

Expedient núm.: 125/2024

Memòria Justificativa

Procediment: Contracte d'Obres per Procediment Obert Simplificat

Assumpte: Reforma dels projectes bàsic i d'execució per a la construcció del 4t habitatge social a Cal Costa.

Document signat per: Alcaldia.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció.

El Ple de l'ajuntament de Vallcebre en sessió ordinària celebrada el dia 23 de febrer de 2024, va acordar aprovar inicialment la "Reforma dels projectes bàsic i d'execució per a la construcció del 4t habitatge social a Cal Costa", realitzat per l'arquitecte Alfons Crespo Quesada, membre col·legiat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), per import d'execució per contracte de 153.359,63€, amb un IVA de 15.335,96€ i un total de 168.695,59€.

Vista la necessitat d'aquest Ajuntament:

NECESSITAT I CONVENIÈNCIA

Emplaçament: L'edifici al qual es realitzarà la distribució d'un nou habitatge es troba situat al nucli urbà de la població, en una parcel·la de propietat municipal i a on les edificacions properes també son de tipus aïllat, algunes d'elles plurifamiliars i d'altres unifamiliars, amb baixa densitat de població.

Dades de l'edificació: L'edificació existent consisteix en una masia de principis del segle XX que, amb el pas del temps ha quedat englobada dins del casc urbà del municipi i que ha perdut la seva funció original de ser l'habitatge de la família que conreava les terres que l'envoltaven.

L'edifici està classificat com a BPU (**Bens amb Protecció Urbanística**), d'acord amb el Mapa del patrimoni cultural DIBA, l'Inventari de la Generalitat i el POUM de Vallcebre.

Anteriorment estava dedicada a habitatge que llogava el seu propietari, es a dir, l'Ajuntament.

Antecedents del projecte: Tota la informació necessària per a la redacció del projecte, com ara la geometria, les dimensions, les dades de la parcel·la i la informació urbanística, ha estat aportada per la propietat per a la seva incorporació a aquest projecte, bàsicament mitjançant l'Estudi de Viabilitat per a la Reconversió de Can Costa en edifici plurifamiliar de HPO, redactat per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, de la Diputació de Barcelona, d'abril de 2.018, el qual plantejava les propostes per a la distribució de quatre habitatges i que, degut a motius econòmics, a la primera fase corresponent al projecte visat amb el número 2022800421, només es varen contemplar l'execució de 3 dels habitatges, els anomenats B01, B02 i P01, deixant per a una posterior intervenció o segona fase, aquesta que ens ocupa, la distribució del quart habitatge, anomenat B03.

Motius per a dur a terme la reforma del projecte inicial: Al llarg de la realització de les obres de construcció dels 3 habitatges socials (Fase I) a la masia de Cal Costa, al carrer Major sense número de Vallcebre (Barcelona) tots els intervinents, tan els tècnics com el constructor, ens hem trobat amb una sèrie de impediments que no

haviem pogut preveure a causa de l'estat en que es trobava l'edifici, tan interiorment, ple de mobles i malendreços que no permetien prendre correctament les seves mides, com al seu exterior, amb gran part de les seves façanes recobertes d'heures que impedièn veure l'estat de les façanes.

Es per això que, una vegada apuntalada l'estructura per a permetre un accés segur a l'edifici, es va poder buidar de tot el mobiliari i els malendreços i també retirar els elements vegetals que cobrien les façanes i, aquesta manera, poder determinar quins elements estructurals, bàsicament murs i fonaments, s'havien de reforçar, donat que els forjats de fusta ja estava prevista la seva demolició.

Però tot això es va poder fer una vegada ja estava fet el projecte i adjudicada l'obra.

Aquestes treballs no alteren l'objecte del contracte d'obra ni la seva naturalesa, però sí que eren necessaris i imprescindibles per a dur a terme l'execució de les obres, es a dir, son circumstàncies que per imprevisibles han estat sobrevingudes i necessàries per a la correcta execució de les obres i que han obligat a modificar algunes de les partides i a afegir de noves al pressupost inicial.

D'aquests imprevistos que s'han afrontat durant la construcció de la fase 3 habitatges a Cal Costa, en destaquem els següents perquè afecten directament les obres previstes a la fase construcció del 4art habitatge de cal Costa:

- 1) Construcció d'una plataforma realitzada amb forjat de biguetes formigó armat i revoltons, per a l'accés adaptat a l'habitatge P01 del projecte inicial dels 3 habitatges.
- 2) Construcció d'una escala exterior per a l'accés a l'habitatge P01
- 3) Les unitats de generació calorífica, inicialment previstes amb energia geotèrmica, es realitzaran amb sistemes d'aerotèrmia, vista la dificultat i l'encariment que suposaria fer-ho amb el sistema inicialment previst. Com a conseqüència, també s'ha modificat el sistema de calefacció previst, fent-ho mitjançant terra radiant.

Com a conseqüència, la fase de construcció del 4art habitatge de cal Costa ha de fer front als imprevistos realitzats durant la fase anterior:

- 1) Finalització d'actuacions a la plataforma d'accés a l'habitatge P01, donant noves obligacions en matèria d'accessibilitat que afecten l'immoble. Sota d'aquesta plataforma es troben totes les instal·lacions de l'edifici, incloses les del 4art habitatge.
- 2) Canvis en el sistema de calefacció que obliga a col·locar sistema de terra radiant al quart habitatge, inicialment no previst.
- 3) Canvis en les instal·lacions per al quart habitatge inicialment no previstes (aerotèrmia, connexió instal·lació plaques fotovoltaiques, etc..) (a l'espera del que digui Pendís).

A part, cal incloure les despeses previstes per l'allargament de la connexió del clavegueram fins al nou carrer del POUM, per la impossibilitat de realitzar la connexió prevista al projecte inicial i tenint en compte que per tractar-se d'habitatges situats al nucli urbà de la població, s'han de connectar al clavegueram general municipal. Aquest element és indispensable per la posada en funcionament del 4art habitatge de cal Costa.

Pel que fa als terminis previstos d'execució d'obres del 4art habitatge de cal Costa, cal afegir que l'Ajuntament no ha disposat de Secretari des del mes d'octubre de 2.022 fins al mes d'octubre de 2.023. Per tant, ha estat impossible avançar en l'expedient de contractació de l'obra i, de fet, ni tan sols s'ha pogut licitar les obres.

A causa del que s'ha indicat al punt anterior, s'ha de reprogramar tot el calendari de les obres, establint un nou període per a la seva aprovació municipal, licitació, contractació i execució de les mateixes.

Es recalcula el programa d'obres de la construcció del 4t habitatge de cal Costa i s'adjunta al nou projecte modificat. Segons aquesta modificació, el termini per a executar les obres del 4t habitatge de Cal Costa s'estima en uns 9 mesos.

Per a sintetitzar, al projecte inicial de "Construcció del 4t habitatge social a Cal Costa" s'han inclòs canvis molt importants que justifiquen una modificació de tot el projecte.

S'hi ha inclòs les noves actuacions que no estaven previstes al projecte inicial, així com les actuacions que s'han afegit o modificat com a conseqüència de variacions del projecte de la fase anterior a Cal Costa.

Cal subratllar que totes aquestes noves intervencions i que han motivat la modificació del projecte han suposat una modificació del projecte inicial de "Rehabilitació del 4t habitatge social a Cal Costa", són indispensables per a posar en funcionament l'habitatge i per a complir amb la normativa sectorial.

A la vista dels següents antecedents:

Document	Data/Núm.	Observacions
Reforma dels projectes bàsic i d'execució	Febrer 2024	
Informe de Secretaria	20/02/2024	
Acord de Ple d'aprovació de la reforma	23/02/2024	
Anunci BOPB	12/03/2024	
Informe serveis tècnics	01/10/2024	

Objecte:	Reforma dels projectes bàsic i d'execució per a la construcció del 4t habitatge social a Cal Costa.	
Autor del Projecte	Col·legi Oficial	Import PEC
Alfons Crespo Quesada	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)	168.695,59€.

Durant el termini d'exposició pública no s'ha presentat cap reclamació ni al·legació.

2. Descripció de la situació actual.

a. Situació en la Institució.

Vallcebre és un municipi de la comarca del Berguedà amb una superfície de 27,99 Km² i una població de 274 habitants l'any 2023, la qual es troba disseminada en un nucli principal, Vallcebre, i diferents masies existents al municipi.

b. Marc normatiu

El contracte definit té la qualificació de **contracte administratiu d'obres**, d'acord amb els articles 12, 13, 25, i 231 a 246 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

El contracte es regeix pel plec de clàusules administratives particulars, i per les prescripcions tècniques contingudes **en la Reforma dels projectes bàsic i d'execució per**

a la construcció del 4t habitatge social a Cal Costa, dels quals es consideren part integrant del contracte.

3. Objecte del contracte

Objectius i criteris

- DESCRIPCIÓ GENERAL DE L'EDIFICI, PROGRAMA DE NECESSITATS, US CARACTERÍSTIC I ALTRES USOS PREVISTOS I RELACIÓ AMB L'ENTORN:

Descripció general: L'edifici a rehabilitar es del tipus aïllat dins de la parcel·la que ocupa, amb tres plantes per sobre del terreny i cap per a sota, es a dir, sense planta soterrània.

La planta general es quasi rectangular, amb l'excepció d'una petita part pel costat NE, que li confereix forma de L. Les parets son de paredat de pedra de la localitat, la coberta es a dues vessants, amb acabat de teula ceràmica àrab i les obertures existents (portes i finestres), son de reduïdes dimensions, característiques de les construccions rurals de la zona.

Actualment ha estat utilitzat com a habitatge per a una família que abastava les tres plantes, però les seves condicions eren bastant precàries, per la qual cosa l'Ajuntament va participar al "Programa de promoció de l'habitatge en el mon rural " de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i fou seleccionat per a participar al mateix, per la qual cosa ha decidit el Consistori la seva rehabilitació.

Programa de necessitats: El programa de necessitats que es rep per part de la propietat per a la seva aplicació a aquest projecte és el característic per a habitatges en edifici plurifamiliar, adaptat a les característiques específiques sol·licitades pel client

Ús característic: L'ús característic es el d'habitatge en edifici plurifamiliar aïllat.

Altres usos previstos: A banda de l'ús d'habitatge no s'ha previst cap altre.

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, ORDENANCES MUNICIPALS I ALTRES NORMATIVES:

Les obres a realitzar, de conformitat amb aquest projecte, no modifiquen les característiques bàsiques de l'edifici existent en relació amb l'aspecte urbanístic, donat que es tracta de la rehabilitació d'un edifici existent que no es troba en desacord amb la normativa urbanística d'aplicació.

La parcel·la a la qual es situa l'edificació està inclosa al casc urbà de la població i la seva classificació urbanística es la següent:

- D'acord amb el POUM, es Sòl urbà, Clau 1b, Nucli històric, Edificació aïllada.

Descripció de l'actuació

1.- DESCRIPCIÓ DE LA GEOMETRÍA DE L'EDIFICI, VOLUM, SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES, ACCESSOS I EVACUACIÓ:

Geometria: El projecte desenvolupa la rehabilitació d'un edifici existent per a la seva adaptació a plurifamiliar d'habitatges, situat a una població d'alta muntanya, a uns 1.100 m d'altitud sobre el nivell del mar.

Es distribueix en un total de quatre habitatges, dos d'ells en tres plantes (baixa, pis i golfes), anomenats B02 i B03 i els altres dos en un sol nivell, un a planta baixa i l'altre a planta pis, anomenats B01 i P01.

Al present projecte només es contempla la distribució de l'habitatge B03, donat que la resta dels habitatges així com la estructura i escomeses de les instal·lacions d'aquest, s'han

desenvolupat a un anterior projecte, actualment en fase d'execució d'obres, visat pel Col·legi d'Arquitectes amb el número 2022800421.

De l'habitatge anomenat com a B03 al projecte, en aquesta fase només es realitzaran les obres corresponents als elements estructurals, terra de planta baixa, coberta, forats de façanes.

La coberta general de l'edifici es la mateixa que la existent, es a dir, teulada amb dues vessants, amb acabat de teula ceràmica àrab.

Volum: El volum resultant serà una mica superior a l'existent, degut a que els sostres actuals no compleixen amb l'alçada interior lliure mínima que determina la normativa d'habitabilitat, la qual cosa obliga a col·locar els nous forjats i, conseqüentment a un nivell lleugerament superior als actualment existents.

Superfícies: Tan les superfícies útils com les construïdes s'indiquen als plànols corresponents, amb la finalitat d'evitar errors per la transcripció de les mateixes dels plànols a aquesta memòria.

Accessos: Tots els habitatges es comuniquen directament amb l'exterior, es a dir, no hi ha un espai comunitari des de el qual s'accedeixi als diferents habitatges.

Evacuació: D'acord amb allò indicat al punt anterior, la evacuació dels habitatges es realitza directament a l'exterior, es a dir, a la part de la parcel·la lliure d'edificació, en comunicació directa amb la via pública.

2.- DESCRIPCIÓ GENERAL DELS PARÀMETRES QUE DETERMINEN LES PREVISSIONS TÈCNIQUES A CONSIDERAR EN EL PROJECTE.

- SISTEMA ESTRUCTURAL:

Fonaments:

Pel càlcul dels fonaments que es necessitin, es tenen en compte les accions degudes a les càrregues transmeses pels elements portants verticals, la pressió de contacte amb el terreny i el pes propi de les mateixes. Sota aquestes accions i en cada combinació de càlcul, es realitzen les següents comprovacions sobre cadascuna de les direccions principals dels fonaments: flexió, tallant, bolcada, lliscament, quanties mínimes, longituds d'ancoratge, diàmetres mínims i separacions mínimes i màximes entre les armadures. A més, es comproven les dimensions geomètriques mínimes, seguretat enfront el lliscament, tensions mitges i màximes, compressió obliqua i l'espai necessari per a ancorar les arrancades dels ancoratges.

Contenció de terres:

En aquest projecte no existeixen cap element estructural de contenció de terres.

Estructura portant vertical:

S'aprofita la actualment existent, degudament reforçada en aquells punts que es consideri necessari, mitjançant elements estructurals de fàbrica ceràmica, de formigó armat o metàl·lics, el que s'estimi més adient.

Les noves parets de càrrega interiors es realitzaran amb fàbrica de maó ceràmic calat (gero) per a revestir, agafada amb morter de ciment industrial M-5, de color gris i subministrat a granel.

Estructura portant horitzontal:

Aquesta es resol amb forjats unidireccionals de biguetes de formigó pretensat, revoltos i reblert de formigó, amb les corresponents armadures de biguetes, negatius i mallat. Aquests forjats es consideren com a panys carregats per les accions gravitatòries degudes

al pes propi dels mateixos, les càrregues permanents i les sobrecàrregues d'ús. Els esforços resultants, tallants i moments flectors, son suportats pels elements de tipus barra amb els quals es crea el model per a cada nervi resistent del pany. En cada forjat es compleixen els límits de fletxes absolutes, actives i totals a termini finit que exigeix el corresponent Document Bàsic segons el material de que es tracti. Les condicions de continuïtat es reflecteixen als plànols corresponents d'estructura del projecte. Per a cada nervi es verifiquen les armadures necessàries, quanties mínimes, separacions mínimes i màximes i longituds mínimes d'ancoratge.

Bases de càlcul:

Pel càlcul estructural corresponent s'utilitzen mètodes d'acord amb la corresponent normativa vigent, segons el qual el procediment consisteix en establir les accions actuant sobre l'element considerat, definir els elements estructurals necessaris per a suportar aquestes accions, fixar les hipòtesis de càlcul i elaborar els models de càlcul que corresponguin, prou ajustats als comportaments real de l'obra i, finalment, l'obtenció dels esforços, tensions i desplaçaments necessaris per a la posterior comprovació dels corresponents estats límits últims i de servei. Les hipòtesis de càlcul contemplar son:

- Diafragma rígid de cada planta de forjats
- A les seccions transversals dels elements es considera que es compleix la hipòtesi de Bernouilli, es a dir, que romanen planes després de la deformació.
- Es menysprea la resistència a tracció del formigó
- Per a les armadures es considera un diagrama de tensió-deformació de tipus elastoplàstic, tant en tracció com en compressió.
- Pel formigó es considera un diagrama de tensió-deformació del tipus paràbola-rectangle.

Materials a emprar:

Els principals materials a emprar en aquestes obres son els següents:

- Formigó HA-25/B/20/IIa, amb una resistència característica $f_{ck} = 25 \text{ N/mm}^2$, de consistència tova, amb una grandària màxima dels àrids de 20 mm, amb una classe d'exposició ambiental IIa, amb un contingut mínim de ciment de 275 Kg i amb una relació aigua/ciment de, com a màxim, 0,60.
- Armadures d'acer del tipus UNE-EN 10080 B 500 S, amb un límit elàstic de 500 N/mm^2 .
- Perfils laminats d'acer del tipus S275JR, amb un límit elàstic característic de 275 N/mm^2 .

- SISTEMES DE COMPARTIMENTACIÓ:

Particions verticals interiors:

Paret d'un full d'uns 13 cm de gruix aproximadament, de fàbrica de maó ceràmic calat (gero) per a revestir, agafada amb morter de ciment industrial M-5, de color gris i subministrat a granel.

Envà d'un full de 7 cm de gruix aproximadament, de fàbrica de maó ceràmic buit (totxana) per a revestir, agafada amb morter de ciment industrial M-5, de color gris i subministrat a granel.

Els acabats dels paraments d'aquestes particions variarà en funció de la peça o habitació a la que donin, doncs en el cas de ser una cambra higiènica o zona de cuina aniran revestits amb enrajolat ceràmic i en la resta de les peces s'acabarà amb enguixat i pintat.

Particions horitzontals interiors:

Forjat unidireccional de $25 + 5 = 30 \text{ cm}$ de cantell, de formigó HA-25/B/20/IIa, realitzat amb semibiguetes de formigó pretensat tipus T-12, revoltos de $60 \times 20 \times 25 \text{ cm}$, capa de

compressió de 5 cm de gruix, armat en zona de reforç, negatius i connectors de biguetes i cercols amb acer UNE-EN 10080 B 500 S i amb armadura de repartiment constituïda per malla electrosoldada ME 20x20 Ø5, d'acer B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080.

La cara superior dels forjats o terra de les peces o habitacions anirà acabat amb terra flotant i parquet i la cara inferior o sostre dependrà la peça o habitació a la que donin doncs, en el cas de ser una cambra higiènica, una zona de cuina o un pas o distribuïdor, anirà amb un cel ras de plaques de guix i aïllament i, en la resta, enguixat i pintat.

- SISTEMA ENVOLUPANT:

Terra sanitari:

El terra de la planta baixa, sobre el terreny natural, es realitzarà amb cassetons tipus càviti, de 20 cm d'alçada, col·locats sobre solera de formigó armat amb malla electrosoldada ME 20x20 Ø5, d'acer B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 assentada a sobre del terreny degudament compactat i amb acabat superior amb una altra solera de formigó de les mateixes característiques, dels gruixos indicats als plànols d'estructura.

Façanes exteriors:

Façana de dos fulls de pedra natural de la localitat a l'exterior agafada amb morter de calç o ciment, amb un gruix mínim de 25 cm, aïllament tèrmic format per escuma rígida de poliuretà projectat de 50 mm de gruix mínim, full interior de 7 cm de gruix mínim aproximadament, de fàbrica de maó ceràmic buit (totxana) per a revestir, agafada amb morter de ciment industrial M-5, de color gris i subministrat a granel. La combinació d'aquests tres fulls ha de ser tal que el gruix tota resultant de les façanes sigui d'uns 45 cm. Els brancals i les llindes tindran el mateix acabat que els paraments exteriors de les façanes. L'acabat de les clavellineres o replanell de les finestres i els marxapeus de les portes es realitzaran amb pedra de la localitat, del mateix tipus que la de façana, amb acabat serrat.

Els acabats dels paraments interiors de les façanes variarà en funció de la peça o habitació a la que donin, doncs en el cas de ser una cambra higiènica o cuina aniran revestits amb enrajolat ceràmic i en la resta de les peces s'acabarà amb enguixat i pintat.

Coberta:

L'acabat de coberta, sobre el forjat en pendent que conforma el sostre de la planta golfes, es realitzarà amb teula ceràmica àrab, de color vermell, agafada amb escuma de poliuretà a damunt de la capa de poliuretà projectat a sobre del forjat indicat.

- SISTEMES D'ACABATS:

Exteriors:

El paraments de les façanes estan acabats amb pedra natural de la localitat.

Les portes i finestres es realitzaran de fusta o amb acabat que imiti aquest material.

La coberta s'acabarà amb teula ceràmica àrab de color vermell.

Interiors:

Els paraments dels terres s'acabaran amb un terra flotant amb aïllament, a sobre del qual es col·locarà el paviment de fusta (parquet), excepte en el cas de cambres de bany i zones de cuina, que anirà amb rajoles ceràmiques a comptes de parquet. Els dels sostres de zones de cuines, cambres higièniques, distribuïdors i similars, anirà amb un cel ras de plaques de guix i aïllament i, en la resta, enguixat i pintat. Els graons de les escales s'acabarà amb fusta, tant l'estesa com la contrapetja.

- SISTEMES DE CONDICIONAMENT AMBIENTAL:

Aigua calenta sanitària

La instal·lació d'aigua calenta sanitària (ACS), està formada per la caldera, que es comparteix amb la instal·lació de calefacció i la instal·lació de captació d'energia, l'acumulador, també compartit amb la instal·lació de captació d'energia i el conjunt de canonades i aparells corresponents pel seu correcte funcionament.

Calefacció:

La instal·lació de calefacció està formada per la caldera, que es comparteix amb la instal·lació d'ACS i la instal·lació de captació d'energia, els radiadors o emissors calorífics i el conjunt de canonades i aparells corresponents pel seu correcte funcionament.

Captació d'energia:

La instal·lació de captació d'energia està formada pels elements que permeten la captació d'energia, l'acumulador, que es comparteix amb la instal·lació d'ACS, la caldera, que es comparteix amb la instal·lació d'ACS i la de calefacció i el conjunt de canonades i aparells corresponents pel seu correcte funcionament.

Ventilació:

La instal·lació de ventilació està formada pel conjunt d'elements que faciliten la renovació de l'aire interior dels habitatges, com ara les reixes d'admissió, de pas i d'extracció, els conductes d'extracció i els extractors de coberta.

- SISTEMES DE SERVEIS EXTERNS:

Subministrament d'aigua:

La finca disposa d'escomesa per a l'abastament d'aigua potable apta pel consum humà. La companyia subministradora pot aportar les dades de pressió i cabal corresponents.

Evacuació d'aigües:

Existeix xarxa de clavegueram municipal disponible pel seu connexionat a les immediacions de la finca.

Subministrament elèctric:

Es disposa de subministrament elèctric amb potència suficient per a la previsió de càrrega total dels habitatges projectats.

Telecomunicacions:

Existeix possibilitat d'accés als serveis de telecomunicacions públics.

Recollida de residus:

El municipi disposa del servei públic de recollida de d'escombraries domèstiques.

3.- PRESTACIONS DE L'EDIFICI

- PRESTACIONS PRODUCTE DEL COMPLIMENT DELS REQUISITS BÀSICS DEL CTE

Prestacions derivades del compliment dels requisits bàsics relatius a la seguretat:

Seguretat estructural, DB SE:

Resistir totes les accions i influències que puguin tenir lloc durant l'execució i l'ús, amb una durabilitat apropiada en relació amb els costos de manteniment, per a un grau de seguretat adequat.

Evitar les deformacions inadmissibles, limitant a un nivell acceptable la probabilitat d'un comportament dinàmic i degradacions o anomalies inadmissibles.

Conserva en bones condicions pe a l'ús al que es destina, tenint en compte la seva vida en servei i el seua cost, per a una probabilitat acceptable.

Seguretat en cas d'incendi, DB SI:

S'han disposat els mitjans d'evacuació, els equips i les instal·lacions adequades per a fer possible el control i l'extinció de l'incendi, així com la transmissió d'alarma als ocupants per a que puguin arribar a un lloc segur en condicions de seguretat.

L'edifici té fàcil accés pels serveis de bombers. L'espai exterior immediatament pròxim a l'edifici compleix les condicions suficients per a la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis.

L'accés des de l'exterior està garantit i els buits compleixen les condicions de separació per a impedir la propagació del foc entre els diferents sectors.

No es produeixen incompatibilitat d'usos.

Els elements estructurals s'han dimensionat perquè pugui mantenir la seva resistència al foc durant el temps necessari, amb l'objecte de que es puguin complir les anteriors prestacions. Tots els elements estructurals són resistents al foc durant un temps igual o superior al del sector d'incendi de major resistència.

No s'ha previst cap tipus de material que, per la seva baixa resistència al foc, combustibilitat o toxicitat, pugui perjudicar la seguretat de l'edifici o la dels seus ocupants.

Seguretat d'utilització i accessibilitat, DB SUA:

Els terres interiors previstos al projecte són adequats per afavorir que les persones no rellisquin, ensopeguin o es dificulti la mobilitat, limitant els risc de que els usuaris pateixin caigudes.

Els buits, canvis de nivell i nuclis de comunicació s'han dissenyat amb les característiques i dimensions que limiten el risc de caigudes, al mateix temps que es facilita la neteja dels envidraments exteriors en condicions de seguretat.

El elements fixos i els practicables de l'edifici s'han dissenyat per a limitar el risc de que els usuaris puguin patir impacte o agafament.

Els recintes amb el risc de quedar subjectats s'han projectat de manera que es redueixi la probabilitat d'accident dels usuaris.

El dimensionat de les instal·lacions de protecció contra el llamp s'ha realitzat d'acord amb el Document Bàsic SUA 8 Seguretat davant el risc causat per l'acció del llamp.

Prestacions derivades del compliment dels requisits bàsics relatius a l'habitabilitat:

Salubritat, DB HS:

Al present projecte s'han disposat els mitjans que impedeixen la penetració d'aigua o, si s'escau, permeten la seva evacuació sense produir danys, amb la finalitat de limitar de presència inadequada d'aigua o humitats a l'interior de l'edifici i en els seus tancaments, com a conseqüència de l'aigua procedent de les precipitacions atmosfèriques, de vessaments, del terreny o de condensacions.

L'edifici disposa d'espais i mitjans per a extreure els residus ordinaris generats en ells de forma adequada al sistema públic de recollida, de tal manera que es facilita l'adequada separació en origen d'aquests residus i la recollida selectiva dels mateixos per a la seva gestió posterior.

S'han previst els mitjans perquè els recintes es puguin ventilar adequadament, eliminant els contaminants que es produeixen de forma habituals durant el seu ús normal, amb un cabal suficient d'aire exterior i amb una extracció i expulsió suficient d'aire viciat pels contaminants.

S'han disposat els mitjans adequats per a subministrar a l'equipament higiènic previst, d'aigua apta pel consum de forma sostenible, amb cabals suficients pel seu funcionament, sense alteració de les propietats d'aptitud pel seu consum, que impedeixin les possibles

tornades que puguin contaminar la xarxa disposant, a més, de mitjans que permetin l'estalvi i el control del consum d'aigua.

Els equips de producció d'aigua calenta dotats de sistemes d'acumulació i els punts terminals d'utilització disposen d'unes característiques tals que eviten el desenvolupament de gèrmens patògens.

L'edifici disposa de mitjans adequats per a extreure les aigües residuals generades en ells de forma independent o conjunta amb les precipitacions atmosfèriques i amb els vessaments.

Protecció front al soroll DB HR:

Els elements constructius que defineixen els recintes al present projecte tenen unes característiques acústiques adequades per a reduir la transmissió del soroll aeri, del soroll d'impactes i del soroll i vibracions de les instal·lacions pròpies de l'edifici, així com per a limitar el soroll reverberant.

Estalvi d'energia i aïllament tèrmic, DB HE:

L'edifici disposa d'una envoltant de característiques tals que limita adequadament la demanda energètica necessària per a arribar al benestar tèrmic en funció del clima de la localitat a la qual es troba, de l'ús de l'edifici i del règim d'estiu-hivern, així com per les seves característiques d'aïllament i inèrcia tèrmica, permeabilitat a l'aire i exposició a la radiació solar, redueix el risc d'aparició d'humitats de condensació superficials i intersticials que puguin perjudicar les seves característiques i tractant adequadament els ponts tèrmics per a limitar les pèrdues o guanys de calor i evitar problemes higromètrics als mateixos.

L'edifici disposa de les instal·lacions tèrmiques apropiades destinades a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants, regulant el rendiment de les mateixes i dels seus equips.

Per a la demanda d'aigua calenta sanitària s'ha previst la incorporació de sistemes de captació, emmagatzematge i utilització d'energia renovable no contaminant de baixa temperatura, adequada a l'emplaçament i a la demanda d'aigua calenta de l'edifici.

- PRESTACIONS EN RELACIÓ ALS REQUISITS FUNCIONALS DE L'EDIFICI

Utilització:

Els nuclis de comunicació i els recorreguts de circulació s'han disposat de manera que es redueixin aquests, evitant els espais i les zones residuals, amb la finalitat d'aprofitar al màxim possible la superfície útil disponible pels habitatges.

Tant les superfícies com les dimensions dels recintes i dependències s'ajusten als requisits del mercat, complint els mínims requerits per les normes d'habitabilitat vigents.

Accés als serveis:

La situació de l'edifici garanteix l'accés als serveis de telecomunicacions de conformitat amb el Decret-Llei 1/1998 de 27 de febrer, sobre Infraestructures Comunes de Telecomunicació, de telefonia i audiovisuals.

A l'accés a l'edifici es situaran els casellers per a la correspondència postal, adequats a la normativa vigent.

- PRESTACIONS QUE SUPEREN ELS LLINDARS ESTABLERTS AL CTE

Al present projecte i per voluntat expressa del promotor, no s'ha inclòs cap prestació que superi els llindars establerts al Codi Tècnic d'Edificació.

- LIMITACIONS D'ÚS DE L'EDIFICI

Del conjunt: L'edifici, en el seu conjunt, només podrà dedicar-se a l'ús que es determina al present projecte, es a dir, edifici plurifamiliar d'habitatges. La dedicació d'alguna de les seves dependències a un ús diferent del previst, requerirà d'un nou projecte de reforma i de canvi d'ús, que serà objecte de nova llicència. Aquest canvi d'ús serà possible sempre i quan el nou destí no alteri les condicions de la resta de l'edifici ni menyscabi les prestacions inicials d'aquest en quan a estructura, incendis, instal·lacions, etc.

De les dependències: Queden limitats els usos de les dependències quan incompleixin les precaucions, prescripcions i prohibicions, determinades en aquest projecte i al Manual d'Ús i Manteniment de l'edifici.

De les instal·lacions: Queden limitats els usos de les instal·lacions quan incompleixin les precaucions, prescripcions i prohibicions, determinades en aquest projecte i al Manual d'Ús i Manteniment de l'edifici

Declaració d'obra complerta.

En compliment de l'article 127 del Reial Decret 1098/2001 de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, i de l'article 233 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, es manifesta que el projecte comprèn una **obra completa** en el sentit que exigeix l'article 125 del RD 1098/2001, ja que conté tots i cadascun dels elements que són necessaris per a la utilització de l'obra i és susceptible de ser posada en servei i ser lliurada a l'ús públic.

Classificació del contractista

La classificació dels empresaris com a contractistes d'obres serà exigible i farà efecte per a l'acreditació de la seva solvència en els contractes d'obres el valor estimat de les quals sigui igual o superior a 500.00 euros (Article 77.1.a de la LCSP).

Expropiacions i serveis afectats

No es preveu cap tipus d'afectació.

Revisió de preus

Atesa la curta durada prevista per a l'execució de l'obra, **inferior a un any**, no es preveu la revisió de preus.

Termini de garantia

S'estableix un període de garantia d'UN ANY (1 any) comptat a partir de la recepció de les obres, període de temps considerat suficient per observar el comportament de les obres en qualsevol condició de servei.

Durant l'any de garantia el contractista serà responsable de reparació de qualsevol defecte que sorgeixi com a conseqüència de la mala qualitat dels materials o de la seva posada en obra, així com els problemes que poguessin sorgir com a conseqüència de les obres executades.

Passat aquest termini, el director de l'obra inspeccionarà l'estat de l'obra i, en cas d'estar en bones condicions de conservació i no s'hagi manifestat cap vici ocult, procedirà a redactar l'informe corresponent, fent-lo arribar al promotor per tal de que, si s'escau, puguin ser retornades les garanties dipositades a tal efecte.

Seguretat i salut en obres de construcció

S'ha redactat un estudi Bàsic de Seguretat i Salut, d'acord amb el Real Decreto 1627/1997, de 24 d'octubre, el qual estableix els mecanismes específics per a l'aplicació de la Llei de Prevenció de Riscos laborals, i del Real Decreto 39/1997, de 17 de gener, el qual indica l'obligatorietat de l'estudi.

Atès el que disposa l'article 7 de dit Real Decreto 1627/1997, el contractista adjudicatari de les obres elaborarà el Pla de Seguretat i Salut en el treball basat en l'Estudi del present projecte. Aquest Pla haurà d'estar informat pel coordinador en matèria de seguretat i Salut en fase d'execució d'obra o per la Direcció facultativa, segons si coincideix en la mateixa persona o no, i ha d'estar aprovat pel promotor d'obres.

4. Anàlisi Econòmica

a. Valor estimat

Pressupost d'Execució per Contracte (P.E.C.)	153.359,63€
I.V.A. (10%)	15.335,96€
TOTAL PRESSUPOST IVA INCLÒS	168.695,59€

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a:

(CENT CINQUANTA-TRES MIL TRES-CENTS CINQUANTA-NOU AMB SEIXANTA TRES CÈNTIMS)

b. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Vista la incidència de qualsevol tipus de contractació sobre les despeses i els ingressos de l'entitat, és essencial, en compliment del que preveu l'article 4 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera, la valoració de l'estabilitat pressupostària i la sostenibilitat financera d'aquesta.

El principi de sostenibilitat financera, entès com la capacitat de finançament dels compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial, engloba tant el deute financer, com el deute comercial.

L'estructura de finançament prevista és la següent:

- Subvenció Diputació de Barcelona, Oficina Habitatge per import de **160.000€** (Codis 23/y/341886 i 24/y/363788)

- Recursos propis per un import de **8.695,59€**.

L'Aprovació de la despesa està condicionada a l'aprovació definitiva del pressupost 2024.

El principi d'estabilitat pressupostària, entès com la capacitat o necessitat de finançament en termes pressupostaris SEC-10, és la diferència entre els Capítols 1 a 7 del Pressupost d'Ingressos i els Capítols 1 a 7 del Pressupost de Despeses.

Igualment és essencial destacar que per la durada del contracte no hi ha previstes despeses a llarg termini.

L'anàlisi econòmica de la memòria és una peça crítica, perquè determinarà el preu del contracte i és on es desenvoluparà l'anàlisi de l'estabilitat i sostenibilitat del contracte, perquè a posteriori, seguint amb el procediment de contractació, sigui fiscalitzat per la intervenció.

6. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

D'acord amb el que estableix l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de Contractes del Sector Públic, el procediment a seguir és el del procediment obert simplificat, ja que es tracta d'un contracte d'obres el valor estimat del qual és inferior a 2.000.000 d'euros, i no es preveu incorporar al plec de clàusules administratives particulars cap tipus de criteri d'adjudicació avaluable mitjançant judici de valor.

b. Qualificació del contracte

D'acord amb el que estableix l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de Contractes del Sector Públic, es tracta d'un contracte **d'obres**.

c. Anàlisi d'execució per lots

No es contempla l'execució del contracte en lots per la pròpia substantivitat i funcionalitat de les prestacions/béns objecte del contracte, per tal de permetre optimitzar i coordinar amb èxit l'execució de l'objecte del contracte sense que aquesta circumstància pugui alterar el compliment material dels principis de no discriminació i concurrència.

d. Durada

El termini d'execució de les obres serà **NOU MESOS**.

7. Conclusions

Es tracta d'un contracte d'obres, que s'adjudicarà pel procediment obert simplificat, que tindrà un termini d'execució de **NOU MESOS** i un **valor estimat del contracte de 153.359,63€**.

Vallcebre, a 7 d'octubre de 2024.

Signat electrònicament per Lluís Cadena i Andreu. Alcalde