
Memòria valorada de les Millores d'eficiència energètica, accessibilitat i confort a Can Fàbregas

Carrer de Pere Figuera i Serra, 1
Districte de Sarrià-Sant Gervasi · Barcelona

Juny 2026



1. Objecte	3
2. Antecedents	3
3. Àmbit d'actuació, estat actual i serveis existents	4
3.1 Àmbit d'actuació	4
3.2 Estat actual i serveis existents	4
4. Proposta d'actuació	4
4.1 Aspectes generals	4
4.3 Serveis afectats	5
5. Normativa aplicable	5
6. Organització de les obres i termini	6
7. Seguretat i salut	7
8. Projecte	7
8.1 Dades i criteris de disseny	7
8.2 Materials i especificacions	7
9. Plànols Actuació	8
10. Amidaments i Pressupostos	9
11. Període de garantia	12
12. Gestió de residus	12

1. OBJECTE

La present memòria té per objecte descriure i valorar el conjunt d'actuacions previstes per a la millora de les condicions d'accessibilitat, eficiència energètica i confort del Casal de Gent Gran Can Fàbregas, situat al Carrer de Pere Figuera i Serra, 1, al barri de Sarrià-Sant Gervasi, Barcelona.

Aquestes actuacions es poden dur a terme gràcies a la dotació procedent dels Pressupostos Participatius 2024-2027. Les intervencions que es plantegen inclouen:

- La instal·lació de vàlvules termostàtiques i termòstats a tots els radiadors de l'edifici, conjuntament amb la incorporació de detectors d'obertura de finestres connectats al sistema de climatització, amb l'objectiu de millorar l'eficiència energètica i el confort tèrmic dels espais.
- La construcció d'una nova rampa d'accés per a persones amb mobilitat reduïda a l'entrada principal del casal, incloent l'eliminació del graó existent i de la rampa metàl·lica, per tal de garantir l'accessibilitat universal conforme a la normativa vigent.
- La realització de treballs de pintura a les diverses plantes de l'edifici, incloent sostres, parets, escales i portes, amb l'objectiu de renovar i millorar l'estat de conservació dels espais interiors.

Totes aquestes actuacions s'emmarquen dins les tasques de manteniment, millora i adequació dels equipaments municipals del Districte, i es plantegen de manera coordinada per optimitzar els terminis d'execució i minimitzar l'impacte sobre el funcionament habitual del centre.

2. ANTECEDENTS

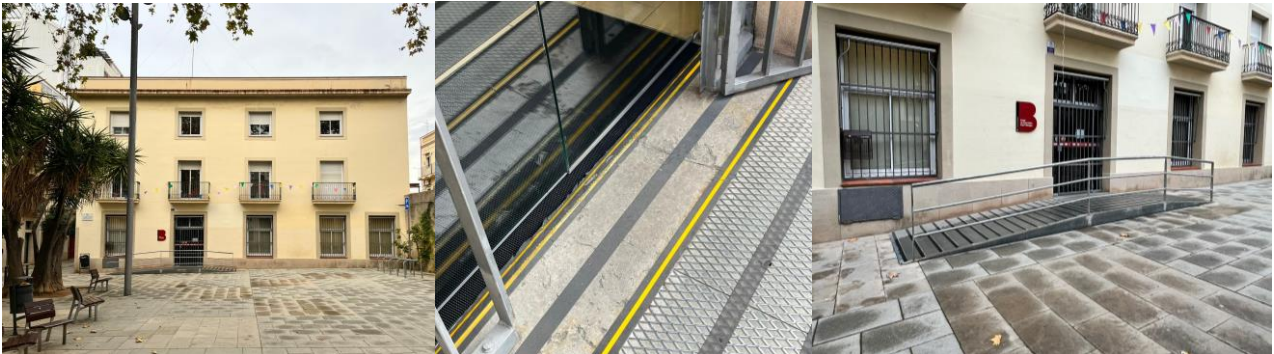
El Casal de Gent Gran Can Fàbregas és un equipament municipal destinat principalment a persones grans. Inaugurat l'any 1986, es va reubicar el 2003 a la plaça de Pere Figuera i Serra, 1, al barri de Sarrià. L'edifici es distribueix en planta baixa, planta primera i planta segona, i disposa de diverses sales d'activitats, espais comuns, despatxos i zones de reunió.

Pel que fa al sistema de climatització, l'equipament disposa d'un sistema de calefacció per radiadors amb limitacions pel que fa a la regulació individual de cada espai. Aquest fet comporta un consum energètic superior al necessari i dificultats per mantenir un confort tèrmic estable.

D'altra banda, s'ha previst instal·lar elements de control d'obertura a les finestres que bloquegin el funcionament del nou sistema de climatització per aire. D'aquesta manera, si s'obre una finestra en una sala, la climatització s'atura automàticament. Aquesta actuació contribueix a millorar l'eficiència energètica de l'edifici.

En relació amb l'accessibilitat, l'accés principal disposa d'una porta corredissa de vidre amb una reixa batent exterior i una rampa metàl·lica que arriba fins a la façana. No obstant això, aquesta rampa no elimina el graó interior d'uns 5 cm existent entre la cota final de la rampa i el paviment interior. Aquesta situació genera risc d'ensopegada i incompleix la normativa d'accessibilitat vigent (CTE DB-SUA i Decret 209/2023). La rampa compta amb baranes tubulars i xapa estriada, però únicament disposa de bandes adhesives provisionals com a mesura antilliscant.

Finalment, els espais interiors de l'edifici presenten un estat deficient de conservació de la pintura i es fa necessari pintar tota la superfície interior de l'equipament, incloent sostres i parets de les tres plantes, l'escala fins al badalot i les portes interiors.



3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ, ESTAT ACTUAL I SERVEIS EXISTENTS

3.1 Àmbit d'actuació

Les intervencions es duran a terme en els àmbits següents de l'edifici:

- Totes les dependències dotades de calefacció per radiadors (un total de 20 ambients distribuïts a les tres plantes de l'edifici), per a les actuacions de millora del sistema de climatització.
- L'accés principal del casal, incloent la rampa metàl·lica existent, el graó interior i el paviment exterior immediat, per a les actuacions d'accessibilitat.
- La totalitat dels espais interiors de l'edifici (sostres i parets de planta baixa, planta primera i planta segona, l'escala amb el seu badalot i les portes interiors), per als treballs de pintura.

3.2 Estat actual i serveis existents

El sistema de calefacció de l'edifici es amb caldera de gas que es distribueix amb canonades d'aigua als radiadors repartits a totes les aules i espais.

L'accés principal presenta una porta corredissa de vidre amb una reixa batent exterior, el graó de pedra d'uns 5 cm abans d'arribar a la rampa metàl·lica amb baranes tubulars i xapa estriada. El paviment exterior és de lloses granítiques amb una lleu pendent.

No s'afecten instal·lacions d'aigua, electricitat ni sanejament.

Els espais interiors presenten un desgast generalitzat de la pintura.

4. PROPOSTA D'ACTUACIÓ

4.1 Aspectes generals

Les actuacions es plantegen de forma coordinada i seqüencial, aprofitant els períodes en què el casal té una activitat reduïda o es troba buit per minimitzar l'impacte en el seu funcionament habitual. A continuació es detallen les intervencions previstes.

Millores del sistema de climatització

S'instal·laran vàlvules termostàtiques i termòstats a tots els radiadors dels 20 ambients de l'edifici, permetent la regulació individual de la temperatura per espai i optimitzant el consum energètic. El model de vàlvula previst és el capçal termostàtic Waft V2 (M30 x 1,5), amb sensor líquid blanc i rang de regulació de 6 a 28°C. Complementàriament, es col·locaran detectors d'obertura de finestres connectats al sistema de climatització, amb l'objectiu de detectar automàticament quan alguna finestra està oberta i apagar el sistema per evitar pèrdues energètiques. Finalment, s'instal·larà la

placa de control CZP68UBK2 i els cables accessori CZ-T10 necessaris per a la integració del sistema.

Nova rampa d'accés per a persones amb mobilitat reduïda

S'iniciarà amb els treballs previs de demolició i desmuntatge de la rampa metàl·lica, el fresat i rebaix del graó de pedra existent d'uns 5 cm a l'accés principal.

Es construirà la nova rampa de formigó armat a cota amb el paviment interior, garantint la continuïtat de l'itinerari accessible.

La solució constructiva preveu, el rebaix del llit (àmbit de la llosa de la nova escala), es compactarà el terra i les graves inferiors, una malla electrosoldada d'acer corrugat $\varnothing 6$ mm, formigó R250, morter i peces granítiques antilliscants de 60x40 cm, idèntiques a les existents al paviment exterior, que seran el paviment d'acabat de la nova rampa.

Es garantirà un replà davant la porta d'un mínim d'1,50 m per permetre la maniobra d'una cadira de rodes amb la reixa oberta, i el pendent de la rampa s'ajustarà a l'espai disponible ($\leq 8-10\%$).

Es farà la gestió adequada de tota la runa i residus generats.

Treballs de pintura interior

Es pintaran tots els espais interiors de l'edifici.

Prèviament cal preparar tots els espais, separant armaris, mobles i altres elements de les parets per tenir-les lliures. Es taparan els forats i s'allisaran les parets que per algun motiu mostrin rugositats. Es tractaran totes les superfícies per deixar-les adequades per a ser pintares, parets, sostres i fusteries, i l'aplicació de capes d'imprimació on sigui necessari.

Es protegiran tots els elements que no hagin d'anar pintats, amb material adequat.

L'abast dels treballs de pintura abasten tots els sostres i parets de la planta segona (594,88 m²), planta primera (598,88 m²) i planta baixa (175,30 m²), la pintura de sostres i parets de l'escala des de la planta baixa fins al badalot (515 m²) i la pintura de 27 portes interiors.

Un cop finalitzada l'actuació de pintura, caldrà netejar i sanejament, tornant a posar al seu lloc tots els elements que s'han mogut i protegit.

4.3 Serveis afectats

Durant l'execució de les obres de la rampa d'accés, la rampa quedarà inutilitzada temporalment i caldrà habilitar un accés auxiliar per als usuaris del casal. S'establirà la senyalització adequada per garantir la seguretat i la continuïtat de l'accés al centre. La resta d'intervencions (climatització i pintura) es realitzaran de manera que l'impacte sobre el funcionament habitual del casal sigui mínim, preferentment fora de l'horari d'activitat o durant el període de tancament estival.

5. NORMATIVA APLICABLE

Les actuacions previstes en aquesta memòria es duran a terme d'acord amb la normativa vigent aplicable en cada cas:

- CTE DB-SUA (Seguretat d'Utilització i Accessibilitat), pel que fa a les condicions d'accessibilitat i seguretat de la nova rampa.
- Decret 209/2023, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.
- DA DB-SUA/3 – Lliscament de terres, per a la selecció del tractament antilliscant de la rampa.
- Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en Edificis (RITE) i normativa d'eficiència energètica aplicable a la instal·lació de vàlvules termostàtiques i sistema de control de climatització.

- Normativa de gestió de residus de construcció (Decret 89/2010 i Decret 197/2016).
- Normativa vigent en matèria de prevenció de riscos laborals (Llei 31/1995 i reglamentació de desenvolupament).

6. ORGANITZACIÓ DE LES OBRES I TERMINI

Les actuacions es planificaran de forma coordinada per optimitzar els terminis i minimitzar les molèsties als usuaris del casal. Es preveu la següent seqüenciació:

Millores de climatització

Els treballs d'instal·lació de vàlvules termostàtiques, termòstats i detectors d'obertura de finestres es podran executar de forma progressiva, compatibilitzant-los amb el funcionament normal del casal. Es preveu realitzar les intervencions per plantes o zones, limitant l'afectació als espais en ús. El termini d'execució serà d'aproximadament de 5 dies hàbils. Aquests treballs són compatibles amb l'ús de l'equipament.

Nova rampa d'accés

Les obres de construcció de la nova rampa d'accés es duran a terme en un termini estimat de tres setmanes, amb inici a finals del mes de juliol. Les fases d'execució seran: replanteig i preparació de la zona, rebaix del graó i adaptació de la rampa, execució de l'estructura (terra compactada, graves, malla, formigó i morter), pavimentació amb rajoles, instal·lació de la barana metàl·lica, aplicació del tractament antilliscant, senyalització provisional durant l'obra i neteja i acabats finals.

Treballs de pintura

Els treballs de pintura interior s'executaran aprofitant el tancament estival de l'equipament, en el període comprès entre l'1 d'agost i el 14 de setembre. La seqüència d'execució prioritzarà la finalització de la planta baixa abans de la reobertura del centre, el dia 1 de setembre, per garantir que els espais d'accés i ús comú estiguin disponibles des del primer dia. Es coordinaran els treballs per evitar interferències entre les diferents zones i garantir una ventilació adequada dels espais durant el procés.

Termini d'execució

El global de l'actuació es reparteix entre el **15 de juliol i el 15 de setembre**, tenint en compte que hi ha aquests treballs que tenen estipulat executar-se en aquesta franja temporal:

.Rampa accés: inici obra el **27 de juliol fins al 15 d'agost**.

.Pintura: inici el **1 d'agost fins al 15 de setembre** (tenint en compte que l'**1 de setembre** ha d'estar la planta baixa completament acabada).

.millores clima: es poden executar dins del termini del contracte, sense especificar, donat que són compatibles amb l'activitat del centre.

7. SEGURETAT I SALUT

Totes les actuacions es duran a terme d'acord amb la Llei 31/1995 de prevenció de riscos laborals i la seva normativa de desenvolupament, garantint la seguretat dels treballadors i dels usuaris del centre.

Es senyalitzaran adequadament les zones d'obra i s'habilitaran accessos alternatius per assegurar la circulació segura durant els treballs.

Per a la rampa d'accés, es disposarà de l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, amb definició dels EPIs necessaris (ulleres, guants, màscara i calçat de seguretat) i de les mesures de protecció i itineraris alternatius. Es preveu una partida de seguretat i salut aproximada del 0,7% del PEM.

En els treballs de pintura, es garantirà la ventilació dels espais i l'ús dels EPIs adequats als productes emprats.

8. PROJECTE

8.1 Dades i criteris de disseny

Les actuacions de climatització es dimensionen per als 20 ambients de l'edifici dotats de calefacció per radiadors, amb un total de 20 vàlvules termostàtiques, 20 termòstats i els sensors d'obertura de finestres corresponents. El sistema s'integrarà amb la placa de control CZP68UBK2 i els cables accessori CZ-T10 necessaris per garantir la connectivitat de tots els elements.

La nova rampa d'accés es dissenya per eliminar el graó de 5 cm existent i garantir la continuïtat de l'itinerari accessible, amb un pendent màxim del 8-10% i replà mínim de 1,50 m davant la porta d'accés. El tractament antilliscant permanent complirà els requisits de la DA DB-SUA/3 per a zones exteriors i accés a edificis d'ús públic.

Els treballs de pintura es realitzaran amb productes adequats per a cada superfície i ús dels espais, garantint la durabilitat del resultat i el compliment de les especificacions tècniques del Departament d'Obres i Manteniment del Districte.

8.2 Materials i especificacions

Per a les actuacions de climatització, els materials principals previstos són:

- Capçal termostàtic Waft V2 M30 x 1,5, sensor líquid blanc, rang 6-28°C (20 unitats).
- Placa de control CZP68UBK2 (1 unitat).
- Cable accessori CZ-T10 (20 unitats).
- Part proporcional de cable, tub, material auxiliar i mà d'obra d'instal·lació.

Per a la nova rampa d'accés, els materials principals previstos són:

- Graves i terra compactada per a la base.
- Malla electrosoldada d'acer corrugat ø6 mm.
- Formigó R250.
- Morter per a la regularització i fixació del paviment.
- Rajoles de 60x40 cm per a la pavimentació de la superfície.
- Barana metàl·lica tubular per als laterals de la rampa.

9. PLÀNOLS ACTUACIÓ

CLIMATITZACIÓ

- **Maquinari:**

▣ Radiador

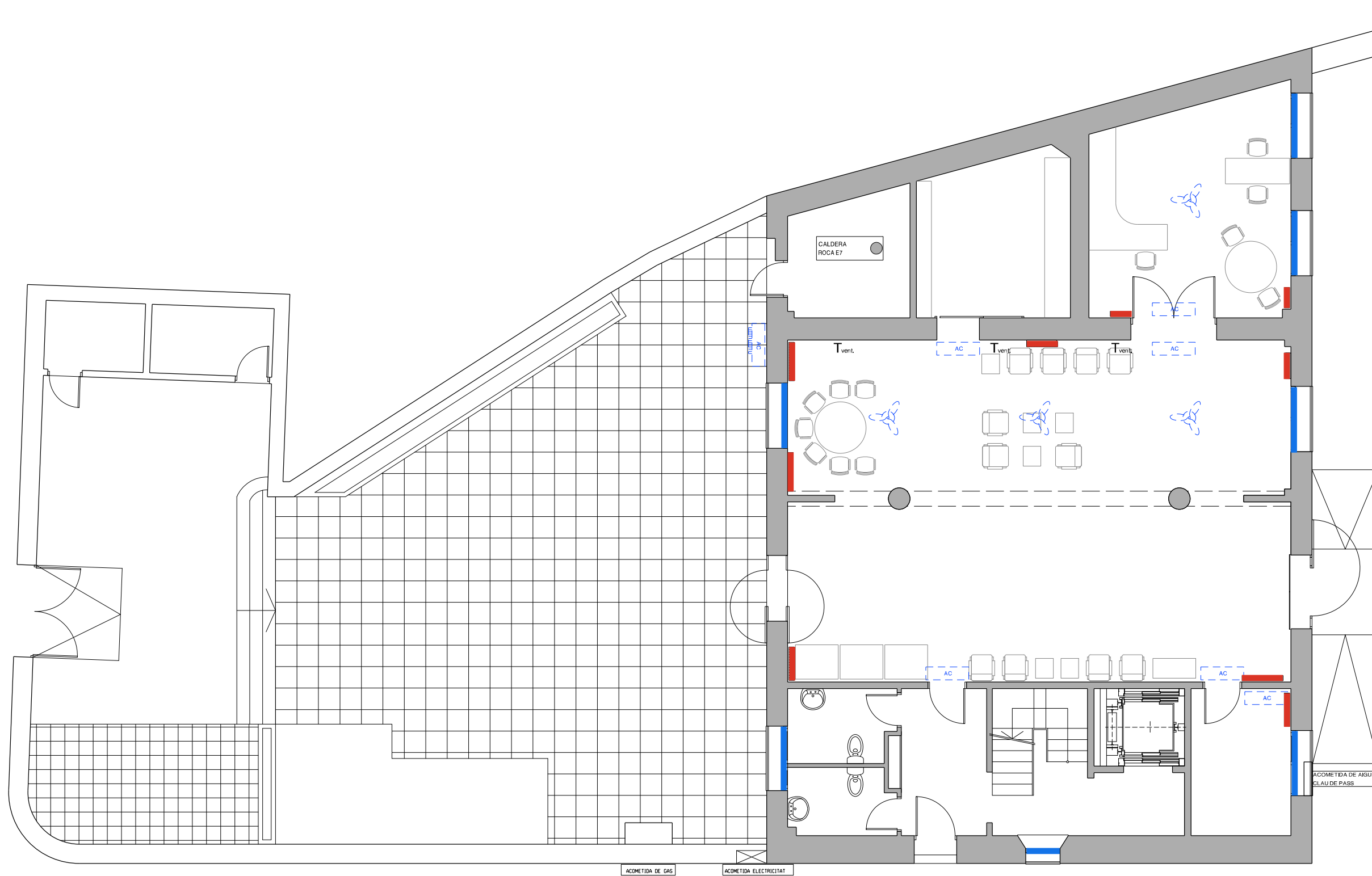
⊗ Ventilador al sostre

AC Aire condicionat

- **Aparells de regulació:**

T_{vent.} Regulador del ventilador al sostre

T Termostat



PLANTA BAIXA

Radiadors ———

Finestres ———

CLIMATITZACIÓ

- **Maquinari:**

▣ Radiador

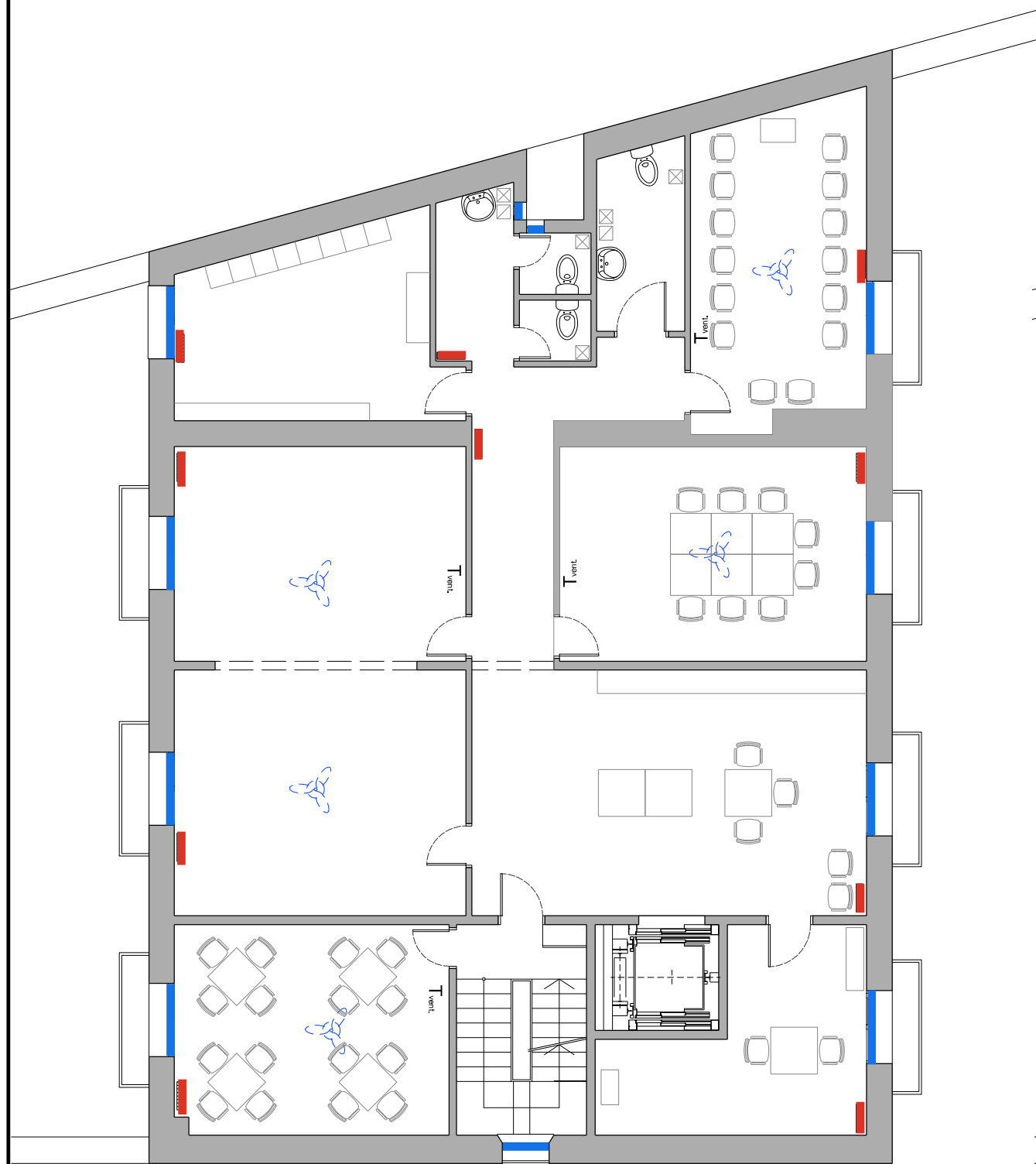
☼ Ventilador al sostre

AC Aire condicionat

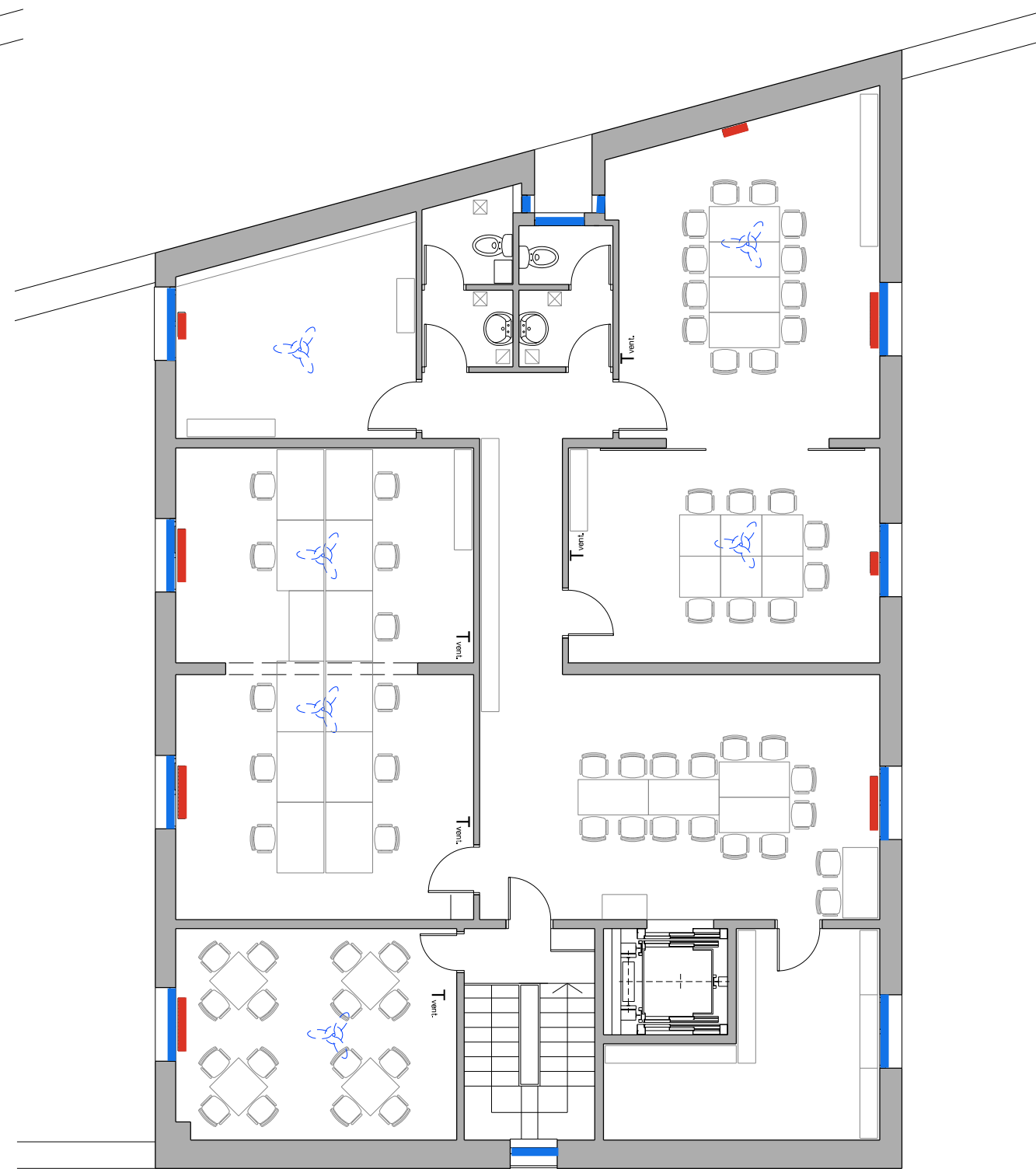
- **Aparells de regulació:**

T_{vent.} Regulador del ventilador al sostre

T Termostat



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

Radiadors ———

Finestres ———

10. AMIDAMENTS I PRESSUPOSTOS

A continuació es presenta el resum del pressupost conjunt de les actuacions previstes. Els imports inclouen el 5% de costos indirectes i s'expressen sense IVA, llevat del total general. L'IVA aplicable és del 21%.

RESUM PRESSUPOST	
DETECTORS CONTROL OBERTURA FINESTRES	5.174,92 €
VÀLBULES TERMOSTÀTIQUES A RADIADORS	3.020,79 €
TAPETES PER FINESTRES	303,00 €
RAMPA ACCÉS	3.759,95 €
TREBALLS DE PINTURA	26.105,41 €
SEGURETAT I SALUT	227,06 €
Total	38.591,13 €
IVA 21%	8.104,14 €
TOTAL	46.695,26 €

A 3 de juny de 2026, signen,

Gestora d'equipaments del departament d'obres i manteniment;

Cap del Departament d'obres i manteniment,
Districte Sarrià – Sant Gervasi;

Elisabet Boleda

Marina Barjau

AMIDAMENT	Unitat	Preu	Import
DETECTORS CONTROL OBERTURA FINESTRES			5.174,92 €
Placa CZP68UBK2	1	281,87	281,87 €
Cable accessori CZ-T10	20	106,89	2.137,89 €
Part proporcional de cable, tub, material i mà de obra.	20	137,76	2.755,15 €
VÀLBULES TERMOSTÀTIQUES A RADIADORS			3.020,79 €
Subministrament de capçal termostàtic Waft V2 M30 x 1.5, sensor líquid blanc 6-28°C	20	27,96	559,28 €
Retirada del termòstat existent i col·locació del mateix.	20	60,91	1.218,26 €
Buidatge i ompliment de la instal·lació	1	1.243,25	1.243,25 €
TAPETES PER FINESTRES			303,00 €
Peces de cobertes per a orificis de desguàs, tapes de ventilació de finestra, coberta per al davall de la finestra.	10	30,30	303,00 €
RAMPA ACCÉS			3.759,95 €
Enderrocs i demolicions	1	797,59	797,59 €
Moviment de terres i gestió de residus	1	233,38	233,38 €
Encofrat	1	99,79	99,79 €
Armat	1	44,38	44,38 €
Formigonat	1	133,19	133,19 €
Morter i pavimentació	1	903,72	903,72 €
Barana metàl·lica	1	1.076,04	1.076,04 €
Senyalització i seguretat durant l'obra	1	420,00	420,00 €
Neteja i acabats	1	51,86	51,86 €

TREBALLS DE PINTURA			26.105,41 €
Pintura de sostres i parets planta 2	594,88	10,06	5.983,59 €
Pintura de sostres i parets planta 1	598,88	10,06	6.023,82 €
Pintura de sostres i parets planta baixa	175,3	10,06	1.763,25 €
Pintura de sostre i parets escala planta 0 fins al badalot	515	10,06	5.180,11 €
Pintura de porta	27	218,66	5.903,89 €
Ajudes de muntatge i desmuntatge, paleta i electricitat	1	1.250,75	1.250,75 €
SEGURETAT I SALUT			227,06 €
Equips i material per a la seguretat i salut dels treballadors i protecció de tercers	1	227,06	227,06 €
Total PEM			38.591,13 €

11. PERÍODE DE GARANTIA

El període de garantia de totes les actuacions previstes en la present memòria valorada és de dotze (12) mesos, comptats des de la data de recepció provisional de cada intervenció. Durant aquest període, el contractista estarà obligat a esmenar, al seu càrrec, qualsevol deficiència o avaria que es produeixi com a conseqüència d'una execució defectuosa o de la qualitat dels materials emprats.

12. GESTIÓ DE RESIDUS

La gestió dels residus generats per les actuacions previstes es durà a terme d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de construcció i demolició, específicament el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya, i el Decret 197/2016, de 23 de febrer, sobre la gestió de residus de construcció i demolició.

Prèviament a l'inici de les obres, es redactarà i adjuntarà a la documentació d'obra la fitxa de gestió de residus corresponent, d'acord amb les pautes del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) i la documentació de referència dels equipaments municipals. S'identificaran i quantificaran els residus esperats, es definiran les mesures de segregació en obra i es contractarà un gestor autoritzat per a la seva recollida, transport i tractament adequat. Els residus es separaran per tipologies (runa neta, metalls, plàstics i altres) per facilitar-ne el reciclatge i la valoració.