



INFORME DE SUPERVISIÓ DEL PROJECTE DE LES OBRES DE REPARACIONS D'EDIFICI PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES AL CARRER DURAN I BAS 16 DE BARCELONA

1. Objecte:

El present projecte redactat per Robert Yebra Sousa-Freitas i Joan Pau Fernández López, arquitectes de “La Factoría Gestión y Consultoría S.L.”, desenvolupa la documentació necessària per a executar les obres de reparació de l'edifici d'habitatges al carrer Duran i Bas 16, 08002 de Barcelona, per tal que es pugui tramitar l'ITE sense deficiències greus ni importants.

2. Antecedents:

La intervenció preveu esmenar les deficiències detectades a l'ITE redactada l'any 2021 de la finca situada al carrer Duran i Bas 16, 08002 de Barcelona. S'intervindrà en diferents elements de l'edifici, tant en zones comunes com en interiors d'habitatges.

3. Descripció de l'edifici:

Segons dades recollides al Cadastre, l'edifici entre mitgeres es va acabar de construir l'any 1900, però possiblement la seva data sigui anterior. No es conserva cap documentació de l'expedient original a l'Arxiu Contemporani de la Barcelona.

La parcel·la té forma de trapezi: la fondària varia entre 15 i 21m per 11m d'amplada, amb una superfície de 231m². Té una superfície construïda total de 1.380m² repartits en planta baixa, entresol, quatre plantes pis i una planta àtic reculada. En planta baixa hi ha encabits dos locals comercials a banda i banda de l'accés central, i a la resta de plantes trobem dos habitatges per planta, tret de l'àtic que només ocupa un habitatge.

L'edifici ocupa tota la parcel·la a tota alçada, obrint patis de ventilació. La coberta és plana i accessible.

Tret de les patologies que ens ocupen, a nivell general la finca es troba en un bon estat de conservació.

Estructura i tancament:

Segons s'observa en la inspecció visual a l'edifici l'estructura es realitza a base de murs de càrrega d'obra ceràmica i bigues de fusta.



Els tancaments exteriors estan resolts presumiblement per murs d'obra de 15cm de gruix amb cambra i envà ceràmic interior. L'acabat exterior és de morter de calç acabat amb pintura de silicat. L'aparença generalitzada del parament de façana és bona.

Coberta:

La coberta és plana i accessible per a manteniment i estendre roba, i per ús de l'habitatge en planta àtic, amb acabat de paviment ceràmic de rajola fina 14x28cm.

4. Descripció de les obres.

01 – RESOLDRE LES HUMITATS I LA PRESENCIA DE XILÒFAGS A LES BIGUES DE COBERTA, LOCAL 1, ENTR- 1, ENTR-2

A simple vista s'observen estries a l'embigat, a més els inquilins manifesten recollir polsim de fusta, cosa que fa pensar en presència de xilòfags. Es determina sanejar les bigues dels àmbits identificats mitjançant neteja manual, posteriorment aplicar un producte decapant per procedir a un decapat mecànic. Un cop sanejat es pot iniciar tractament curatiu anti-fongs, mitjançant la realització de 3 forats per metre i línia, realitzats a portell en dues línies per cada cara d'element, injectant líquid protector en cadascun dels forats i posterior aplicació, amb pinzell o pistola, d'un producte específic diluït, com a mínim en dues mans de 0,14 l/m² cadascuna.

Un cop protegides les bigues es proposa deixar-les sense pintar, amb aparença natural.

Posteriorment al tractament de les bigues caldrà un repàs del guix dels sostres dels àmbits intervinguts, repicant tot aquella zona que ha agafat humitats, enguixar de nou i repintar.

Per tal de conèixer amb més precisió l'estat de les bigues, es prescriu realitzar un assaig, sobre 20 bigues aleatòries, de degradació mitjançant resistògraf o similar: amb una broca extremadament fina es registra la resistència a l'avanç mitjançant un potenciòmetre, de manera que es relaciona la densitat amb l'estat de degradació.

02 – RESOLDRE FISURES DEL CANTELL DE LA COBERTA DE LA PLANTA ATIC I BADALOT

Es proposa reparar les fissures que marquen el cantell del forjat de la coberta amb grapes treballant des de la pròpia terrassa de l'àtic. Es sanejarà, arrebossarà amb morter de reparació sense retracció interposant malla i pintarà del mateix color de la façana. Per l'interior de l'habitatge, si la fissura ha marcat, es massillarà i repintarà.

Els cosits mitjançant grapes han de ser els mínims necessaris i s'han de justificar. Les esquerdes s'han de segellar amb calç hidràulica, que és un producte elàstic que permet moviments sense trencament.

Les reparacions puntuals dels revestiments s'han de fer exclusivament amb morters tradicionals de calç aèria. No s'admet l'ús de malles ni el ciment pòrtland.

Pels paraments i elements de façana i patis, no s'utilitzaran pintures a base de resines, plàstiques ni acríliques. S'hauran d'usar pintures a la calç o minerals a base de silicats de potassi, aplicades amb tècniques de veladura.

03 – ARRANJAMENT DE PATI 4

Aquest pati presenta un deteriorament general del revestiment, amb escrostonaments de pintura a totes les plantes, fissures inferiors a 2mm, despreniments puntuals d'arrebossat i brutícia en general a planta baixa.

Es proposa fer una reparació de tot el conjunt, amb treballs verticals despenjant-se des de la coberta de la pròpia finca. Els punts afectats es sanejaran, arrebossaran amb morter de reparació sense retracció interposant malla i es pintarà el pati sencer de color blanc F6.07.77. Per l'interior dels habitatges, aquelles fissures que hagin marcat es massillaran i repintaran.

Els cosits mitjançant grapes han de ser els mínims necessaris i s'han de justificar. Les esquerdes s'han de segellar amb calç hidràulica, que és un producte elàstic que permet moviments sense trencament.

Les reparacions puntuals dels revestiments s'han de fer exclusivament amb morters tradicionals de calç aèria. No s'admet l'ús de malles ni el ciment pòrtland.

Pels paraments i elements de façana i patis, no s'utilitzaran pintures a base de resines, plàstiques ni acríliques. S'hauran d'usar pintures a la calç o minerals a base de silicats de potassi, aplicades amb tècniques de veladura.

04 – ARRANJAMENT D'AMPIT DE COBERTA

L'ampit de coberta presenta un deteriorament general del revestiment, amb despreniment de l'arrebossat, segurament degut a múltiples ancoratges metàl·lics que han acabat oxidant.

Es proposa fer una reparació del perímetre afectat treballant des de la pròpia terrassa: es sanejarà, arrebossarà amb morter tradicional de calç aèria i es pintarà amb el mateix color existent.

Les esquerdes s'han de segellar amb calç hidràulica, que és un producte elàstic que permet moviments sense trencament.

Les reparacions puntuals dels revestiments s'han de fer exclusivament amb morters tradicionals de calç aèria. No s'admet l'ús de malles ni el ciment pòrtland.

Pels paraments i elements de façana i patis, no s'utilitzaran pintures a base de resines, plàstiques ni acríliques. S'hauran d'usar pintures a la calç o minerals a base de silicats de potassi, aplicades amb tècniques de veladura.

A més cal afegir un encastament de la barana metàl·lica en la pilastra d'obra a la façana del carrer, atès que està deslligat i pot representar problemes de seguretat a la llarga.

05 – REPARACIÓ DE LES FUSTERIES A LA FAÇANA PRINCIPAL EN MAL ESTAT

Es proposa rehabilitar les finestres de la façana principal que no assegurin l'estanqueïtat, tot corregint els desquadres, substituir farratges deteriorats i refer la pèrdua puntual de secció de fusta en algun tram del bastidor o fulla, especialment el perfil inferior que fa d'escopidor, així com la restitució de l'envernissat i el pintat en color ídem existent (D4.26.21): entresol-1, entresol-2, 1er-1, 1er-2, 3er-1.



07 – REPARACIÓ DE LES HUMITATS PER CONDENSACIÓ ALS HABITATGES 3er-1, 4rt-1, 4rt-2

S'informa al ocupants de l'habitatge que les humitats per condensació poden prevenir-se procurant una ventilació diària de l'habitatge, especialment banys i cuina i evitar pràctiques com eixugar roba a l'interior de l'habitatge.

Es preveu una neteja a fons dels paraments dels habitatges afectats, i el seu repintat.

08 - REPARACIÓ DE L'ESQUERDA AL VOLTANT DE LA FUSTERIA DEL L'HABITATGE ENTRESOL 2ª

Es considera que l'esquerda es correspon amb la trobada entre el marc de la fusteria i l'obra. Es contempla el repicat del guix en mal estat fins a trobar el marc de fusta, segellar amb junta elàstica i tornar a rejuntar i pintar.

09 – SUBSTITUCIÓ DEL PAVIMENT CERÀMIC DEL ENTRESOL 1ª (qualificada com IMPORTANT)

El paviment es troba en un estat molt desgastat i en algun punt sense adherència al suport. Es contempla substituir el paviment aixecat de tota la zona afectada per un gres ceràmic igual.

10 – SUBSTITUCIÓ DEL PAVIMENT DE PARQUET LAMINAR DEL 1er-2 (qualificada com IMPORTANT)

El paviment es troba totalment aixecat per la constant humitat que entra per les balconeres de façana i altres punts.

Es considera irrecuperable i cal la seva substitució integral, així com el sòcol. A més caldrà canviar unes portes interior que estan bufades per la humitat i no arriben a tancar.

11 – RESOLDRE HUMITATS PER CAPILARITAT EN LOCAL DE PLANTA BAIXA

Es detecta humitat per capil·laritat en murs del local en planta baixa que ocupa l'agrupació excursionista. Es proposa sanejar el tram afectat i aplicar manualment un tractament d'humitats per capil·laritat en murs, amb una capa de morter de ciment, tipus R CSII W1, segons UNE-EN 998-1, color blanc, de 20 mm de gruix mig, a bona vista, amb acabat llis.

5. Pressupost d'execució per contracte

Cap. 1	TREBALLS PREVIS	669,90
Cap. 2	PRESENCIA DE XILÒFAGS EN FORJATS DE BIGUES DE FUSTA	28.539,09
Cap. 3	ESQUERDES A FAÇANA D'ÀTIC I BADALOT	1.665,42
Cap. 4	ARRANJAMENT DE PATI 3	7.254,05
Cap. 5	ARRANJAMENT D'AMPIT DE COBERTA	2.673,92
Cap. 6	REHABILITACIÓ DE FINESTRES DE FUSTA	20.901,22
Cap. 7	HUMITATS PER CONDENSACIÓ	10.511,34
Cap. 8	ESQUERDA AL VOLTANT DE FUSTERIA ENTRESOL -1	287,23
Cap. 9	SUBSTITUCIÓ DE PAVIMENT	2.346,04
Cap. 10	SUBSTITUCIÓ DE PARQUET LAMINAR	7.329,23
Cap. 11	HUMITATS PER CAPIL·LARITAT EN LOCAL DE PLANTA BAIXA	1.613,76
Cap. 12	AJUDES DE PALETERIA	8.720,12
Cap. 13	CONTROL DE QUALITAT	8.495,74
Cap. 14	SEGURETAT I SALUT	3.351,65
Cap. 15	GESTIÓ DE RESIDUS	256,68
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		104.615,40
13 % DESPESES GENERALS SOBRE 104.615,40		13.600,00
6 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 104.615,40		6.276,92
Subtotal		124.492,32
21 % IVA SOBRE 124.492,32		26.143,39
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE		150.635,71

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

CENT CINQUANTA MIL SIS-CENTS TRENTA-CINC EUROS AMB SETANTA-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.



**Ajuntament
de Barcelona**

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 9 de maig de 2023