

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Secretaria General

APROVAT per l'Ajuntament Ple

en sessió
de data

- 7 OCT. 2011

Inicial

Dono Fe
El Secretari

Condicions tècniques i de qualitat en els edificis a construir en sòl públic i municipal destinat a la construcció d'habitatges protegits, redactades per l'Oficina Local de l'Habitatge



Ajuntament de Lleida

Ajuntament de Lleida
Secretaria General**Índex de documents**

0.	Presentació.....	3
1.	Moviment de terres, fonaments, murs de contenció i estructura.....	3
2.	Sanejament.....	3
3.	Cobertes	4
4.	Tancaments exteriors	5
5.	Paviments i revestiments exteriors	5
6.	Divisions interiors.....	6
7.	Paviments, revestiments i acabats interiors.....	6
8.	Fusteries	6
9.	Serralleries.....	7
10.	Instal·lacions generals	7
11.	Instal·lacions interiors	8
12.	Zones comuns	8
13.	Condicions Annexes	9



Ajuntament de Lleida



Presentació

Des de l'Ajuntament de Lleida, com a responsables de la gestió del sol públic de la seva propietat, es té la ferma voluntat de que l'habitatge de promoció pública a construir assoleixin els ràtios de qualitat i seguretat mínims definits en el present document.

Es per això que ha elaborat aquest document, conjunt de condicions tècniques i de qualitat obligatòries a aplicar en la construcció dels habitatges.

Apart de les normatives en vigor aplicables en qualsevol projecte de construcció d'habitatges, el present document, pretén definir unes condicions tècniques i de qualitat d'obligat compliment.

No obstant i dins de la voluntat de l'Ajuntament de participar en el desenvolupament i innovació del mercat, a aquestes condicions es podran presentar alternatives que garanteixin el mateix nivell d'acabat, qualitat i seguretat que el criteri establert.

Per tal de garantir el compliment d'aquestes condicions, tots els projectes hauran de disposar d'una separata que defineixi el seu compliment.

En acabar l'obra, la direcció tècnica de l'obra certificarà mitjançant document per escrit el compliment de les condicions del present document.

Per poder comprovar el compliment dels criteris els promotors adquirents del sol hauran de permetre l'accés del personal tècnic que l'Ajuntament designi.

Moviment de terres, fonaments, murs de contenció i estructura

La fonamentació no es definirà sense estudi geotècnic que haurà d'estar elaborat per laboratori acreditat i que descriurà les característiques geològiques i de resistència mecànica del terreny.

Els murs i lloses en contacte amb el terreny, estaran sempre impermeabilitzats, preferentment per la cara externa dels mateixos, o estar confeccionats amb formigó hidrofugat.

Els fonaments quedaran per sota de les conduccions soterrades i han d'ésser independents a la xarxa de desguassos de l'edifici.

Si l'ús de la zona en contacte amb el terreny és d'habitatge, es farà sempre un sostre sanitari o sistema equivalent. En aquest cas, les superfícies del terreny que quedin al davall o al voltant es deixaran planes i netes, sense restes de runa. Aquestes cambres seran accessibles i estaran convenientment ventilades.

Sanejament

General

Tots els passos d'instal·lacions, escomeses, clavegueram, etc, han d'anar embeïnats i s'han de preveure els passos necessaris pel seu registre, manteniment i reparació.

**Ajuntament de Lleida**

Les baixants hauran d'estar protegides en els punts accessibles.

El sistema d'evacuació de l'edifici s'haurà d'empalmar a la xarxa general mitjançant sifó registrable.

Si part del sanejament de l'edifici estigues per davall de la cota del clavegueram del carrer, s'haurà de disposar d'un dipòsit de decantació dotat amb dos bombes d'impulsió com a mínim.

El dimensionat dels baixants generals no ha d'ésser inferior a 110 mm

Horitzontal

Tota la xarxa horitzontal, ha d'ésser registrable des dels espais comuns de l'edifici.

En sanejaments soterrats, l'execució dels pericons es durà a terme amb continuïtat hidràulica entre els elements d'entrada i de sortida, reflectint en els plànols les cotes del sanejament i els punts singulars. Els pericons i registres estaran sempre en zones comuns.

El diàmetre dels trams horitzontals de recollida parcial de blocs de sanitaris no ha d'ésser inferior a 200 mm,

Les pendents del conductes horitzontals seran superiors al 2%.

Els punts d'impacte de les baixants, estaran reforçats.

Vertical

En cas de disposar de zones enjardinades comunitàries, aquestes s'hauran de proveir d'aigua de reg provinent d'aigua de pluja, emmagatzemada a tal efecte, i per tant la xarxa d'aigües pluvials haurà d'estar separada de la de les aigües residuals.

Les baixants d'aigües pluvials, s'hauran d'aïllar per evitar condensacions. Les baixants que passin per zones nobles (dormitoris, sales, etc), s'hauran d'aïllar acústicament

Les baixants d'aigües negres hauran de disposar de ventilació primària fins a la part superior de l'edifici.

Cobertes

L'aïllament de les cobertes haurà d'oferir valors iguals o inferiors a 0,4 W/m² °C o els mínims que estableixin futures reglamentacions.



Ajuntament de Lleida

Tots els canalons de recollida d'aigua de coberta, hauran d'esser sempre exteriors a línia de façana.

Es disposaran sempre trencaaigües en els perímetres volats.

Totes les cobertes d'us no privatiu, han d'esser accessibles des d'espais comunitaris.

Els paviments de coberta no podran estar adherits o en contacte amb la membrana impermeable.

Les terrasses hauran de disposar de més d'un desguàs i sobreeixidor

En cas de cobertes inclinades, s'hauran de preveure els anclatges i línies de vida necessaris per les operacions de neteja i manteniment de la coberta i de les canals de desguàs.

Tancaments exteriors

Les fàbriques de maó de façana passaran amb tot el seu gruix per davant de pilars i conductes de tot tipus, separant-se d'aquests mitjançant aïllant adequat, i aniran reforçades en aquests punts.

La cara interior dels paraments exteriors en obra vista s'ha d'arrebossar.

S'hauran d'aïllar els sostres sobre espais exteriors o porxos així com els terres d'habitatges sobre espais no calefactats (garatges, trasters, locals).

Caldrà donar sempre solució a tots els ponts tèrmics estructurals, especialment acurada pel que fa als cantells de sostre, pilars i brancals d'obra.

No es projectarà amb sistemes constructius no tradicionals, a menys que es disposi de DIT o equivalent a l'estat espanyol.

No es projectarà murs de cara vista amb continuïtat superior als 15 metres

Paviments i revestiments exteriors

Els paviments exteriors i terrasses ha d'esser antigelada i antilliscants, i hauran de disposar de goteró en tot el perímetre.

Els revestiments de les parts baixes dels edificis que no corresponguin a locals comercials o altres espais a la venda, hauran de ser de materials resistents, de baix manteniment i fàcilment reparables com a mínim fins a una alçada de 3 metres.

No es podran utilitzar cap mena de d'aplatat exterior sense sistema de fixació mecànic.



Ajuntament de Lleida



Divisions interiors

Els tancaments interiors que serveixen de separació entre habitatges o locals, entre habitatges i espais comuns, o entre locals i espais comuns hauran d'esser de totxo perforat o massís a soga. Es podran canviar per altres sistemes que garanteixin les mateixes característiques d'aïllament i seguretat.

No estan permeses les regates en la mateixa vertical o en el pla horitzontal en tancaments d'un sol full en habitatges diferents.

S'haurà de garantir l'aïllament acústic entre habitatges.

Els tàbics de divisòries i façanes han d'esser ceràmics per arrebossar o enguixar o bé de cartró guix. En cas d'utilitzar solucions no tradicionals, hauran de disposar d'un DIT que les avalin

En cas d'utilitzar tàbics de cartró-guix, aquest hauran de contenir obligatòriament una capa d'aïllament al seu interior.

S'hauran de preveure fabriques del gruix necessari per acollir les instal·lacions a contenir i no podran estar enfrontats en habitatges diferents

Els tàbics ceràmics que continguin instal·lacions seran com a mínim de 7 cm de gruix i doble capa.

Els tàbics que disposin de desguassos, seran de com a mínim 10 cm de gruix o totxana.

Tots els passos d'instal·lacions, ja siguin sostres o tabiqueria, es retacaran amb els materials adequats, permeten la lliure dilatació dels conductes.

Paviments, revestiments i acabats interiors

Els paviments rígids, no es podran adherir directament al forjat, tenint que incorporar una capa intermèdia de sorra o equivalent. Els paviments petris o de terratzo es rebaixaran o poliran i abrillantaran en obra després de col·locats.

Totes les arestes dels arrebossats, seran de morter. Totes les arestes dels enguixats disposaran de cantonera metàl·lica galvanitzada o plàstica.

Caldrà deixar un remanent de material de paviments i revestiments ceràmics per a possibles reposicions

Fusteries

No s'admetran fusteries metàl·liques exteriors de ferro en els habitatges.



Ajuntament de Lleida

Ha d'esser possible la neteja amb facilitat de tots els vidres i persianes de les obertures.

Les superfícies de fusta, hauran de disposar de dos capes d'imprimació abans de la seva posta en obra.

Les portes d'accés als habitatges, hauran d'esser blindades.

Els balcons i finestres de les sales i dormitoris s'han de poder enfosquir.

Les caixes de persianes hauran d'estar aïllades tèrmica i acústicament, a l'igual que les tapes de registre pertinents.

Els vidres de la fusteria exterior hauran d'esser sempre de càmera..

Serralleries

Les baranes no seran escalables i l'alçada no serà mai inferior a 1,10 metres i no es podran separar del terra més de 5 cm.

Sempre s'utilitzarà perfileria massissa a l'exterior (no estan permesos els tubs)

No s'utilitzaran materials de difícil manteniment en baranes i elements exteriors.

Totes les superfícies de materials oxidables, hauran d'estar pintades prèviament amb dos capes d'imprimació antioxidant, i abans de la seva col·locació a obra.

Instal·lacions generals

S'ha de centralitzar la instal·lació de comptadors, com a mínim en cada escala. Les claus de les portes han d'esser les que demanin les companyies subministradores.

Els quartos de comptadors d'aigua, hauran de tenir desguàs i tenir el terra impermeabilitzat, essent indispensable que disposin de ventilació permanent.

Totes els tubs encastats, aniran embeïnats.

El vestíbul disposarà d'un rellotge horari o cèl·lula fotoelèctrica per la llum de reten si fos necessari, un temporitzador per la resta de llum del vestíbul, un temporitzador per cada escala, i un temporitzador per sector si l'escala està sectoritzada.

S'haurà de preveure presa de corrent en el vestíbul.

Un mateix aplic no pot esser a la vegada el punt fix d'enllumenat de la porta de l'ascensor i de l'enllumenat de l'escala.



Ajuntament de Lleida

S'haurà de preveure una aixeta per subministrament d'aigua comunitari al quarto de comptadors d'aigua o en dependència específica per la neteja que disposarà així mateix d'abocador.

Els montants d'electricitat, fontaneria i climatització, s'hauran de poder registrar en totes les plantes amb una amplada i alçada suficient.

La xarxa de connexió a terra de l'edifici, ha d'esser registrable i accessible per la seva inspecció i conservació.

Les antenes de televisió estaran en consonància amb la normativa i el projecte de telecomunicacions i es preveurà la captació de les emissores que estiguin a l'abast, essent com a mínim una per bloc. Es preveurà així mateix, la instal·lació de receptors per televisió digital terrestre.

L'amplificador de l'antena ha d'esser de tipus universal per poder tenir totes les possibilitats de captació, i serà com a mínim un per escala.

Instal·lacions interiors

Caldrà preveure dintre de l'habitatge zones per l'emmagatzematge per separat de les escombreries, de les següents fraccions: vidre, paper-cartró, envasos lleugers, orgànica i altres.

La pressió mínima de l'aigua subministrada a l'aixeta mes desfavorable de l'edifici, serà d'1,5 atmosferes.

Zones comuns

Els patis interiors han de tenir desguàs i ser accessibles per la seva neteja i manteniment.

Els trasters, hauran de disposar sempre de ventilació i complir amb el que estableix la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis.

S'han de preveure accessos des de les parts comuns per mantenir l'antena i la coberta. Els espais sota coberta, si hi fossin, es compartiran per cada escala i tindran accés pel manteniment.

S'haurà de projectar de forma que sigui fàcil la neteja de tots els vidres, persianes i lucernaris.

S'incorporarà la retolació de les diferents unitats col·locant la senyalització de les plantes (primer, segon ...) i les portes (1,2.....) en català, amb el criteri d'iniciar la numeració de les portes en el sentit ascendent de l'escala. Es

**Ajuntament de Lleida**

retolarà la numeració de cada vestíbul amb els números de carrer que correspongui.

Les instal·lacions d'enllumenat de la porta de l'ascensor hauran de disposar de punts de llum de baix consum.

Condicions Annexes

Els promotors dels habitatges subjectes a l'aplicació dels presents criteris, hauran d'aportar conjuntament amb el projecte tècnic, annex amb la justificació del compliment dels diferents criteris tècnics establerts en el present document.

El Promotor, haurà d'autoritzar l'accés durant les fases d'execució de les obres de construcció al personal tècnic que designi l'Ajuntament per vetllar el compliment de les condicions tècniques establertes en els presents criteris.

