



INFORME DE SUPERVISIÓ DEL PROJECTE DE REHABILITACIÓ D'UN EDIFICI D'HABITATGES SITUAT AL CARRER NOU DE LA RAMBLA 14, DE BARCELONA

1. Objecte:

El present projecte redactat per Carlos Bugar Mateu, arquitecte superior, desenvolupa la documentació necessària per resoldre les patologies en les dues façanes, principal i posteriors, de la coberta posterior, del vestíbul i del nucli de comunicació vertical de l'edifici situat al carrer Nou de la Rambla 14.

2. Antecedents:

En aplicació del Decret 67/2015 sobre la inspecció Tècnica dels Edificis d'habitatges, l'edifici objecte de la present memòria va ser inspeccionat segons l'informe tècnic, amb data 27/04/2021. El document informa de l'existència de patologies detectades a l'edifici qualificades com a greus, importants i lleus. L'informe recomana esmenar les deficiències greus i importants, que són:

1. Resoldre el deteriorament dels balcons de la façana principal que actualment es troben protegits amb xarxes per evitar caigudes de material a la via pública.
2. La presència de regalims i erosió en la cornisa de la façana principal
3. El despreniment puntual del revestiment en les dues façanes posteriors
4. El trencament i despreniment de fragments de les planxes de fibrociment que conformen la coberta posterior.
5. La presència generalitzada en el vestíbul i escala de taques d'humitat
6. L'existència d'esquerdes en el cel ras del vestíbul

La intervenció té com a objectiu principal resoldre les patologies descrites.

3. Descripció de l'edifici:

Segons dades cadastrals, l'edificació existent, amb referència cadastral 0913934DF3801D0001PL, fou construïda l'any 1910. L'edifici és de tipologia entre mitgeres, amb accés des del carrer Nou de la rambla 14. Està format per una planta baixa destinada a dos locals comercials, un d'ells amb soterrani, i quatre plantes pis, totes destinades a tres habitatges per planta. Té una superfície construïda aproximada de 1.306 m² i una superfície aproximada de parcel·la de 432 m², amb una amplada de façana al carrer Nou de la Rambla de 9.40 metres i de 45.28 metres de profunditat màxima.



L'immoble està envoltat d'altres edificis d'habitatges, dins d'un entorn urbà consolidat. El viari del carrer Nou de la Rambla compta amb una amplada de 9.00 metres, amb una calçada central de un sol sentit de circulació rodada i una vorera a cada banda.

4. Descripció de les obres.

Les obres consisteixen en la reparació de les patologies següents detectades durant la inspecció realitzada a la finca en data de 27/04/2021.

La intervenció a la façana principal consistirà en:

1. La substitució de l'encadellat ceràmic i del paviment existent dels balcons, amb extracció de peces ceràmiques, aplicació de pintura impermeabilitzant i col·locació de noves peces d'encadellat i de rasilla ceràmica tradicional sobre el nivell de l'estructura perimetral, formant un trencaigües amb goteró als seus extrems exteriors. No es considera adient una solució de morter impermeable atès que les llosanes dels balcons no són de pedra, sinó de perfilaria metàl·lica i aquesta quedaria malmesa per l'escorrentia d'aigua. Per a minimitzar l'impacte visual de l'escopidor a l'extrem dels balcons es preveu cromatitzar el seu vol i tester del mateix color que la barana i la perfilaria metàl·lica de sustentació del balcó. Mentrestant, es recomana instal·lar malles de protecció anticaigudes embolcallant tots els balcons de la façana, com a mesura preventiva davant possibles despreniments.
2. El raspallat de restes d'òxid i pintura vella en perfils metàl·lics de sustentació de balcons, tipus IPN 100 i T50, i el posterior repintat amb una capa d'imprimació antioxidant i dues capes d'esmalt sintètic, color preexistent, gris forja, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.
3. La substitució de l'acabat superior existent de la cornisa, amb extracció de peces ceràmiques, aplicació de pintura impermeabilitzant i col·locació de noves peces de rasilla ceràmica tradicional, formant un trencaigües amb goteró al seu extrem superior.

Per a aquesta intervenció es preveu el muntatge auxiliar d'una bastida de la mateixa amplada de la façana principal. La bastida es recolzarà sobre la vorera del carrer i s'ancorarà puntualment a la façana per a garantir la seva estabilitat. Serà fixa de perfils tubulars metàl·lics i estarà formada per bastiments de 70 cm i alçària ≤ 200 cm, amb bases regulables, tubs travessers, tubs de travament, plataformes de treball d'amplària com a mínim de 60 cm, escales d'accés, baranes laterals, sòcol, xarxa de protecció de nylon i lona inferior de PVC amb desaigües fins a la base de la bastida.

Segons el Manual de Bastides de l'Ajuntament de Barcelona, el nostre cas és el de Tipologia 1, amb una amplada de vorera ≥ 2 m i amb el pas de vianants per sota els pòrtics de la bastida. Aquest pas provisional tindrà una amplada > 90 cm i una alçada lliure d'obstacles $> 2,10$ m, no sent necessària l'ocupació de la calçada. En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet un cercle d'1,50m. La bastida es senyalitzarà i protegirà mitjançant barrats estables i continuats que restin il·luminats tota la nit. Els muntants es protegiran amb elements de color vermell, des del terra fins a un mínim d'1,60 m. S'habilitarà una barra a una alçada de 15 cm des del terra al llarg de tota la bastida perquè pugui



ser detectada pels discapacitats visuals, excepte en l'accés a l'edifici i a l'establiment de la planta baixa. No s'utilitzaran cordes, cables o similars. Hi haurà un nivell d'il·luminació mínima de 10 lux per advertir de la presència d'obstacles o desnivells. Els llums es col·locaran alineats perquè serveixin també de línia d'orientació.

La intervenció a la façana posterior 1 consistirà en:

1. La substitució dels escopidors del coronament, de la cornisa i de les obertures del parament per altres nous de rasilla ceràmica tradicional, tipus Piera, amb goteró.
2. El repicat de les zones malmeses del revestiment de morter i amb manca d'adherència amb l'element de suport i el posterior revestiment amb morter de calç.
3. L'extracció del tendal de la porta balconera de la planta segona i la reubicació de la unitat exterior de climatització del mateix habitatge al terrat comunitari de l'edifici.
4. La neteja dels paraments de façana, amb aigua nebulitzada, a baixa pressió, per a eliminació de brutícia, pintura bufada i regalims d'humitat i el posterior pintat general de la façana amb pintura mineral al silicat de potassa, del mateix color beix existent, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.
5. El pintat del baixant d'aigües pluvials amb una capa d'imprimació i dues d'acabat amb la mateixa pintura i cromatisme que el parament de façana.
6. La restauració i igualació cromàtica de la cara exterior de totes les fusteries existents de fusta amb raspallat de pintura vella i posterior aplicació d'una capa d'imprimació adherent i dues d'acabat, amb esmalt del mateix color beix de les fusteries de la façana principal, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.
7. El raspallat de restes d'òxid i pintura vella en baranes metàl·liques, de barrots cada 10 cm i de fins a 1 m d'alçada, i el posterior repintat amb una capa d'imprimació antioxidant i dues capes d'esmalt sintètic, color preexistent, gris forja, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.

Per a aquesta intervenció es preveu la realització de treballs verticals en alçada amb personal qualificat i equips homologats d'escalada formats per un arnés de seguretat i una línia de vida addicional per a cada operari. Els equips s'ancoraran als elements superiors de la façana.

La intervenció a la façana posterior 2 consistirà en:

1. La substitució dels escopidors del coronament del parament per altres nous de rasilla ceràmica tradicional, tipus Piera, amb goteró.
2. El repicat de les restes de l'antiga teulada i la posterior regularització del parament amb morter de calç.
3. L'extracció d'estenedors de la planta baixa i d'enreixat de malla metàl·lica no originaris de les obertures de la planta primera.

4. La neteja dels paraments de façana, amb aigua nebulitzada, a baixa pressió, per a eliminació de brutícia, pintura bufada i regalims d'humitat i el posterior pintat general de la façana amb pintura mineral al silicat de potassa, del mateix color beix existent, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.
5. La substitució de fusteries no originàries d'alumini per altres noves de fusteria batent de fusta, de dues fulles, i doble vidre Climalit transparent, 4/8/4, amb les mateixes característiques d'especejament, material i color que les originals
6. La restauració i igualació cromàtica de la cara exterior de totes les fusteries existents de fusta amb raspallat de pintura vella i posterior aplicació d'una capa d'imprimació adherent i dues d'acabat, amb esmalt del mateix color beige de les fusteries de la façana principal, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.
7. El manteniment del canaló existent de xapa plegada metàl·lica, amb extracció i neteja de vegetació i molsa, segellat de trobada amb el parament de façana, amb Sikaflex o similar, i col·locació de perfil angular de PVC 20x20 mm, adherit sota el goteró de la rasilla i al parament vertical.
8. El raspallat de restes d'òxid i pintura vella en enreixats i baranes metàl·liques, de barrots cada 10 cm i de fins a 1 m d'alçada, i el posterior repintat amb una capa d'imprimació antioxidant i dues capes d'esmalt sintètic, color preexistent, gris forja, d'acord amb la Carta de Colors de Barcelona, prèvia validació amb el Servei de Patrimoni.

Per a aquesta intervenció es preveu la realització de treballs verticals en alçada amb personal qualificat i equips homologats d'escalada formats per un arnés de seguretat i una línia de vida addicional per a cada operari. Els equips s'ancoraran als elements superiors de la façana.

La intervenció a la coberta posterior consistirà en:

1. La retirada general de les planxes de fibrociment i dels conductes de recollida i evacuació d'aigües de la coberta, amb la corresponent gestió de residus perillosos.
2. La col·locació d'una nova teulada, en substitució de l'existent, amb la mateixa disposició i inclinació, ancorada sobre les bigues preexistents de fusta, i formada per una capa de planxa ondulada d'acer galvanitzat, com a suport per a l'acabat amb teula àrab ceràmica, d'acord amb l'Informe Previ del Servei de Patrimoni.
3. La instal·lació de canalons i baixants de PVC en substitució dels existents, amb el mateix diàmetre i disposició .
4. El decapat exterior de les bigues de fusta, amb mitjans mecànics, i posterior aplicació d'una capa segelladora i dues d'acabat de vernís, incolor, resistent a exteriors i a radiació ultravioleta.
5. La substitució del tancament existent de fusteria fixa i batents de fusta i vidre simple transparent per altra nova de fusteria batent i fixa de fusta envernissada, segons model preexistent, i vidre laminat 3+3 transparent.

Per a aquesta intervenció es preveu la utilització d'escales plegables per a desenvolupar els treballs a una alçada inferior a 3,50 metres.

La intervenció al vestíbul d'accés a l'edifici, a la planta baixa, consistirà en:

1. La instal·lació d'una presa de corrent elèctrica 220 V al costat del quadre elèctric comunitari.
2. La consolidació de la perfil·leria de sustentació del cel ras existent, la substitució de les plaques trencades de guix laminat. En cas de conservar-se el cel ras originari s'extraurà el fals sostre existent i es recuperarà anterior.



En cas de mantenir el cel ras existent, aquest mantindrà la mateixa alçada, de 3,00 metres.

3. El pintat dels paraments del vestíbul i de l'escala del mateix color existent.

4. La substitució de la tapa de registre del vestíbul per una altra de les mateixes característiques, de xapa galvanitzada d'acer, d'1,5 mm de gruix i format 90x90 cm. Per a aquesta intervenció es preveu la utilització d'escales plegables per a desenvolupar els treballs a una alçada inferior a 3 metres.

5. Pressupost d'execució per contracte

Capítol 1. Façana Principal	9.033,55 €
Capítol 2. Façana Posterior 1	6.568,11 €
Capítol 3. Façana Posterior 2	13.113,24 €
Capítol 4. Coberta Posterior	44.563,50 €
Capítol 5. Vestíbul Planta Baixa	10.726,43 €
Capítol 6. Mitjans Auxiliars	10.930,18 €
TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	94.935,00 €
13% DESPESES GENERALS SOBRE 94.935,00 €	12.341,55 €
6% BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 94.935,00 €	5.696,10 €
	SUBTOTAL
	112.972,65 €
IVA 21%	<u>23.724,25 €</u>
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	136.696,90 €

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a la quantitat:

CENT TRENTA-SIS MIL SIS-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB NORANTA CÈNTIMS (IVA INCLÒS)

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.

Sara Gasull Colomer

Cap de l'Àrea de Manteniment i
Rehabilitació

Juan Carlos Melero

Director dels Serveis Tècnics

Gerard Capó Fuentes

Gerent del IMHAB

Barcelona, 18 de gener de 2023