



**Ajuntament
de Barcelona**

BIMSA, Barcelona d'Infraestructures Municipals

REHABILITACIÓ DE LA FAÇANA DE L'EDIFICI SITUAT A VIA LAIETANA 8-10, AL DISTRICTE DE CIUTAT VELLA.

PR.2025.0064



Juny 2025

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE L'ACTUACIÓ	2
3. ENTORN URBÀ	2
3.1 Emplaçament	2
3.2 Situació	3
3.3 Planejament	5
4. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI.....	7
4.1 Evolució històrica	7
4.2 Estat actual.....	8
4.3 Projectes Previs.....	10
5. CONDICIONANTS DE L'ACTUACIÓ	11
5.1 Àmbit d'actuació	11
5.2 Criteris d'intervenció	11
5.3 Criteris patrimonials	12
6. RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ	12
7. ASPECTES A TENIR EN COMPTE A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE	13

1. INTRODUCCIÓ

Els projectes que promou l'Ajuntament de Barcelona s'han de fonamentar en l'excel·lència del disseny i l'optimització dels recursos econòmics, energètics i materials.

L'excel·lència en el disseny arquitectònic és un paràmetre difícilment quantificable, però l'Ajuntament de Barcelona vetllarà perquè tots els projectes de la ciutat, excepte en determinades situacions en que es requereixin actuacions més singulars, es facin dins un marc en el que es prioritzi a les persones, i s'atenguin a valors com: la durabilitat des de la idoneïtat en el manteniment; les solucions constructives racionals i senzilles; la integració amb l'entorn; l'optimització de recursos energètics per assolir, quan sigui viable, un grau desitjable d'autosuficiència; l'adaptabilitat i flexibilitat a possibles canvis; i la incorporació de sistemes tecnològics i de comunicació quan sigui convenient.

2. OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

L'objecte de l'actuació és la REHABILITACIÓ DE LA FAÇANA DE L'EDIFICI SITUAT A VIA LAIETANA 8-10, AL DISTRICTE DE CIUTAT VELLA.

L'actuació s'impulsa a través de la Direcció de Serveis d'Edificis Municipals de la Gerència de Serveis Generals de l'Ajuntament de Barcelona. La rehabilitació la façana de l'edifici forma part del projecte d'adequació de l'edifici per a ubicar oficines per a diferents departaments de l'Ajuntament de Barcelona.

3. ENTORN URBÀ

3.1 Emplaçament

L'edifici es localitza en un solar de forma sensiblement trapezoidal, de 70 x 30 m aproximadament, amb front principal al carrer Via Laietana amb accessos des dels números 8, 8 bis, 10 i 10 bis. Aquest solar ocupa pràcticament tota la illa entre els carrers Via Laietana, Joan Massana i la Nau nº 2 i 4, fent mitgera en la part nord-oest amb l'edifici que té front al carrer Manresa.



Ortofoto aèria

3.2 Situació.

Districte de Ciutat Vella

La Via Laietana es situa en el districte de Ciutat Vella i fou dissenyada per l'Ildefons Cerdà com a principal eix de comunicació entre el barri de l'Eixample i el port de Barcelona.

Ciutat Vella és el primer districte de Barcelona, delimitat pel perímetre de la muralla de l'antiga ciutat i es correspon geogràficament amb el centre històric de Barcelona. El districte limita a l'oest amb l'Eixample, a l'est amb el mar Mediterrani, al nord amb Sant Martí i al sud amb Sants-Montjuïc. A la vegada, el districte de Ciutat Vella està format per quatre barris: La Barceloneta, al sud; El Raval, a ponent; Barri Gòtic, al centre; i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, a llevant.



El barri de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

La Via Laietana és precisament l'eix que delimita el Barri Gòtic, a banda ponent, i el barri de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, al costat de llevant. L'edifici objecte d'estudi es situa a la banda de Santa Caterina.

El Barri Gòtic és el nucli més antic de la ciutat de Barcelona i el seu centre històric. És on es troben la majoria dels edificis i carrers amb significació històrica de la ciutat; al llarg dels segles ha assumit el paper de centre de representació política i institucional. L'estructura del barri va arribar intacta fins al s. XIX, quan s'inicien grans transformacions tant en l'estructura com en la morfologia del barri: La transformació de cementiris parroquials en places públiques, el buidat de grans edificis amb el canvi d'ús consegüent, l'enderrocament de les muralles, etc. Aquestes actuacions urbanístiques van provocar que el Gòtic es comencés a veure com a patrimoni col·lectiu de prestigi i com a valor d'ús per la seva centralitat territorial i històrica, que calia preservar. El valor patrimonial que el barri representa, la varietat i les diferències dels altres barris que el componen, i, per tant, la complexitat dels processos urbans que s'hi desenvolupen, l'han portat a especialitzar-se en el sector terciari d'activitat, i s'ha convertit en el centre de comerç més important de Barcelona i de Catalunya.

Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera és on es situa l'extensió medieval de la ciutat. Aquests barris es van anar configurant a partir del moment en què Barcelona va necessitar expandir-se fora del recinte romà; originalment, no eren més que suburbis de la Barcelona romana de

la part est de la ciutat, que va formar un conglomerat de barriades que van anar creixent fins que les muralles les van aturar. Les noves vies dels ramals de la ciutat romana es van començar a poblar, i el rec Comtal, curs d'aigua important que entrava a la Barcelona vella procedent del riu Besòs, va ser un focus d'atracció d'indústries tèxtils de prerevolució industrial, que s'hi van instal·lar. Sant Pere i Santa Caterina són dos barris que mantenen, encara ara, l'estructura medieval. Carrers estrets, retorçats i entrelligats mantenen una activitat arrelada des dels orígens: el treball tèxtil, transformat avui dia en activitat comercial. Al sud, hi ha el barri marítim de la Ribera, presidit per la basílica de Santa Maria del Mar, centre de la vida senyorial de la ciutat del segle XIII al XIV. L'esplendor d'aquest barri es va mantenir fins a la davallada del tràfic comercial a la Mediterrània al segle XVI. La situació es va agreujar amb l'enderrocament de mig barri per construir-hi la ciutadella l'any 1714, ordenada per Felip V. La zona va renéixer després de la instal·lació del mercat del Born, el 1876.

La transformació del barri

L'edificació medieval es va substituir al llarg de la segona meitat del s. XVIII, en què les manufactures de teixits es van instal·lar als carrers de la zona i aquesta expansió va crear una nova demanda de mà d'obra i habitatge. Amb el temps, el creixement demogràfic de la zona va arribar a extrems increïbles i va ser la causa de més d'una epidèmia. La desamortització del 1835 no va alliberar sols per a usos socials, sinó per a la creació de cases-fàbrica. Com a excepció, es va crear el mercat de Santa Caterina l'any 1848, avui dia totalment remodelat per l'equip de l'arquitecte Enric Miralles. L'enderrocament de les muralles i la realització de l'Eixample van influir en la proletarització del barri durant el s. XIX; això va suposar un atapeïment del barri amb la presència de fàbriques tèxtils, que a poc a poc, davant la manca d'espai, es van anar traslladant al Raval o fora muralles. La creació de l'Eixample, com en altres ciutats d'Europa, va produir un procés de substitució dels habitants del nucli antic que pertanyien a la classe benestant per immigrants que ocupaven habitatges subdividits, amb una manca evident dels serveis indispensables, que amb el pas del temps es van deteriorar força. Moltes cases nobles van ser dividides perquè hi visqués la gent obrera, amb un empobriment notable de les condicions de vida. El carrer de la Princesa es va obrir l'any 1835 (anava de la plaça Nova al carrer del Comerç) en un intent d'oxigenar la zona. Els actuals barris de Sant Pere i Santa Caterina van quedar definitivament separats, de manera transversal, del barri de la Ribera, amb realitats molt diferenciades a nord i sud d'aquest carrer.

En la primera dècada del s. XX hi va haver un esdeveniment cabdal, el pla urbanístic que va donar lloc a la construcció de la Via Laietana; 2.199 habitatges es van enderrocar i 82 carrers van desaparèixer totalment o parcialment amb el cost social que tot això va suposar. La Via Laietana va suposar el trossejament de la unitat urbanística del centre històric en dues meitats diferenciades: d'una banda, el barri Gòtic, i, de l'altra, els barris de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera.

La proximitat de l'estació de França i del port van atraure la majoria de la gent que arribava a Barcelona per la feina que generaven l'Exposició Universal del 1929 i les obres del metro. L'any 1945, el 32,3% dels habitants del barri eren immigrants. La presència de rellogats era abundosa i el barri es va convertir en una de les zones urbanes més denses d'Europa. Les condicions dels habitatges del barri eren les pitjors de Barcelona. El barraquisme vertical i horitzontal era moneda corrent i l'amuntegament de la població no va començar a minvar fins entrats els anys seixanta del segle XX. L'esponjament propugnat des de l'Administració —eix de l'avinguda de Cambó— als anys vuitanta, amb els plans de reforma interior, ha cercat un equilibri en el vell teixit urbà, la dignitat de la rehabilitació dels habitatges vells i de la gent que hi viu.

Futura transformació de via Laietana

Actualment hi ha prevista la transformació de la Via Laietana per fer-la més amable, donar més espai als vianants, les bicicletes i al transport públic, potenciant una mobilitat sostenible i segura i afavorint el comerç local. Les voreres s'ampliaran fins als 4,05 m al llarg de tot el carrer, per potenciar el passeig i la connectivitat. Hi haurà una gran plaça, a Antoni Maura, que unirà la Catedral amb el Mercat de Santa Caterina, i es crearan noves places als encreuaments amb els principals eixos de Ciutat Vella. En concret, a les cruïlles amb el carrer de Jonqueres, que passarà a ser de prioritat per als vianants, i a les places de l'Àngel i d'Antonio López. A tots dos espais es reforçarà l'arbrat i es millorarà la pavimentació i la il·luminació.

A més, es reubicaran i s'ampliaran els passos de vianants. Es pacificaran els carrers de la Fusteria, d'Àngel J. Baixeras i del Consolat de Mar, amb un pas de vianants molt més ample que l'actual per connectar les dues places a banda i banda de la via Laietana. I es faran dos nous passos de vianants: un que enllaçarà la plaça de Correus amb el Moll de la Fusta i un altre directe al carrer de Llauder, que connectarà amb la Barceloneta.

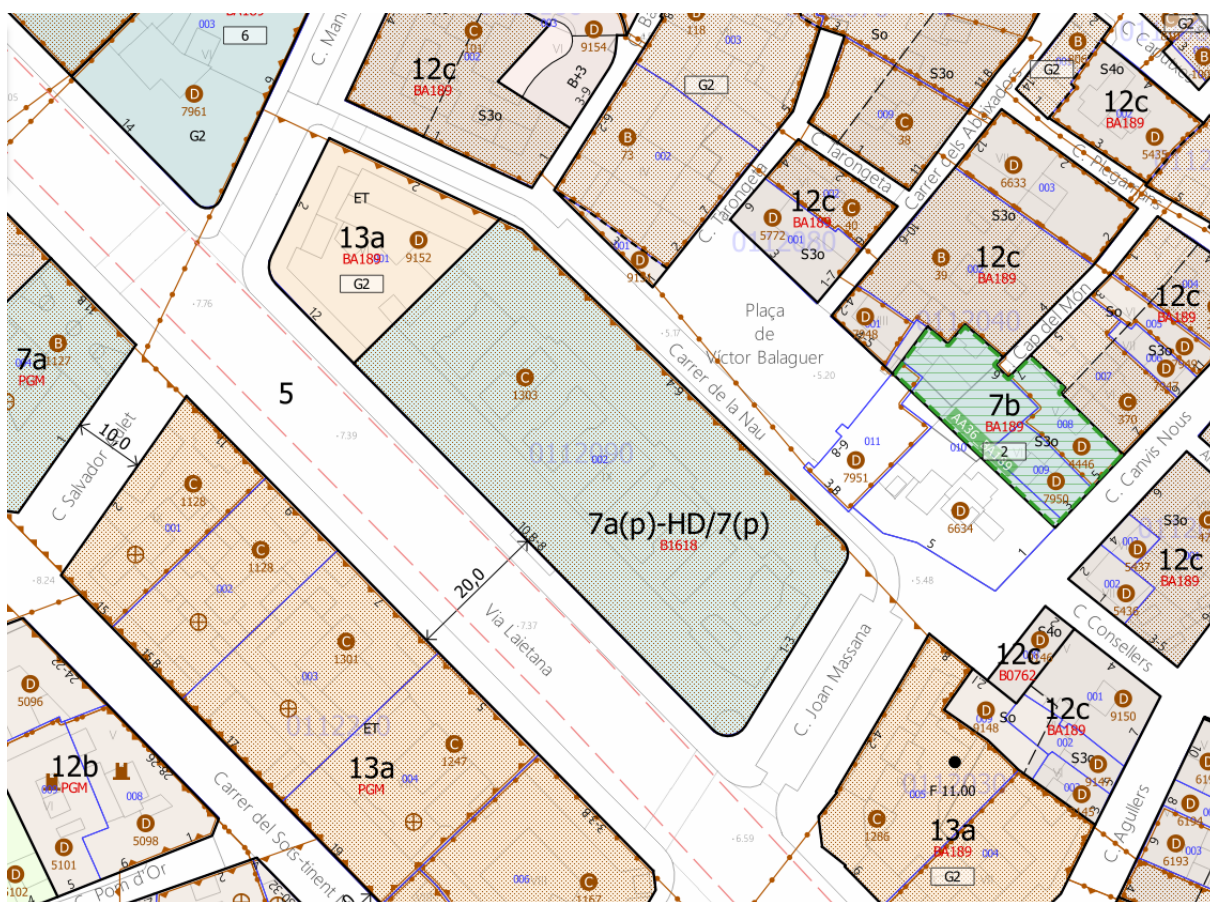
Pel que fa a la mobilitat, en sentit ascendent hi haurà un carril per a busos i taxis que també podran utilitzar els vehicles dels veïns i veïnes de la via Laietana i de la Barceloneta, i s'eliminarà així el trànsit privat en direcció Urquinaona. El recorregut alternatiu per a aquests darrers vehicles serà per Picasso i Lluís Companys. El carril bici, per la seva part, s'ubicarà al costat de la vorera, al lateral i segregat del trànsit. En sentit descendent hi haurà un carril compartit per a busos i bicicletes i un carril de circulació limitat a 30 km/h. Les parades de bus es col·locaran a les noves places i es garantiran espais per a autocars discrecionals. També s'ampliarà el nombre de places per a les parades de taxis i per a la càrrega i descàrrega.

3.3 Planejament

- **Pla General Metropolità (PGM)**, aprovat definitivament en data de 14/07/1976 ;
- **Modificació del Pla General Metropolità (MPPGM) en l'àmbit discontinu Batlló-Magòria i les parcel·les situades a Via Laietana núm. 2, Via Laietana núms. 8-10, Pau Claris núms. 158-160, Girona núm. 20, i Carrera núm. 12**, aprovat definitivament en data 02/10/2006. A la parcel·la de la Via Laietana 8-10 es modifica la clau 13a original, a clau de sistemes públics d'equipaments, 7a, de tipus administratiu. Es reconeixen els paràmetres edificatoris actuals, sens perjudici que es puguin modificar en el supòsit de gran rehabilitació, nova planta o reassignació d'usos. Es manté la mateixa condició de protecció (nivell de catalogació C) ;
- **Modificació del Pla General Metropolità (MPPGM) per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als emplaçaments carrer Ciutat 3, Via Laietana 8-10, Gran Via de les Corts Catalanes 724-726 i Nàpols 132-134, avinguda Paral·lel 100 i 102B, carrer Sant Isidre 1-5, carrer Alzina 6-8 i avinguda Santuari Sant Josep de la Muntanya 31-35**, aprovat definitivament en data 27/09/2019. **Planejament vigent.** *(la seva aprovació no impedeix que l'edifici aculli altres usos d'equipament.)*
- **Pla Especial de reforma Interior (PERI) del Sector Oriental del Centre Històric de Barcelona**, aprovat definitivament en data de 20/03/1986 pel Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Qualificació de sòl: Zona de densificació urbana intensiva grau de conservació de l'edificació 2. Clau 13 a(p). Superfície: 2.194 m² ;
- **Pla Especial (PE) de protecció del Patrimoni arquitectònic de Barcelona a l'àmbit del districte de Ciutat Vella**, aprovat definitivament en data de 27/10/2000. L'edifici de Via

Laietana 8-10 té un **nivell de protecció tipus C** (béns amb elements d'interès). Element catalogat 76/08, segons la fitxa del Catàleg s'identifica l'Edifici de la Companyia Arrendatària de Tabacs (Actual Delegació d'Hisenda i Ministeri de Justícia), amb un ús original administratiu i un ús actual d'oficines. Nivell de protecció C:

- Manteniment de la volumetria original i dels elements comuns d'interès.
 - Manteniment de les façanes: eliminació d'elements superposats no originals (instal·lacions, ...); neteja i recuperació de tots els elements originals (superfícies de pedra, revestiments, lloses dels balcons, baranes, elements ornamentals, fusteries de totes les obertures).
 - Com a element de regulació lumínica de les obertures de les plantes pis, si s'escau, s'adoptarà una solució unitària, de color harmònic amb el cromatisme de la façana. En qualsevol cas, les obertures podran restar sense cap tipus d'element de regulació lumínica exterior, per tant s'entén que els elements, que podrien ser particions, es col·locaran a l'interior. Caldrà mantenir tots els tancaments originals de les obertures de la planta baixa.
 - Manteniment dels elements ornamentals interiors originals.
 - Qualsevol intervenció haurà de valorar tots els processos històrics de l'edifici.
- **PEU de protecció de la qualitat urbana: Catàleg de Protecció Arquitectònic, Històric i Paisatgístic dels Establiments Emblemàtics de la Ciutat de Barcelona**, aprovat definitivament en data de 26/02/2016.



Plànol Urbanístic

4. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

4.1 Evolució històrica

Tota la informació exposada a continuació s'ha extret dels estudis, adjunts en la present licitació, redactats per l'equip *Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL*.

Es tracta d'un edifici neoclàssic de planta baixa i 8 plantes pis, construït entre 1921 i 1930, per l'arquitecte Francisco Guardia i Vial sota l'encàrrec de la Companyia Arrendatària de Tabacs.



Fotografia aèria de la façana del carrer de Via Laietana

L'ús original era administratiu. No obstant, a les plantes del projecte original, que es conserven de l'Arxiu Contemporani de Barcelona es mostra un edifici d'ús residencial, amb habitatges des de la primera a la sisena planta i d'ús comercial a la planta baixa i entresol.

L'edifici ha patit nombroses modificacions i intervencions per tal d'adaptar-se als diferents usos que han ocupat els seus espais al llarg dels anys. L'últim dels usos que es va destinar l'edifici va ser per la Delegació d'Hisenda i Ministeri de Justícia i actualment, una part de l'edifici (planta baixa i part dels soterranis) està destinat a oficines del INE.

Aquest tipus d'edificis de principis de segle XX i de grans dimensions, empraven sistemes constructius prefabricats, com les peces de pedra artificial, i utilitzaven els mateixos tipus de recursos, acabats i materials en l'execució de peces repetitives. En aquest projecte, aquesta repetició sistemàtica existeix al conjunt de façanes, als espais comuns interiors (vestíbuls, nuclis d'escala, patis) i als espais interiors destinats als habitatges i a zona comercial.

Les façanes de l'edifici son d'estil neoclàssic i monumentalista. L'arquitecte va emprar el llenguatge unitari dels ordres clàssics i la utilització d'elements repetitius, com la pedra artificial, per aconseguir una imponent construcció de pedra, amb la finalitat de donar presència. Les tres façanes que configuren l'edifici, presenten una lectura unitària, amb la incorporació de més o menys elements decoratius, en funció de la importància de les vies on s'ubiquen.

En aquest sentit, la façana de Via Laietana i la cantonada, amb l'actual carrer Joan Massana, és on es disposen un major nombre d'elements decoratius amb el llenguatge dels ordres clàssics i a més a més, aquests elements son de grans dimensions, per tal d'aconseguir una composició monumental i majestuosa. A mesura que es dona la volta a la parcel·la, cap a l'actual carrer de La Nau, la composició i elements de les façanes son més senzilles, però sempre es manté el llenguatge general dels ordres clàssics i amb acabats per simular la pedra.

La composició de les façanes, de marcada composició horitzontal, es pot agrupar en cinc zones o parts en alçada.

De baix cap a dalt, la primera de les parts és el basament de l'edifici configurat per les plantes soterrani, baixa i entresol i és on s'emfatitza la horitzontalitat de la composició amb les juntes del parament encoixinat. La centralitat de la façana de la Via Laietana està emfatitzada per pòrtic d'entrada, suportat per tres columnes que sobresurten del pla de façana.

Per damunt d'aquesta zona, i després de la franja horitzontal que configura la balustrada del balcó corregut de P1, es troba la part inferior del cos principal format per les plantes 1,2 i 3. Aquesta part es troba unificada, en sentit vertical, per columnes i pilastres decoratives de grans dimensions.

Per sobre, i després de la separació horitzontal de la balustrada del balcó corregut de P4, es disposa la part mitja del cos principal, configurat per les plantes 4 i 5. Seguidament, a la planta 6, es desenvolupa la part superior del cos principal i l'inici del coronament de l'edifici. Per tant, les dues balustrades corregudes del pis 1 i del pis 4, com a cossos sortints, marquen la separació en tres parts de la composició acadèmica i les columnes unifiquen el cos central marcant una forta verticalitat.

L'estudi Històric redactat per Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL inclou informació històrica i arquitectònica addicional detallada sobre les façanes, que caldrà tenir en compte pel desenvolupament del present projecte.



Fotografies de les façanes extretes de l'estudi històric de Chroma

4.2 Estat actual

Actualment, l'edifici té espais interiors en ús, espais que es troben en obres i d'altres buits sense desenvolupat cap tipus d'activitat.

Actualment existeixen diferents propietaris a l'edifici. Aquest és un aspecte molt important que caldrà tenir en compte durant la redacció del projecte i durant l'execució de les seves posteriors obres.

- **PROPIETAT ESTAT NACIONAL:**

- L'Institut Nacional d'Estadística (INE) ocupa la totalitat de la planta baixa, dos terços de la primera planta, i una tercera part de les plantes semisoterrani i soterrani. Actualment està en funcionament amb un ús administratiu.
- Antiga Agència Tributaria (AT) ocupa un terç de la planta primera, tota la planta segona i la meitat de la planta tercera, així com part de les plantes semisoterrani i soterrani. Té un ús administratiu però actualment els seus espais es troben en desús.

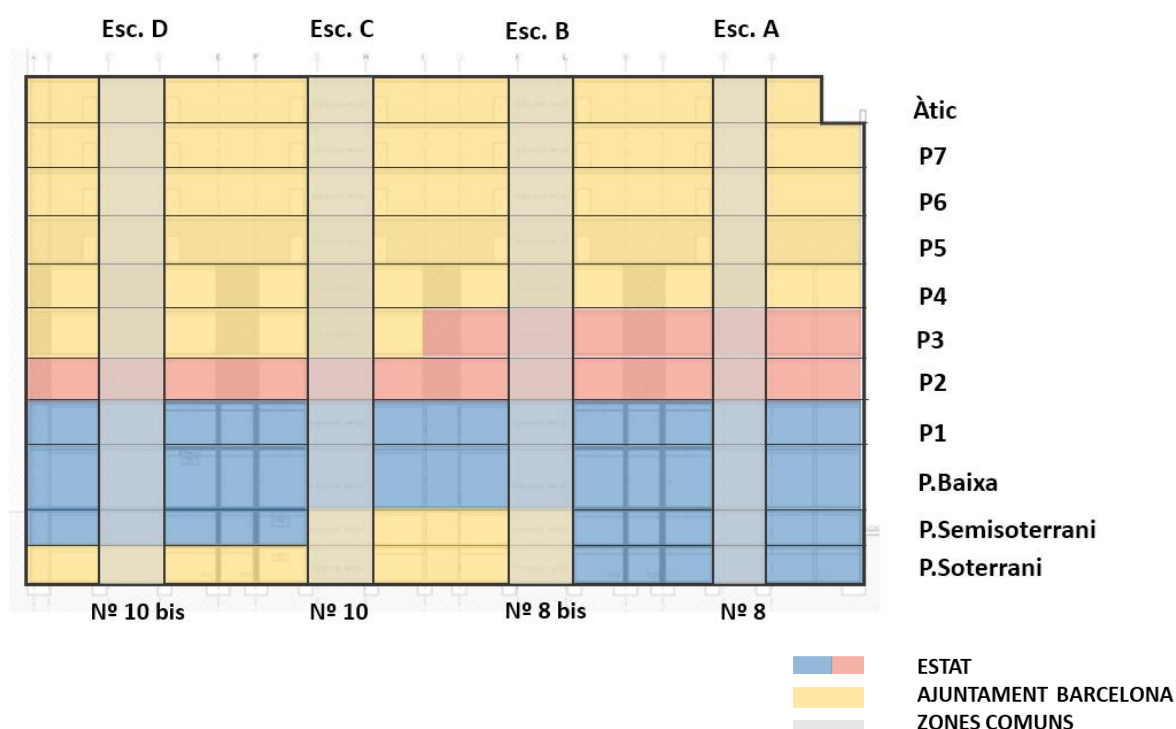
- **PROPIETAT AJUNTAMENT DE BARCELONA:**

- Plantes Àtic, 7, 6 i part del semisoterrani i soterrani: Actualment en obres. Previsió per a la finalització de les obres a l'estiu de 2026 (FASE 1).
- Meitat planta 3 i totalitat plantes 4 i 5: projecte en redacció (FASE 2).

- **ESPAIS COMUNS:**

- L'edifici consta de 4 nuclis de comunicació vertical, patis interiors, vestíbuls d'accés i coberta. El Projecte de les plantes Àtic, 7, 6 i el Projecte de les plantes 3, 4 i 5 inclouen la rehabilitació i posada en normativa de diversos espais comuns.

El següent esquema en secció explica, de forma esquemàtica, la situació actual de les diferents propietats de l'edifici:



Pel que fa a les façanes, segons el que es disposa als estudis previs, aquestes es troben en un estat de degradació avançat.

La informació exposada a continuació s'ha extret dels estudis, adjunts en la present licitació, redactats per l'equip *Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL*.

Les façanes aparentment semblen en bon estat o poc deteriorades, no obstant presenten lesions ocultes que cal reparar per tal que no es produeixin desprendiments.

Especialment es troben en mal estat els elements de pedra artificial sobresortints del pla del parament com les cornises, balustrades, etc.. Mentre que els elements de forja, reforçats a la darrera intervenció de l'edifici, es troben en bon estat de conservació.

Al gener de 2025, l'equip de Chroma va redactar un informe on es van detallar les mesures preventives de protecció provisional que caldria executar en cadascun dels casos per nivells de risc de despeniment i per tipus d'element. Aquestes proteccions s'han executat per tal d'evitar els possibles despeniments fins que s'executin les obres de rehabilitació de la façana i es resolguin les patologies existents.

A l'informe sobre l'aixecament de lesions redactat per *Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL*, s'exposa amb detall l'estat i ubicació de les diferents patologies i lesions de la façana.

4.3 Projectes Previs

El llistat que s'exposa a continuació fa referència als estudis i projectes realitzats a l'edifici i que son vinculants per a la present licitació.

- **ESTUDI HISTÒRIC - ARTÍSTIC**

Data: Juliol 2022

Autora: Cristina Thió – CHROMA

L'objectiu principal de l'estudi és documentar i caracteritzar les diferents parts de l'edifici (façanes, bucs d'escala, patis i interiors), per tal de poder valorar i incorporar tota aquesta informació a futures intervencions.

- **INSPECCIÓ D'URGÈNCIA I MESURES PREVENTIVES**

Data: Gener 2025

Autora: Cristina Thió – CHROMA

L'objectiu principal del document és establir el risc de despeniment dels elements sortints del pla de les façanes catalogades i la proposta per a la seva intervenció i/o protecció preventiva.

- **AIXECAMENT DE LESIONS I PROPOSTA DEL PROTOCOL DE RESTAURACIÓ**

Data: Maig 2025

Autora: Cristina Thió – CHROMA

L'objectiu principal del document és exposar l'estat de conservació de la façana de l'edifici de Via Laietana 8-10, el seu estat de conservació i establir els procediments, tècniques i materials, que es recomana aplicar en una futura intervenció per tal de garantir la salvaguarda de tots els seus valors patrimonials.

- **FASE 1: PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LES PLANTES ÀTIC, 7, 6, SOTERRANI I SEMISOTERRANIS DE L'EDIFICI SITUAT A VIA LAIETANA 8-10.**

Data de redacció: 2022 – 2024

Estat: obres en execució: previsió finalització al tercer trimestre de 2026.

Autor: JAAS (Julià Arquitectes Associats SL) compostat per: Josep Mª Julià Capdevila Albert Clèries Vilamajó, Jordi Gorgues Xixons, Manuel Julià Verdaguer.

Projecte per a la rehabilitació de les Plantas Àtic, 7, 6 i part de les plantes soterrani per a ús administratiu així com l'adequació de part dels espais comuns de l'edifici. Aquesta primera fase s'ha desenvolupat mitjançant 2 Projectes (Contenidor i Implantació de Programa).

A nivell d'envolupant, el projecte planteja la millora de les condicions energètiques i reducció de la demanda energètica amb la substitució de fusteries exteriors i la

implementació d'aïllaments interiors. Addicionalment, la restauració o adaptació a normativa d'elements patrimonials com balconeres originals i baranes.

- **FASE 2: PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LES PLANTES 3, 4 I 5 DE L'EDIFICI SITUAT A VIA LAIETANA 8-10, PER ÚS ADMINISTRATIU, AL DISTRICTE DE CIUTAT VELLA.**

Data de redacció: 2025 – 2026

Estat: iniciant redacció projecte, per tant, no es disposa de cap document.

Previsió obra: inici previst al primer trimestre de 2027 i finalització al 2n trimestre de 2028.

Autor: JAAS (Julià Arquitectes Associats SL) compostat per: Josep M^a Julià Capdevila Albert Clèries Vilamajó, Jordi Gorgues Xixons, Manuel Julià Verdaguer.

Projecte per a la rehabilitació de les Plantes 3, 4 i 5 per a ús administratiu així com l'adequació de part dels espais comuns de l'edifici.

Els projectes descrits es faciliten en aquesta licitació, per tal que tots els interessats a presentar-se a la mateixa tinguin la informació completa per a poder preparar la seva oferta i es puguin presentar, sempre i quan compleixin amb els requeriments mínims sol·licitats en el plec de bases.

5. CONDICIONANTS DE L'ACTUACIÓ

5.1 Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació del projecte de rehabilitació de la façana ocupa uns **6.914 m2 aprox.** i es centra en la **totalitat de les façanes de l'edifici de Via Laietana 8-10:**

- Façana de Via Laietana
- Façana del carrer Joan Massana
- Façana del carrer de la Nau
- Mitgera

Les façanes de l'edifici es consideren elements comuns, per tant, tenint en compte que en l'edifici existeixen diferents propietats, caldrà tenir aquest aspecte present durant tot el desenvolupament del projecte, i identificar les possibles afectacions a les diferents propietats de l'edifici.

Per a l'execució de qualsevol examen, anàlisi treball de camp que sigui necessari realitzar pel desenvolupament del projecte, caldrà tenir prèviament el vistiplau tant de l'Ajuntament de Barcelona com de l'Estat.

5.2 Criteris d'intervenció

L'objecte de l'actuació és la rehabilitació i restauració de les façanes de l'edifici situat a Via Laietana 8-10. És a dir, el sanejament, neteges, consolidacions, reintegracions i recuperació de cromatismes original de l'edifici així com dels elements històrics desapareguts. També caldrà posar en normativa les baranes dels balcons respectant el patrimoni històric.

A l'informe sobre l'aixecament de lesions redactat per *Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL*, s'exposa amb detall l'estat i ubicació de les diferents patologies i lesions de la façana. Caldrà analitzar el seu contingut pel desenvolupament del projecte de rehabilitació.

També serà necessari incloure en el projecte tots aquells **mitjans auxiliars** necessaris per a l'execució de les obres de rehabilitació i restauració.

Queda exclòs del projecte la substitució i/o reparació de les fusteries existents.

Prèviament a l'inici del projecte caldrà fer un **aixecament de plànols** de les façanes existents. A la licitació s'aporta un aixecament provisional a mode orientatiu. Però serà necessari elaborar un aixecament real referenciat amb coordenades UTM.

Per a la definició del projecte de restauració es recomana seguir les indicacions incloses al **Protocol de Restauració** elaborat per *Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL* al seu informe, adjunt a la present licitació. Aquest projecte haurà de ser de caire conservatiu, utilitzar tècniques i materials tradicionals, compatibles amb els originals, i amb respecte pels processos històrics.

Segons les previsions actuals, és possible que les obres de rehabilitació de la façana coincideixin en el temps amb les obres de rehabilitació interior (inclòs substitució de fusteries) de les plantes 3, 4 i 5 per a la ubicació d'oficines municipals.

Per a l'execució de les obres de les plantes 3, 4 i 5 es preveu col·locar un muntacàrregues al carrer de la Nau (façana posterior a la de Via Laietana), tal i com també es va plantejar al projecte de rehabilitació de les plantes 6, 7 i Àtic, adjunt a la present licitació. Per tant, caldrà **analitzar de quina forma poden conviure i solapar-se ambdues obres** (façana i plantes 3, 4 i 5) al mateix moment, tenint en compte que es col·locarà el muntacàrregues pel carrer de la Nau així com els mitjans auxiliars (bastida) necessaris per a la rehabilitació de la façana. D'altra banda, també caldrà tenir en compte les limitacions per treballar a peu de carrer degut a l'entorn urbà i les limitacions d'espai per a ubicar una zona d'abassegament per al material de l'obra.

Durant el desenvolupament del Projecte, serà necessari comunicar a la resta de propietaris de l'edifici les obres que es volen dur a terme. En conseqüència, l'equip redactor haurà d'elaborar un **document d'afectacions a tercers** en llengua castellana que expliquin totes aquelles actuacions que els hi puguin afectar d'alguna manera amb l'objectiu de poder-los-hi traslladar i calcular la repercussió econòmica a repartir entre els diferents propietaris de l'edifici.

5.3 Criteris patrimonials

L'edifici està protegit patrimonialment amb un nivell de protecció **Nivell C**.

Per a la redacció del projecte s'hauran de complir els requisits definits a la Fitxa del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic. Qualsevol actuació s'haurà de consensuar amb la **Direcció d'Arquitectura Urbana i Patrimoni** (Departament de Patrimoni Arquitectònic Històric i Artístic) de l'Ajuntament de Barcelona.

D'altra banda s'haurà de tenir en compte la informació i consideracions aportades a l'**Estudi Històric** i els **informes d'Aixecament de Lesions i Protocol de Restauració** elaborats per *Chroma Restauració del Patrimoni Arquitectònic SL*.

6. RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ

SUPERFICIE	6.914 m ²
TIPOLOGIA	REHABILITACIÓ / RESTAURACIÓ
NIVELL DE PROTECCIÓ	Nivell C
COST OBRES	3.500.000 € (PEC sense IVA)

7. ASPECTES A TENIR EN COMPTE A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE

El contingut dels documents a redactar desenvoluparà amb tot detall les prescripcions del Plec per a la Redacció de Projectes d'Edificació de BIM/SA, així com el Manual d'Estructuració Informàtica.

L'Ajuntament de Barcelona i BIMSA marcaran i definiran les línies de treball i les solucions formals de l'actuació. Serà tasca del o la projectista desenvolupar la formalització de l'encàrrec, seguint els criteris i premisses consensuats per totes les parts implicades al llarg de tot el procés de redacció del projecte segons el marc de requeriments, marc econòmic i la normativa actual que li és d'aplicació.

Durant el procés de redacció del **Projecte Bàsic i Projecte Executiu** (que inclou l'ESS, Memòria Ambiental i CE), es demanarà la màxima concreció de les solucions proposades, de manera que **el pressupost que s'incorpori ja des del bàsic, sigui el més ajustat possible a la realitat de l'actuació** (Tot per partides unitàries d'obra amb TCQ).

El projecte inclourà una Memòria Ambiental (**Documents de sostenibilitat i medi ambient**) que s'estructurarà segons el plec que es proporcionarà als redactors.

Durant la redacció del projecte i fins a la seva aprovació administrativa, el/la redactor/a haurà d'**assistir a totes les reunions** de seguiment a les que sigui convocat/da, així com incorporar els ajustos i modificacions que se'n desprenguin. Serà tasca del o la projectista redactar les corresponents **actes de seguiment de les reunions** del projecte.

Durant la redacció del projecte, l'adjudicatari/a haurà de reunir-se amb tots els RM's (Responsables Municipals) que siguin d'aplicació (segons llistat proporcionat pel propi Ajuntament), per tal de pactar i acordar les solucions que afecten a temes com l'accessibilitat, la protecció contra incendis, riscos laborals, energia, patrimoni, arqueologia, etc. Cadascun d'aquests RM's elaborarà un informe a la fase de Projecte Bàsic que, en el seu conjunt, conformaran la **Conformitat Tècnica de Projecte** (CTP).

Així mateix els projectes hauran de donar compliment a la "**Instrucció Tècnica per a l'aplicació de criteris de gènere en els equipaments de titularitat municipal**". Així doncs, els projectes hauran de treballar les estratègies de disseny que incorporin la perspectiva de gènere que es desenvolupen en diferents àmbits: *Flexibilitat i multifuncionalitat; Llegibilitat i connectivitat; Accessibilitat i autonomia; Transparència i visibilitat; Connectivitat digital; Espais de cura i de lactància; Disseny de lavabos, vestidors i office; Previsió d'espais per a estacionament de cotxets, bicicletes i altres vehicles de mobilitat personal; Espais d'emmagatzematge; Espais de trobada i control informal; incorporació d'Elements de joc, mobiliari i elements urbans; Il·luminació i visibilitat exterior*; que s'expliquen amb més detall en el punt 5.3. de la Instrucció. **En el moment d'iniciar el projecte s'analitzaran i acordaran els punts que caldrà incorporar dins les possibilitats de cada projecte, tenint en compte els seus condicionants i particularitats.**

L'adjudicatari/a haurà de **generar la documentació complementària específica** per tal de que els RM's (Agència Energia, DSEM...) puguin informar tant en la fase de Projecte Bàsic com en la Fase de Projecte Executiu quan sigui necessari. Aquesta documentació haurà de complir amb els criteris establerts als protocols corresponents que es poden trobar a la web de l'Ajuntament de Barcelona.

També es realitzaran les reunions necessàries amb les Entitats interessades i associacions veïnals de la zona per a presentar les solucions del projecte. L'adjudicatari generarà, a més, la documentació necessària per a donar suport a aquestes possibles presentacions que es realitzin del projecte: power points, resums, esquemes, etc.

L'execució i **despeses lligades a les possibles feines d'aixecament de plànols per a complementar la informació gràfica lliurada correrà a càrrec dels redactors**. L'adjudicatari del present encàrrec haurà de fer les comprovacions necessàries per tal de verificar la documentació gràfica lliurada.

El projecte executiu contindrà tota la documentació necessària per a que es pugui licitar l'obra. El projecte executiu preveurà **el manteniment de l'edifici**, especialment pel que fa a les accions i als recursos, per tal que l'òrgan o les entitats responsables en prevegin els recursos necessaris per a poder-ho dur a terme.

Si durant el desenvolupament del projecte, s'identifica que, per lògica constructiva de la intervenció, és convenient que aquesta es desenvolupi per àmbits, el projecte executiu haurà de contemplar-ho.

Un projecte executiu es considera definitiu quan s'ha aprovat definitivament, un cop s'han incorporat totes les modificacions necessàries que es desprenen dels informes parcials i finals favorables, de l'auditoria favorable i de les possibles al·legacions que s'hagin de prendre en consideració, com resultat dels tràmits d'Aprovació administrativa (exposició pública, etc.).

Posteriorment a la redacció del projecte, si les obres es duen a terme, es contractarà la direcció d'obra.

Raquel Urdillo Ruiz
Directora Tècnica Adjunta de Gestió de Projectes
BIMSA - Ajuntament de Barcelona

Ignasi de Moner i de Castellarnau
Director Tècnic de Gestió de Projectes
BIMSA - Ajuntament de Barcelona