

PUNT RAVAL

OASI BILMA – LLUNA 10 3-3

CONVERSA AMB LA MANUELA (apropament a la usuària)

La Manuela és veïna del barri des de que va néixer i, segons els seus càlculs, quan va fer els 18 anys va deixar enrere als seus pares i ja es va mudar al pis on viu actualment. La seva família s'ha format entre les parets que delimiten aquest habitatge que tant hem estudiat durant els últims mesos i aproximadament 40 anys més tard busquem donar-li una segona vida amb petits microprojectes que ajudin a la Manuela a viure més adequadament.

Ella és una dona de 65 anys amb una discapacitat que l'impedeix moure's amb la llibertat que li agradaria, i en un edifici on no hi ha ascensor les coses se li compliquen encara més. Tot i que a ulls d'arquitecte el pis té grans mancances, la Manuela intenta veure el costat bo de les coses i està contenta amb l'ambient que viu a l'interior de l'edifici. Té molt bona relació amb la veïna del costat i té bones paraules per la dona que viu al 5è, l'home del 1r o els nens del 2n. No es queixa de sorolls a l'edifici ni de cap inconvenient de part de la gent que comparteix escala amb ella.

En canvi, no té tantes bones paraules per l'ambient que es viu al seu carrer, o el xivarri que li arriba a les nits quan intenta descansar amb tranquil·litat, però tot i així queda ben clar que ella estaria encantada de poder sortir molt més i de passar tardes respirant aire fresc al carrer i no quedar-se tancada a la seva habitació.

Quan vam estar parlant amb ella ens va confessar que li era molt complicat pujar les escales de tornada a casa quan sortia al carrer, pel que ha acabat adaptant la seva vida a no tindre ascensor i només baixar quan ha de comprar aliments imprescindibles o quan ha de fer rehabilitació del genoll del que està operada.

a) Situació urbanística: L'edifici és plurifamiliar sense divisió horitzontal, probablement d'un sol propietari, en sòl urbà i ús residencial. L'habitatge de la Manuela no té cèdula d'habitabilitat, tot i que hi ha indicis que n'havia tingut, fet que en facilitaria la recuperació. La manca de cèdula no afecta la validesa del contracte de lloguer ni comporta risc imminent de desallotjament.

b) Situació contractual: El contracte, signat el 1988 com a "local comercial", en realitat és un arrendament d'habitatge, ja que sempre s'ha utilitzat com a tal. Per jurisprudència, preval l'ús real sobre la denominació. Tot i el "Decret Boyer", les parts van pactar voluntàriament la pròrroga forçosa, prorrogable per a l'arrendador i potestativa per a l'arrendatària.

La renda inicial era de 10.000 pessetes, actualitzada segons IPC fins als 261,64 € actuals; cal verificar si aquestes actualitzacions són correctes i exigibles. Les obres de conservació podrien repercutir-se fins al 12% del seu cost, segons la quota de l'habitatge.

c) Conclusió: Malgrat la seva denominació, ens trobem davant un contracte d'arrendament d'habitatge sotmès voluntàriament al règim de pròrroga forçosa. Per tant, la Manuela disposa d'estabilitat contractual, i únicament se li pot incrementar la renda mitjançant l'actualització de l'IPC i la repercussió d'obres de conservació.

La intervenció arquitectònica projectada ha de servir per a impulsar a la Propietat a finançar alguna de les obres de conservació necessàries, instant-la a no repercutir aquestes quantitats en la renda mensual, així com a tramitar l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat a mitjà termini.



Amb la col·laboració de:

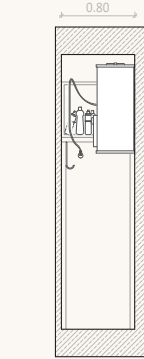
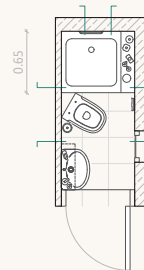
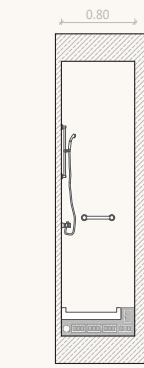
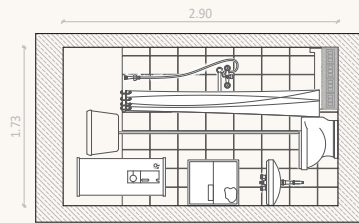


Subvencionat per:



BANY

L'ESPAI DE BANY PRESENTA DIVERSES PATOLOGIES I MANCANCES FUNCIONALS QUE AFECTEN TANT A LA SEVA SEGURETAT COM LA SEVA ADEQUACIÓ NORMATIVA.



HABITABILITAT

PUNTS ELÈCTICS PERILLOSOS O MOLT CARRREGATS, AMB CABLES ENREDATS A DIVERSOS PUNTS.

ACCESSIBILITAT

ESGLAÓ EXISTENT DUTXA DE 30 CM APROX-QUE DIFICULTA L'ACCÉS A LA USUÀRIA.

SALUBRITAT

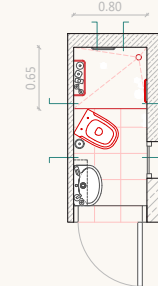
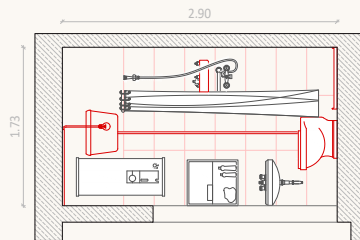
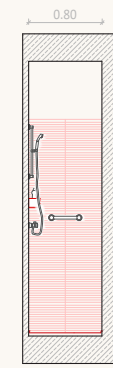
FILTRACIONS AL WC, PROVOcant HUMITATS A L'ENVÀ.

HABITABILITAT

SUBSTITUCIÓ REVESTIMENT VERTICAL I PAVIMENT HORIZONTAL.

SUBSTITUCIÓ WC.

ORDENACIÓ I PROTECCIÓ DEL CABLEJAT EXISTENT.



ACCESSIBILITAT

CREACIÓ NOU PLAT DE DUTXA A COTA MÉS ACCESSIBLE.

SALUBRITAT

SUBSTITUCIÓ UBICACIÓ DESGUÀS DUTXA PER APROXIMAR-HO AL PATI DE LLUMS.

CORRECTA INSTAL·LACIÓ DEL DESGUÀS DEL WC.

SANEJAMENT DE L'ENVA ELIMINANT HUMITATS EXISTENTS.

CUINA

L'ESPAI DE CUINA PRESENTA DIVERSES PATOLOGIES I MANCANCES FUNCIONALS QUE AFECTEN TANT A LA SEVA SEGURETAT COM LA SEVA ADEQUACIÓ NORMATIVA.



HABITABILITAT

NO DISPOSA D'EXTRACCIÓ DE FUMS NI DE LA CAMPANA EXTRACTORA CORRESPONENT.

EL FORN NO FUNCIONA.

RAJOLES EXISTENTS EN MAL ESTAT DE CONSERVACIÓ.

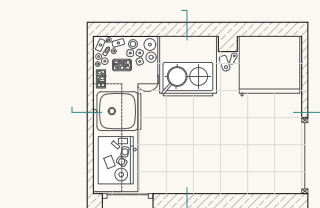
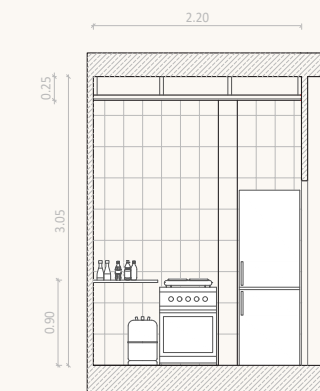
PRESENCIA AL CEL RAS EXISTENT PLAQUES DE GUIX TRENCADES O ENDERROCADES.

SALUBRITAT

LA PICA ESTÀ PLENA DE FONGS.

EL MOBILIARI EXISTENT QUE ES FA SERVIR PER GUARDAR LA VAIXELLA ESTÀ EN MAL ESTAT.

MANCANÇA EXTREMA DE NETEJA GENERAL. DESORDRE I ACUMULACIÓ D'OBJECTES I DE BRUTICIA.



HABITABILITAT

NOU CONDUCTE D'EXTRACCIÓ DE 125 MM.

INSTAL·LACIÓ CAMPANA EXTRACTORA.

ELIMINACIÓ FORN ACTUAL I RECRESQUIT TAULELL EXISTENT.

SUBSTITUCIÓ REVESTIMENT VERTICAL.

SUBSTITUCIÓ CEL RAS ACTUAL PER CEL RAS DE CARTRO-GUIX.

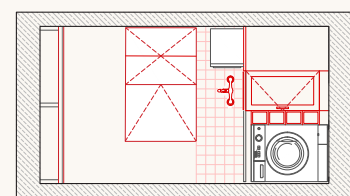
INCORPORACIÓ NOUS PUNTS ELÈCTRIC.

SALUBRITAT

SUBSTITUCIÓ PICA EXISTENT.

INCORPORACIÓ NOU MOBILIARI PER OFERIR MÉS ESPAI D'EMMAGATZEMATGE.

REUBICACIÓ D'OBJECTES PROPORCIONANT D'ESPAI DE TREBALL.



FUSTERIES EXTERIORS



HABITABILITAT

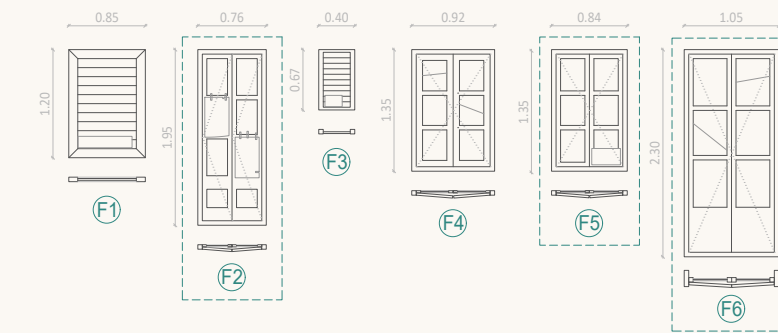
DETERIOR MOLT IMPORTANT EN LA MAJORIA DE LES FUSTERIES EXTERIORS.

SALUBRITAT

DIVERSOS VIDRES INEXISTENTS O TRENCATS, AIXÍ COM MARCS AMB SIGNES DE DEGRADACIÓ.

FOCALITZACIÓ EN 3 FINESTRES DEGUT A LA UBICACIÓ PERJUDICANT A LA USUÀRIA.

- CE05: LA USUÀRIA VIU PRÀCTICAMENT A LA SEVA HABITACIÓ.
- CE06: BALCONERA AMB PONT TÈRMIC ELEVAT. VENTILACIÓ CREUADA.
- CE02: BALCONERA AMB PONT TÈRMIC ELEVAT, ALINIADA AMB L'ANTERIOR PER TANT VENTILACIÓ CREUADA



ASCENSOR



ACCESSIBILITAT

L'EDIFICI NO ESTÀ ADEQUAT CORRECTAMENT EN QUANT A ACCESSIBILITAT.

OBLIGA A LA NOSTRA USUÀRIA I A LA RESTA DE VEÏNS A PUJAR I BAIXAR PER LES ESCALES.

IMPOSSIBILITAT DE L'ASCENSOR A COTA 0.

FORAT DE L'ESCALA AMB LES MIDES IDÒNIES PER UBICAR UN ASCENSOR.

PODER COL·LOCAR UN ASCENSOR QUE AJUDI A LA COMUNITAT DE VEÏNS ES CONVERTEIX EN UN PUNT MOLT IMPORTANT DEL PROJECTE.

ES PLANTEJA A L'ENTITAT ACCIÓ SOCIAL MONTALEGRE FER UN ESTUDI SOCIAL DE TOT EL BLOC PER PODER NEGOCIAR AMB LA PROPIETAT.

PATOLOGIES I ANÀLISIS

MICROPROJECTE

PATOLOGIES I ANÀLISIS

PATOLOGIES I ANÀLISIS

MICROPROJECTE

PATOLOGIES I ANÀLISIS