



**Ajuntament
de Barcelona**

**Institut Municipal d'Urbanisme
Regeneració Urbana**
Bolivia 250, 2a planta
08020 - Barcelona
Telèfon 93 291 46 00
www.bcn.cat

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DELS SERVEIS PER A LA REALITZACIÓ DE REPORTATGES FOTOGRÀFICS, AIXÍ COM DELS INFORMES PERICIALS PERTINENTS DELS HABITATGES INCLOSOS EN ELS ÀMBITS DE REGENERACIÓ URBANA DE LA CIUTAT DE BARCELONA, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE



ÍNDEX

1.	OBJECTE DE L'ENCÀRREC.....	3
2.	DIRECCIÓ I AUTORIA DELS TREBALLS.....	3
2.1.	Direcció dels Treballs.....	3
2.2.	Autoria dels Treballs.....	3
2.3.	Signatura i dates	4
2.4.	Personal.....	4
2.5.	Mitjans	4
3.	DESENVOLUPAMENT I TREBALLS A REALITZAR PER L'EQUIP REDACTOR	5
3.1.	Explicació de les fases de l'obra de rehabilitació	5
3.2.	Cronologia de les tasques	5
3.3.	Definició del protocol de tasques a seguir.....	7
3.3.1.	Concertació de visites amb els veïns.....	7
3.3.2.	Abast de la inspecció.....	7
3.3.3.	Plànols base per a la inspecció	7
3.3.4.	Reportatge fotogràfic de l'estat anterior i posterior a l'obra	8
3.3.5.	Lliurament dels reportatges fotogràfics	10
3.3.6.	Lliurament de l'informe pericial	10
3.3.7.	Revisió de les tasques per part de la DIP	10
4.	NORMATIVA APLICABLE.....	11
5.	ACCEPTACIÓ DELS TREBALLS	11



1. OBJECTE DE L'ENCÀRREC

El present Plec de Prescripcions Tècniques d'Informes Pericials dels habitatges o locals inclosos en els àmbits de Regeneració Urbana de la ciutat de Barcelona té la finalitat de fixar les exigències tècniques que defineixen l'execució dels treballs de redacció de l'informe Pericial dels habitatges i/o locals afectats per l'execució d'obres de rehabilitació, dins del programa de Regeneració Urbana de l'Institut Municipal d'Urbanisme (en endavant **"IMU"**) de la ciutat de Barcelona.

L'objecte dels treballs és la realització de reportatges fotogràfics per a la certificació de l'estat de conservació dels habitatges i/o locals objecte de les obres de rehabilitació, mitjançant la verificació del seu estat abans i després de la intervenció, amb la finalitat de poder emetre un informe pericial en el cas de petició expressa per part de l'IMU o d'algun propietari o llogater de l'habitatge o local objecte de les obres (en endavant **"resident"**).

D'aquesta manera, es vol garantir la màxima cura en la realització de les obres, assegurant que l'estat inicial dels habitatges i/o locals no es veurà afectat negativament per l'execució de les mateixes.

Aquest encàrrec comprèn la totalitat dels treballs i serveis a realitzar per l'equip redactor per a l'elaboració dels esmentats reportatges fotogràfics, així com dels informes pericials si s'escau, d'acord amb les prescripcions que s'estableixen en aquest Plec.

2. DIRECCIÓ I AUTORIA DELS TREBALLS

2.1. Direcció dels Treballs

La direcció, el seguiment, el control, el vistiplau i l'acceptació dels treballs corresponen a l'IMU, mitjançant el Departament de Regeneració Urbana i en la persona que aquest designi com a responsable d'aquesta direcció, Direcció de l'Informe Pericial, en endavant **"DIP"**.

Per poder dur a terme les tasques de seguiment i control, el personal adscrit a la DIP (o qui designi el Departament de Regeneració Urbana de l'IMU) tindrà accés, en nom de l'IMU, en qualsevol moment, a les dades i documents que l'equip redactor estigui elaborant, sigui quin sigui l'estat de desenvolupament en que es trobin.

A aquests efectes, l'adjudicatari facilitarà en la mesura del possible, la revisió dels treballs en curs a la DIP. L'IMU es reserva el dret de proposar modificacions o solucions alternatives. Aquestes s'hauran d'incloure en els documents a lliurar.

2.2. Autoria dels Treballs

L'autoria dels treballs recau en l'adjudicatari, si bé la propietat del treball serà de l'IMU.

L'equip tècnic redactor de l'informe pericial, en endavant **"Equip redactor"** es responsabilitza plenament dels resultats fruit dels reportatges fotogràfics, així com de l'informe pericial si s'escau, les definicions i altres continguts del conjunt de documents objecte del plec.



2.3. Signatura i dates

Tots els documents generats per part de l'Equip redactor han d'ésser signats per un Tècnic competent en qualitat d'Autor.

Tota la documentació haurà d'incloure la identificació de, com a mínim, el Tècnic cap d'equip redactor que es responsabilitza plenament dels treballs realitzats. S'acompanyarà de les dades de contacte actualitzades del domicili professional, com a mínim un telèfon, i una direcció de correu electrònic, en el moment de realitzar el reportatge fotogràfic i/o l'informe pericial.

També ha d'incloure la identificació de forma expressa del lloc, i data de la seva emissió.

2.4. Personal

L'equip redactor que ha de desenvolupar els serveis contractats haurà d'estar format per un Tècnic Cap d'equip, amb titulació d'Arquitecte o Arquitecte Tècnic, i ha de formar part de la Borsa de Pèrits Judicials del COAC, del CATEB, o d'altres Col·legis professionals d'arquitectes o arquitectes tècnics dins del territori espanyol que en tinguin.

2.5. Mitjans

L'adjudicatari resta obligat a disposar de tots els mitjans necessaris per a un correcte desenvolupament dels treballs encarregats. Especialment per als treballs que es refereixen a eines informàtiques, així com algun dels perifèrics recomanats per intercanvi d'informació i que s'esmentin en aquest Plec.

Donat que l'informe pericial es fonamenta bàsicament en la documentació fotogràfica de l'estat dels habitatges o locals, cal garantir la màxima qualitat de les fotografies captades durant la inspecció.

És per això que es requereix la utilització de material fotogràfic de qualitat suficient, per assegurar la resolució i qualitat que s'especifica a l'apartat 3.3.4 d'aquest plec.



3. DESENVOLUPAMENT I TREBALLS A REALITZAR PER L'EQUIP REDACTOR

La definició de les tasques i el protocol a seguir està condicionat pel desenvolupament de les obres de rehabilitació dels habitatges i/o locals inclosos en els àmbits de Regeneració Urbana de la ciutat de Barcelona.

El procediment habitual d'execució de les obres de Regeneració Urbana preveu afectar als interiors dels habitatges o locals en dues fases diferents. Per tant, els informes pericials hauran d'adaptar-se a aquestes dues fases.

3.1. Explicació de les fases de l'obra de rehabilitació

La **1a fase** es dona en obres que inclouen reforç estructural i per tant afectació als interiors dels habitatges o locals. En aquestes obres es treballa per plantes, un cop desocupades i buides de mobles. El procés de les tasques és el següent:

1. Accedir a tots els habitatges o locals de la planta i enderrocar els fals sostres per tenir accés a totes les biguetes.
2. Intervenció segons la diagnosi de cada element estructural, que pot ser a nivell de protecció (nivell 1), reparació (nivell 2) o substitució de la bigueta (nivell 3).

Intervenció en els banys: enderroc d'elements i revestiments, impermeabilització de les superfícies per tal d'evitar futures fonts d'humitat que puguin malmetre l'estructura, i posteriorment reconstrucció total del bany.

Aquest procés dura aproximadament 2 mesos. L'abast de les actuacions a l'interior de l'habitatge o local fa imprescindible que es desocupi totalment mentre dura l'obra.

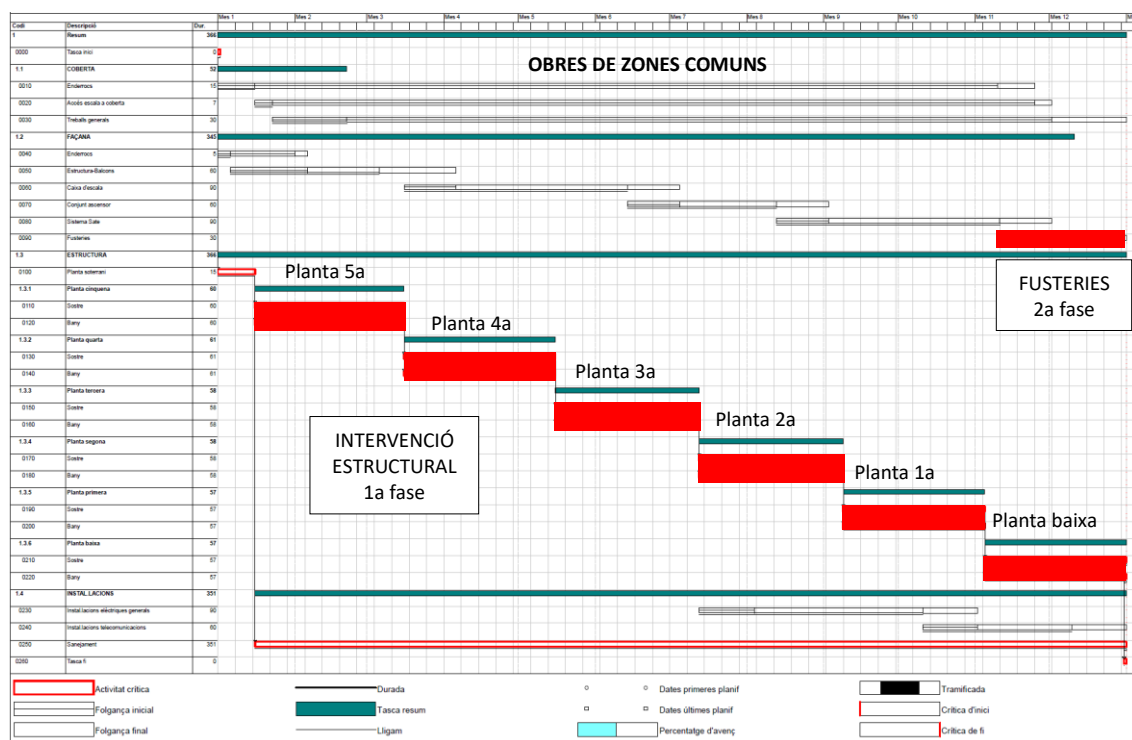
3. Un cop acabada la intervenció de la planta, els residents tornen al seu habitatge o local i comença el re-allotjament de la planta següent, per seguir el mateix procediment, planta per planta.

La **2a fase** es dona en obres on es substitueixen les fusteries de les finestres. Aquesta fase té lloc posteriorment, amb els habitatges o locals ja ocupats pels seus residents. Té una durada prevista de entre 1 i 3 setmanes per a la substitució de les fusteries de tots els habitatges o locals de l'edifici.

3.2. Cronologia de les tasques

Els reportatges fotogràfics es desenvoluparan tenint en compte aquestes fases, que queden explicades en el següent cronograma d'un model genèric d'obra de rehabilitació d'un edifici de PB+5.

En la línia vertical s'especifiquen les tasques de l'obra i en horitzontal és la línia temporal:



Durant la **1a fase** (de rehabilitació estructural, per plantes) es faràn 2 reportatges fotogràfics per habitatge o local, a l'inici i al final de la intervenció en cada planta:

- El 1r reportatge fotogràfic es realitzarà amb el pis buit de mobles i sense els seus residents i prèviament a l'inici dels treballs corresponents a la rehabilitació estructural.
- El 2n reportatge fotogràfic tindrà lloc també amb el pis buit de mobles i sense els seus residents, un cop hagin finalitzat les obres de rehabilitació estructural.

En la **2a fase** (de substitució de les finestres) també es faran 2 reportatges fotogràfics per habitatge o local:

- El 1r reportatge fotogràfic tindrà lloc amb els habitatges o locals ja ocupats i amb els seus mobles inclosos, prèviament a la instal·lació de les fusteries i treballs complementaris a aquesta tasca.
- El 2n reportatge fotogràfic es realitzarà igualment amb els habitatges o locals ja ocupats i amb els mobles inclosos, immediatament que hagin finalitzat les obres d'instal·lació de les esmentades fusteries.

Per tant, tal i com queda reflectit en aquest plec, cada habitatge o local objecte de rehabilitació comptarà amb 2 reportatges fotogràfics per fase. En total 4 reportatges fotogràfics per cada habitatge o local, tots ells realitzats per un mateix equip tècnic redactor.

En el cas de petició expressa per part de l'IMU, l'equip redactor haurà de revisar els reportatges fotogràfics inicial i final de la mateixa fase i redactar un informe pericial contrastant els resultats.



Els contractes s'adjudicaran per a la prestació dels serveis especificats de tots els habitatges i/o locals d'un edifici.

Cal destacar la importància del factor temps, i per tal de no interferir en el transcurs de l'obra, la realització dels reportatges fotogràfics s'haurà d'ajustar al planning d'obra el màxim possible.

3.3. Definició del protocol de tasques a seguir

A efectes de la redacció dels informes pericials cal realitzar les següents tasques:

3.3.1. Concertació de visites amb els veïns

El contacte previ amb la propietat i la planificació de visites es gestionarà per la DIP, tenint en compte la planificació de l'obra i dels re-allotjaments.

3.3.2. Abast de la inspecció

L'objectiu d'aquests reportatges fotogràfics és l'anàlisi de l'estat de conservació de tots els elements de l'interior dels habitatges i/o locals inclosos en els àmbits de Regeneració Urbana de la ciutat de Barcelona i, en cas d'existir, dels locals en planta baixa.

L'abast d'actuació es considera des de la porta d'accés, incloses ambdues cares. Ha d'incloure la totalitat de les estances dels habitatges o locals.

En concret, son objecte **d'inspecció visual i documentació fotogràfica** l'estat de:

- paraments verticals i horitzontals, portes, finestres i tots els elements d'obra que formen part de l'habitatge o local, amb els seus acabats o paviments, sòcols, motllures i qualsevol revestiment.
- mobiliari fixe o a mida, electrodomèstics o mobiliari de gran envergadura que s'hagi decidit deixar dins l'habitatge o local durant el procés de re-allotjament,
- estat de funcionament dels electrodomèstics, abans i després de l'obra, tant si es queden en funcionament com si no, com pot ser el cas de neveres o congeladors,
- tots els elements d'instal·lacions, com ara endolls, radiadors, calderes, bombes de calor, aparells d'aire condicionat, termos elèctrics i altres elements.

3.3.3. Plànols base per a la inspecció

Com a base per a la inspecció es faran servir els plànols d'estat actual del projecte de rehabilitació. Es facilitaran per part de l'IMU a l'equip redactor, per tal que serveixin de base per entendre la configuració geomètrica de l'edifici, i en concret de cada habitatge o local objecte de l'informe.

Els plànols, i la identificació dels espais i zones, seguiran la nomenclatura especificada en el present plec.



3.3.4. Reportatge fotogràfic de l'estat anterior i posterior a l'obra

Per al correcte compliment dels informes pericials, es demana la realització d'un reportatge fotogràfic detallat, tal i com s'especifica a continuació.

S'han de detallar els interiors dels habitatges o locals inspeccionats amb les fotografies que siguin necessàries per descriure totes les estances, amb especial importància a possibles desperfectes existents.

3.3.4.A. Tipologies de fotografies

El reportatge fotogràfic de presa de dades comportarà, com a mínim, 3 tipus de fotografies, segons els següents grups:

1. Fotografies generals de l'estança

Són fotografies purament identificatives de l'estança concreta objecte d'estudi respecte a la resta de l'habitatge o local.

Es considera com a estança els vestíbuls, rebedors, distribuïdors, zones de pas, habitacions, banys, cuines, safareigs, eixides, trasters, i qualsevol altra estança que l'equip de l'informe pericial estimi adient identificar.

Es requereix com a norma general 1 foto des de cada cantonada, de manera que quedin descrits tots els paraments de l'estança, i si cal una des de la porta d'entrada.

2. Fotografies d'element

Es consideren fotografies d'element les dels paraments verticals, horitzontals i d'altres elements descrits al punt 3.3.2, així com d'altres objectes que l'equip de l'informe pericial estimi adient identificar.

Cada element ha de quedar documentat a nivell fotogràfic per tal de que es pugui identificar posteriorment dins l'estança.

3. Fotografies de detall dels desperfectes localitzats

En cas de detectar algun tipus de desperfecte en qualsevol element dels abans esmentats (ratllades, escrotonaments, trencaments, bufaments, i etc...) s'hauran de documentar mitjançant fotografia acompanyada d'un escalímetre o regla que serveixi com a referència, per tal de delimitar-ne l'abast del desperfecte en mil·límetres o centímetres.



3.3.4.B. Definició de les fotografies

Es requereix una definició suficient de les fotografies que permetin ser ampliades en cas de necessitar veure clarament qualsevol element o detall.

S'ha calculat que seran necessàries de l'ordre de 150-200 fotografies aproximadament per cada habitatge o local. Aquest nombre s'ajustarà a criteri del tècnic segons cada cas.

Per tal de trobar un equilibri entre la resolució necessària i la mida que ocuparan, i tenint en compte que es lliuraran els reportatges fotogràfics dels 2 ó 4 habitatges per planta alhora, s'ha fet un càlcul aproximat del nombre total de fotografies i de l'espai que ocuparan.

Mida mitjana per foto 3072 x 4080 px	Nombre aproximat de fotos / habitatge o local	Inspecció de 2 hab / planta	Inspecció de 4 hab / planta
1,67 Mb	150	300 fotos	600 fotos
		501 Mb	1.002 Mb
		0,50 Gb	1,00 Gb

Lliurament final edifici 12 hab (x 4 reportatges)	Lliurament final edifici 24 hab (x 4 reportatges)
7.200 fotos	14.400 fotos
12.024 Mb	24.048 Mb
12,02 Gb	24,05 Gb

Per tant, s'estableixen els següents requeriments per a les fotografies que permetin una bona visualització:

Resolució de **3072x4080 px**

Format **JPG**, amb nivell de **compressió 8 (alt)** Photoshop ó 75% altres

3.3.4.C. Classificació de les fotografies per al lliurament

Donat el gran volum de fotografies que s'hauran de lliurar per cada edifici, la metodologia per tenir-les localitzades i classificades en cas de necessitar consultar-les posteriorment, serà separar-les per carpetes. A dins de cada carpeta hi haurà les fotografies d'estança, d'element i de detall, de cada estança.

Les carpetes tindran la següent nomenclatura: **Adreça_planta i porta_estança**

- **Adreça:** nom del carrer, passatge o plaça i número.
- Número de **planta i de porta**.
- **Estança:** s'aplicarà la nomenclatura que s'utilitza de forma genèrica en el projecte bàsic, per exemple: sala (S), dormitori (D), cuina (C), bany (B), pas (P), rebedor (R)... A continuació de la lletra es numerarà les estances per l'ordre que a l'equip tècnic que hagi identificat sobre la base gràfica dels plànols. Per exemple: D1, D2, C, B1, B2...



Exemples: Messina11_2n1a_D2

Messina11_4rt1a_C

3.3.5. Lliurament dels reportatges fotogràfics

El reportatge fotogràfic haurà de ser lliurat a la DIP signat digitalment pel tècnic redactor, dins del termini d'una setmana una vegada realitzada la inspecció visual de cada habitatge o local.

El format de lliurament es compondrà de dos paquets:

1. El total de les fotografies realitzades en la inspecció es lliuraran en suport informàtic classificades per carpetes segons les instruccions d'aquest plec.
2. Dossier dinA4 en format digital (pdf) signat digitalment pel tècnic redactor, amb els fulls de contactes necessàries per tal que quedi constància de totes les fotografies que formen part del reportatge en qüestió amb el seu nom o número, classificades segons les instruccions exposades anteriorment en aquest plec.

S'habilitarà una carpeta per compartir-la amb el Tècnic redactor, per tal que es puguin fer aquests lliuraments de manera àgil.

3.3.6. Lliurament de l'informe pericial

En cas de ser requerit l'informe pericial per part de l'IMU o d'algun resident de l'edifici afectat per les obres, l'equip redactor el lliurarà dins del termini d'una setmana a partir del seu requeriment, en el següent format:

3. Dossier dinA4 en format digital (pdf) signat digitalment pel tècnic redactor (i també editable en format docx), que contingui la redacció de l'informe escrit, acompanyat de les fotografies més explicatives i representatives disposades a 2 per pàgina, amb la nomenclatura corresponent i una breu descripció.

Caldrà fer referència expressa als lliuraments anteriors del reportatge fotogràfic corresponents a l'habitatge o local en qüestió, adjuntant els mateixos fulls de contactes de fotografies.

El termini en el qual poden ser requerits informes pericials és des de l'inici de les obres fins el termini final d'aquestes, incloent el període de repassos.

3.3.7. Revisió de les tasques per part de la DIP

La DIP farà una revisió tant dels reportatges fotogràfics com de l'informe lliurat en cas de ser exigint, per tal de donar el vist i plau a la documentació lliurada i donar per finalitzat el contracte d'informe pericial.

En cas necessari, la DIP podrà demanar la correcció dels defectes de forma o contingut que hagi detectat en l'informe.

La resolució dels possibles dubtes dels residents anirà a càrrec del tècnic redactor de l'informe pericial.



4. NORMATIVA APLICABLE

Per a la redacció dels reportatges fotogràfics, i dels informes pericials si s'escau, cal tenir en compte la normativa existent i vigent en el decurs de la redacció, obligatòria o no, que pugui ésser d'aplicació a la mateixa, especialment la que afecti a consideracions de rehabilitació d'edificis existents.

Conforme l'article 5 de la Llei 2/1974 de Col·legis Professionals, adaptada a la Llei Òmnibus, correspon als respectius Col·legis Professionals la elaboració d'una relació dels col·legiats que puguin ser requerits per a intervenir com a pèrits, sent la borsa de pèrits tant del COAC com del Col·legi d'Aparelladors el medi destinat a facilitar aquest servei.

Per altra banda, la Llei d'Enjudiciament Civil (en endavant, "LEC") en els articles 335 i següents tracta sobre el dictamen dels pèrits. En concret, l'article 341 de la LEC versa sobre la revisió anual de les borses de pèrits requerides a disposar pels respectius Col·legis Professionals.

Per a la redacció dels informes pericials sol·licitats, afegir que tots ells hauran de de limitar-se a la verificació de fets i la comprovació de defectes tècnics que es puguin localitzar en els habitatges o locals objecte de la seva revisió. En tot cas, tot i no requerir d'una forma específica per a la seva redacció, si que serà necessari que tots els informes pericials compleixin amb la Norma UNE 197 001 de criteris generals per a l'elaboració d'informes pericials, elaborada pel Comitè Tècnic AENOR/CTN 197, la qual haurà de servir com a model per a la seva redacció.

5. ACCEPTACIÓ DELS TREBALLS

L'IMU accepta els treballs realitzats per l'Equip redactor dels reportatges fotogràfics, i dels informes pericials si s'escau, un cop disposi dels documents assenyalats en aquest plec com a lliurables, i posterior a la feina de revisió, verificació i validació, realitzada per part de l'IMU.

El cap del Departament de Regeneració Urbana

Enric Cremades Pastor

1. ESTRUCTURA DE L'OFERTA ECONÒMICA

1.1. Característiques de l'oferta econòmica

La proposta d'honoraris es diferencia en dos parts. Per una banda, la **proposta d'honoraris fixe** per a la redacció d'aquests reportatges fotogràfics, segons el nombre d'habitatges i/o locals per edifici.

Per l'altre, la **proposta d'honoraris variable**, per a la redacció d'informes pericials i per a la redacció de compareixences, que només serà necessària en cas de ser exigít. Els honoraris de la part fixe, inclouen el compromís per dur a terme la part variable, en cas de ser exigít, fins el termini de l'obra i els repassos.

La proposta d'**honoraris fixes per a la realització d'aquests reportatges fotogràfics**, és la següent:

Nombre d'habitatges per comunitat	Preu €/comunitat
Per a comunitat entre 12 habitatges i/o locals	2.800 €
Per a comunitat entre 24 habitatges i/o locals	4.000 €
Per a comunitat amb nombre diferent d'habitatges i/o locals	Es pactarà a l'inici

La proposta d'**honoraris variables per a la redacció d'informes pericials en cas de ser exigits**, és la següent:

Nombre d'habitatges per comunitat	Preu € / informe
Per a comunitat entre 12 habitatges i/o locals	350 €
Per a comunitat entre 24 habitatges i/o locals	350€

La proposta d'**honoraris variables per a la redacció de compareixences pericials en cas de ser exigides**, és la següent:

Nombre d'habitatges per comunitat	Preu € / informe
Per a comunitat entre 12 habitatges i/o locals	300 €
Per a comunitat entre 24 habitatges i/o locals	300€

Nota: Tots els preus són sense IVA