

INFORME DE SUPERVISIÓ DEL PROJECTE TÈCNIC PER LA REHABILITACIÓ DE LES FAÇANES PRINCIPAL I POSTERIOR AMB MITJANS AUXILIARS I REFORMA INTEGRAL DE DOS HABITATGES, MODIFICANT LA SEVA DISTRIBUCIÓ I AFECTANT PUNTUALMENT L'ESTRUCTURA, A L'EDIFICI PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES SITUAT AL C/ DE FERRERIA, N. 26 DE BARCELONAObjecte:

El present projecte tècnic té com a objecte la definició de les operacions necessàries per a la rehabilitació i consolidació estructural de la façana posterior, una intervenció puntual a façana principal i la reforma integral de dos habitatges a un edifici plurifamiliar entre mitgeres situat al carrer Ferreria nº 26 de Barcelona. El projecte contempla dotar a l'edifici d'unes condicions adequades de seguretat, habitabilitat i funcionalitat, incloent-hi una valoració econòmica (PEM) i la justificació del compliment de la normativa vigent que li és d'aplicació.

1. Antecedents:

Es tracta d'un edifici de propietat vertical. L'àmbit d'actuació és a la façana posterior de l'edifici i a dos dels seus habitatges, Principal 3a i Primer 3a. L'edifici no presenta cap tipus de catalogació.

2. Descripció de l'edifici:

L'edifici que ens ocupa es tracta d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres compost en règim de propietat vertical de PB+6 (planta baixa, principal, quatre plantes tipus i planta àtic). A cada planta hi ha dues portes per replà a excepció de la planta principal i planta primera on hi ha tres. La totalitat d'entitats que componen l'edifici tenen ús habitatge exceptuant la planta baixa, on hi ha dos locals comercials. En total es disposa de 16 entitats de les quals 14 són habitatges.

L'edifici data de l'any 1924 segons Referència Cadastral. Compta amb una superfície construïda, segons dades cadastral, de 1.031 m² enclavant-se en un solar rectangular de 226 m².

L'edifici disposa de dues façanes, amb orientacions sud-est a façana principal (c/ Ferreria) i nord-oest a façana posterior que dona a l'interior d'illa. L'accés a l'edifici es realitza a través de l'accés principal situat al centre del parament de façana principal i dona a un cos d'escala comunitari (amb ascensor). L'accés als locals es realitza directament des del carrer.

Per la part posterior, el local 1 que ocupa la meitat de la planta baixa disposa d'un altell. Aquesta última planta altell abraça tot l'ample de parcel·la, solapant-se amb l'ocupació en planta baixa del local 2 i on es disposa d'una terrassa comunitària d'ús privatiu separada per un mur que, a la banda contrària, continua conformant les terrasses d'ús privatiu dels habitatges de planta principal. L'estructura de l'edifici es compon a base de murs verticals de fabrica de maó de gruixos compresos entre 30 i 15 cm, segons ubicació, que recorren el perímetre i envolupant de l'edifici. L'estructura horitzontal està formada per forjats unidireccionals amb biguetes de fusta (originals), reforçades amb perfils laminars metàl·lics tipus IPN en alguns casos, i revoltons ceràmics.

3. Descripció de les obres.

L'actuació prevista és una combinatòria entre una rehabilitació sobre elements comuns (façanes principal i posterior) i reforma de dues entitats amb ús habitatge.

FAÇANA PRINCIPAL

Actuació parcial. La intervenció sobre aquest parament es centra en la eliminació de petites fissures detectades en el revestiment de morter de cantells i bases d'algunes lloses en voladís de balcons; fet provocat per la dilatació per lleugera oxidació dels perfils de ferro de subjecció. Treballs previstos amb escaladors donat l'escassa magnitud de l'actuació.

FAÇANA POSTERIOR

La motivació de la intervenció sobre aquest parament es centra en la consolidació dels forjats de balcons de planta primera i segona, afectats per l'enderroc del volum disconforme informat en apartats precedents

(expedient de llicència 03-2023LL17637). Per altra banda, l'edifici presentava unes patologies prèvies en els cantells i estructura metàl·lica per defectes d'escorrençia (actualment protegits amb xarxes de protecció).

ESPAI INTERIOR – HABITATGES

S'intervé en els habitatges Principal 3a i Primer 3a, en ambdós habitatges, la intervenció és similar i consta de les següents actuacions:

Distribució Interior

Modificació completa de la distribució preexistent, adaptant la mateixa a les necessitats i hàbits actuals segons s'especifica a la documentació gràfica, agrupant i simplificant el nombre d'estances per guanyar en qualitat d'il·luminació i ventilació. No s'augmenta la superfície edificada.

Les noves propostes milloren les prestacions organitzatives dels habitatges i responen al compliment del Decret d'Habitabilitat 141/2012.

Tancaments Interiors

Els nous envans seran efectuats amb tècniques en sec, per mitjà de plaques de cartró-guix amb interior de llana de roca. Els cel rasos es limitaran a les zones on es prevegi passos d'instal·lacions.

Revestiments i Acabats

Renovació completa de revestiments i acabats interiors: paviment de rajola ceràmica catalana, alicatats en cambres humides amb peces ceràmiques blanques, reparació d'enguixats i pintat de tot el conjunt.

Equipament

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

Fusteria Interior

Restauració de portes d'accés i col·locació de noves portes de fusta, amb les característiques i dimensions que s'especifiquen al projecte (plànols i amidaments).

Fusteria Exterior

En els casos indicats específicament als plànols de projecte, aquelles fusteries exteriors que han perdut les seves prestacions, seran substituïdes per unes de noves que compleixin els preceptes normatius vigents (DBs del CTE).

Instal·lacions

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

Afectació a fontaneria, electricitat, sanejament, telecomunicacions, il·luminació, ventilació i extracció de fums.

Estructura

Es preveu la col·locació de reforços puntuals a l'estructura a mode de talla llums formats per perfils laminars IPN260 i IPN220, a disposar com elements substitutius de l'entrada en càrrega d'envans ceràmics.

4. Pressupost d'execució per contracte

Capítol 01.01	Rehabilitació de façana principal	18.366,20 €
Capítol 01.02	Rehabilitació de façana posterior	70.513,77 €
Capítol 01.03	Reforma habitatge principal tercera (Pral.3a)	42.580,92 €
Capítol 01.04	Reforma habitatge primer tercera (1er3a)	50.344,77 €
Capítol 01.05	Seguretat i Salut + gestió de residus + control qualitat	3.207,91 €
Total		185.013,57 €

TOTAL PRESSUPOST EXECUCIO MATERIAL (PEM)	185.013,57 €
13% DESPESES GENERALS	24.051,76 €
6% BENEFICI INDUSTRIAL	11.100,81 €
SUBTOTAL	220.166,14 €
21% IVA	46.234,89 €
TOTAL PRESSUPOST EXECUCIO PER CONTRACTE (PEC)	266.401,03 €

Sara Gasull Colomer

Cap de l'Àrea de Manteniment i
Rehabilitació

Juan Carlos Melero

Director dels Serveis Tècnics

Gerard Capó Fuentes

Gerent del IMHAB