



Expedient: 00-2024L00045
Projecte tècnic de rehabilitació energètica

Emplaçament: Tessàlia 4
Districte: Sant Martí
Sol·licitant: IMU

En data 22/08/2024 l'Institut Municipal d'Urbanisme sol·licita informe de conformitat tècnica del projecte per a la rehabilitació energètica de l'edifici situat al carrer Tessàlia 4 al Districte de Sant Martí, de Barcelona, a la Secretaria Delegada, de la Direcció de Serveis Jurídics de la Gerència d'Urbanisme.

En qualitat de responsable urbanístic i tècnic, el Departament de Llicències d'Obres de la Direcció de Servei de Llicències de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, emet el següent:

INFORME TÈCNIC

Situació urbanística de la parcel·la

El planejament que ordena el sòl que ocupa la parcel·la ve definit pel *PMU per establir millores en l'àmbit del sud-oest del Besòs-Maresme al districte de Sant Martí* aprovat definitivament en data 27/10/2023, i pel Pla General Metropolità (PGM) aprovat en data 14/07/1976, el qual recull les prescripcions del *Pla Parcial del Poblat Sud-oest del Besòs* aprovat en data 12/05/1959.

El sòl objecte de la intervenció és qualificat de zona subjecte a ordenació volumètrica (clau 18).

Descripció de l'actuació

Preexistències i entorn

L'edifici objecte es troba dins del barri El Besòs i el Maresme, al districte de Sant Martí. La urbanització i edificació d'aquest àmbit es va dur a terme a partir de la planificació, l'any 1959, de 3.000 habitatges compresos en el Pla d'Urgència Social definit pel "Plan parcial del poblado sudoeste del Besòs".

L'edifici se situa al carrer Tessàlia 4, té ús d'habitatge i és una de les 3 escales independents que formen un bloc unitari sobre una única parcel·la urbanística. L'edifici s'ubica enmig del bloc que fa front al carrers Tessàlia (façana sud-oest) i Rodes (façana nord-est). Actualment l'edifici no compta amb ascensor i la única porta d'accés se situa al carrer Tessàlia, a la façana sud-oest.

L'edificació existent consta de PB+5PP, soterrani (que actua com a cambra sanitària) i un total de 24 habitatges, dotze dels quals tenen façana al carrer Tessàlia i els altres dotze, al carrer Rodes.

Edificació

L'edifici és objecte d'una rehabilitació energètica i millora de les condicions d'habitabilitat i accessibilitat. Es rehabilita el seu interior, així com l'envolupant de l'edifici existent, enderrocant els balcons existents i construint-ne de nous, i afegint un ascensor que s'instal·la a l'exterior, ocupant un sòl també qualificat amb clau 18.

Les obres de l'ascensor i la conseqüent ocupació de l'espai públic inclouen el desplaçament de totes les instal·lacions i elements urbans que es vegin afectats.

El projecte presentat recull un seguit d'intervencions a realitzar detallades amb les següents actuacions: rehabilitació energètica de l'edifici amb execució de noves façanes, amb addició d'aïllament tèrmic exterior; rehabilitació de la coberta i endreça d'instal·lacions; enderroc de tots els balcons existents i construcció d'uns de nous, exceptuant la planta baixa; substitució de totes les fusteries de façana; construcció d'un nou nucli de comunicació vertical que inclou una nova escala; instal·lació d'una caixa d'ascensor exterior; reparació o substitució funcional de biguetes i elements estructurals deteriorats; actualització de la instal·lació elèctrica comuna, reubicació dels comptadors d'aigua, CGP,



retirada d'instal·lacions obsoletes; reforma integral de tots els banys de l'edifici (sanitaris, acabats, cel-ras i actualització de la xarxa de sanejament)

Sòl, subsòl i aparcament

S'aporta l'autorització expressa del titular del sòl per a l'ocupació del sòl amb els cossos adossats regulats a l'article 7 del PMU, signada pel Gerent de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, amb data 02/12/2024.

El subsòl està ocupat en tot l'àmbit de l'edifici per una cambra sanitària i, fora de l'àmbit, per la fonamentació de l'ascensor proposat.

El projecta no contempla aparcament.

Pressupost

Les obres objecte d'aprovació tenen un pressupost d'execució material de 1.275.613,32 €.

Consideracions a tenir en compte durant l'execució de les obres

- Caldrà donar compliment a l'article 15 del PMU.
- Caldrà donar compliment a l'article 16 del PMU.
- Atès que la disposició transitòria determina que l'article 14 té caràcter de recomanació, caldrà ajustar-se a tot allò que es consideri oportú del *Pla de Qualitat Urbana d'estratègia de regeneració del barri del sud-oest del Besòs*.
- Donat que s'ha fet palesa la presència d'amiant a l'edificació, tota la gestió d'enderroc, encapsulament i eliminació d'aquest material s'haurà d'encarregar a una empresa especialitzada registrada al RERA, així com el respectiu pla de treball, pla de gestió de residus i la seva seguretat i salut.
- Caldrà desplaçar qualsevol servei urbà o instal·lació pública -soterrada o en superfície- que quedi afectada a l'hora d'implantar els cossos adossats i contactar amb el departament corresponent.
- Caldrà posar-se en contacte amb Parcs i Jardins si algun arbre es veu afectat per les implantacions dels cossos adossats.

Conclusió

Per tot allò exposat, el projecte s'informa favorablement amb les condicions i l'aplicació de les mesures correctores pertinents d'acord amb les consideracions exposades en l'apartat anterior i emet la següent:

Valoració: B. Favorable amb condicions a aplicar durant la fase d'execució de l'obra.

Barcelona, 15 de gener de 2025,

L'arquitecte,

Vist i plau:

La Cap del Departament de Llicències d'Obres,

Josep Fernández Margalef

Núria Matoses i Duran