

# Regió7

Dissabte, 18 de novembre del 2000

Suplement especial

## HABITATGE I CONSTRUCCIÓ

MIREIA ARSO



*Construïm el seu futur*

**CORREDORIA D'ASSEGURANCES PUJOL**

Àngel Guimerà, 56-58 baixos  
Tel. 93 877 20 64 - Fax 93 877 36 91  
08240 MANRESA

Gran, 62  
Tel. i fax 93 833 20 64  
08295 SANT VICENÇ DE CASTELLET





GRUP **SÀNCHEZ**

# 20 anys qualitat construint de vida



## Disseny i personalització

Un equip de professionals al seu servei perquè vostè pugui dissenyar el pis dels seus somnis.



Promocions  
COR DE CATALUNYA, S.L.

Bernat de Sallent, 2  
08240 MANRESA  
Tel. 93 873 22 22  
cial@grupsanchez.com

## Qualitat i garantia

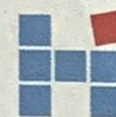
Construïm qualitat, respectant l'entorn i el medi ambient



Joan XXIII, 26  
08251 SANTPEDOR  
Tel. 93 832 09 03  
grup@grupsanchez.com

## Servei i confiança

Venem la seva propietat amb les màximes garanties



HABITAT  
COR DE CATALUNYA

Casanova, 2  
08240 MANRESA  
Tel. 93 872 81 81  
habitat@grupsanchez.com

## Gestió integral d'obres

Dissenyem i executem el seu projecte



Via Augusta, 48-54, 2n 5ª  
08006 BARCELONA  
Tel. 93 238 64 60  
Fax 93 415 80 94  
Serrano, 207  
22106 MADRID  
qe@grupsanchez.com





HABITATGE I CONSTRUCCIÓ

La situació del sector

El Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona creu que estem arribant a un moment d'estabilització evident en el sector dels habitatges

# Continua el creixement moderat

El primer semestre d'enguany ha continuat, en línies mestres, la mateixa tendència de creixement moderat que els tres primers mesos de l'any havien anunciat, creixement que, cal tenir-ho en compte, ha tingut lloc en un context de fortíssima creació d'habitatges nous. Així, pel cas de l'habitatge nou a la província de Barcelona, la similitud va ser tal que es van repetir moltes xifres apuntades el mes de març, entre les quals la de creixement global acumulat de la província, que a final de juny era del 4,5 % respecte del mateix període del 1999. Fins i tot es van accentuar les tendències que va obrir l'any: va augmentar el desequilibri entre el fort creixement de gairebé totes les comarques i un decreixement molt important del cinturó industrial i de la mateixa Barcelona, decreixement molt acusat durant el segon trimestre al Baix Llobregat. Dels voltants de Barcelona, només el Vallès Occidental va assolir xifres de creixement notables. Així doncs, tot i que la xifra global de la província és molt positiva, perquè implica un creixement moderat sobre unes xifres molt altes, s'ha d'anar amb cautela, ja que moltes comarques estan creixent a taxes del 25 al 30 % i les que tenen més pes demogràfic, financer i industrial ja fa temps que cauen a uns ritmes molt considerables. Un altre fet a destacar pel cas barceloní és la gran xifra d'habitatges acabats, el 42,5 % superior a la del primer semestre de l'any passat, indicador que reflecteix la capacitat del sector per col·locar habitatges al carrer, tot i que també mostra fins a quin punt s'està acabant l'obra a un ritme de creixement molt superior al de l'obra iniciada. Que estem arribant a un moment d'estabilització és evident, ja que el sector no creix als ritmes exagerats que ho feia abans, pel cas particular de Barcelona. Però, aquesta situació és aïllada o respon a una tendència general?

La majoria de previsions donen a aquest any una previsió de creixement d'entre el 6 i el 7 % al conjunt del sector, xifra que puja al 7,5 % en el cas de l'habitatge residencial. S'ha de tenir en compte que l'evolució nacional de l'habitatge l'any 1999 va representar un augment del 12,5 %. A més, resulta interessant fer ressaltar un fet: l'impuls principal de l'habitatge actualment s'està donant a aquells de qualitat, o, el que és el mateix, més cars, traduïts principalment en segones residències. A la província de Barcelona, si ens atenim a les darreres xifres, tenim que les comarques que més creixen són les de fora dels volts de la capital, tot i que el Garraf també hagi descendit lleugerament (fet que es pot explicar per la grandíssima expansió d'aquests darrers anys). I encara més: en algunes comarques, com el Bages, s'està obser-



La majoria de previsions donen a aquest any un creixement d'entre el 6 i el 7 % al conjunt del sector, i del 7,5 % en el cas de l'habitatge residencial

vant una tendència descentralitzadora respecte a la distribució de la creació de l'habitatge nou, i alhora que el volum de construcció d'habitatges nous a Manresa cau, puja en altres nuclis més petits dels voltants, amb edificacions en zones d'habitatges unifamiliars o de poca densitat. Estabilització i edificacions de més es-

tànding. Aquestes són dues de les claus que sembla ser que hi ha ara. Què pot estar passant? Una explicació economicista es basaria en l'esgotament actual de la majoria de la demanda. D'aquesta manera, van sobrevivint progressivament elements de la demanda amb gran poder adquisitiu, mentre que van quedant fora

al mateix ritme aquells amb rendes més baixes, a causa de la pressió dels preus i dels tipus d'interès. No obstant això, entren en joc altres factors addicionals per explicar el que passa. Un, no poc important, és l'esgotament de sòl. En moltes zones, com ara Barcelona i molts nuclis de l'entorn, està pràcticament exhaurit,

i l'escassa creació d'habitatge nou està molt directament relacionada amb aquest fet. Però resulta que les estimacions de preus ja no són les mateixes de fa un any. Actualment, les taxes interanuals de preus estan, en el cas de la demarcació de Barcelona, entorn del 15 %, i del 13,5 % pel total nacional. Les previsions actuals





HABITATGE I CONSTRUCCIÓ

La LOE

L'objectiu de la llei és donar més seguretat als compradors d'habitatge. Fins ara, el sector era regulat només per un seguit de normes disperses

# Entra en vigor la norma de l'edificació

La Llei d'ordenació de l'edificació, que ha entrat en vigor enguany, aborda aspectes molt urgents i necessaris per a un sector que té trets diferencials respecte d'altres sectors industrials i que és clau per al desenvolupament de l'economia del país. El text defineix els diferents agents que intervenen en el procés d'edificació i estableix les funcions i responsabilitats de cadascun d'ells. També proposa un sistema esglaonat en relació amb el període de responsabilitat civil segons les diferents parts de l'obra, i estableix un conjunt de garanties i assegurances que permet als usuaris una ràpida reparació dels danys o dels defectes constructius que es produeixin als edificis.

L'objectiu de la llei és establir un marc legal que detalli les responsabilitats de les persones que intervenen en el procés d'edificació per donar més seguretat als compradors d'habitatge. Fins ara, hi havia un buit legal en aquest sector, que era regulat mitjançant un seguit de normes disperses: no existia l'obligatorietat de contractar assegurances sobre una construcció; no era clar a qui s'havia de reclamar, segons quin era el tipus de defecte; i era complicat identificar de qui era la responsabilitat.

La normativa especifica els requisits bàsics de l'edificació, que es divideixen en tres apartats: funcionals, de seguretat i d'habitabilitat. Els funcionals es defineixen segons la funcionalitat d'ús, l'accessibilitat i l'accés als serveis de telecomunicació. Els de seguretat són la resistència mecànica i l'estabilitat, la seguretat en cas d'incendi, i la seguretat d'utilització. Els requisits d'habitabilitat que haurà de tenir l'edificació són de salubritat i salut, de protecció del medi ambient, de protecció acústica, d'estalvi d'energia i de funcionalitat dels elements constructius i les instal·lacions. Un altre punt interessant de la llei especifica la responsabilitat civil per incompliment d'obligacions. Aquest punt diu que tots els agents que intervenen en l'edificació són responsables dels danys materials en els edificis per vicis o defectes originats per imperícia, negligència o culpa; la responsabilitat és individual, o bé solidària quan no es pugui individualitzar; el promotor respon solidàriament amb els altres agents davant de tercers adquirents; i el constructor respon de les deficiències dels productes de construcció que hagi adquirit o acceptat.

Els agents que intervenen en l'edificació són els següents: promotor, projectista, constructor, director de l'obra, director de l'execució de l'obra, entitats i laboratoris de control de qualitat, subministradors de productes, i propietaris i usuaris. La llei assigna les obligacions que corresponen a cadascun d'ells i les responsabilitats que es deriven del seu

MIREIA ARSO



L'objectiu de la llei és establir un marc legal que detalli les responsabilitats de les persones que intervenen en el procés d'edificació

incompliment. S'estableixen terminis de responsabilitat en períodes d'un, tres i deu anys, en funció dels diversos danys que puguin aparèixer en els edificis.

Però la llei no ha entrat encara en vigència en la seva totalitat. La norma, que es va consensuar entre constructors, asseguradores i consumidors, preveu tres assegura-

rances automàtiques que cobreixen la pràctica totalitat dels defectes que poden trobar els compradors en adquirir la seva nova casa. Però dues d'aquestes assegurances no entraran en vigor a causa de dificultats tècniques i de l'alt cost que comportarà la seva posada en marxa (fins al 10% del valor de l'habitatge), el qual seria

repercutit en el preu.

Des del mes de maig passat, és obligatòria l'assegurança dels 10 anys (en els habitatges per a la construcció dels quals es va demanar la llicència a partir del 6 de maig passat). Aquesta assegurança decenal cobreix els defectes que comprometen directament l'estabilitat de l'edifici. Aquests

defectes són els menys freqüents, però també els més greus.

La gran novetat d'aquesta llei era l'establiment de tres assegurances que havien de protegir automàticament el comprador davant de qualsevol defecte de les cases noves. La norma, finalment, preveu les tres assegurances, però només ha entrat en vi-




**HABITATGE I CONSTRUCCIÓ**
**L'aïllament de la casa**

La quantitat de calor que s'ha d'aportar a un habitatge a l'hivern depèn del grau d'aïllament tèrmic que tingui l'edifici

# Una barrera tèrmica a les parets

La transmissió de calor depèn de les propietats físiques dels materials i també de la durada de les seves qualitats. Els materials aïllants tèrmics són aquells en els quals la transmissió de calor és més lenta, és a dir, en els quals la transmissió de calor triga més temps a produir-se. Aquesta transmissió de calor es produeix de forma que un cos a una temperatura més alta cedeix calor al de temperatura més baixa.

A partir de la crisi energètica dels anys 70, el concepte d'aïllament tèrmic va adquirir una especial rellevància. A partir d'aquesta dècada es prenen les primeres mesures orientades a millorar el grau d'aïllament tèrmic dels edificis per tal de reduir els consums energètics, principalment els que són per la utilització dels sistemes de calefacció. D'aquestes iniciatives sorgeix la norma bàsica anomenada NRE CT-79 a escala estatal, i posteriorment la norma NRE AT-87 per a Catalunya. Actualment, aquestes normes regulen les condicions d'aïllament tèrmic que han de complir els edificis i també descriu els seus diferents components.

La quantitat de calor que s'ha d'aportar a un habitatge a l'hivern per mantenir uns nivells de temperatura còmodes depèn del grau d'aïllament tèrmic de l'edifici. Un aïllament tèrmic deficient farà que s'escolin una gran quantitat de calories a l'exterior i, per tant, es farà necessari produir-ne més per compensar aquestes pèrdues. Per tant, la calefacció haurà de funcionar més temps i el consum d'energia s'incrementarà. En canvi, si l'edifici disposa d'un bon aïllament tèrmic, hi ha una barrera que dificulta la pèrdua de calor. Així, es redueixen les pèrdues energètiques i s'aconsegueix un estalvi important, sigui quin sigui el sistema de calefacció emprat.

## La temperatura òptima a l'interior, entre 17 i 20° C

Els estàndards de confort tèrmic a la llar han variat amb el temps i han arribat a nivells més complexos i exigents. No es pot comparar la comoditat tèrmica que es considerava ideal fa cent anys amb les exigències actuals. La temperatura a l'hivern i a l'estiu que els estàndards actuals exigeixen és molt diferent dels valors acceptats en èpoques anteriors. Una temperatura òptima se situa entre els 17 i els 20 graus centígrads, per tal de no notar molèsties a l'hora de respirar ni sensacions de sudoració o sequedat ambiental. A més, la renovació de l'aire en una habitació que és escalfada per la calefacció és imprescindible. Cada persona necessita més de 10 metres cúbics d'aire nou cada hora per tal de no tenir molèsties respiratòries. I la velocitat d'aquest corrent d'aire renovat no pot ser excessiva ni

MIREIA ARSO



Un aïllament tèrmic deficient farà que s'escolin una gran quantitat de calories a l'exterior i, per tant, es farà necessari produir-ne més per compensar-ho

massa lenta. S'ha de situar entre valors de 9 i 15 metres per minut. Actualment, alguns edificis no poden arribar a aquests estàndards de confort, ja que les característiques segons les quals es van construir i els sistemes de calefacció de què disposen han quedat obsolets i no garanteixen les cotes de confortabilitat desitjables.

Els materials amb els quals s'ha fet la casa són decisius per esco-

llir el sistema de calefacció ideal. Hi ha cases que costa més d'escalfar a causa de la naturalesa de la seva construcció i de les característiques dels materials que les componen. També hi ha habitatges que conserven més temps l'escalfor perquè aïllen millor o tenen menys inèrcia tèrmica. La inèrcia tèrmica és la propietat d'alguns materials d'emmagatzemar escalfor i de desprendre-la

amb posterioritat quan la font de calor s'apaga. La inèrcia tèrmica juga un paper fonamental en la manera d'utilitzar el sistema de calefacció i depèn dels materials de la casa.

Quan les cases tenen una alta inèrcia tèrmica, les parets i els sostres cedeixen molta calor, fins i tot hores després d'haver-se apagat la calefacció. En canvi, si la casa es refreda i es comença a

escalfar de nou, no es percebrà la calor fins que les parets i els sostres hagin arribat a una temperatura d'equilibri. Contràriament, les cases amb poca inèrcia tèrmica s'escalfen de seguida, però un cop s'apaga el sistema de calefacció es tornen a refredar molt ràpidament.

Però, sigui quin sigui el sistema de calefacció de la casa, cal tenir en compte alguns aspectes fona-



# NOVES PROMOCIONS D'HABITATGES A LA VENDA

Miquel Angel Prunés i Feixas  
Arquitecte



c. Martí i Julià

- Totxo manual artesanal
- Fusteria d'alumini lacat negre
- Acurat disseny interior i exterior
- Confort "tot elèctric"
- Acabats personalitzats

Miquel Àngel Prunés i Feixas  
Arquitecte



c. Bruc



HABITATGES  
**Sant Jordi**

Informació i vendes: tel. 93 876 48 02 / 93 872 98 96