



INFORME DE SUPERVISIÓ DEL PROJECTE EXECUTIU CORRESPONENT A LA REHABILITACIÓ INTEGRAL D'UN EDIFICI AMB UNA CONFIGURACIÓ RESULTANT DE 7 HABITATGES AL CARRER RUBÉN DARÍO, 73 DE BARCELONA

1.-Objecte:

L'objecte del projecte, redactat per l'ESTUDI GRV ARQUITECTES, SLP i BAC ENGINEERING CONSULTANCY GROUP, S.L. (UTE), és la rehabilitació integral de l'edifici d'habitatges situat al carrer Rubén Darío, 73 del Districte de Sant Andreu de Barcelona. La configuració final de l'edifici un cop rehabilitat serà de 7 habitatges i consta de planta baixa i 2 plantes pis.

2.- Descripció:

L'edifici va ser adquirit per l'Ajuntament de Barcelona, encarregant la seva gestió a l'IMHAB. En relació amb el planejament urbanístic, la finca està qualificada amb la clau 15, zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, segons les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona. Es troba dins de la M.P.G.M. a l'àrea del nucli del barri de Sant Andreu i dins del Pla Especial de protecció del subàmbit "Poble antic" i del nucli antic de Sant Andreu.

El solar ocupat per l'edifici té forma trapezoidal, amb una superfície de 250 m². Un dels costats limita amb la parcel·la confrontant, amb mitgera. Els altres constitueixen les façanes principals de l'edifici i estan situats als carrers Rubén Darío -orientació nord- i Riera de Sant Andreu -orientació sud-. La façana orientada cap a l'oest és de petites dimensions i forma un angle pràcticament recte amb el carrer Rubén Darío. Pel que fa a la topografia, el solar presenta un cert desnivell amb una diferència d'uns 80 cm entre la cota més baixa i la més alta.

Estat actual

Segons el que s'ha explicat, l'edifici actual és una construcció amb tres façanes a carrer i un costat que el limita amb la

parcel·la confrontant. Està constituït per una escala única que dona accés des del carrer Rubén Darío als habitatges de la planta primera i segona. A la planta baixa es situen tres habitatges, amb accessos directes des dels carrers. Té una única referència cadastral: 2274301DF3827C0001ZT.

A la planta baixa, un dels habitatges té el seu accés directament des del carrer Rubén Darío. Als altres dos s'accedeix des de la Riera de Sant Andreu, a través de dos patis exteriors. L'habitatge central compta amb un espai situat al soterrani. L'escala que dona al carrer Rubén Darío constitueix l'accés del únic habitatge de la planta primera i dels dos de la planta segona.

L'edifici consta de 6 habitatges i té una superfície construïda de 49,56 m² sota rasant i 536,38 m² sobre rasant.

L'estat de conservació de l'edifici existent és deficient. La estructura de l'edifici consisteix en parets de càrrega de totxo, amb forjats de biguetes de fusta i revoltos ceràmics. El projecte contempla la realització d'obres per a la seva rehabilitació integral i compren intervencions de reforç estructural, mantenint en general la disposició de les parets de càrrega existents. Es realitzen modificacions de distribució, restauració de façanes, renovació de totes les instal·lacions, cobertes, fusteries i acabats, amb criteris de eficiència energètica, accessibilitat i habitabilitat, així com i compliment de normativa que sigui d'aplicació.

Les superfícies útils i construïdes de l'edifici en estat actual son les següents:

Estat actual				
ÚS	Unitats	Sup. útil (m ²)	Sup. construïda sota rasant (m ²)	Sup. construïda sobre rasant (m ²)
HABITATGES	6	422,22		509,80
TRASTERS		34,47	49,56	
ESPAIS COMUNITARIS		22,99		30,29
ALTRES DEPENDÈNCIES		10,55		12,69
TOTAL		490,23	49,56	552,78

Edifici rehabilitat

L'edifici rehabilitat comptarà amb un únic accés des de la Riera de Sant Andreu que donarà a un pati comunitari. Des d'aquest pati s'accedirà directament a un dels habitatges de la planta baixa i al nucli de comunicacions que connecta amb la resta dels habitatges. Des del vestíbul de la finca arrenca l'escala que, a la planta baixa, canviarà el seu traçat. Aquest nucli de comunicacions comptarà amb l'escala i amb un ascensor de nova incorporació i donarà accés a dos habitatges en cada una de les tres plantes.

El nombre total d'habitatges resultant és de 7 unitats, amb un programa d'un o dos dormitoris.



Les superfícies generals de l'edifici resultant figuren al quadre següent:

Edifici rehabilitat				
ÚS	Unitats	Sup. útil (m²)	Sup. construïda sota rasant (m²)	Sup. construïda (m²)
HABITATGES	7	349,07		437,95
ESPAIS COMUNITARIS		65,77	49,56	82,23
ALTRES DEPENDÈNCIES		6,99		16,20
TOTAL		421,83	49,56	536,38

3.-Pressupost:

El pressupost previst per a la intervenció figura al quadre següent:

Pressupost d'Execució Material	1.145.704,71 €
13 % Despeses Generals	148.941,61 €
6% Benefici Industrial	68.742,28 €
Pressupost de Contracte	1.363.388,60 €
IVA 10%	136.338,86 €
Pressupost Total	1.499.727,46 €

Vist el projecte esmentat i atès que compleix la finalitat per a la que ha estat encarregat i que recull tota la documentació necessària per tal de poder licitar les obres corresponents, es proposa la seva aprovació tècnica.

Barcelona, a 12 de setembre de 2022

José Luis Fernández Sanjuán
Responsable de Finques Senceres

Juan Carlos Melero Sánchez
Director dels Serveis Tècnics

Gerard Capó Fuentes
Gerent de l'IMHAB