



Ajuntament de Lleida
OBRES I PROJECTES

INFORME TÈCNIC

OBRES A EXECUTAR EN L'ENDERROC DE LA PLANTA SISENA I SOTACOBERTA DE D'EDIFICACIÓ SITUADA AL CARRER PRAT DE LA RIBA 44,46 I 48.

ANTECEDENTS

Consulta formulada pel Cap de la Unitat Tècnica de Disciplina Urbanística de l'Ajuntament de Lleida, amb la finalitat de donar compliment al contingut de la Sentència dicatada en data 18 de desembre 2009 de la Secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) i les Interlocutories de data 10 de febrer de 2010 i del 20 de maig de 2011 del Jutjat Contenciós administratiu núm. 1 de Lleida (JCA).

OBJECTE

L'objecte d'aquest informe es descriure les **obres a executar** a l'edifici situat al C/ Prat de la Riba 44, 46 i 48, per tal d'enderrocar la planta sisena i sotacoberta i adaptar-les a la normativa corresponent, tal com condiciona el contingut de les resolucions de les sentències esmentades.

INFORME

Un cop examinats els antecedents existents en les dependències municipals i efectuada inspecció tècnica in situ per a verificar la situació edificatòria actualment existent es posa de manifest el següent:

Les mesures d'adequació que s'han de valorar són les següents:

A. Planejament vigent aplicable en el moment de la sol·licitud de llicència:

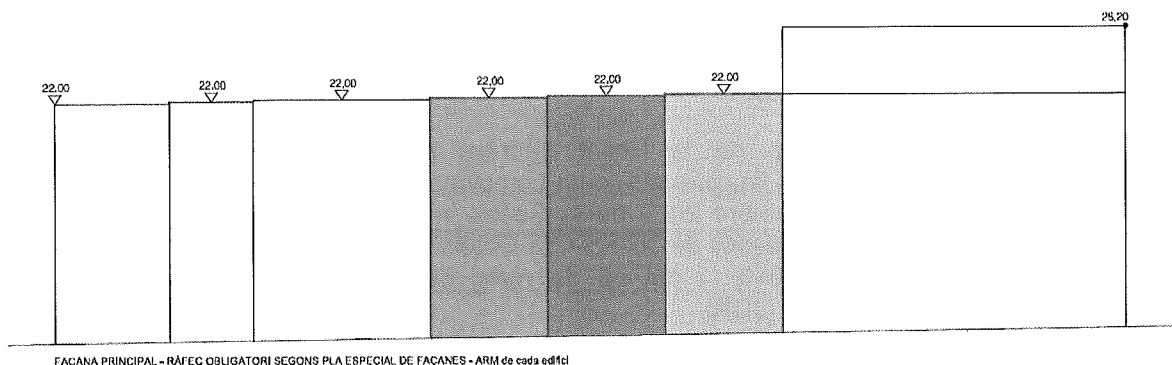
- Pla General Municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm.2895 de 25 de maig de 1999)
- Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm.3924 de data 14 de juliol de 2003.
- Pla especial d'arquitectura de les façanes del centre de Lleida aprovat definitivament el 24 de març de 1982 i publicat el 12 de maig de 1982.

B. Paràmetres bàsics:

- Tipologia del sòl (classificació) i ús assignat (qualificació):
 - Classificació de sòl urbà
 - Qualificació de Zona d'Eixample Residencial, Clau 2R
- Tipologia edificació existent
 - Edificació tancada o en línia
- Alçada de l'edificació
 - Pla Especial de façanes del centre (art.10)
 - Pla general (art. 65)
 - Rèfec obligatori (assimilant-lo a l'ARM)
 - 7PATR22



Segons el Pla especial de façanes l'alçada del ràfec obligatori serà la grafiada en els plànols d'informació per a cada una de les parcel·les.



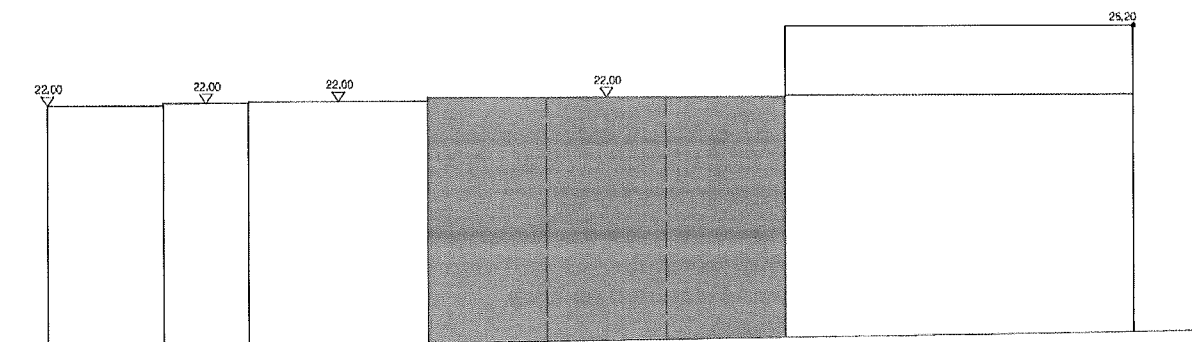
FAÇANA PRINCIPAL - RÀFEC OBLIGATORI SEGONS PLA ESPECIAL DE FAÇANES - ARM de cada edifici

Pla Especial de façanes del centre (art.10)

1. L'alçada de ràfec grafiat als plànols de proposta, s'acollirà el concepte d'alçada reguladora definida al P.G.M. per les noves edificacions i adicions.
2. Les edificacions que es puguin permetre una alçada superior a l'esmentada, seran les definides al P.G.M. segons l'article 68, 80.3
3. Ràfec obligatori, la definició de ràfec als plànols entesa com a visualització globalitzada del tram de via, normalitza amb caràcter obligatori les noves construccions assimilant l'esmentada cota al concepte d'alçada reguladora del P.G.M. Però es pot aconseguir el ràfec amb elements de tancament com poden ser pèrgoles o elements similars.

Els plànols del Pla Especial consideren les parcel·les existents en el moment de la seva redacció. L'edifici que ens afecta ocupa tres parcel·les consecutives, que es corresponen amb els números 44,46 i 48.

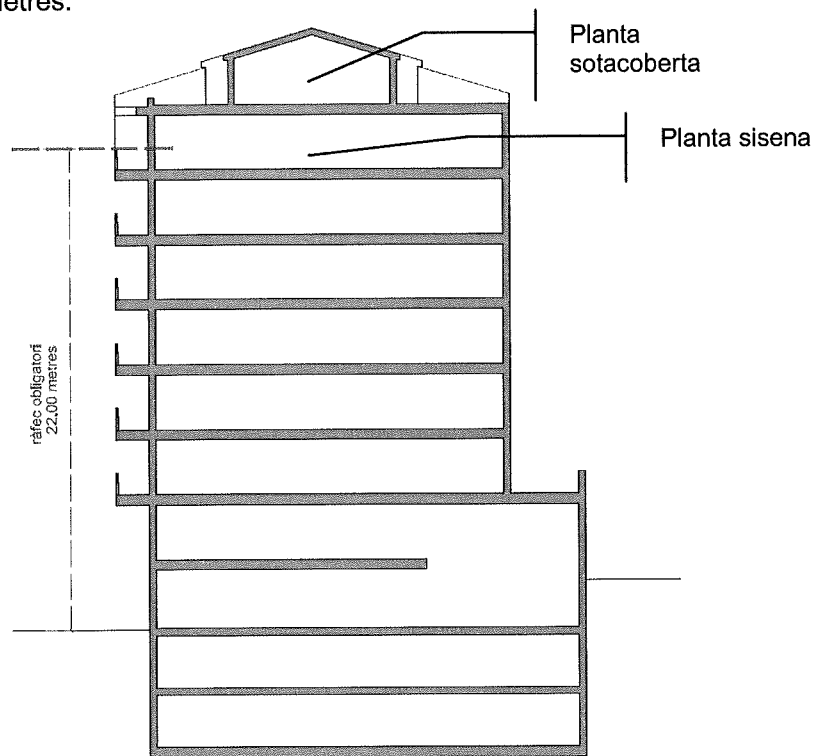
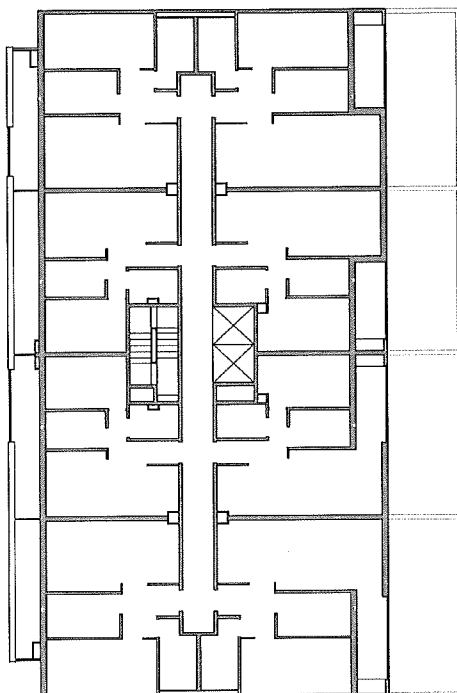
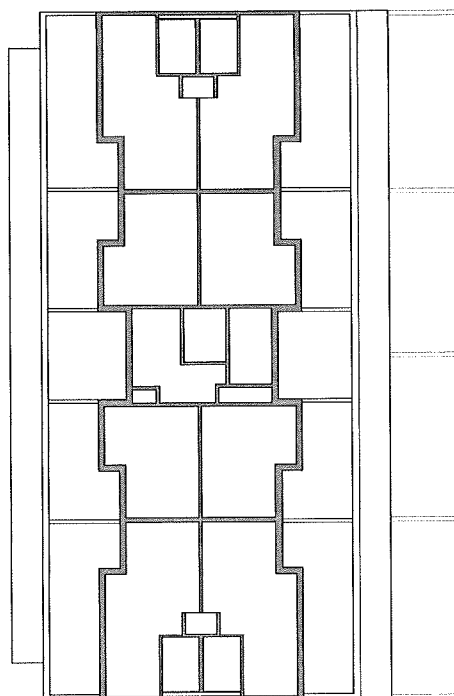
L'edifici executat unifica les tres parcel·les de manera que alhora d'aplicar l'alçada del ràfec obligatori, considerada segons la seva descripció, cal fer el pas previ d'unificar en alçat les tres parcel·les i aplicar-la en el punt mig de la mateixa.



FAÇANA PRINCIPAL - RÀFEC OBLIGATORI PROPOSAT - ARM obtinguts d'unificar les 3 parcel·les edificades



Es comprova que l'alçada reguladora màxima (ARM) des del nivell del carrer, per la façana de Prat de la Riba, mesurada al punt grafiat als plànols del Pla Especial de façana fins al pla superior de l'últim forjat (sostre planta sisena) supera l'alçada del ràfec obligatori de 22 metres.


SECCIÓ CONSTRUÏDA

PLANTA SISENA (ESTAT ACTUAL)

PLANTA SOTACOBERTA (ESTAT ACTUAL)



El primer forjat que trobem per sota aquest ràfec obligatori, es el forjat de planta sisena (sostre de planta cinquena) que es troba a una alçada de 21,64 metres. Fins al remat de la barana i ampit dels balcons de la planta sisena l'alçada es correspon amb els 22 metres, complint doncs amb el ràfec obligatori indicat al Pla Especial de façanes. Tot el que quedi per damunt d'aquest ràfec i fora de l'envolvent determinada des d'aquest punt, no compleix la normativa corresponent.

Conseqüentment es proposa l'adopció de les següents mesures:

1. Mantenir el forjat de planta sisena (sostre de planta cinquena) i aplicar l'envolvent i les condicions de alçada reguladora des d'aquest forjat.

PGM._Art.65._3

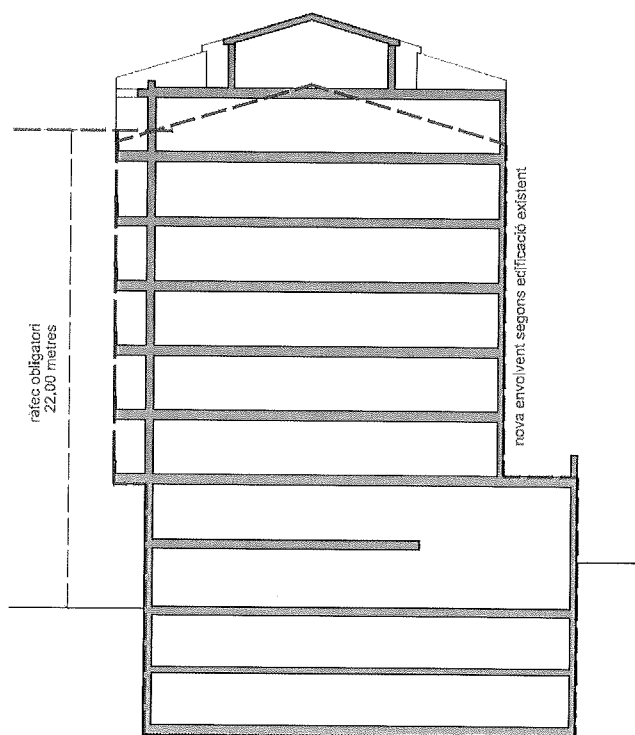
Per damunt de l'alçària reguladora només es permetran:

- a) La coberta definitiva de l'edifici serà de pendent inferior al 30% i la base de la qual partirà d'una alçària situada com a màxim a 45 cm. per damunt del sortint màxim determinat per la volada de l'últim forjat de les façanes anterior i posterior. El punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 3,5 metres per damunt de l'últim forjat. L'espai interior resultant sota coberta solament serà habitable si està integrat en l'habitatge inferior i no disposa d'accés independent des de l'escala o altres espais comuns de l'edifici. En cas que hi hagi accés independent des de l'escala, només podrà destinar-se l'espai sotacoberta a trasters de superfície no superior a 10 m².
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una alçària total màxima de 0,60 m.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçària reguladora màxima, la qual no podrà excedir d'1,50 metres.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima, sense que puguin tenir més d'1,80 m. d'alçària si són opacs, ni més de 2,50 m. d'alçària si són reixes o similars.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions, regulats en l'Art. 53.
- f) Els acabats de façana exclusivament decoratius o ornamentals

PGM._Art.165._3.2

c) Envoltant màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45° traçats i intersecats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60° des de l'alçada de 4 m. en els límits de parcel·la a l'interior d'illa.

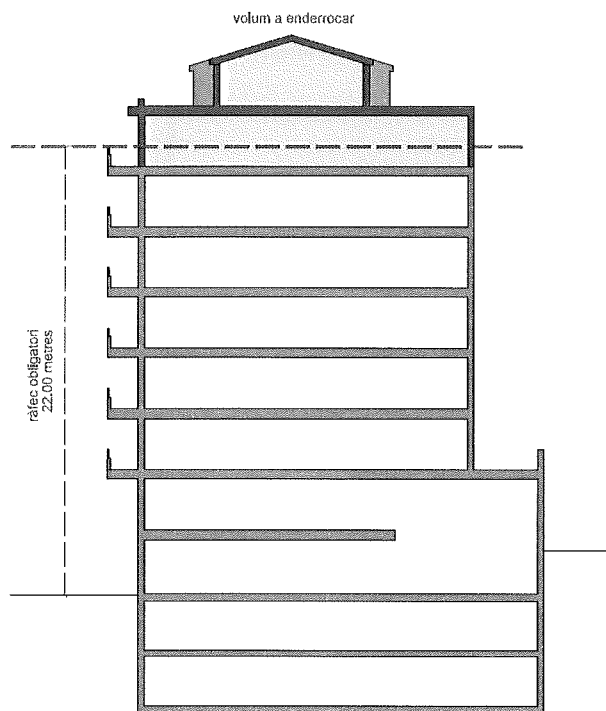
d) Alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltant determinada anteriorment.



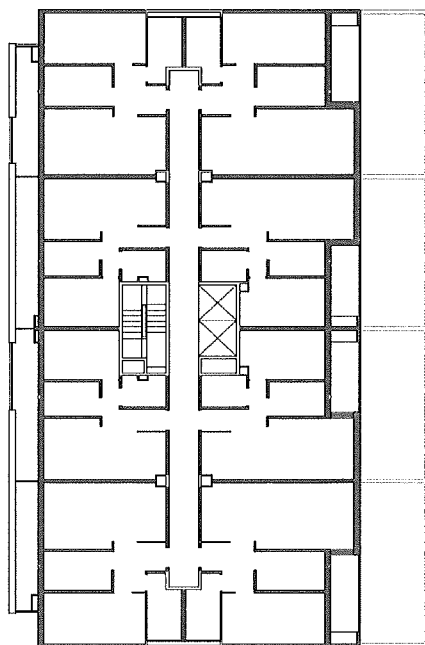
SECCIÓ CONSTRUÏDA



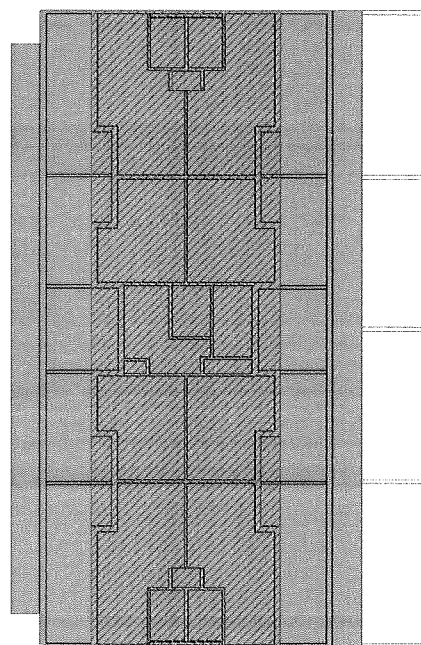
2. Enderrocar tota l'edificació que quedi per damunt del forjat de planta sisena:
- planta sisena
 - sostre planta sisena (forjat planta sotacoberta)
 - planta sotacoberta
 - sostre planta sotacoberta (forjat coberta)



SECCIÓ-PROPOSTA ENDERROC



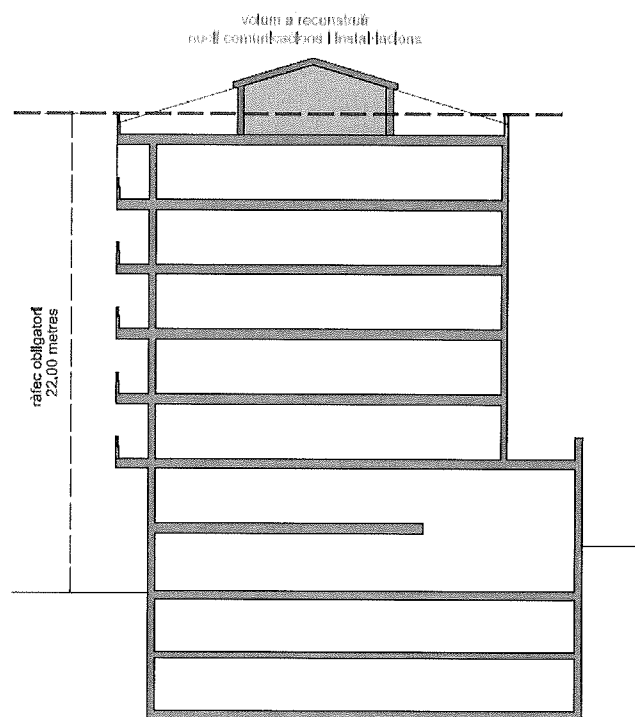
PLANTA SISENA (ENDERROC)



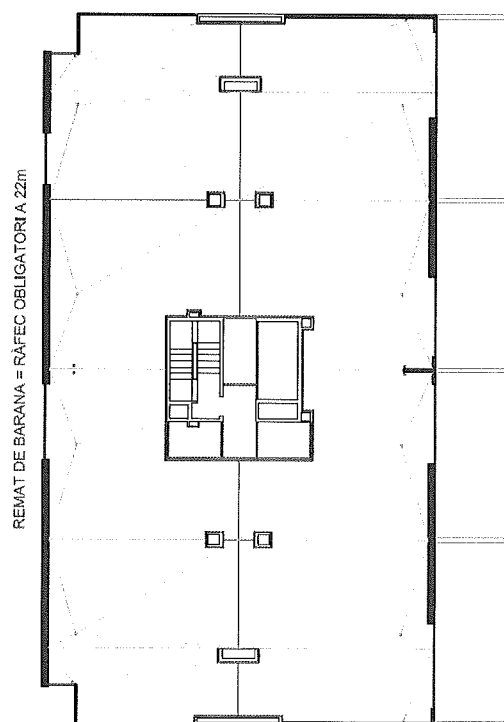
PLANTES SOTACOBERTA
I COBERTA (ENDERROC)



3. Construir unes noves cambres d'instal·lacions a la planta sisena i reubicar els serveis de gas i telecomunicacions existents a la planta sotacoberta que s'enderroca.



SECCIÓ-PROPOSTA CONSTRUCCIÓ



NOVA PLANTA SOTACOBERTA
(PLANTA SISENA EXISTENT)



4. La coberta serà plana i per damunt d'aquesta només sobresortirà l'accés a la mateixa, les cambres d'instal·lacions i xemeneies de ventilació. Quedant sempre dins de l'envolvent delimitada per l'aplicació de les normes.
5. El pressupost de les obres a executar es el que es relaciona a continuació:

Enderroc de planta sisena i planta sotacoberta (mantenint l'ampit dels balcons per mantenir el ràfec obligatori de 22m)	180.672,27 €
Enderroc: despeses generals i beneficis industrials (19%)	34.327,73 €
Obra nova Reconstrucció de cambres d'instal·lacions (restituir els serveis de gas i telecomunicacions existents) amb coberta inclinada de teula àrab i adequació de coberta plana invertida no transitable (acabada amb palet de riera) en el forjat de planta sisena.	52.100,84 €
Obra nova: despeses generals i beneficis industrials (19%)	9.899,16 €
Despeses indirectes corresponents a Seguretat i salut (incloent la coordinació de la mateixa) i a honoraris de redacció de projecte i direcció d'obra per facultatius competents (amb els corresponents visats, assumeix i documentació oficial necessària)	34.000,00 €
TOTAL	311.000,00 €
IVA 18%	55.980,00 €
TOTAL PRESSUPOST	366.980,00 €

Altres punts a considerar en la redacció del projecte d'enderroc i en la seva posterior execució:

- En l'actualitat els habitatges de les portes 4,5 i 6 de planta primera, l'habitatge de la porta 5 de planta segona i el de la porta 4 de planta tercera pertanyen a particulars i no a la promotora. D'aquests els habitatges 1r-4 i 1r-5è es troben habitats.
- L'execució de l'enderroc serà per trams transversals, dividint la longitud total de la façana en almenys 4 parts (corresponents a les divisions entre habitatges) per tal de garantir l'estanquitat de la resta de l'edifici alhora d'enretirar l'element coberta. Caldrà doncs executar l'enderroc d'un tram i construir la coberta plana del mateix sobre el forjat de planta sisena.
- A l'actual planta sotacoberta es troben tant les cambres dels quadres de comptadors de gas i telecomunicacions (RITS) i la terrassa on s'ubiquen les antenes i a la coberta, l'estesa del montant general i els baixants individuals de gas.
- En els moments de talls de subministraments o serveis bàsics per a l'execució de l'enderroc s'ha de garantir uns serveis mínims de manera provisional per als habitatges ocupats o bé traslladar els veïns a habitatges adients durant el temps necessari, si ells no disposen d'alternativa temporal.
- Considerant tots els punts anteriors si els trams en que s'executa l'enderroc són 5, el tram central és el que contindrà les cambres de serveis. Executant primerament aquest tram, es poden restituir els serveis de gas i telecomunicacions amb la màxima celeritat possible i seguir amb la resta de l'enderroc (4 trams restants) interferint el mínim amb els inquilins dels habitatges esmentats.



Ajuntament de Lleida
OBRES I PROJECTES

- En l'execució de l'enderroc cal assegurar-se de tallar el subministrament d'aquests serveis per a executar les feines i pensar en malmetre al mínim les instal·lacions existents per tal de reposar-les i que els habitatges que no entrin dins de l'actuació recuperin els serveis un cop finalitzat l'enderroc.
- El nucli de comunicacions es mantindrà fins a la planta sisena per tal d'accedir a les noves cambres d'instal·lacions a la nova coberta plana per al seu manteniment.
- Caldrà adaptar l'ascensor existent per eliminar una de les aturades (P-6), d'aquesta manera no cal modificar res de l'estructura del nucli de comunicacions.
- Alhora d'executar l'enderroc cal mantenir les xemeneies de ventilació i shunts fins a una alçada de 2 metres per damunt del sostre de planta cinquena (forjat planta sisena) que es on s'executarà la coberta plana.

La qual cosa es comunica als efectes adients.

Lleida, 16 d'abril de 2012

La tècnic municipal

Ivette Sopena Coma
Arquitecta

Vist i plau
El coordinador de Projectes i Obres

Fernando A. Cequier Giron
Enginyer de Camins



ASSUMPTE: IMPORT TOTAL DE L'EXPEDIENT DE LES "OBRES A EXECUTAR EN L'ENDERROC DE LA PLANTA SISENA I SOTACOBERTA DE D'EDIFICACIÓ SITUADA AL CARRER PRAT DE LA RIBA 44,46 I 48".

Examinat el "INFORME TÈCNIC DE LES OBRES A EXECUTAR EN L'ENDERROC DE LA PLANTA SISENA I SOTACOBERTA DE D'EDIFICACIÓ SITUADA AL CARRER PRAT DE LA RIBA 44,46 I 48" de data 16 d'abril de 2012 i el "PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT AMB DIVERSOS CRITERIS PER L'ADJUDICACIÓ CONJUNTA DE REDACCIÓ DE PROJECTE, DIRECCIÓ D'OBRES I EXECUCIÓ DE LES OBRES D'ENDERROC SUBSIDIARI DE L'EDIFICI AV. PRAT DE LA RIBA, NUM.44-46-48, 6ª PLANTA I SOTACOBERTA".

Donat que en el punt 13 de l'esmentat plec s'especifica que "els costos derivats de la contractació del coordinador de Seguretat i Salut laboral en l'execució del contracte, i de l'elaboració del Pla de Seguretat i Salut són a càrrec del contractista", aquesta partida s'ha eliminat del pressupost calculat prèviament en l'informe tècnic de data 16 d'abril de 2012, de manera que el quadre resum de pressupost per a l'obra es el següent:

Enderroc de planta sisena i planta sotacoberta (mantenint l'ampit dels balcons per mantenir el ràfec obligatori de 22m)	180.672,27 €
Obra nova Reconstrucció de cambres d'instal·lacions (restituir els serveis de gas i telecomunicacions existents) amb coberta inclinada de teula àrab i adequació de coberta plana invertida no transitable (acabada amb palet de riera) en el forjat de planta sisena.	52.100,84 €
Seguretat i salut	10.841,82 €
Honoraris de redacció de projecte i direcció d'obra per facultatius competents (amb els corresponents visats, assumeix i documentació oficial necessària)	11.250,00 €
TOTAL PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	254.864,93 €
Despeses generals + beneficis industrials (19%)	48.424,33 €
TOTAL PRESSUPOST EXECUCIÓ PER CONTRACTE	303.289,26 €
IVA 21%	63.690,74 €
TOTAL PRESSUPOST	366.980,00 €

El pressupost total, iva inclòs, aplicant el tipus impositiu actual es de:
"TRES-CENTS SEIXANTA-SIS MIL NOU-CENTS VUITANTA EUROS" (iva inclòs)

La qual cosa es comunica als efectes adients.

Lleida, 3 de gener de 2013

La tècnica municipal


 Ivette Sopena Coma
 Arquitecta

Vist i plau
 El coordinador de Projectes i Obres


 Fernando A. Cequier Giron
 Enginyer de Camins

