

INFORME DE VIABILITAT TÈCNICA

Nº Ref: 14ev09
 Direcció: C/OLZINELLES 51
 C.P: 08014

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Any construcció: 1959
 Clau urbanística: 12
 Qualificació Zonal: Zona de nucli antic
 Profunditat edificable: 15,50m
 Ref. Cadastral: 7906439DF2870F0002GF

INFORMACIÓ TÈCNICA

Superfície Total: 330m2 (segons plànols aportats) *No coincideix amb els 362m2 anunciats*
Ús associat: Comercial *Compliment*
Disposició segons plantes: Planta Baixa (174m2)
 Planta altell (156m2)
Alçades:
P.Baixa (167m2): 4,5m d'alçada (9m2) *Compliment*
 2,3m d'alçada (98m2) *Compliment d'alçada mínima només com a magatzem.*
 2,55m d'alçada (67m2) *Compliment*
P.Altell: 2,3m d'alçada (63,5m2) *Compliment d'alçada mínima només com a magatzem.*
 1,95m d'alçada (92,5m2) *No compliment alçada mínima de 2,5m*
Accessibilitat:
P.Baixa: Compliment. A peu pla. *Compliment*
P.altell: Desnivell 2,5m mitjançant escales. *Compliment si es justifica que no hi ha treballadors amb mobilitat reduïda*
Seguretat en cas d'incendi: *Necessitat de dues sortides*
Longitud del local: 35m
Sortida 1: A espai exterior segur *Compliment*
Sortida 2: Sortida a nucli d'escales *No compliment com a segona sortida*

INFORMACIÓ DE L'ACTIVITAT

Definició activitat (OMAIIAA):

- . 13/3.9 Oficines, despatxos o serveis d'ús administratiu amb o sense atenció al públic de amb superfície d'ús administratiu inferior a 500m2
- . 12.48 Centre docent amb aforament superior a 10 unitats

Conclusions en base a la instal·lació de les activitats anteriorment descrites:

La superfície útil del local per a instal·lar-hi dita activitat queda reduïda considerablement si tenim en compte que 92,5m2 d'altell tenen una alçada d'1,95m, una alçada incompatible amb qualsevol tipus d'ús administratiu, magatzem o serveis higiènics.

La superfície útil del local és veu a més minvada pel fet que 161,5m2 tenen una alçada inferior a 2,5m que és l'alçada mínima normativa per a desenvolupar l'activitat d'ús administratiu o centre docent. Només es podrien utilitzar com a magatzem o serveis higiènics.

Per últim, pel fet de només disposar d'una sortida d'evacuació (la porta d'accés des del carrer) només es podrien legalitzar els primers 25m de longitud del local (el local té 35m de longitud), la qual cosa significaria una reducció encara més gran dels m2 útils per a incloure l'activitat. Es podria estudiar amb els serveis de Bombers de Barcelona alguna possible solució en cas que es decidís tirar endavant amb aquest local.

Una opció podria ser enderrocar l'altell existent i disposar de:

129m2 de planta baixa amb una alçada real de 4,5m

106m2 de planta baixa + altell fora de la longitud màxima d'evacuació on s'hauria d'estudiar si poden legalitzar-se o no.

El cost aproximat d'enderrocar 92,5m2 d'un forjat de bigues de formigó + revoltó ceràmic + capa compressió (gruix=30cm) és de 7200€.

S'ha de tenir present que els preus actuals de compra oscil·len entre els 800 i els 1500€/m2 aproximadament per a locals de 300m2 al barri de Sants.

800€/m2 Locals amb un grau de reforma mig 400 €/m2

1500 €/m2 per a locals amb un grau de reforma baix (200€/m2)

PROCEDIMENTS I TRÀMITS PER A INICI D'ACTIVITAT:**Obres de reforma:**

Comunicat d'obres menors per a Reforma interior en local (entitat sense ús d'habitatge) sense afectar l'estructura de l'edifici. - 3b2-OCI

Legalització d'activitat:

Annex III.2b: Comunicació prèvia a l'inici de l'activitat amb projecte tècnic

NORMATIVA DE COMPLIMENT

NE	Normativa Estatal
NA	Normativa Autonòmica
NM	Normativa Municipal

URBANISME I ACTIVITAT

NM	NN.UU. NORMATIVA URBANÍSTICA METROPOLITANA NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ ORDENANCES METROPOLITANES DE L'EDIFICACIÓ ORDENANCES METROPOLITANES DE REHABILITACIÓ
NM	O.M. D'ACTIVITATS I INTERVENCIÓ INTEGRAL DE L'ADMINISTRACIÓ AMBIENTAL DE BARCELONA
NM	O.M. D'USOS DEL PAISATGE URBÀ DE LA CIUTAT DE BARCELONA
NM	O.M. DE PROCEDIMENTS DE INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES
NM	O.M. DE CONDICIONS DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS DE LA CIUTAT DE BARCELONA
NM	PLA USOS EIXAMPLE

INCENDIS

NE	CTE. CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ (Reial Decret 314/2006) : DB-SI
NE	RIPCI: REGLAMENT D'INSTAL·LACIONS DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS (Reial Decret 1942/1993):
NM	O.M. DE CONDICIONS DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS DE LA CIUTAT DE BARCELONA

ACCESSIBILITAT

NE	CTE. CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ (Reial Decret 314/2006) : DB-SUA
NA	CODI D'ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA (Decret 135/1995):
NA	TAAC. TAULA D'ACCESSIBILITAT DE LES ACTIVITATS DE CATALUNYA:

INSTAL·LACIONS I MEDI AMBIENT

NE	CTE. CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ (Reial Decret 314/2006) : DB-SE (Seguretat Estructural) DB-HS (Salubritat) DB-HR (Residus) DB-HE (Estalvi energètic)
NE	REBT. REGLAMENT ELECTROTÈCNIC DE BAIXA TENSIO (Reial Decret 842/2002) :
NE	RITE. REGLAMENT D'INSTAL·LACIONS TÈRMiques DE L'EDIFICACIÓ (Reial Decret 1027/2007):
NA	PCA. PREVENCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA (Llei 16/2002):
NA	PCAA. PREVENCIÓ I CONTROL AMBIENTAL DE LES ACTIVITATS (Llei 20/2009):
NM	O.M. DE MEDI AMBIENT URBÀ DE BARCELONA.