



INFORME DE SUPERVISIÓ DEL PROJECTE DE LES OBRES DE REFORMA INTERIOR D'HABITATGES AMB CANVI DE DISTRIBUCIÓ —ENTRESOL PRIMERA, SEGON PRIMERA, SEGON SEGONA I QUART SEGONA— A L'EDIFICI PLURIFAMILIAR SITUAT AL CARRER COMTE BORRELL 55 DE BARCELONA

1. Objecte:

El present projecte redactat per Eduard Álvarez Ballester, arquitecte, desenvolupa la documentació necessària per a la reforma interior d'habitatges amb canvi de distribució —entresol primera, segona primera, segon segona i quart segona— a l'edifici plurifamiliar situat al carrer Comte Borrell 55 de Barcelona, amb codi postal 08015.

2. Antecedents:

El present projecte de reforma al carrer Comte Borrell 55 defineix les operacions de reforma interior de quatre habitatges, actualment en desús, implementant un nou programa d'habitatge que s'adequa a les necessitats de l'usuari final i particularitats socials actuals (habitatge per lloguer social).

3. Descripció de l'edifici:

L'edifici queda delimitat per les seves dues mitgeres en contacte amb les edificacions veïnes, la façana principal i la façana posterior. Disposa d'una escala de tres trams i un pati interior al mig de l'edifici, sense ascensor. L'accés a l'edifici es produeix a través per l'entrada situada al carrer Comte Borrell número 55. El terrat és una coberta plana amb sortida pel badalot d'escala.

L'edifici consta de planta baixa (amb altell), planta entresol i 4 plantes tipus. La planta baixa té ús comercial mentre que la resta de plantes es destinen a ús habitatge. La finca disposa de dues entitats per replà a les plantes tipus i un local comercial a planta baixa actualment en desús, en total tenim doncs 11 entitats de les quals 10 son habitatge i 1 comercial. Les portes 1es tenen front al carrer Comte Borrell i les portes 2es a l'interior d'illa. No existeixen soterranis. És un edifici que data, segons fonts cadastrals, de l'any 1900, compta amb una superfície de solar de 192m² i construïda de 1.049m².

L'estructura és un sistema tradicional de murs de càrrega de 30cm de gruix en paraments de façanes i 15cm de gruix en la resta de paraments verticals (mitgeres, patis...). Els forjats estan formats per sistemes unidireccionals de biguetes de fusta i revoltons ceràmics i, en conjunt i aparença, es troba en bon estat de conservació.

La façana principal, que dona al carrer Comte Borrell, de 30cm de gruix, disposa d'un revestiment exterior de morter de calç.

En planta baixa predomina la presència de buits arquitectònics; del local comercial i de la porta d'accés, accentuant així la presència de tres pilars que emulen columnates dòriques. La resta de plantes es resolen amb un llenguatge similar entre elles, ressaltant una simetria dels buits del parament (balconeres) i la presència de les lloses de balcons en voladís, amb baranes de forja i paviment de rajola ceràmica. El revestiment el conforma l'estuc a la calç en dues tonalitats i regruixos emprats per ressaltar els diferents elements de la façana (emmarcaments, ràfecs...).

La façana posterior, que dona a l'interior d'illa és de 30cm de gruix, disposa actualment d'un revestiment exterior de morter de ciment (no es descarta que d'origen format per un morter de calç) amb un especejament de franges horitzontals i un emmarcament de les obertures. Els buits arquitectònics d'aquesta façana (balconeres) igualment mantenen un eix de simetria.

La façana disposa de balcons correguts en tota la seva longitud, tots de la mateixa fondària, amb baranes de forja i paviment de rajola ceràmica.

L'interior dels habitatges a intervenir, en línies generals, actualment tenen mancances importants pel que fa a equipament (cuines i banys), obsolescència d'instal·lacions i subministraments (electricitat, aigua, llum, telecomunicacions...), degradació de revestiments i paviments, etc. a conseqüència de l'absència d'usuaris fixes i ocupació il·legal patida durant els darrers anys.

Els habitatges objecte d'intervenció són: Ent.1a, 2on1a, 2on2a i 4rt2a.

La seva distribució interior ha patit lleugers canvis respecte la disposició original. Tots els elements divisoris són envans ceràmics (no portants). La crugia dels habitatges és de 5.60 m per una llargària d'11.11m.

En quant a l'entorn, comentar que el carrer Comte Borrell és una via amb una densitat baixa, tant pel que fa al trànsit de vehicles com a circulació de vianants. Segons informació urbanística, el carrer Comte Borrell té una amplada de 5m, + 3m de calçada pacificada al pas prioritari de vianants i amb un únic carril i sentit de circulació, sense espai per estacionament.

Havent realitzat una inspecció visual del conjunt de l'edifici, en aparença, presenta un estat de conservació acceptable exceptuant les entitats i elements constructius sobre els que s'intervindrà. Per la present doncs, es contempla una actuació centrada en la reforma interior de quatre habitatges, modificant distribució i sense afectar l'estructura. És amb aquest fi que hauran de seguir-se les actuacions correctores que, a continuació, es procedeix a descriure.

Les superfícies i volumetria de l'edifici no es veuran modificades ni alterades per les obres incloses en aquest expedient.



4. Descripció de les obres.

ACTUACIONS PROPOSADES

Consideracions prèvies: la intervenció no comporta modificació ni afectació de l'estructura existent. Totes les instal·lacions d'evacuació d'aigua aniran a connectar-se a la xarxa comunitària (sanejament) i/o buscant elements comunitaris per fer el traçat adient (cas de les sortides de fums). No s'intervé sobre les instal·lacions tèrmiques (ni producció d'ACS, ni climatització, ni calefacció).

Donat que els 4 habitatges tenen mides quasi idèntiques, la solució de disseny i distribució és aplicable per tots quatre. La nova distribució proposa disposar d'un envà organitzador de l'habitatge que dividirà longitudinal el programa de dia i de nit. D'aquesta manera s'accedirà a través de la primera zona, de dia, on trobem, per ordre: un bany complet, una cuina oberta i un estar-menjador. A través de l'estar-menjador s'accedeix a la segona zona conformada per dues habitacions: una que ventila a través del pati interior i una altra ventilant a façana (al carrer Comte Borrell o al pati interior d'illa segons l'habitatge).

Programa funcional

El programa funcional dels habitatges serà el mateix per tots quatre unitats: una zona d'estar-menjador amb la cuina integrada (EMC), un bany complet al costat de l'accés a l'habitatge amb l'espai pel rentat de la roba inclòs en aquest, i dos dormitoris dobles, un d'ells amb un gran corredissa connectada a l'EMC per dotar de flexibilitat a la distribució de l'habitatge.

ESPAI INTERIOR

Distribució Interior

Modificació completa de la distribució preexistent, adaptant la mateixa a les necessitats dels usuaris i casuístiques segons s'especifica a la documentació gràfica i amb les superfícies especificades als capítols de la present memòria. Divisòries executades amb envans lleugers de cartró-guix.

Revestiments i Acabats

Reforma completa de revestiments i acabats interiors: paviment de parquet laminat, alicatats en cambres humides, disposició de nous cels rasos, reparació d'enguixats i pintat de tot el conjunt.

Equipament

Reforma completa de cuina i banys, millorant les seves prestacions, servei i dimensions.

Fusteria de Fusta

Portes noves de fusta, amb les característiques i dimensions que s'especifiquen al projecte (plànols i amidaments).

Instal·lacions

Reforma i adaptació parcial de les instal·lacions, conservant aquelles parts existents que romanen en correcte funcionament.

Afectació a fontaneria, electricitat, sanejament i telecomunicacions. L'ACS es manté el sistema existent a través d'un acumulador elèctric. No es renovaran la resta d'instal·lacions tèrmiques (ni climatització ni calefacció).

Estructura

No s'intervé sobre l'estructura ni es modifiquen les càrregues de l'edifici.

5. Pressupost d'execució per contracte

Cap. 1	Reforma Entresol Primera	43.711,15
Cap. 2	Reforma Segon Primera	44.747,32
Cap. 3	Reforma Segon Segona	44.079,93
Cap. 4	Reforma Quart Segona	43.540,80
Cap. 5	Gestió de residus	2.441,82

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	178.521,02
13 % DESPESES GENERALS SOBRE 178.521,02	23.207,73
6 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 178.521,02	10.711,26

Subtotal 212.440,01

21 % IVA SOBRE 212.440,01	44.612,40
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	257.052,41

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

DOS-CENTS CINQUANTA-SET MIL CINQUANTA-DOS EUROS AMB QUARANTA-UN 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.

Fecha:
2023.03.01
15:23:07
+01'00'

JUAN CARLOS
MELERO
SANCHEZ - DNI
33883719G (AUT)
Firmado digitalmente
por JUAN CARLOS
MELERO SANCHEZ -
DNI 33883719G (AUT)
Fecha: 2023.03.07
17:52:15 +01'00'

GERARD CAPO
FUENTES - DNI
38095209X (SIG)
Firmado digitalmente
por GERARD CAPO
FUENTES - DNI
38095209X (SIG)
Fecha: 2023.03.08
13:01:44 +01'00'

Sara Gasull Colomer
Cap del Departament de
Manteniment i Rehabilitació

Juan Carlos Melero
Director dels Serveis Tècnics

Gerard Capó Fuentes
Gerent de l'IMHAB

Barcelona, a 1 de març de 2023