

GUIA PRÀCTICA DE CRITERIS PER A LA SELECCIÓ D'UN PIS



Ens referim a criteris per decidir entre diverses vivendes a igualtat de preu. Per tant, avui no es parlarà d'aspectes econòmics, sinó de disseny, de qualitat i d'eficiència energètica que, suposadament, ens haurien d'ajudar a l'hora d'escollir entre dues vivendes que imaginarem que tenen el mateix preu de compra.

Cal esmentar que no es vol comparar entre diverses tipologies de vivenda ni tampoc infravalorar unes respecte les altres. Sabem que totes elles són necessàries i que van encarades a diverses realitats del mercat: no és el mateix una persona sola, una parella una família o un pis d'estudiants. Per tant creiem que totes elles són necessàries i haurien de ser dissenyades pensant en el públic al qual van destinades.

Passem ara a citar els diversos factors que ens haurien d'ajudar a decidir:

Situació dins la ciutat.

- Al centre d'aquesta, en una àrea residencial, a les afores... Independentment de la valoració econòmica de la zona el més important és decidir si ens agrada o no. Aspectes com la centralitat sovint estan relacionats amb nivells més elevats de contaminació acústica dels carrers. Cal decidir, per tant, què es prefereix.
- La necessitat de transport que tenim. Depenent de la situació que decidim escollir aniran associades unes necessitats de desplaçar-nos. Assumir-les. Tenir present l'existència, o no, de transport públic a la zona. Sobretot en grans ciutats, les vivendes més pròximes a les estacions de metro acostumen a tenir un valor major.

Tamany i programa funcional de la vivenda.

- Número d'habitacions. Dobles o senzilles.
- Cuina oberta al menjador-estar o cuina tancada i ventilada independentment.
- Presència o no de safareig entès aquest com un espai (de mida proporcional a la de la vivenda) independent a qualsevol altre, com per exemple la cuina, destinat al rentat de la roba bruta.
- Possibilitat o no de tenir un espai exterior, protegit de les vistes, per tal d'estendre la roba i assecar-la naturalment.

Orientació de la vivenda.

- Com a regla general és preferible que l'habitatge disposi de grans obertures a Sud (a poder ser de les estances principals). Aquestes haurien d'estar protegides per ràfecs de teulada o qualsevol element volat d'aquesta per tal d'aconseguir l'entrada dels rajos

solars a l'hivern i la protecció d'aquests durant l'estiu, tot aprofitant el diferent angle d'incidència dels rajos solars entre les diverses estacions de l'any.

Aquest efecte contribueix notablement a incrementar la temperatura de la vivenda durant els mesos d'hivern i a evitar-ne el sobreescalfament durant els d'estiu. Malgrat semblar un aspecte de disseny bàsic aquest és un element clau per tal de reduir la demanda energètica de les vivendes i aconseguir que aquestes siguin eficients energèticament.

- A les orientacions Oest i Est és preferible una solució de protecció solar a base de lames o elements protectors verticals.
- Seria ideal aconseguir informació sobre el tipus i el gruix d'aïllament tèrmic que tenen les parts massisses de l'habitatge (façanes). Pensem que cada edifici està dissenyat i construït en una època determinada i, per tant, compleix la normativa del moment de la seva construcció, No seria just exigir els gruixos d'aïllament tèrmic que posem a les construccions d'avui dia a construccions d'un altre moment.
- Fusteria de les obertures. Material: alumini, PVC, fusta, mixtes...
 Trencament de pont tèrmic que té.
 Doble vidre: cambra i vidres.

Ventilació de les estances.

- On ventilen les estances de la vivenda que hem d'escollir: directament al carrer o al pati d'illa, a un pati de ventilació interior (de quines mides és aquest) o si per contra té estances totalment interior sense ventilació natural.

Nivell d'acabats.

- Banys i cuines. Normalment en aquestes peces és on més evident es fa el pas del temps i on és més fàcil datar l'any de la construcció. Tenir present que existeixen tendències en la seva decoració que canvien en funció del moment. Estils més neutres i sobris, per contra, sempre tenen més possibilitats de veure's actuals durant períodes de temps majors.
- Presència o no d'armaris encastats.
- Instal·lació o no de lluminàries.
- I un llarg etcètera dels acabats interiors tals com colors de les parets, paviment, endolls, portes...

Aquest no pretén ser un document exhaustiu ni acadèmic sinó una guia pràctica on es citen criteris de vital importància per escollir convençuts la nostra vivenda que, de ben segur, serà una de les principals inversions de la nostra vida.

Per un judici amb més rigor no dubtin a consultar-nos.