per i la seva organització interior.

   Una solució menys contundent es la reduir l'aforament de la sala d'actes en dues petites sales que puguin funcionar per separat (petits grups 20-30 persones) i que alhora es puguin obrir entre elles per a encabir un grup major, amb sistemes de panells mòbils i/o plegables.

2. El següent aspecte a resoldre és el relacionat amb l'**accessibilitat de persones amb discapacitats**. Aquest aspecte passaria per a refer una de les cabines dels ascensors als que dóna accés l'edifici a nivell de planta altell. Revisant les dimensions amb el operador de l'ascensor es pot ajustar l'espai existent a una cabina homologada per a transport de persones amb cadira de rodes i que compleixi amb el decret d'accessibilitat als edificis vigent. Caldria alhora revisar els itineraris i, si es possible, fins i tot el disseny correcte d'evacuacions que tinguin nen compte aquests aspectes relacionats amb l'accessibilitat. Val a dir que aquí caldria disposar del consentiment de la comunitat de veïns però que en cap cas pot negar-se a la seva reforma ja que l'actual normativa permet per causes justificades modificar els accessos als edificis.

3. A l'interior de les dependències col·legials caldria **reformar els banys** en quan a disposar dels corresponents banys adaptats. Aquesta part passa per la reforma més o menys important dels nuclis de serveis. Cal que aquest siguin mes o menys a les zones actuals per no complicar l'execució de les obres al tenir els punts fixos de connexió a les xarxes de sanejament existents.

4. En quan a **instal·lacions** caldria revisar be la zona de la caldera que no disposa de les correctes mesures de seguretat (ventilacions, envà dèbil en cas d'explosions, olors, etc...) i posar al dia la maquinària per veure si es rentable la renovació dels equips, per a la millora de la eficiència energètic i estalvi econòmic de consum mensual. Lligat a això caldria estudiar la possibilitat i retorn econòmic de la renovació de tota la **fusteria exterior** amb fusteria senzilla i vidre senzill per una fusteria nova altament eficient des del punt de vista de control tèrmic, acústic, lumínic i de confort. Anant una mica mes enllà i després de realitzar el preceptiu estudi tèrmic de les dependències es pot arribar a plantejar una solució **d'injecció d'aïllament a l'interior de la cambra d'aire** que presumiblement l'edifici disposa. Totes aquestes operacions faran que la nova seu tingui una millora molt substancial en quan a confort climàtic interior. Lligat amb l'anterior caldria estudiar la viabilitat de la incorporació de **ventilació interior** a través de conductes on sigui possible per a la millora de la salut dels ocupants. Caldria també un estudi mes acurat amb la possibilitat de col·locar **maquinària per a la climatització mes centralitzada** i

eliminar tots els aparells de façana que distorsionen molt la imatge de la façana. Agrupant els equips millora la seva gestió, eficiència, control i manteniment. Aquesta hauria d'anar a la zona de la terrassa superior o be en coberta de l'edifici.

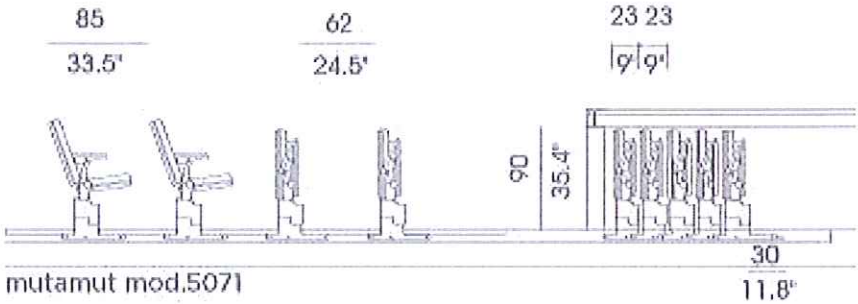
5. Una altra millora que es pot realitzar de forma mes o menys senzilla es la **renovació del cel ras**, incorporant plaques fonoabsorvents (millora de les condicions de treball), renovació de les lluminàries per tipus led (millora econòmica i de manteniment) e incorporació de noves instal·lacions com ja s'ha apuntat abans.

6. Sense entrar a la **distribució interior** potser caldria endreçar millor els espais i donar-los les dimensions necessàries per a cada activitat, vigilant be les connexions en funció de l'ús i optimitzar els espais de treball. La redistribució dels espais i despatxos seria objecte d'un projecte de distribució interior i per tant les possibilitats son molt àmplies. Aquí entraria també el paquet de materials i revestiments interiors que son infinits i que en funció del que es vulgui fer cal anar treballant-ho conjuntament. Aquí si caldria donar un pas ferm cap a una **bona identificabilitat exterior** i un únic accés clar a la seu col·legial.

7. Un **mobiliari unificat** ajudaran molt a donar una imatge conjunta de la seu col·legial. Caldria que el mobiliari requerís d'un estudi posterior per a identificar el mobiliari que es necessari, les seves característiques de materials adients, ergonomia i aspectes relacionats amb la bioconstrucció que poden resoldre's des d'aquest àmbit. Especial atenció a la col·locació de mobiliari que no indueixi a produir malalties relacionades amb el síndrome de l'edifici malalt. El disposar de mobiliari apilable permet jugar molt mes amb l'espai. També relacionat amb aquest aspecte de lectura global caldria disposar un programa de senyalèctica unificat per a identificar cadascun dels espais o serveis que ofereix el col·legi als seu col·legiats.

8. Flexibilitat de l'ús de la sala d'actes, tenint en compte que una de les opcions per la polivalència de la sala d'actes es la utilització de cadires retràctils tipus MutamutSeatingConcept:

MutamutSeatingConcept



Aquest sistema permetria ocultar diferents línees de cadires en una tarima en el fons de la sala. Aquest sistema te un cost molt elevat (90.000€) i s'hauria d'estudiar la seva viabilitat

ESTUDI ECONÒMIC BÀSIC

Utilitzant com a base aquest informe plantegem el cost d'una **reforma integral** que complint amb les normatives i ordenances actuals deixi la seu del col·legi d'acord als temps actuals i preparada per a donar un bon servei els propers anys.

Segons els amidament estimats, el cost d'execució material de les obres puja **497.951€** que amb l'IVA, ascendeix a **602.520,71€**. Aquest seria el preu per licitar les obres a diferents constructors, però el cost total de les obres han de tenir en compte la suma dels honoraris per al redacció del projecte de redistribució, de les instal·lacions, la llicència d'activitats, la direcció d'obres i el disseny de la senyalètica tant exterior com interior així com el cost de la llicencia d'obres de l'ajuntament de Lleida, puja a un total de **664.788,75€.**

Aquest estudi de cost de les obres es estimatiu, i no es planteja la problemàtica d'executar aquestes obres mantenint el funcionament del servei col·legial, que incrementarien el cost de manera significativa, ja que s'hauria de realitzar per fases. Tampoc s'ha valorat el valor econòmic de renovar tot el mobiliari, tant d'oficines com de la sala d'actes.

CAPÍTOL 1 - ENDERROCS -

m3.	Enderroc de paret de tancament de totxana i/o de maó calat de 15 cm a mà amb nivell de dificultat alt i amb martell trencador manual i càrrega manual (recorregut llarg) de runa sobre camió o contenidor.	70,00	13,00	910,00 €
u.	Arrencada de full i bastiment de porta interior amb mitjans manuals i càrrega manual sobre camió o contenidor.	20,00	20,00	400,00 €
u.	Arrencada dels aparells sanitaris i aigüeres de cuina existents. Inclòs el seu trasllat a abocador autoritzat.	8,00	25,00	200,00 €
m2.	Arrencada dels enrajolats ceràmics de rajoles de 15 x 15 cm existents de revestiment de les parets que es mantindran. Inclòs el trasllat de runes a abocador autoritzat.	85,00	8,00	680,00 €
m2.	Arrencada de paviment de terratzo i socol. Inclòs el trasllat de runes a abocador autoritzat.	600,00	14,00	8.400,00 €
u.	Arrencada de finestres d'alumini exterior de fins a 9 m2, inclosos mecanismes i accessoris, amb mitjans manuals i càrrega manual sobre camió o contenidor	97,70	30,00	2.931,00 €
ml.	Desmuntatge de tabics mitjans manuals i càrrega manual sobre camió o contenidor.	95,00	12,00	1.140,00 €
	TOTAL CAPÍTOL			**14.661,00 €**

CAPÍTOL 2 - TANCAMENTS -

m2.	Paret de tancament de 14 cm. de gruix, de mao, de 29 x 14 x 10 cm., per a revestir, col.locada amb morter mixt 1:2:10, elaborat a l'obra amb formigonera de 165 l.	29,00	34,00	986,00 €
m2.	Preparació de les superfícies de les parets que s'hauran de revestir, consistent en l'adequació i/o repicat de l'arrebossat de morter o enguixat de guix existent sobre les parets actuals.	100,00	10,00	1.000,00 €
m2.	Aplacat vertical amb placa de guix làminat de 15 mm. de gruix, col.locada sobre perfileria d'acer galvanitzat	510,00	32,00	16.320,00 €
m2.	Envà de plaques de cartó-guix, amb perfileria de planxa d'acer galvanitzat amb muntants verticals entre 46/55 mm. d'amplària col.locats cada 60 cm.	78,00	32,00	2.496,00 €
ut.	Desmuntatge de la façana dels AA individuals de finestra, tapant el forat amb mao ceràmic, incloen la bastida exterior per la façana i el repintat de tot l'àmbit.	1,00	15.000,00	15.000,00 €
	TOTAL CAPÍTOL			**35.802,00 €**

CAPÍTOL 3 -REVESTIMENTS-

m2.	Enrajolat de parament vertical interior, a 3,00 m d'alçària, com a màxim, amb rajola de gres premsat inclòs reparacions , preu alt, de 26 a 45 peces/m2, col.locades amb morter adhesiu		
	154,00	31,50	4.851,00 €
m2	Cel ras de plaques d'acer de mecanització perforada i pintada al forn, de color metàl·lic, de 60x60 cm, sistema desmuntable amb entramat ocult i suspensió autoanivelladora de platina.		
	400,00	45,00	18.000,00 €
m2.	Cel ras de plaques de fibres-virutes d'aglomerat de cara vista, fonoabsorbents tipus eraklit o celenit, de 120x60 cm sistema desmuntable amb entramat ocult galvanitzat en forma de u i suspensió autoanivelladora de barra roscada.		
	220,00	38,00	8.360,00 €
m2.	Cel ras de plaques de fibres minerals de cara vista, fonoabsorbents, procedents del desmuntatge i noves, de 60x60 cm sistema desmuntable amb entramat ocult i suspensió autoanivelladora de barra roscada.		
	45,00	20,00	900,00 €
m2.	Millora de la resistencia al foc de l'estructura amb el projectar de llana de roca en els forjats.		
	600,00	20,00	12.000,00 €
m2.	Subministre i collocació de screns per controlar la luminositat de les finestres.		
	97,70	70,00	6.839,00 €
	TOTAL CAPÍTOL		**50.950,00 €**
	CAPÍTOL 4 -PAVIMENTS-		
m2.	Paviment de rajola de gres porcelanic pulit de 40x40 cm, col.locat a truc de maceta amb morter adhesiu. Es presentaran mostres per tal de definir el tipus de gres a col.locar.		
	600,00	48,00	28.800,00 €
ml.	Socol de gres porcelanic, tipus 2, de 8 cm d'alçaria, col.locat a truc de maceta amb morter de ciment 1:6, elaborat a l'obra amb formigonera de 165 l		
	200,00	8,50	1.700,00 €
u.	Formacio de rampa amb envanets i taulo ceramic acabat amb paviment porcel·lanic.		
	1,00	789,00	789,00 €
	TOTAL CAPÍTOL		**31.289,00 €**
	CAPÍTOL 5 - MAMPARES -		
m2.	Mampara modular de vidre de 120 mm de gruix, amb doble vidre de seguretat, amb classificació de resistència a l'impacte manual nivell A, de 3+3 mm de gruix, amb sistema de suspensió sobre perfileria oculta d'alumini extrusionat i junts termoplàstics per a		
	250,00	350,00	87.500,00 €
	TOTAL CAPÍTOL		**87.500,00 €**
	CAPÍTOL 6 - PINTURA -		
m2.	Pintat de parament vertical de guix, amb pintura plàstica tixotròpica, amb una capa segelladora i 2 capes d´acabat		
	1.200,00	8,00	9.600,00 €
m2.	Pintat de parament horitzontal de guix, amb pintura plàstica tixotròpica, amb una capa segelladora i 2 capes d´acabat		
	48,00	7,00	336,00 €

m2. Pintat d' elements d´acer, a l´esmalt sintètic, amb dues capes d´imprimació antioxidant i dues d´acabat.	100,00	13,50	1.350,00 €
TOTAL CAPÍTOL			**11.286,00 €**
CAPÍTOL 7 - FUSTERIA INTERIOR -			
u. Sic. de porta de vidre trempat de 12 mm. de mides 0,95 x 2,10 m.	1,00	1.125,00	1.125,00 €
u. Porta tallafocs metàl.lica, rf-60, d'una fulla batent, per a una llum de 80x205 cm, preu alt amb tanca antipànic, col.locada	1,00	358,00	358,00 €
u. Fulla batent per a porta interior, de fusta de roure per a envernissar, de 35 mm. de gruix, de cares llises i esturctura interior de fusta, segons mides.	12,00	425,00	5.100,00 €
TOTAL CAPÍTOL			**6.583,00 €**
CAPÍTOL 8 - FUSTERIA EXTERIOR -			
m2. Substitució de les finestres existents per unes amb ruptura de pont térmic i vidres 5+5/12/6 baix emisiu.	97,70	400,00	39.080,00 €
m2. Millora de l'envolvent, millorant l'aillament dels tancaments cerámics, insuflant cel.lulosa de paper.	250,00	32,00	8.000,00 €
ut. Estructura metal.lica per garantir la sortida d'emergencia de la sala d'actes. L'estructura estara tancada lateralment, amb il.luminació propia i amb interfono amb videocamara.	1,00	30.000,00	30.000,00 €
TOTAL CAPÍTOL			**77.080,00 €**
CAPÍTOL 9 - INSTAL.LACIONS-			
u. Reforma de les instal.lacions de clima existents. Agrupacio en una maquina unica i mitjançant conductes, que inclou el desmontatge i subministrament i instal·lació de fancoils tipus cassette, quatre vies.	660,00	150,00	99.000,00 €
u. Reforma de les instal.lacions d'iluminaci existents, que inclou el subministrament e instal.lació de lluminària amb leds encastat instal·lació, amb xassís de reflector en xapa d'acer tractada pintat en color blanc.	1,00	36.000,00	36.000,00 €
u. Reforma de les instal.lacions de veus i dades, amb el nou cablejat i conexio RJ.	1,00	12.500,00	12.500,00 €
u. Reforma instal.lació antiincendis, amb una nova central i detectors de fums, amb alarma acustica interior i exterior.	1,00	18.500,00	18.500,00 €
Reforma de l'equip de so, gravació i de projecció de la sala d'actes.	1,00	10.800,00	10.800,00 €
Senyaletica exterior e interior de la Seu col.legial.	1,00	6.000,00	6.000,00 €
TOTAL CAPÍTOL			**182.800,00 €**

Resum Capítols

CAPÍTOL 1 - ENDERROCS -	14.661,00 €
CAPÍTOL 2 - TANCAMENTS -	35.802,00 €
CAPÍTOL 3 -REVESTIMENTS-	50.950,00 €
CAPÍTOL 4 -PAVIMENTS-	31.289,00 €
CAPÍTOL 5 - MAMPARES -	87.500,00 €
CAPÍTOL 6 - PINTURA -	11.286,00 €
CAPÍTOL 7 - FUSTERIA INTERIOR -	6.583,00 €
CAPÍTOL 8 - FUSTERIA EXTERIOR -	77.080,00 €
CAPÍTOL 9 - INSTAL.LACIONS-	182.800,00 €
Pressupost d'execució material	**497.951,00 €**
Honoraris projecte de redistribució, llicència d'activitats, direcció d'obres i senyaletica.	**35.000,00 €**
Suma	**532.951,00 €**
21% IVA	**111.919,71 €**
TOTAL	**644.870,71 €**
Llicència d'obres Ajuntament de Lleida 4%	**19.918,04 €**
TOTAL	**664.788,75 €**

CONCLUSIONS

Un cop analitzades les diferents necessitats i costos per adaptar l'actual Seu del COMLL a les normatives actuals, podem afirmar:

1. El cost de les reformes és elevat per continuar tenint un edifici que té l'accés mitjançant l'entrada d'habitatge plurifamiliar, que no està al nivell de l'equipament que representa el COMLL, i que es molt difícil solució, tant a nivell d'accessibilitat, imatge i pel seu ús.
2. Les instal·lacions estan obsoletes, necessitant una reforma global, amb tota la complexitat que aquesta renovació implica. Destaca per la seva complexitat, la renovació d'aire, és a dir, mantenir el nivell saludable del aire que es respira i que es va viciant, amb aportació d'aire de l'exterior. Aquesta aportació necessita uns conductes de grans dimensions i que es de difícil aplicació ja que l'estructura de l'edifici te jàsseres penjades del forjat impedint la seva col·locació.
3. En la consulta a l'Ajuntament de Lleida, no es va trobar l'expedient de llicencia d'activitats. L'actual Pla General de Lleida regula l'obligatorietat d'aquest procediment administratiu d'atorgament que implica l'assimilació de l'activitat a un ús o usos urbanístics generals. S'aconsella a l'actual Junta, si es vol mantenir l'ús en el local, i per tal de no caure en responsabilitats presents i futures, encomanar la realització del projecte de llicencia d'activitats. Aquest projecte inclou adequar l'instal·lació elèctrica, l'accessibilitat, els serveis higiènics, l'aïllament acústic i la seguretat en cas d'incendi.
4. Per a realitzar aquestes obres es pot actuar de dues formes: 1) mantenir el funcionament del servei col·legial, actuant en una part del local i fins que no es finalitzi traslladar els treballadors i els serveis col·legial a aquesta i continuar amb l'altra part (implica un major cost, major duració de les obres i molèsties als col·legiats i treballadors) 2) llogar provisionalment un local per poder mantenir el servei col·legial per un període d'uns 6 mesos (implica dos trasllats i afectació al servei però les obres tenen menys duració).
5. El reforç estructural que s'ha realitzat en les tribunes i en la sala d'actes, amb perfils metàl·lics reforçant el forjat de bigues ceràmiques, tot i que garanteix l'estabilitat general de l'edifici complica l'execució de qualsevol instal·lació en la sala d'accés ja que coarta l'alçada tant d'ús com de pas d'instal·lacions.

FOTOGRAFIES

Vista posterior.

Vista façana lateral sala d'actes

Vista posterior, amb possible ubicació de l'escala d'emergència, sense afectar el terra i tocant a la barana del carrer.

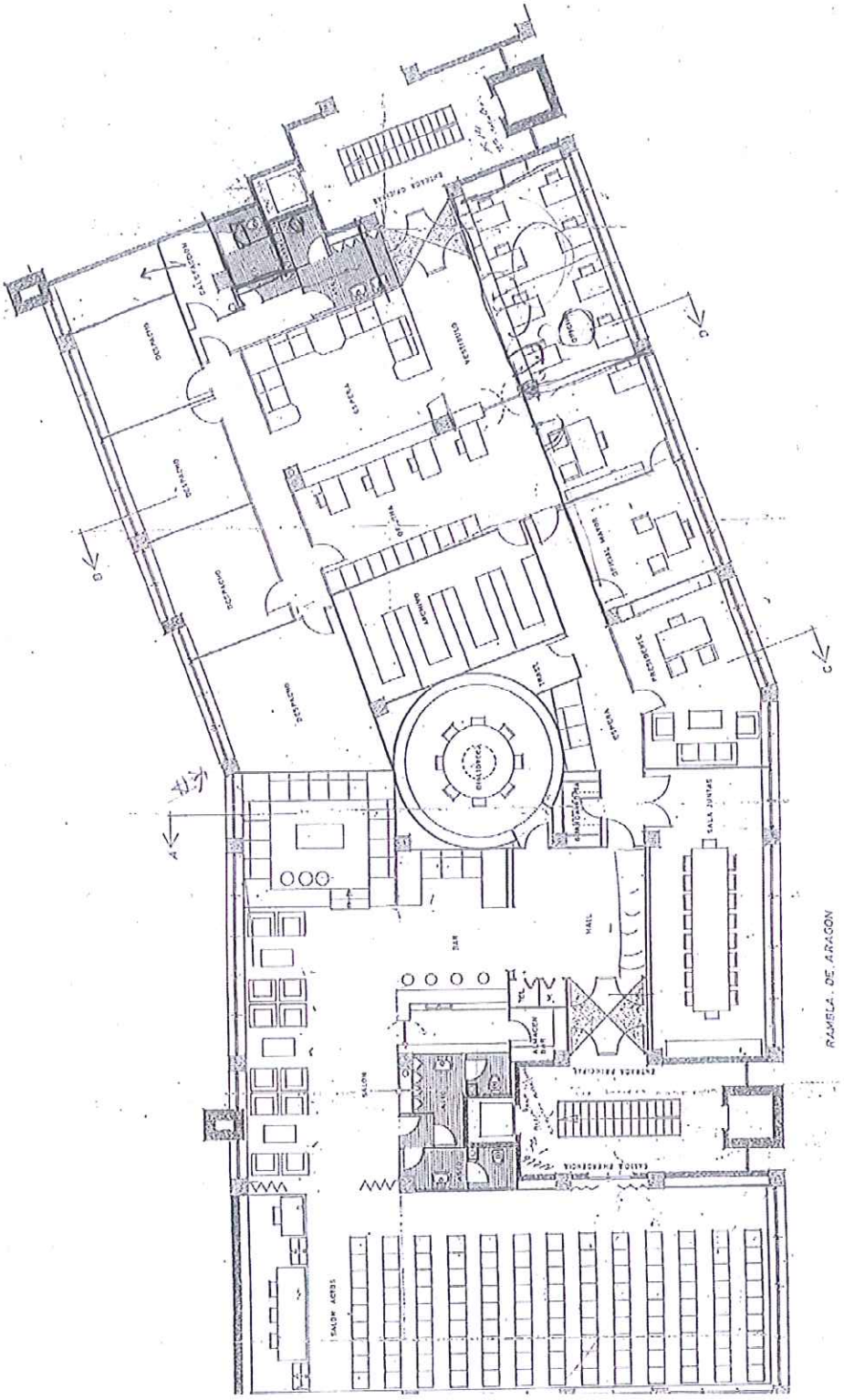
Vista cantonada amb Carrer Cotxera.

Vista accés del carrer

Vista recepció

Vista interior

Vista interior



Plànol planta general

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LLEIDA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1900101CG0110B0039UJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RB ARAGO 14 Es:1 Pl:AL Pt:01
25002 LLEIDA [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Sanidad,Benefic
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1972
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 8,110000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 665

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

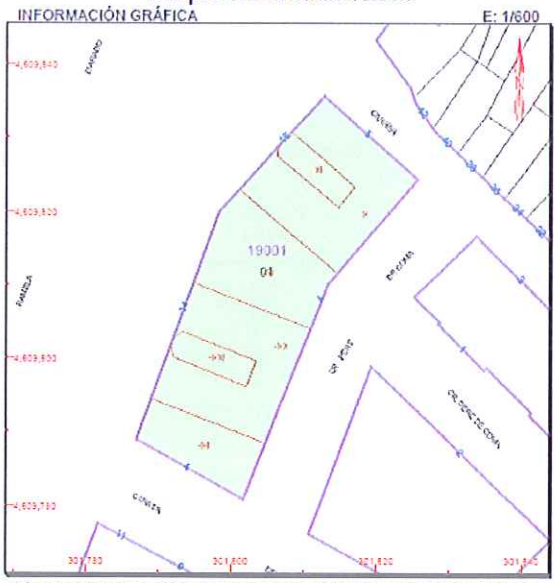
DIRECCIÓN
RB ARAGO 16[Z]
LLEIDA [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.945
SUPERFICIE SUELO (m²): 859
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	AL	01	595
ELEMENTOS COMUNES				70

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Domingo , 26 de Julio de 2015

301,840 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

I per a que consti als efectes que correspongui, ho signo a Lleida el 7 d'agost de 2015

L'arquitecte

Joan Ramon García Rodríguez

INFORME DE VIABILITAT TÈCNICA I VALORACIÓ ECONÒMICA DE L'ADEQUACIÓ DE LA SEU COL·LEGI DE METGES DE LLEIDA

Javier Lacambra Torres, arquitecte

Setembre de 2015

INDEX

1 **AGENTS**

2 **OBJECTE DE L'INFORME**

3 **DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL**

- A) DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA:
- B) DESCRIPCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS:
- C) DESCRIPCIÓ DE FUNCIONALITAT:

4 **VIABILITAT TÈCNICA**

- A) ANALISI DEL COMPLIMENT NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES D'ACTIVITATS
- B) ANALISI DE COMPLIMENT REQUISITS DE SEGURETAT CONTRA INCENDIS (DB-SI): ASPECTES MES RELLEVANTS
- C) ANALISI DE COMPLIMENT NORMATIVA DE ACCESSIBILITAT I SEGURETAT DE UTILITZACIÓ

5 **PROPOSTES DE INTERVENCIÓ**

- A) PRIMERA CONSIDERACIÓ DE SEGURETAT
- B) REFORMA DE LA SEU PER ADAPTAR-LA A LES NECESSITATS ACTUALS

6 **VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA REFORMA**

- A) REFORMES PARCIALS DE MILLORA I MANTENIMENT
- B) REFORMA INTEGRAL

7 **RESUM I CONCLUSIONS**

1 AGENTS

Promotor: Col·legi de Metges de Lleida

Arquitecte: A. Javier Lacambra Torres, col·legiat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya CoAC número 19228/7 a la Demarcació de Lleida, amb despatx professional juntament amb l'arquitecta Dolors Andreu Castellví, al carrer Tarragona número 29 bxs. de Lleida.

Arquitecte col·laborador: Xavier Gil i Piqué, col·legiat CoAC a la Demarcació de Lleida.

2 OBJECTE DE L'INFORME

L'objecte d'aquest informe es valorar econòmicament la reforma de l'actual seu del Col·legi de Metges de Lleida. Per fer l'estimació del cost, cal primer analitzar a nivell tècnic la seva viabilitat juntament amb el compliment de la normativa vigent.

3 DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL

La seu del Col·legi de Metges es troba ubicada en la planta altell de edifici situat a Rambla d'Aragó números 14 i 16. Te l'accés principal a les oficines pel número 14 i dona servei a 1765 col·legiats.

L'edifici va ser promogut pel Bisbat de Lleida i projectat i dirigit per l'arquitecte Josep Maria Mora Cagigao. El projecte es de l'any 1969 i es va acabar de construir l'any 1972, any en que el mateix arquitecte va projectar l'adequació de l'altell com a Seu del Col·legi de Metges.

L'edifici consta de:

- Planta semisoterrani que no ocupa la totalitat del solar, destinada entre d'altres, a aparcament comunitari, sales de calderes i de instal·lacions, i local comercial de la planta baixa.
- Planta baixa, destinada a local comercial i accessos que ocupa la totalitat del solar i a la que s'accedeix directament des de la Rambla d'Aragó.
- Planta altell de la mateixa dimensió que la planta baixa, amb una alçada de terra a sostre de 2,62m, a la que s'accedeix des de les escales de les dues torres de habitatges, està destinada a oficines, i és on es troba la Seu del Col·legi de Metges de la que ocupa un 70% de la superfície.
- Des de la base que formen la planta baixa i altell, emergeixen dues torres de vuit plantes, amb dos habitatges per planta cadascuna.
  Els dos nuclis d'escala disposen de dos ascensors cadascuna. Un ascensor de cada escala és accessible des del nivell del carrer, sense esglaons.

Imatge general del conjunt dels edificis. Rambla Aragó

Façana posterior

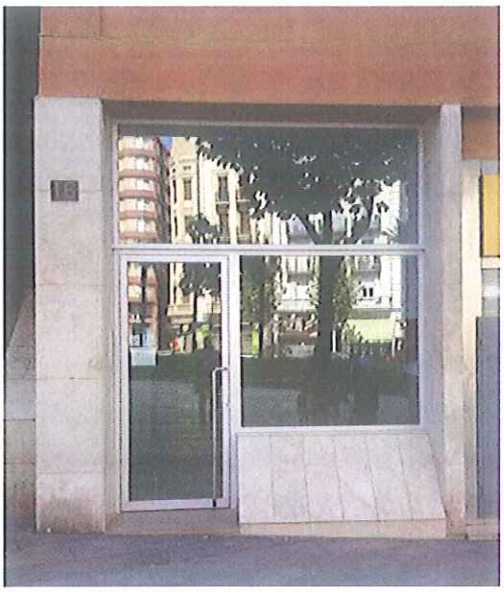
La seu del Col·legi de Metges té una superfície construïda segons títol de 639,12 m².

El Col·legi, disposa a més en l'edifici dels dos habitatges de la planta primera de l'escala número 16, un dels quals te accés a la terrassa situada a sobre de la planta altell.

Vista de la planta altell i dels dos habitatges de la planta primera, Rambla. Aragó núm. 16

Vista de la terrassa de l'habitatge 1er

L'accés a la seu Col·legial es produeix per les dues escales, amb un accés principal per l'escala nº14 i un secundari per l'escala del nº16, on també dona la sortida d'emergència de la sala d'actes.



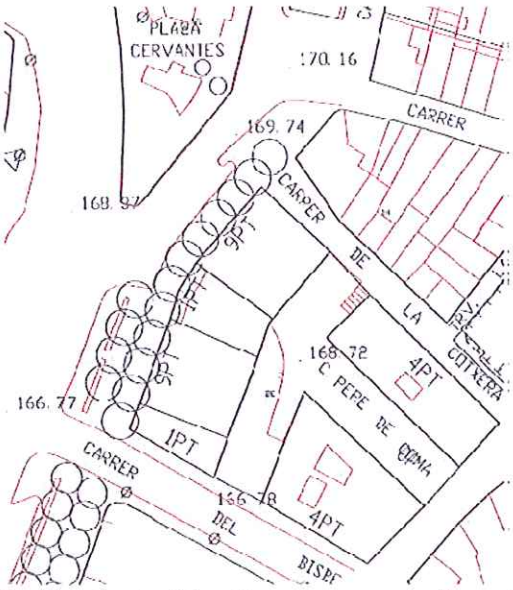
Accés secundari Rambla Aragó núm 16

Accés principal Rambla Aragó núm 14

La planta altell, com a tipologia edificatòria, va sorgir per introduir una planta amb usos compatibles en edificis d'habitatges del tipus administratiu o de serveis.

En el planejament de la ciutat, la planta altell se considera subsidiària de la planta baixa des de la que ha de desenvolupar-se i tenir l'accés.

L'actual Pla General de Lleida 1995-2015, no reconeix per aquest edifici la planta altell com una planta més. Tal com es pot apreciar en el plànol següent amb la senyalització 1PT. [1Planta (la baixa) profunditat edificable Tota la parcel·la].

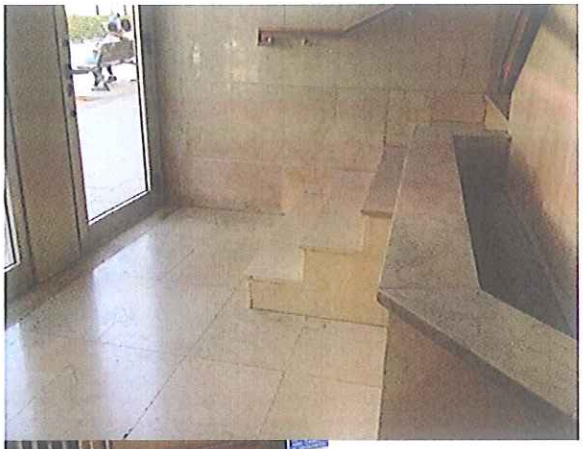


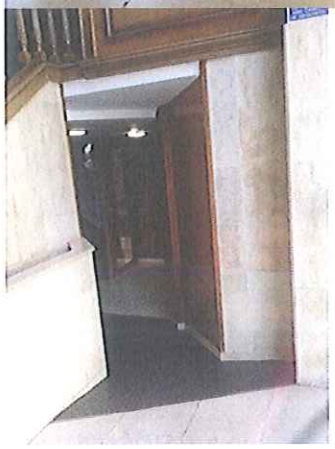
Qualificació urbanística 2E, en la representació, nombre de plantes i fondària edificable del solar segons el PGL 1995-2015

Per esvair dubtes al respecte de la situació urbanística de la planta altell, hem consultat el projecte de l'edifici que figura en l'expedient de llicències d'obres a l'Ajuntament de Lleida amb número 820/70LO per la construcció d'un bloc de 32 habitatges, i que es el que va obtenir la llicència d'Obres Municipal. S'ha comprovat que figura la planta altell amb la geometria que te ara, i que s'accedia únicament a dels mateixos accessos des de les escales principals que te ara, per lo que queda manifest, que a banda de la normativa actual, l'edificació que hi ha, està legalment implantada.

Per contra, pel que respecta específicament a la implantació de la seu del Col·legi de Metges, no s'ha trobat la Llicència d'Activitats ni la Llicència d'Obres de distribució de la seva implantació cap a l'any 1972.

Accessos a la seu col·legial.





Accés principal de l'escala número 14. Accés de l'escala número 16

Diversos aspectes dels accessos, que son comuns amb la resta de l'edifici.

a) DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA:

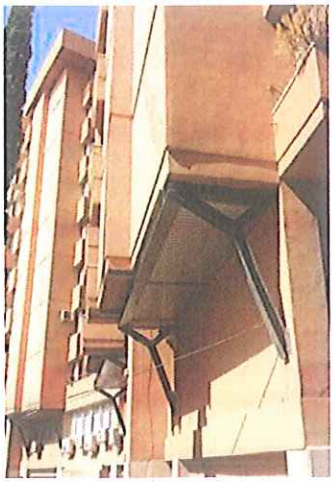
L'edifici s'aixeca amb una estructura de formigó armat amb jàsseres despenjades i forjat unidireccional de tipus ceràmic.
Per l'època de construcció li és d'aplicació entre d'altres la norma d'Accions en l'edificació NBE-MV-101-1962, i las Normas para el cálculo y ejecución de estructuras metálicas, hormigón armado y forjados de ladrillo armado de 1941.

Les façanes estan construïdes amb fàbrica de maó ceràmic de dues fulles, amb acabat exterior arrebossat i pintat. La fusteria de la planta altell és d'alumini sense trencament de pont tèrmic i vidre senzill, i la de les torres de habitatges, és de fusta pintada, i també amb vidre senzill.

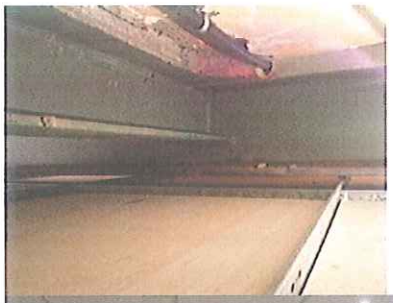
Les parets divisòries interiors de la planta altell son variades: de parets de obra de fàbrica, de parets de plaques de guix laminat, i de mampares tècniques. El paviment és de terratzo, presumiblement no continu sota els envans d'obra. El sostre es: de plaques de guix laminat continu, de plaques de fibres fono absorbents desmuntables, i en alguns espais enguixat directe del sostre estructural.

Ha patit lesions en envans i façanes per deformacions excessives dels sostres d'algunes plantes pis i de les tribunes de les façanes posteriors, incompatibles amb les característiques dels elements constructius, per lo que es van esquerdar. Un dels motius d'aquesta patologia està en el procés constructiu de les façanes i divisions interiors, que al fer-se de baix cap a dalt i fermament atracades contra els sostres estructurals, provoquen un repartiment de càrregues desequilibrat, sobrecarregant les plantes inferiors, amb la conseqüent excessiva deformació de l'estructura i l'aparició d'esquerdes per la incompatibilitat de deformacions entre els elements de tancament i envans divisoris, i l'estructura.
Per corregir les patologies generades, es va fer una intervenció de reforç amb perfils metàl·lics l'any 1998. Aquesta intervenció, globalment va consistir en la col·locació d'un estintolament amb tornapuntes de perfils d'acer en les tribunes de la façana posterior, i desatracar alguns envans de les plantes pis, col·locar un reforç del sostre de la planta altell, mitjançant un engraellat de perfils d'acer de trencallums en els trams situats a sota de les torres d'habitatges. Actualment, encara es produeixen esquerdes en alguns envans interiors de la planta altell.

Aquestos reforços afecten directament a la funcionalitat de la planta altell en els trams de sostre a sota de les torres per que va suposar la pèrdua d'alçada lliure. Entre les alçades més representatives els 2,32m del bar, els 2,36 m de la sala d'actes, i la zona central de les oficines


Reforç de les tribunes de la façana posterior

Àrea social, es poden apreciar els revestiments i el sostre baixat



Reforç del sostre de la sala d'actes que limita l'alçada

Sala d'actes

Planta altell, fusteries d'alumini amb vidre senzill

b) DESCRIPCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS:

Sistema de aigua i desguassos: les zones humides, tant en la planta altell con en les plantes superiors de les torres dels habitatges, es concentren en un nucli, al voltant de la caixa de l'ascensor interior de cada escala.

El sistema de calefacció de la Seu del Col·legi de Metges és individual, amb radiadors i caldera a gas de 65kW. Disposa també de climatització (calefacció i refrigeració) amb sistema de Split d'expansió directa per diferents despatxos i zones de la seu, amb ubicació de les unitats exteriors a la part exterior de façana. La sala de actes disposa de aparells de climatització del tipus "finestra" col·locats encastats a la paret, que són obsolets.
El sistema de calefacció en les plantes de habitatges es comunitari.

No s'ha trobat cap sistema mecànic de renovació d'aire.
Especialment en la sala d'actes i en l'aula de formació, la renovació d'aire hauria de ser de 12,5 l/s i persona, lo que en el cas de la sala d'actes, representa un cabal considerable que per estalvi energètic, ha de disposar de un sistema de recuperació del calor.

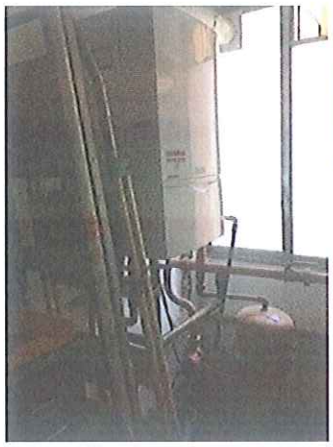
Existeix un pas tècnic de distribució de les instal·lacions en tot el perímetre de les façanes, a sota de les finestres on s'ubiquen els radiadors i la seva xarxa de distribució, així com altres elements i xarxes de les instal·lacions.

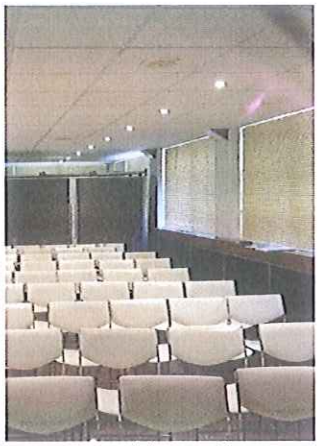
Sistema de electricitat i de il·luminació: es considera que es l'original de l'edifici, que s'ha anat reformant adaptant-lo a les necessitats i a les normatives.

Sistema de comunicacions: la planta disposa de cablejat de xarxa informàtica, amb dos Racks, ubicats a la part central de l'edifici. Actualment no disposa de connexió a Internet amb fibra òptica.

Instal·lació de sistema de protecció contra incendis: s'han observat sistemes de il·luminació i senyalització de recorreguts d'evacuació, sistemes d'extinció portàtils, i plànols d'evacuació.

No s'han trobat sectoritzacions en les vies d'evacuació de la planta altell, ni en les plantes superiors de l'edifici, es a dir: vestíbuls de independència a cada planta amb portes tallafocs entre l'escala i les oficines o els habitatges.


Caldera a gas natural


Pas perimetral de instal·lacions

Splits i climatitzadors tipus finestra

c) DESCRIPCIÓ DE FUNCIONALITAT:

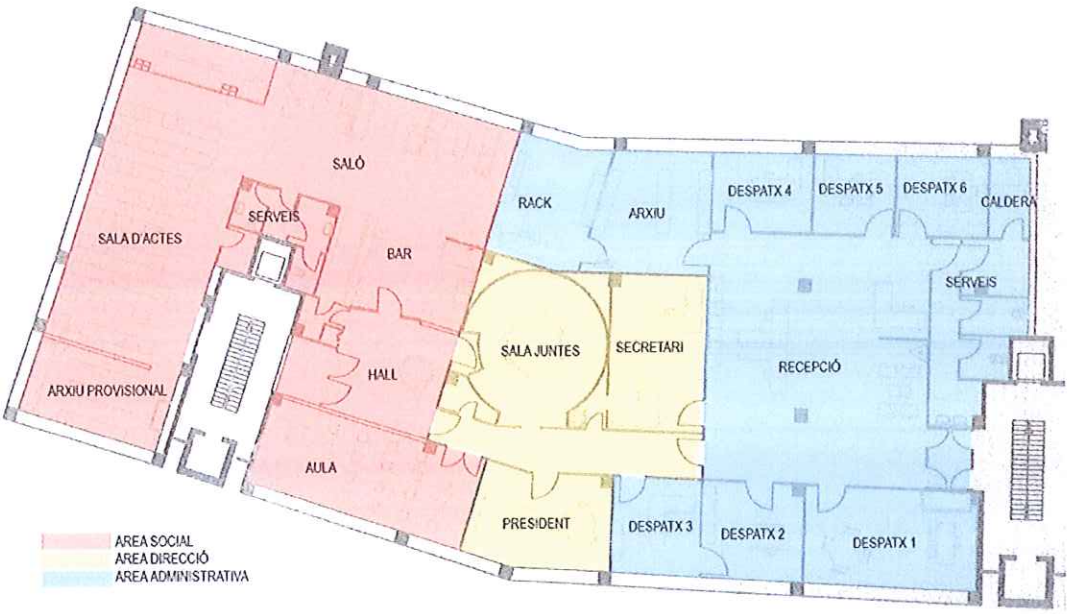
La planta està organitzada en tres àrees: àrea d'administració i oficines, àrea de direcció, i àrea social. L'àrea social i l'àrea d'oficines disposen d'accessos independents, però només s'utilitza l'accés principal.

En l'àrea d'administració i oficines treballen 7 persones, i disposa de: taulell d'atenció, zona d'espera, 6 despatxos disposats en el perímetre de la façana amb capacitat per a 2 ó 3 persones, arxiu, i taules d'oficina en la part central de l'espai i serveis. L'accés és directe des de l'escala comunitària.

L'àrea de direcció se situa entre les àrees d'administració i social, i la composen bàsicament el despatx del president/a, el del secretari/a, i sala de juntes.

L'àrea social, amb accés independent des del carrer (encara que no es fa servir degut a la manca de control de l'accés), la composen: aula per capacitat per a 12 ó 15 persones, un hall, bar, saló, i la sala d'actes.

S'ha de fer constar que l'alçada lliure d'aquesta àrea social és baixa (2,32 i 2,36 mts) per tenir persones agrupades, ja que manca volum d'aire. Encara que l'espai de hall és ampli, la configuració de la sala d'actes degut bàsicament a la seva baixa alçada i a la seva reduïda amplada, fa que la visió sigui reduïa i la mobilitat dificultosa. Per salubritat, manca un sistema mecànic d'aportació d'aire exterior d'acció immediata per fer la renovació, ja que l'espai no te cap reserva d'aire net, com ara les esglésies o altres centres dissenyats amb bona alçada.
En definitiva, que la sala d'actes no té unes bones condicions d'ús.



4 VIABILITAT TÈCNICA

En aquest apartat, l'informe analitza la normativa de aplicació que resulta més rellevant per la intervenció.

a) ANALISI DEL COMPLIMENT NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES D'ACTIVITATS

En l'actualitat a l'Ajuntament de Lleida no consta l'existència de la llicència d'activitats del col·legi, entre d'altres motius per que l'activitat està instal·lada des de una època en que tal vegada no era preceptiva. Ara, a nivell administratiu, qualsevol modificació de l'activitat, s'ha de tramitar com a nova implantació.

La tramitació de l'expedient pel tipus d'activitat, és el de "Comunicació de Serveis". S'ha comprovat que l'activitat té un nivell de incidència 1 (compatibilitat ens plantes pis sense accés independent) fins a 1000 m^2 de superfície de oficines. *(Com a comentari, fins la modificació de la norma per motiu de la llei estatal 12/2012* "de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios", *el límit de superfície per a activitats d'organitzacions empresarials i patronals amb nivell de incidència 1, era de 200 m^2, es a dir, que podia estar en planta pis, però, que necessitava accessos independents,pel seu nivell de incidència 2).*

Cal justificar el compliment, entre d'altres, de la normativa de seguretat contra incendis, i la normativa d'accessibilitat.

b) ANALISI DE COMPLIMENT REQUISITS DE SEGURETAT CONTRA INCENDIS (DB-SI): ASPECTES MES RELLEVANTS

En la situació en que ens trobem, al Col·legi, se'l considera un establiment integrat en un edifici amb un altre ús principal, i a efectes de compliment del DB-SI (document bàsic de seguretat en cas de incendi del codi tècnic de l'edificació), cal aplicar els seus requeriments tant a la part afectada pel canvi, com als mitjans d'evacuació. En previsió de que en edificis existents no es puguin assolir els nivells de seguretat requerits, en els comentaris oficials a la norma es preveu: *Quan no s'aconsegueixin les condicions de seguretat establertes pel DB, s'han de considerar millores de seguretat en el global de l'edifici, i en l'establiment.*

PROPAGACIÓ INTERIOR

La seu del Col·legi ha de constituir un sector de incendis, al tractar-se de un local integrat en un edifici amb ús principal Residencial Vivenda, i tenir una superfície construïda superior a 500m^2.

La resistència al foc de les parets i sostres que delimiten el sector de incendi ha de ser EI90 (estabilitat i integritat durant 90 minuts a un foc estandarditzat), al tenir una alçada de evacuació descendent inferior a 28m i superior a 15m.
Les portes de pas entre sector de incendi ha de ser EI_2-45-C5 (han de mantenir l'estabilitat i integritat durant 45 minuts, batents d'eix vertical, tancades automàticament en cas de incendi si estan obertes, i podent-se obrir amb una determinada força i nombre d'accions com a màxim).

Actualment la Seu Col·legial no constitueix sector d'incendi diferenciat de la resta de l'edifici. Les obres de adequació del local han de incorporar les partides necessàries per assolir aquesta diferenciació, tals com la configuració dels vestíbuls de accés amb sectorització de incendis i millores en les instal·lacions de prevenció de incendis.

EVACUACIÓ DELS OCUPANTS

Al tenir menys de 1500m², son compatibles els mitjans de comunicació de la resta de l'edifici en el que se integra, i que son les dues escales que donen servei a cada bloc de vivendes.

La ocupació dels habitatges de cada bloc segons el nostres càlculs d'unes 112 persones.

El tipus d'escala existent és no protegida amb una amplada de 1,10m, lo que dona una capacitat de evacuació de 176 persones, per lo que l'aportació màxima de la planta altell a una escala seria de 64 persones.

A l'edifici per l'alçada d'evacuació que té, li correspondria disposar d'escales protegides, es a dir, escales configurades en un recinte segur, compartimentat amb la resta de l'edifici mitjançant elements separadors de característiques constructives respecte al foc EI 120. Però, donada la dificultat de modificació de les escales, per definir les condicions de seguretat que han de complir les mateixes, es pren l'alçada del nou establiment que es vol implantar, que en aquest cas es menor de 14m, lo que implica el grau de protecció de les escales ha de ser d'escala no protegida.

Donat que pel dimensionat de les escales, en aquest cas no protegides, s'ha de preveure el boqueix de una d'elles, el límit de la ocupació seria de 64 persones, lo que limita la ocupació de l'establiment. A més, s'han de considerar millores de seguretat en el global de l'edifici, com ara la instal·lació de sistemes de detecció i alarma, instal·lació de sistema de extinció automàtica, etc.

En aquest sentit, s'ha de fer constar que per l'escala número 16, el primer local amb sortides d'evacuació és la planta altell, i l'espai fins a la sortida és de baix risc de incendi, per lo que les condicions de evacuació son segures.
En el cas de l'escala número 14, en planta semisoterrani comunica directament amb una sala de calderes i un aparcament. Aquesta situació representa un risc potencial important, que s'evitaria disposant de vestíbuls de independència entre l'escala i els locals esmentats.

També s'ha de fer constar que les portes no poden escombrar les vies de evacuació, ni disminuir la seva amplada, tal com succeeix en la sortida d'emergència de la sala d'actes.

c) ANALISI DE COMPLIMENT NORMATIVA DE ACCESSIBILITAT I SEGURETAT DE UTILITZACIÓ

Es necessari donar compliment a normativa en matèria de accessibilitat de minusvàlids.

Segons les Taules de Accessibilitat de les Activitats a Catalunya, al tractar-se de una activitat administrativa, amb superfície superior a 500m^2 ubicada en planta superior a nivell carrer, es necessari:

- dotar a la seu de cambra higiènica d'acord a normativa DB-SUA (document bàsic de seguretat d'utilització i accessibilitat del Codi Tècnic de l'edificació).
- que l'accés es produeixi mitjançant itinerari sense graons, amb cabina d'ascensor de dimensions practicables (mínim 0,9 mts d'ample, 1,20 m de fondària i 1,20 m^2 de superfície en el D 135/1995).

A un dels dos ascensors de cada caixa d'escala s'accedeix des de cota del carrer sense pujar cap esglaó, però, les dimensions de la cabina encara que renovades recentment, no tenen dimensions practicables segons la normativa d'accessibilitat.

- En el cas de l'escala número 14, la cabina te unes dimensions de 1,10 m de fondo i 0,99 m d'ample, l'espai de gir darrera de la porta d'accés al carrer és menor que 1,20 m (1,11m), i el pas fins a l'ascensor és inferior a 1m (0,88 m).
- En el cas de l'escala número 16, la cabina té una fondària de 1,22 m i una amplada de 0,92 m, amb espai de gir davant de la porta de 1,20m de diàmetre.

No obstant, el DT-1 de les TAC, determina que, *quan un establiment és objecte d'obres de reforma parcial que no modifiquen la superfície d'ús públic ni l'aforament, ni afecten l'accés, cambres higièniques o vestuaris, aquestes obres no comporten per sí soles la necessitat de modificar aquests elements*, per lo que en aquest cas, aquestes deficiències, no representarien un impediment.

5 PROPOSTES DE INTERVENCIÓ

a) PRIMERA CONSIDERACIÓ DE SEGURETAT

Com s'ha analitzat anteriorment, encara que fora de la seu col·legial, en l'àmbit de la comunitat de propietaris, es recomana una millora de seguretat global de l'edifici a nivell de risc de incendis, que se considera important i que té un cost econòmic relativament reduït. Consisteix en la construcció d'un vestíbul de independència que sectoritzi l'escala número 14 dels locals de la planta semisoterrani amb alt risc de incendi, que son: l'aparcament i de la sala de calderes.
L'objectiu és adaptar el tipus risc a la normativa actual, per limitar el risc de propagació del fum i foc per l'escala dels habitatges.

1er tram d'escales

Porta que condueix a la sala de calderes, i en el replà a la dreta, a l'aparcament

Aparcament

b) REFORMA DE LA SEU PER ADAPTAR-LA A LES NECESSITATS ACTUALS

El programa de necessitats plantejat per la propietat és el següent:

- Àrea administrativa:
  - 4 ó 6 oficines tancades per protegir la confidencialitat,
  - resta espais de treball d'oficina oberts, per millorar la comunicació entre llocs de treball.
- Àrea de direcció:
  - dos despatxos polivalents i Sala de Jutes
- Àrea social:
  - sales polivalents de diferent mida, d'uns 40 m2 , i amb capacitat per a 15 o 20 persones (cursos de formació)
  - sala d'actes amb accés directe des del carrer.
- Millorar la connectivitat a les xarxes de comunicació mitjançant fibra òptica.

Consideracions generals dels accessos:

- Consideracions de seguretat: els tres accessos a la seu col·legial han de permetre sectoritzar la seu col·legial respecte de la resta de l'edifici. Això vol dir portes i vestíbuls de seguretat contra incendis, i a més, que en la seva obertura, les fulles de les portes, que han de ser batents, no envaeixin els recorreguts de evacuació de les escales.
- Consideracions d'accessibilitat: a cada costat de les portes s'ha de poder inscriure un cercle de 1,20 m de diàmetre, per facilitar el gir d'una cadira de rodes.

Accés principal per l'escala número 14

Accés per l'escala número 16

Sortida d'emergència sala d'actes

Dels espais que se demana en el programa funcional, la sala d'actes difícilment se podrà adaptar, ja que l'espai de que se disposa no té condicions adequades, i difícilment pot arribar a tenir-les, degut a la baixa alçada, per lo que se recomana es prescindeixi d'aquest espai tal com ara està concebut, i en tot cas es busqui en un altre indret encara que sigui fora de l'edifici.
Si que es pot disposar d'una sala d'actes, però, per un grup de persones menor.

Els espais grans de formació que es descriuen en l'àrea social, poden organitzar-se en l'espai que ara ocupen la sala d'actes, el bar i el saló.

La incorporació del local que hi ha a l'escala número 14, ara desocupat, o els habitatges de la planta superior, poden representar un impediment, ja que, al incrementar la superfície i la ocupació, s'haurien de millorar els accessos des del carrer fins a la Seu Col·legial per que complissin les normatives d'accessibilitat per persones amb mobilitat reduïda, fins on sigui raonable, tal com s'explica en el punt 4c.

A nivell de instal·lacions, convé refer la instal·lació de climatització i dotar a la seu d'un sistema de renovació d'aire mecànic que, per motius d'estalvi energètic, es pugui activar amb sensors de concentració de CO_2.

La connectivitat amb fibra òptica, depèn de que les companyies decideixin cablejar aquesta vorera del carrer.

Les dependències de l'àrea administrativa, de direcció i de serveis, poden tenir un diferent grau de intensitat en la reforma.

6 VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA REFORMA

DESCRIPCIO DE L'ADEQUACIÓ PREVISTA OBJECTE DE L'INFORME I VALORACIÓ ECONÒMICA

Per fer el càlcul del cost de les obres d'adequació es plantegen dos tipus de reformes en l'àmbit interior de la seu col·legial, amb diferent del grau de intervenció sobre l'existent i sense intervenció sobre elements estructurals:

a) Reformes parcials de millora i manteniment.

b) Reforma integral del conjunt construït de 639m², sense afectació d'elements de l'estructura de l'edifici.

La valoració econòmica del dos tipus de intervenció ens permetrà la valoració de intervencions intermèdies, es a dir, amb grau de intervenció tipus manteniment en una zona, i grau de reforma integral en una altra, de manera que el cost de les obres es troba en proporció de les superfícies de intervenció per cada grau.

Aquestes valoracions no inclouen el mobiliari ni els equipaments que no siguin els propis de la construcció, com ara aparells sanitaris o semblants.

a) REFORMES PARCIALS DE MILLORA I MANTENIMENT

Reforma on la intervenció es limita a:

- modificar els accessos, els serveis per adaptar-los a normatives, i la zona de l'àrea social amb un grau de intervenció equivalent al 50% del cost de com si l'obra es fes nova, i
- operacions de manteniment en l'àrea de oficines i de direcció, limitant-se a renovar algunes instal·lacions, tancaments de façana i alguns acabats, sense modificar envans, considerant un pressupost equivalent al 30% d'obra nova.

Sense afectació a elements de l'estructura, limitant-se al interior de la seu col·legial. Es preveuen petits enderrocs d'acabats, revestiments i desmuntatge de instal·lacions que son obsoletes.

Es preveuen obres en els accessos i en les cambres higièniques, per millorar les condicions de seguretat contra incendis i d'accessibilitat.

Se reforma la instal·lació elèctrica, de comunicacions i d'il·luminació existent, amb modificacions puntuals, i substitució de part de les lluminàries.

Es preveu la revisió i manteniment de instal·lació de calefacció, reparació, substitució i instal·lació de elements individuals de climatització. Es preveu instal·lació de ventilació que doni compliment a les renovacions de aire que exigeix la norma la sala de actes de aforament més reduït.

Es preveu substitució de fusteries existents per fusteria d'alumini amb ruptura de pont tèrmic i vidres aïllants amb doble càmera, millorant l'aïllament tèrmic i estanquitat de tota la façana.

A nivell de acabats es preveu tractaments de parets i revestiments de qualitat alta en zones puntuals, com vestíbul o sala de actes.

PARÀMETRES CONSIDERATS PEL CÀLCUL DEL COS ECONÒMIC DE LES OBRES D'ADEQUACIÓ DE LA SEU COL·LEGIAL I VALORACIÓ ECONÒMICA

Per calcular el cost de les obres de reforma es pren el sistema per calcular el Pressupost d'Execució Material emprat per l'Ajuntament de Lleida, que es el mateix sistema utilitzat pel Col·legi d'Arquitectes quan era obligatori el visat dels projectes. El cost de les obres va en funció del grau de intervenció, i es considera vàlid amb una oscil·lació de +/- un 20%, i son:

a) REFORMES PARCIALS DE MILLORA I MANTENIMENT

Per la valoració econòmica del cost de les obres d'adequació de la seu col·legial, es consideren els següents paràmetres:

Superfície construïda:		639m²
Ubicació:		planta altell
Coeficient geogràfic (Cg):	0,95	ciutat de Lleida
Coeficient tipològic (Ct):	0,30	operacions de manteniment i adequació (314 m2)
Coeficient tipològic (Ct):	0,50	reformes que no afecten a elements estructurals (325 m²)
Coeficient de qualitat (Cq):	1,00	Nivell estàndard segons ús
Coeficient d'ús: (Cu):	2,20	Edificis administratius

	Sup. Const.	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu
PLANTA ALTELL	639	486	0,95	0,3	1	2,2

COST DE LES OBRES

314	486		0,3	95682,708
325	486		0,5	165057,75
	Pressupost Execució Material (PEM)			260.740,46 €
		Despeses directes (DI)	13%	33.896,26 €
		Benefici Industrial (BI)	6%	15.644,43 €
	Subtotal			310.281,15 €
			IVA 21%	65.159,04 €
	Pressupost d'Execució per Contractar			**375.440,19 €**

HONORARIS TÈCNICS

12% PEM		31.288,85 €
IVA	21%	6.570,66 €
TOTAL COST HONORARIS		**37.859,51 €**

TAXES LLICÈNCIA OBRES

llicència obres	4% PEM	10.429,62 €
activitats		725,40 €
TOTAL TAXES		**11.155,02 €**

TOTAL	**424.454,72 €**

b) REFORMA INTEGRAL

Reforma integral del conjunt construït de 639m^2, sense afectació d'elements de l'estructura de l'edifici, I limitant-se al interior de la seu col·legial.

El programa funcional es divideix en:

a) Zona administrativa, amb espai obert, fomentant la comunicació i treball en equip, i de quatre a sis oficines tancades, per atenció individualitzada. Aquesta ha d'estar vinculada amb l'accés, i oberta al vestíbul.
b) Zona de direcció.
c) Sales polivalents, de dues a quatre, amb diferents dimensions per encabir-hi de 15 a 25 persones, per donar cursos de formació, presentacions de productes, exposicions, demostracions...
d) Sala d'actes petita, amb accés directe des del carrer.
e) Arxiu.
f) Serveis, lavabos, sales de instal·lacions.

Aquest programa suposa l'enderroc de gran quantitat de les parets divisòries existents i fer una nova distribució de la seu col·legial. La instal·lació elèctrica, de comunicacions i d'il·luminació es fa nova, per adequar-se a aquesta nova distribució.

Es preveu la revisió i manteniment de instal·lació de calefacció, i un nou sistema de climatització, i de ventilació que doni compliment a les renovacions de aire que exigeix la norma pels diferents espais.

Es preveu adequació de accessos i altres elements a normativa de seguretat de protecció contra incendis i accessibilitat.

Es preveu substitució de fusteries existents per fusteria de alumini amb ruptura de pont tèrmic i vidres amb doble càmera, millorant l'aïllament tèrmic i estanquitat de tota la façana.

A nivell de acabats es preveu la pavimentació del conjunt de la seu col·legial, i tractaments de parets i revestiments de qualitat alta.

Es preveu la reforma de les cambres higièniques existents, i creació de noves per donar compliment a normativa de accessibilitat de minusvàlids.

b) REFORMA INTEGRAL

Per la valoració econòmica del cost de les obres d'adequació de la seu col·legial, es consideren els següents paràmetres:

Superfície construïda:		639m²
Ubicació:		planta altell
Coeficient geogràfic (Cg):	0,95	ciutat de Lleida
Coeficient tipològic (Ct):	0,50	Reformes que no afecten a elements estructurals
Coeficient de qualitat (Cq):	1,00	Nivell estàndard segons ús
Coeficient d'ús: (Cu):	2,20	Edificis administratius

	Sup. Const.	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu
PLANTA ALTELL	639	486	0,95	0,5	1	2,2

COST DE LES OBRES				
	Pressupost Execució Material (PEM)			324.528,93 €
		Despeses directes (DI)	13%	42.188,76 €
		Benefici Industrial (BI)	6%	19.471,74 €
	Subtotal			386.189,43 €
		IVA	21%	81.099,78 €
	Pressupost d'Execució per Contractar			**467.289,21 €**
HONORARIS TÈCNICS				
		12% PEM		38.943,47 €
		IVA	21%	8.178,13 €
		TOTAL COST HONORARIS		**47.121,60 €**
TAXES LLICÈNCIA OBRES				
	llicència obres	4% PEM		12.981,16 €
	activitats			725,40 €
		TOTAL TAXES		**13.706,56 €**
		TOTAL		**528.117,36 €**

La valoració econòmica del dos tipus de intervenció ens permetrà la valoració de intervencions intermèdies, es a dir, amb grau de intervenció tipus manteniment en una zona, i grau de reforma integral en una altra, de manera que el cost de les obres es troba en proporció de les superfícies de intervenció per cada grau.

7 RESUM I CONCLUSIONS

La seu del Col·legi de Metges de Lleida, es troba en la planta altell d'un edifici situat en un lloc cèntric de la ciutat, des de fa més de 40 anys, que proporciona serveis a gairebé 1800 col·legiats.

S'accedeix des de dos nuclis d'escala d'edifici d'habitatges, lo que li provoca limitacions de cara a la utilització, i al compliment d'algunes normatives actuals, com ara de seguretat en cas de incendi i d'accessibilitat.

Disposa probablement de suficient capacitat per encabir el programa funcional, però amb una alçada lliure que resulta reduïda per algunes activitats com ara sala d'actes.

De l'organització funcional, algunes àrees es pot considerar troben en eficaces condicions de funcionament, com ara les oficines i l'àrea de direcció, encara que d'altres, com l'àrea que descrivim com a social té una intensitat d'activitat reduïda i mancances que la fan obsoleta. Al mateix temps, el col·legi necessita espais tancats amb capacitat per a 15 ó 25 persones per usos diversos, per lo que les propostes de intervenció consideren la redistribució dels espais de l'àrea social.
Els accessos a nivell de sectorització contra incendis i els serveis a nivell funcional, han d'adequar-se a les normatives i ha d'obtenir la llicència d'activitat.

La baixa alçada que tenen alguns espais no es pot millorar, potser encara empitjorarà per la instal·lació de renovació d'aire que es distribueix per conductes, que a mes serà dificultosa i probablement provocarà pèrdua d'espai útil, ja que no hi cap al cel ras.

No es considera viable la instal·lació d'una sala d'actes de capacitat com l'actual, entre d'altres motius per la limitació de l'aforament a nivell d'incendis.

Es preceptiu obtenir la "llicència d'activitat", que s'ha de tramitar com a nova implantació.

La Llicència d'Activitats s'ha de tramitar segons diu la *LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*. L'activitat està inclosa en l'annex II d'Activitats sotmeses a règim de comunicació, classificada segons la CCAE S941 (activitats d'organitzacions empresarials i professionals de superfície construïda >500 m^2). Es considera una activitat econòmica de baix risc.
Les activitats econòmiques de baix risc estan subjectes al règim de comunicació prèvia. El titular, o la persona que el representi, ha de posar en coneixement de l'Administració pública competent l'inici de l'activitat mitjançant una comunicació prèvia, que ha d'anar acompanyada del projecte tècnic justificatiu del compliment dels requisits establerts per la normativa vigent per a accedir a l'exercici de l'activitat signat per un tècnic competent, i del certificat del tècnic competent que sigui responsable de la posada en funcionament de l'activitat.

Es proposen i valoren obres de reforma dels espais propis de la seu col·legial, es a dir, no s'inclouen modificacions en les escales comunitàries, i amb dos nivells de intensitat:

a) La primera consisteix en una reforma que millora les condicions de seguretat en cas de incendi i d'accessibilitat, que inclou la reforma dels serveis, i reorganitza l'àrea social disminuint les dimensions de la sala d'actes per albergar altes espais per reunions de 15 a 25 persones, mantenint la distribució de les oficines i àrea de direcció, remodelant les instal·lacions.

b) La segona consisteix en una reforma de la totalitat de l'àmbit.

El fet de compartir accessos amb els habitatges condiciona molt l'activitat i fa témer pel seu futur:

- No recomanen actuacions d'ampliació, com ara la incorporació del local lliure de la mateixa planta o els pisos superiors, ja que correspondria adaptar els accessos des del carrer a les normatives d'accessibilitat, lo que pot arribar a fer-lo inviable.
- A nivell d'incendis, l'aforament està limitat i ho continua estant encara que s'amplii.
- A futur la ubicació pot tornar a quedar invalidada. Reflexionem: en el període de vigència del present Pla General Municipal 1995-2015, el col·legi no s'hagués pogut establir sense un accés independent per ocupar més de 200 m^2, si no fos per una llei de l'any 2012 del govern central de caràcter urgent per dinamitzar l'activitat comercial, arran de crisi econòmica que en algun moment poden considerar no necessària.

Un cop valorades les obres per adequar la seu col·legial a condicions de servei i d'utilització més actuals, se verifica que el cost resulta elevat tenint en compte els condicionaments a que queda sotmesa. En general el cost es de l'ordre del 50% de com si l'obra es fes nova. Aquesta valoració s'ha fet seguint un procediment estimatiu que encerta el pressupost en general, amb un marge de +/- 20%, però, encara falten afegir les afectacions intermèdies, tal com ara els trasllats provisionals de les oficines, lloguers provisionals etc.

Per garantir la continuïtat de la seu col·legial en l'altell en que ha estat fins ara, una bona actuació seria dotar-la d'un accés exclusiu i independent des del carrer, millor en una posició central i sense barreres, adquirint la part necessària del local que hi ha a la planta baixa i obtenint els permisos de la comunitat per fer les obres, sense renunciar però a totes les sortides de planta actuals.

El projecte d'obres de la reforma ha de contenir entre d'altres la documentació relativa a l'activitat que es vol implantar i justificació de normatives que li son d'aplicació, tal que permeti fer el tràmit d'obtenció de llicència d'activitat, que es previ i simultani al d'obtenció de la llicència d'obres.

Si no es fan obres, es recorda que igualment es preceptiu obtenir la "llicència d'activitat".

Per fer el tràmit davant l'Ajuntament, cal aportar un projecte tècnic justificatiu del compliment de la normativa que li es d'aplicació i un certificat del tècnic responsable de la posta en funcionament de l'activitat.

La normativa més restrictiva a justificar i complir es la que s'ha argumentat en el punt 4 anterior de viabilitat tècnica, i son bàsicament el compliment dels requisits de Seguretat en cas de Incendi i d'Accessibilitat.

- Pel que respecta a l'Accessibilitat es considera que el redactat de la normativa permetria la seva justificació amb poca intervenció d'obres, tot i que a la llarga la llei preveu que s'han d'assolir tots els paràmetres.
- Pel que respecta a la Seguretat en cas de incendi, s'han de fer obres com a mínim de:
    - Sectorització de la planta, això vol dir entre d'altres portes tallafocs en els tres accessos d'obertura sense envair els espais de circulació de les escales.

- Instal·lació de sistemes de detecció, extinció i alarma per millorar la seguretat de les vies d'evacuació. Probablement a criteri de l'Ajuntament o de Bombers, caldrà sectoritzar les dependències de la planta semisoterrani respecte de l'escala del número 14
- Limitar la ocupació.
- Si hi ha portes automàtiques corredisses, han d'obrir i mantenir la porta oberta o be ha de permetre l'obertura abatible en sentit de la evacuació mitjançant una simple empenta amb una força que no excedeixi dels 220 N (22 Kg) i tenir el manteniment normatiu.

No obstant, el criteri que preval es el del tècnic designat per la propietat i el criteri dels tècnics de l'administració encarregats de la supervisió.

Lleida, 1 de setembre de 2015

L'arquitecte,

COL·LEGI OFICIAL DE METGES DE LLEIDA

Despeses anuals de la seu actual de Rambla d'Aragó (2014)

DESCRIPCIÓ DESPESA	SEU COMLL	RA 16 1,A	RA 16 1,B
DESPESES FIXES			
Com. Propietarios - Mensualitats	2.023,30	2.325,60	2.485,20
Neteja	6.630,00		
Reparació/Conservació	437,36		
Extintors	134,10		
Manteniment caldera	136,37		
Assegurança local	1.683,21		
Impost Béns Immobles	4.079,05	*1.000,00*	*1.000,00*
Taxa de residus	286,50	143,25	143,25
	15.409,89	3.468,85	3.628,45
DESPESES VARIABLES			
Com. Propietars - Derramas	3.652,33	1.550,33	1.946,62
Subministrament elèctrixc	4.716,74		
Subministrament gas	1.023,56		
Telefonia	4.658,77		
	14.051,40	1.550,33	1.946,62
TOTALS	**29.461,29**	**5.019,18**	**5.575,07**