

TEMA CENTRAL

La Casa Sabater de Girona

David Giró, Céline Mutos, Miquel Matas i Andreu March

Fotografies: Pere Duran, David Giró, Miquel Matas i altres arxius públics i privats.

La rehabilitació d'un edifici modernista de l'any 1914, la Casa Sabater

La Casa Sabater, també coneguda com a Casa Sabater - Noguera, és una edificació modernista projectada per l'arquitecte gironí, Isidre Bosch Bataller l'any 1914, a petició de Mercedes Sabater de Noguera. La rehabilitació que s'ha fet "no ha estat

només una obra de reforma, sinó un complex exercici d'arquitectura tècnica i de conservació patrimonial" com comenta David Giró, l'arquitecte tècnic que hi ha treballat conjuntament amb els arquitectes del projecte.





Imatge de l'exterior de la Casa Sabater actualment. Fotografia: Pere Duran.



A mesura que avançava l'obra, van aparèixer noves necessitats derivades del mateix edifici i del promotor, cosa que va fer que el projecte s'anés desenvolupant i ajustant a aquestes. Finalment, la promoció es va configurar en un sol habitatge dúplex en planta segona i coberta amb part del soterrani vinculat, un local comercial que es desenvolupa en tota la planta primera, part de la planta baixa i part del soterrani, a més d'un local més petit a la planta baixa.

L'altra peça de la promoció, el taller de l'empresa Reine, una nau de planta baixa, sempre es va mantenir com a local comercial.

A mesura que avançava l'obra, van aparèixer noves necessitats derivades del mateix edifici.

El coneixement del procés constructiu: l'eina fonamental de l'arquitecte tècnic

En qualsevol obra, i especialment en una rehabilitació, el coneixement profund del procés constructiu és l'eina més valuosa de l'Arquitecte Tècnic. No es tracta únicament de conèixer la normativa o de supervisar l'execució: es tracta d'entendre com es construeix, en quina seqüència, amb quins condicionants i sobre quina realitat preexistent.

Aquest coneixement és el que permet anticipar problemes, proposar solucions viables i prendre decisions amb criteri quan l'obra — inevitablement— s'adapta al que els plànols preveien.

En una rehabilitació d'un edifici protegit com Casa Sabater, aquesta capacitat d'anàlisi del procés constructiu va ser determinant en totes les fases: des de la Coordinació de seguretat i salut, on anticipar riscos exigeix comprendre l'obra en profunditat, fins a la Direcció d'execució d'obra, on cada decisió tècnica havia de conjugar l'estructura

existent, les exigències normatives i la voluntat de preservar un patrimoni d'alt valor.

Els fonaments del projecte

Els primers contactes i projectes per a la rehabilitació de l'edifici van començar el novembre del 2018. El projecte i la posterior obra es van desenvolupar en diferents fases.

La primera fase va contemplar la identificació i recuperació de tots aquells elements singulars i protegits d'interès per a la restauració i rehabilitació de la finca. Posteriorment, es va procedir als treballs d'enderrocs de les distribucions de les plantes i retirada de tots aquells elements no previstos a les noves distribucions deixant les plantes diàfanes. Aquesta fase va donar peu a l'execució dels reforços estructurals i l'adequació de l'estructura a les noves distribucions, així com a la introducció de la caixa d'ascensor que garanteix l'accessibilitat a totes les plantes de l'edifici.

Vista de des del patí interior de la Casa Sabater on es pot veure la Subdelegació del Govern espanyol a Girona. Fotografia: Pere Duran.





Imatge del procés de rehabilitació de la façana.
Fotografia: David Giró.



Procés de reforçament de les voltes del soterrani.
Fotografia: David Giró.

Inicialment, l'equip de B45 va intervenir com a Coordinadors de seguretat i salut en aquestes fases inicials de projecte, mentre que la Direcció d'execució de l'obra fou assumida per un altre Aparellador.

No va ser fins al maig de 2021 que, des del despatx B45, es va assumir la Direcció d'execució de l'obra, un procés que s'ha prolongat fins a la culminació de diverses fases d'activació comercial i residencial, finalitzant l'obra el maig de 2024.

La coordinació de seguretat i salut com a eina de coneixement

La participació del despatx B45 en la rehabilitació de Casa Sabater va anar evolucionant al llarg de l'obra. Des de les primeres fases, l'equip hi era present en qualitat de coordinació de seguretat i salut, una figura que massa sovint queda relegada a un rol administratiu, però que, exercida amb rigor, implica molt més que validar plans de seguretat.

Fer una bona coordinació de seguretat i salut en una rehabilitació d'aquesta complexitat obliga a conèixer el procés constructiu en profunditat: anticipar riscos vol dir entendre com s'executa cada fase, amb quins mitjans i quin és el seu procés constructiu. Aquesta capacitat d'anàlisi no és innata: és fruit de la formació i l'experiència acumulada de l'arquitecte tècnic, i és precisament el què diferencia una coordinació de seguretat exercida amb rigor d'una simplement de tràmit. Això significa estar a l'obra, observar, analitzar i comprendre l'edifici mentre es transforma, alhora que assessorar i avançar-se al constructor per anticipar solucions que garanteixin una execució segura i integrada.

Quan B45 va assumir també la direcció d'execució de l'obra, aquest coneixement acumulat durant la CSS



no era anecdòtic, era el fonament que va permetre integrar-se amb criteri des del primer dia. En rehabilitació, el criteri tècnic no s'improvisa, és el resultat de dominar el procés constructiu, de saber llegir l'edifici i d'entendre les implicacions de cada decisió sobre el conjunt. La coordinació de seguretat havia estat, en definitiva, una primera forma de direcció tècnica de l'obra.

És un exemple que convida a repensar el valor real del coordinador de seguretat i salut, no com un requisit legal a cobrir, sinó com una figura que contribueix a la qualitat del dia a dia dels treballadors i a la minimització de riscos i accidents al sector de la construcció.



Intervencions clau per a la viabilitat comercial

Un dels punts més crítics de la reforma va ser l'adequació d'un dels locals de la planta baixa. El projecte original no preveia que el local on actualment hi ha una perruqueria arribés fins al final del pati. Per aconseguir aquest espai diàfan, es va haver de realitzar un estintolament complex de tot el mur de càrrega.

Aquesta intervenció no només va requerir reforços estructurals metàl·lics, sinó que va haver de tenir en compte la planta soterrània, on s'han recuperat les voltes originals per donar-los un nou ús funcional.

L'estintolament del local: una intervenció estructural per fases

Un dels punts tècnicament més crítics de la rehabilitació va ser l'estintolament de la paret de càrrega



1. Estintolament del mur de càrrega, integració dels pilars i jàsseres.
2. Resultat de l'estintolament del mur de càrrega.
3. Ampliació posterior del taller Reine.

Fotografies: David Giró.

de planta baixa per obtenir l'espai diàfan que el local requeria. La paret, de pedra, transmetia les càrregues de dues plantes superiors i de la coberta, amb els corresponents reforços estructurals realitzats en la fase inicial de l'obra, fet que condicionava completament la seqüència d'execució.

La solució va consistir en la introducció d'un pòrtic metàl·lic de perfils HEB, executat seguint un procés constructiu estrictament seqüenciat per garantir la seguretat estructural en tot moment:

1. Preparació de l'entorn i la zona de treball.
2. Apuntaments provisionals dels sostres de planta baixa i de les voltes de la planta soterrània.
3. Obertura de cales per inserir els perfils de suport dels pilars, a la base del mur.
4. Tall del mur amb disc de diamant per integrar els pilars HEB sense afectar l'estabilitat del conjunt.

5. Col·locació de les jàsseres HEB a banda i banda del mur.
6. Muntatge dels suports i punts de descàrrega del mur sobre els nous pòrtics, preveient en aquesta fase els passos per a les instal·lacions de ventilació i climatització entre les diferents sales del local.
7. Control de qualitat de les soldadures per laboratori acreditat.
8. Enderroc del mur de càrrega per fases controlades, amb gestió de la runa per no sobrecarregar el forjat de planta baixa.
9. Ignifugat final de l'estructura de l'estintolament.

Aquesta seqüència d'execució per fases no va ser casual: va ser el resultat d'una anàlisi prèvia detallada del procés constructiu, que va permetre definir amb precisió l'ordre d'intervenció, minimitzar el risc estructural i augmentar la seguretat laboral en una intervenció complexa.

Connectivitat i disseny interior

L'activitat econòmica de l'edifici es distribueix entre la planta baixa i la primera, ambdues vinculades internament. En destaquem la construcció d'una nova escala interna metàl·lica, que connecta la perruqueria amb el centre d'estètica a la primera planta. Aquesta escala va obligar a perforar forjats i realitzar ajustos estructurals.

En la planta primera, el repte principal va ser la insonorització. El centre d'estètica necessitava que no hi hagués transmissió acústica entre cabines de tractaments, cosa que va obligar a treballar minuciosament amb la composició dels materials i de les parets per garantir les necessitats de privacitat d'espai i acústiques.



Vista de l'edifici annex rehabilitat. Fotografia: Pere Duran.





Imatges de l'estat final després de l'execució de les obres.
Fotografies: Pere Duran.



Patrimoni i funcionalitat actual

En la reforma de l'edifici, s'han integrat diferents sistemes constructius actuals que es combinen amb els elements originals.

El volum de l'última planta darrera de la façana principal rehabilitada s'ha reconstruït amb estructura metàl·lica i coberta de panell sandvitx per acabar tot el volum revestit amb zinc tant a la coberta com a les façanes. En aquest mateix volum, la protecció solar de la part vidriada es resol amb la integració i motorització de persianes de corda tradicionals. La coberta plana d'aquesta planta és una terrassa tècnica flotant que permet pentinar instal·lacions per sota.

L'escala comunitària també ha estat un punt d'atenció prioritari.

La integració de les instal·lacions: normativa i patrimoni en equilibri

En una rehabilitació d'edifici protegit, la integració de les instal·lacions és un dels exercicis tècnics més exigents de la direcció d'execució de l'obra. No n'hi ha prou amb complir el RITE i el CTE DB-HS: cal fer-ho sense comprometre l'estètica de l'edifici ni malmetre



El respecte pel patrimoni s'ha mantingut fins i tot en els detalls més petits.

els elements originals que s'estan recuperant simultàniament.

A Casa Sabater, el repte es va plantejar de manera diferent a cada planta, en funció dels seus condicionants específics. A les plantes amb alçada suficient, els conductes de climatització i renovació d'aire es van resoldre ocults en fals sostre, una solució aparentment senzilla però que en un edifici existent exigeix un traçat molt acurat per evitar interferències amb l'estructura i les instal·lacions d'altres usos. A la planta de l'activitat d'estètica, l'alçada lliure disponible era més limitada, cosa que va condicionar tota la distribució dels conductes i va obligar a buscar solucions de secció mínima compatibles amb els cabals exigits per normativa.

La planta habitatge va plantejar un escenari diferent: la recuperació dels sostres originals —elements protegits i de gran valor patrimonial— impedia un fals sostre continu. La solució va ser integrar els conductes en zones puntuals de fals sostre, dissenyades específicament per no interferir amb els elements recuperats, mantenint així la lectura dels espais tal com havien estat concebuts originalment.

Quant a les unitats exteriors, la seva ubicació en una caseta tècnica al pati, integrada amb vegetació i tractada acústicament, va ser una decisió que responia alhora a les exigències normatives de soroll i a la voluntat de no alterar la imatge de les façanes i la coberta de l'edifici.

El resultat és un edifici que compleix amb el RITE i el DB-HS, però on les instal·lacions són, deliberadament, invisibles.

Eficiència i integració tecnològica

L'edifici s'ha dotat d'instal·lacions modernes, tot i les limitacions d'un entorn històric. Entre elles, en destaquem les següents:

- **Climatització i renovació d'aire:** Les unitats exteriors s'han ubicat en una caseta tècnica al pati, integrada amb vegetació i filtres acústics.
- **Sistema de calefacció:** A l'habitatge s'ha utilitzat un sistema de terra radiant de poc gruix sense inèrcia per conservar els nivells d'accés a l'habitatge i la integració amb la galeria existent.
- **Accessibilitat:** S'ha instal·lat un ascensor de doble porta amb claus d'accés per resoldre els aspectes d'accessibilitat tant de l'habitatge dúplex, connectant totes les plantes i parts privades de la finca vinculades a l'habitatge principal (soterrani, planta baixa), planta segona (habitatge) i coberta, com la planta baixa, la primera i el soterrani, vinculats a una de les activitats.

El llegat patrimonial: recuperació de materials

El respecte pel patrimoni s'ha mantingut fins i tot en els detalls més petits. S'han recuperat els mosaics hidràulics originals de la finca, reubicant-los en determinats espais i, fins i tot, creant un terra concret amb una barreja de peces de diferents tipologies a tall de "mostra històrica".

L'escala comunitària també ha estat un punt d'atenció prioritari, substituint els revestiments d'escala amb graons i replans de formigó artificial acolorit, reproduint-los de manera idèntica als originals. El revestiment vertical d'estucat, la barana i els elements florals de la cornisa de l'entrada es

van rehabilitar recuperant els colors originals. La porta d'entrada a l'edifici és l'original restaurada, integrant-hi els elements funcionals actuals.

Curiositats i intervencions singulars

- **La galeria:** S'ha mantingut sense climatització per respectar el criteri històric, amb vidres emplomats recuperats per un mestre vidrier.
- **La porta del pati:** Es va haver de seccionar una de les pilastres originals per permetre l'entrada de camions i maquinària durant l'obra, i posteriorment va ser restaurada al seu lloc original.
- **El taller Reine:** Aquest espai annex va ser totalment rehabilitat, desmuntant cobertes amb amiant i reconstruint el volum amb bigues de fusta laminada i panells sandvitx de fusta per acabar amb una coberta de zinc igualant al revestiment de la coberta inclinada de l'element principal de la planta coberta.

CONCLUSIÓ

Després de gairebé sis anys vinculats a l'edifici en diferents etapes, és una gran satisfacció de veure el projecte acabat i plenament operatiu. Per al despatx B45 aparelladors, Casa Sabater representa la culminació d'una feina on la tècnica, la seguretat, la normativa i el control de qualitat s'han posat al servei de la recuperació d'un llegat que forma part del paisatge urbà i comercial de Girona.

