



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA LICITACIÓ
DEL CONTRACTE D'OBRES DE MANTENIMENT I REPARACIÓ
D'HABITATGES SOCIALS DE LLOGUER ASSEQUIBLE I DELS
LOCALS MUNICIPALS DE SANT PERE DE RIBES.**



ÍNDEX

1	OBJECTE DEL CONTRACTE.....	3
2	TASQUES I ACTUACIONS INCLOSES EN EL CONTRACTE	3
3	UBICACIÓ I DESCRIPCIÓ DELS HABITATGES	4
4	DESCRIPCIÓ DELS TREBALLS	6
4.1	TIPUS D'OPERACIONS	6
4.1.1	<i>Actuacions de manteniment ordinari</i>	<i>6</i>
4.1.1.1	Accions de compliment, manteniment i adequació normatius:.....	6
4.1.2	<i>Actuacions correctives i obres de reparació</i>	<i>6</i>
4.2	EXCLUSIONS.....	7
5	CONTROL I SEGUIMENT PER PART DELS SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT	7
6	CARACTERÍSTIQUES DELS TREBALLS I OPERATIVA PER A EXECUCIÓ DELS TREBALLS D'ADEQUACIÓ I MANTENIMENT	8
7	PREUS UNITARIS I FACTURACIÓ PEL CONTRACTE	10
8	MITJANS PERSONALS I MATERIALS NECESSARIS.....	11



1 OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte de la present contractació és la realització per part de l'empresa adjudicatària de les obres i actuacions necessàries per a l'adequació, manteniment i reparació de desperfectes i avaries als habitatges socials i de lloguer assequible que són titularitat de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, d'acord amb les prescripcions del present plec de condicions tècniques i del que s'estableixin en el plec de clàusules administratives particulars.

Queden afectes al present contracte d'obres de manteniment i reparació cadascun dels recintes i espais interiors i exteriors dels immobles, a més dels locals comercials dels edificis esmentats, els quals són titularitat de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, i que seran objecte del present contracte.

Les tasques a dur a terme per l'adjudicatari seran principalment de caràcter correctiu, un cop s'informi per part del responsable municipal del contracte de les deficiències, avaries o problemes detectat en alguns dels immobles socials objecte del contracte, tot que també s'inclouen actuacions associades al manteniment preventiu destinades a garantir normativament i a assegurar les condicions d'habitabilitat necessàries de l'habitatge, com poden ser les revisions periòdiques de calderes i instal·lacions de gas i d'altres elements principals, d'acord amb la normativa d'aplicació.

2 TASQUES I ACTUACIONS INCLOSES EN EL CONTRACTE

En resum, les tasques i actuacions diverses (vinculades a obres de reparació, arranjaments i adequacions de tota mena) que abasta el contracte són, de forma orientativa però no exhaustiva, les següents:

- Reparacions de paletaeria, pintura, fusteria i lampisteria i totes aquelles actuacions que s'inclouen en el ram de petites obres.
- Reparacions i millora de les instal·lacions d'ACS i calefacció.
- Reparacions i millora de les instal·lacions de gas.
- Reparacions i millora de les instal·lacions elèctriques i d'il·luminació.
- Reparacions de portes i finestres (fusteria i serralleria), així com persianes (incloses les motoritzades), reixes, vidres, serralleria i similars.
- Reparacions per fuites d'aigua.
- Manteniment correctiu de la xarxa interior de sanejament i escomeses fecals i pluvials, grups de pressió, plaques solars, dipòsits d'aigua i calderes, entre altres. Manteniment preventiu d'aquells elements que requereixin revisions periòdiques, com calderes, sistemes de gas, dipòsits...
- Tancaments portes antiocupes i tasques de tapiats i destapiats
- Substitució d'electrodomèstics, prèvia confirmació del pressupost sol·licitat.



- Reparació i/o substitució d'aixetes, panys de les portes....

Actualment, els immobles objecte de les actuacions de manteniment que es descriuen en el present plec són 39, tots ubicats al nucli de les Roquetes.

Tot i això, en tractar-se d'un plec quin preu i certificació de facturació es determina a partir de preus unitaris, el contracte inclourà tots aquells immobles de propietat municipal que es vagin incorporant al parc municipal d'habitatges de Sant Pere de Ribes, així com els locals de propietat municipal dels mateixos immobles.

En concret, L'Ajuntament té llogats 7 locals comercials a la plaça Vinya d'en Petaca números 4-5-6, i forma part del present contracte aquelles actuacions de reparació i/o manteniment que correspongui al consistori en l'àmbit del continent.

3 UBICACIÓ I DESCRIPCIÓ DELS HABITATGES

Els habitatges socials de lloguer assequible del municipi de Sant Pere de Ribes se situen a la població de les Roquetes del Garraf.

Dels 39 que inicialment són objecte del present contracte, la majoria se situen en una mateixa promoció immobiliària, i separats en tres Escales. L'adreça d'aquests és la següent:

- Escala A – C/ Grallers, 6
- Escala B – C/ Grallers, 12
- Escala C – Passeig de Santa Eulàlia, 5

Els altres habitatges estan emplaçats en edificis plurifamiliars diferents, amb la conseqüència de tenir també característiques tècniques desiguals entre ells.

A continuació es detallen tots els habitatges amb les principals característiques tècniques:

CARRER	SUPERFÍCIE ÚTIL	ANTIGUITAT
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 1-1	Entre 68,62m ² i 87,13 m ²	2011
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 1-2		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 1-3		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 2-1		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 2-2		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 2-3		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 2-4		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 3-2		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 3-3		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 3-4		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 4-2		
Pg. Santa Eulàlia, 5, C, 4-3		
C/ dels Grallers, 12, B, 2-1		
C/ dels Grallers, 12, B, 2-2		



CARRER	SUPERFÍCIE ÚTIL	ANTIGUITAT
C/ dels Grallers, 12, B, 2-4		2022
C/ dels Grallers, 12, B, 3-1		
C/ dels Grallers, 12, B, 3-4		
C/ dels Grallers, 6, A, 1-1		
C/ dels Grallers, 6, A, 1-2		
C/ dels Grallers, 6, A, 1-3		
C/ dels Grallers, 6, A, 1-4		
C/ dels Grallers, 6, A, 2-1		
C/ dels Grallers, 6, A, 2-2		
C/ dels Grallers, 6, A, 2-3		
C/ dels Grallers, 6, A, 2-4		
C/ dels Grallers, 6, A, 3-1		
C/ dels Grallers, 6, A, 3-2		
C/ dels Grallers, 6, A, 3-3		
C/ dels Grallers, 6, A, 3-4		
C/ dels Grallers, 6, A, 4-1		
C/ dels Grallers, 6, A, 4-2		
C/ dels Grallers, 6, A, 4-3		
C/ dels Grallers, 6, A, 4-4		
C/ Federico Garcia Lorca, 119, 1-1	46,45 m ²	2006
C/ Aneto, 4, baixos 1 ^a	93,05 m ²	1997
C/ Aneto, 6, baixos 2 ^a	88 m ²	1997
Plaça Vinya d'en Petaca, 4, baixos 1 ^a	76,63 m ²	2006
Miguel Servet 56, 1 ^{er}	67,90 m ²	1993
Roger de Flor, 2-4, 3 ^{er} 2 ^a	52,60 m ²	1965

A part dels 39 habitatges citats anteriorment el municipi de Sant Pere de Ribes disposa de 7 locals comercials que actualment es troben llogats, i que també són objecte del present contracte, les característiques i ubicacions dels quals es descriuen tot seguit:

CARRER	SUPERFÍCIE ÚTIL	ANTIGUITAT
Vinya d'en Petaca, 6, ESC1 BX1	129,25 m ²	2006
Vinya d'en Petaca, 6, ESC2 BX3	95,97 m ²	2006
Vinya d'en Petaca, 5, ESC3 BX5	94,86 m ²	2006
Vinya d'en Petaca, 5, ESC3 BX6	129,25 m ²	2006
Vinya d'en Petaca, 4, ESC4 BX7	98,97 m ²	2006
Vinya d'en Petaca, 4, ESC4 BX8	70,76 m ²	2006
Vinya d'en Petaca, 4, ESC4 BX9	70,17 m ²	2006

S'adjunta com a Annex I un resum més exhaustiu amb les característiques principals dels edificis i també dels locals comercials, així com els plànols més representatius, tot i que el detall de les condicions tècniques i arquitectòniques dels immobles, així com de les instal·lacions i serveis es detalla als corresponents projectes executius.



4 DESCRIPCIÓ DELS TREBALLS

Les tasques objecte del contracte seran totes aquelles que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes – a través dels responsables de l'àrea d'Habitatge i Patrimoni o del personal designat per aquell– ordeni realitzar a l'empresa adjudicatària per a la realització de reparacions, manteniments i millores en els habitatges que són objecte del present contracte.

En cas de resultar adjudicatari, doncs, el contractista tindrà l'obligació d'atendre totes les ordres de treball que s'encomani des de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

4.1 TIPUS D'OPERACIONS

4.1.1 Actuacions de manteniment ordinari

4.1.1.1 Accions de compliment, manteniment i adequació normatius:

Tindran un termini d'execució màxim de 15 dies.

Comprèn les operacions necessàries per garantir la conservació i bon funcionament dels edificis, tendents a preservar el nivell idoni de qualitat de funcionament i de disponibilitat dels elements constructius i de les instal·lacions durant la seva vida útil, principalment aquelles destinades a assegurar les condicions d'habitabilitat dels immobles i/o garantir la seguretat de l'edificació. Comprèn igualment aquelles operacions preceptives o recomanades en la normativa vigent aplicable a les diferents instal·lacions, estigui recollida o no en aquest Plec.

Les operacions consistiran, entre altres, en la reposició d'elements esgotats o defectuosos o de peces desgastades que poden posar en risc el bon funcionament i l'habitabilitat de l'habitatge i un cop ho determinin els tècnics municipals.

Així mateix, es considera la inclusió d'aquelles actuacions de manteniment preventiu amb relació a equips i instal·lacions bàsiques per a l'habitatge, com poden ser les calderes, la xarxa elèctrica interior, o aquelles per normativa requereixin una revisió periòdica i la corresponent certificació.

4.1.2 Actuacions correctives i obres de reparació

Comprèn les operacions de manteniment adreçades a reparar les avaries i a esmenar les deficiències de funcionament sorgides en els elements d'obra dels edificis, els equips i les instal·lacions dels immobles d'habitatges. Es consideren dues categories d'intervencions de manteniment correctiu, segons es tracti de:

- Avaries no urgents, amb un termini d'execució màxim de 5 dies.

Es realitzaran a partir de l'avís d'avaría, programant les operacions necessàries per a la seva realització i duent-les a terme juntament amb les operacions programades, o en qualsevol cas, dins del termini màxim de 5 dies a comptar des de la data en què es produeixi l'avís.



- Avaries urgents, amb un termini d'execució màxim d'un dia (24 hores) i amb temps de resposta d'1,5 h, fins i tot en dies festius o en caps de setmana.

Es tracta de les intervencions per a reparació de les avaries que es duren a terme desplaçant expressament un equip d'intervenció d'urgència.

La resolució d'avaries d'urgència es durà a terme en el període de 24 hores posterior a la recepció de l'avís i s'intervindrà de forma immediata en cas que comportin risc per a les persones.

Les tasques de tapiar o destapiar que expressament siguin considerades per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes com a urgents s'hauran d'executar en el termini previst a l'apartat anterior.

4.2 EXCLUSIONS

S'exclouen de manera expressa:

- Les obres de conservació i manteniment d'instal·lacions i altres aparells específics, com ascensors, antenes de TV, extintors i porters automàtics comunitaris.
- La instal·lació i desinstal·lació de les alarmes i/o càmeres i el manteniment tècnic d'aquestes.
- Les obres de la mateixa naturalesa que l'Ajuntament o la companyia subministradora de serveis imposi llur execució per mitjà de personal designat per elles o depenent d'elles.
- Obres que, per les seves característiques especials, sigui aconsellable executar-les per personal o empreses amb molta especialització
- Neteja elements comuns d'edificis.

5 CONTROL I SEGUIMENT PER PART DELS SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT

L'adjudicatari ha de facilitar les dades de contacte de dues persones designades com a interlocutors durant l'execució del contracte. Aquestes persones han d'estar disponibles per atendre qualsevol necessitat relacionada amb el contracte, incloent-hi la cobertura de les seves absències per motius com malaltia, accident o qualsevol altra raó. A més, s'espera que estiguin disponibles fora de l'horari laboral, incloent-hi les nits i els dies festius, per fer front a situacions d'emergència. En cas de sorgir una emergència que ho justifiqui, l'empresa adjudicatària haurà de respondre fins i tot fora de l'horari laboral establert. Aquestes dades de contacte han de ser incloses en el contracte en el moment de la seva signatura.

D'altra banda, el contractista té l'obligació de presentar mensualment els registres laborals i de nòmina (tant propis com dels subcontractistes) o, alternativament, la documentació de cotització al règim de Seguretat Social corresponent. L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes es reserva el dret de retenir el pagament de les certificacions pendents en cas que no es presenti la documentació requerida o en cas de discrepància amb els justificants presentats.



L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes podrà refusar motivadament qualsevol de les persones abans esmentades, així com qualsevol altre treballador que, segons el seu criteri, no reuneixi les condicions necessàries per a l'execució de les tasques que tinguin encomanades.

6 CARACTERÍSTIQUES DELS TREBALLS I OPERATIVA PER A EXECUCIÓ DELS TREBALLS D'ADEQUACIÓ I MANTENIMENT

1. L'execució dels treballs d'adequació i manteniment objecte del present contracte es durà a terme seguint les disposicions d'aquest Plec, contracte i qualsevol document addicional autoritzat, així com les instruccions emeses per l'Ajuntament.

Es prestarà especial atenció al compliment de les normes tècniques obligatòries, les regulacions municipals, els requisits d'adaptació i compliment de la normativa d'aplicació, així com a les pràctiques de construcció de qualitat.

2. Es consideraran dies no feiners els següents:

- Dissabtes, diumenges i les festes del Calendari Oficial de festes laboral de Catalunya que anualment es publica al DOGC.
- Les festes locals del municipi de Sant Pere de Ribes.

3. Es considerarà horari laboral entre les 7.00 i les 20.00 hores, la resta es considera dins de l'horari nocturn.

4. Procediment d'execució, termini de certificació de treballs, contingut de butlletes i horari d'execució dels "partes" o ordres de treball.

- A. Quan es rebí una comunicació d'avaría, l'ajuntament amb les comprovacions que cregui oportunes, formularà l'ordre o part de treball (butlleta) d'acord amb les Ordres o Butlletes de treball emeses, efectuant si ho creu oportú una inspecció a les reparacions a efectuar, resolent la forma en què s'han de fer els treballs, els extrems o dificultats pel que fa a la seva execució i el pressupost de la reparació. L'empresa adjudicatària, si és el cas, l'executarà d'acord amb les instruccions dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.
- B. Un cop aconclerta la tasca encomanada, les butlletes hauran de ser complementades amb l'encomana de treball i degudament signades per l'operari que ha realitzat la feina i el veí afectat. S'inclourà un annex fotogràfic del resultat de l'operació, en el cas que així ho requereixin els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. Aquestes butlletes s'han de retornar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes dins del termini establert per l'execució dels treballs.
- C. L'ordre de treball (butlleta) i el seguiment de les reparacions es realitzarà mitjançant l'aplicatiu implementat per l'empresa adjudicatària.



- D. Mensualment, com a mínim, el tècnic de l'Ajuntament i l'encarregat o tècnic de l'empresa adjudicatària passaran recompte de tots els parts i de les butlletes de manteniment tant els que estiguin en execució com els que restin pendents.
- E. Dins dels cinc primers dies de cada mes, el contractista presentarà la certificació a l'Ajuntament i els Serveis Tècnics de l'Ajuntament la revisaran o el personal extern designat, en el cas que hi hagi objeccions es comunicaran per tal que s'esmenin i així poder donar el vistiplau per la seva emissió.
- F. El Contractista està obligat d'acord amb les instruccions dictades per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a atendre les ordres urgents de treball incloses les que es donin en dies festius o fora d'horari laboral.

L'adjudicatari haurà d'implantar un sistema GMAO (Gestor de Manteniment Assistit per Ordinador) per assegurar un correcte seguiment de les tasques així com un procediment de "reporting" adequat. En el GMAO s'haurà d'integrar el detall de tots els treballs fets perquè l'òrgan de contractació estigui informat de quina mena de manteniment s'està fent (preventiu, normatiu, correctiu...), sobre quins actius s'està fent (edificis interiors, espais exteriors...) i a quines especialitats involucra (paletes, pintura, fusteria...).

L'incompliment d'aquestes ordres de treball serà causa de resolució de contracte i pèrdua de fiança. Amb independència de les indemnitzacions que pels danys s'originin a conseqüència d'aquell incompliment, les quals seran deduïdes dels treballs executats que tingui pendents d'abonament.

També seran deduïts de l'anterior concepte quan, a conseqüència d'aquell incompliment, hagués d'executar els treballs urgents, en dies festius o fora de l'horari laboral, una altra empresa.

- A. Mensualment, juntament amb la certificació, l'empresa contractista enviarà a l'Ajuntament una relació de tots els treballadors que han intervingut en les butlletes executades, el nombre de butlletes, les adreces, el nom dels treballadors i les hores invertides per cadascun d'ells en cada reparació.
- B. Caldrà ajustar l'execució de les ordres de treball a l'horari laboral, per qualsevol mena d'operació. En tot cas, els treballs efectuats fora d'aquest horari caldrà justificar-los en la mateixa relació.
- C. Pel que fa als encàrrecs de tapiar i/o tancar habitatges, el contractista estarà obligat d'acord amb les instruccions dictades per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, a atendre les ordres amb el caràcter i urgència que se'n derivi o s'expliciti en aquella instrucció, incloses les que es donin en dies festius o fora de l'horari laboral.

5. Materials

Tots els materials o productes a col·locar o instal·lar seran de les característiques i especificacions demanades i, si no n'hi hagués, de la millor qualitat i adequació a l'obra, segons apreciació de l'Ajuntament.

6. Gestió de Residus i Runes



Es retiraran selectivament tots els residus i runes resultants dels treballs fets, disposant a aquest efecte dels mitjans necessaris per a la seva recollida, transport i disposició a l'abocador, complint amb la normativa vigent, considerant-se inclosa aquesta operació en el preu ofertat, sigui quina sigui la quantitat i l'origen d'aquests.

7 PREUS UNITARIS I FACTURACIÓ PEL CONTRACTE

1. El llistat de preus unitaris d'execució material que són de base per a concursar s'adjunten a l'annex III. Els preus no inclouen:

- 2% Seguretat i Salut
- 13% de Despeses Generals (DG)
- 6% de Benefici Industrial (BI)

2. Facturació:

Per a calcular els preus de cada treball (sigui de manteniment, d'obres menors o d'adequació d'habitatges) s'utilitzaran els preus de l'annex III, que estan actualitzats a 2024, llevat d'aquells aspectes no recollits en què seran d'aplicació els preus d'ITeC (BEDEC) vigents, en cada moment, tant per materials com per mà d'obra.

Així mateix, el preu del contracte inclou tots els mitjans auxiliars (plataformes, grues, elevadors, bastides, fins i tot subcontractació de treballs verticals) necessaris per mantenir equips situats en llocs d'alta dificultat d'accés (per exemple, unitats exteriors de climatització) o per executar tasques de neteja o retirada d'elements a cobertes, canalons i baixants.

També es consideren inclosos els costos d'adquisició i subministrament de totes les peces de recanvi i components; del material consumible necessari per dur a terme les tasques de conducció i manteniment i totes les despeses indirectes: comunicacions, comandaments intermedis, prevenció de riscos, vehicles i despeses de desplaçaments, controls de qualitat, suport informàtic, gestió de magatzems per a recanvis i altres materials, estructura, beneficis i impostos.

A més a més hi haurà un preu de sortida per butlleta de manteniment en concepte de desplaçaments, "temps mort" i part proporcional d'encarregat, valorat tot junt en 22,00 €.

Per tant, qualsevol treball partirà d'un cost de 22,00 € al que caldria afegir exclusivament la mà d'obra realment emprada en fer la reparació, així com els materials gastats.

En el cas d'encàrrec de diverses butlletes de la mateixa promoció i en un mateix moment es comptabilitzarà un sol cost de 22,00 €.

A la suma total de les partides executades i indexades als preus de l'Annex III se'ls aplicarà un 2% en concepte de Seguretat i Salut, obtenint d'aquesta manera el PEM (pressupost d'execució material). Tanmateix, al PEM se li aplicarà un 13% en concepte de Despeses Generals i un 6 % com a Benefici Industrial, obtenint d'aquesta manera el PEC (pressupost d'execució per



contracte), deduïnt, de l'import que resulti, la baixa ofertada. Posteriorment, se li aplicarà el 21% en concepte d'IVA.

8 MITJANS PERSONALS I MATERIALS NECESSARIS

L'empresa haurà de destinar al contracte:

- Els treballadors necessaris per executar les tasques de manteniment anteriorment descrites, tot i que les reparacions urgents es facin fora de l'horari habitual d'ús de l'edifici, per evitar que es produeixin danys superiors o interrupcions en el seu funcionament. Per tant, per a aquests centres estan incloses totes les hores d'actuació i desplaçament necessàries per escometre aquests treballs.
- Els recursos tècnics idonis per a una adequada execució del manteniment, entenent-se per tals, entre altres, els equips de transport, de processament d'informació, de mesurament i control, eines, etc.

L'adjudicatari haurà de disposar d'una persona responsable dels treballs i la comunicació amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb formació i experiència adequades en manteniment i/o obres de reparació d'edificis d'habitatges.

Aquesta persona tindrà capacitat de resolució i atribucions per a la presa de decisions relatives a aquest contracte i es constituirà com a interlocutor vàlid amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes per coordinar el bon desenvolupament dels treballs, planificar i coordinar les feines tècniques del manteniment que s'encarregui, presentar els pressupostos, coordinar amb els diferents operaris i instal·ladors autoritzats els diferents treballs encarregats a les butlletes, controlar el comportament dels treballadors vers als veïns i comprovar que els treballs han estat correctament executats.

El sistema d'informació i comunicació entre l'empresa contractista i l'Ajuntament serà per correu electrònic o telèfon.



ANNEX I DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES OBJECTE DEL CONTRACTE

1. HABITATGES DEL CARRER GRALLERS I PASSEIG DE SANTA EULÀLIA:

Escala A – C/ Grallers, 6

Escala B – C/ Grallers, 12

Escala C – Passeig de Santa Eulàlia, 5

Els immobles de les escales B i C foren construïts l'any 2011, mentre que els de l'escala A es va acabar de construir totalment l'any 2022. Tots ells tenen una tipologia similar, ja que formen part d'un conjunt d'edificis únic, dividit en 3 escales.

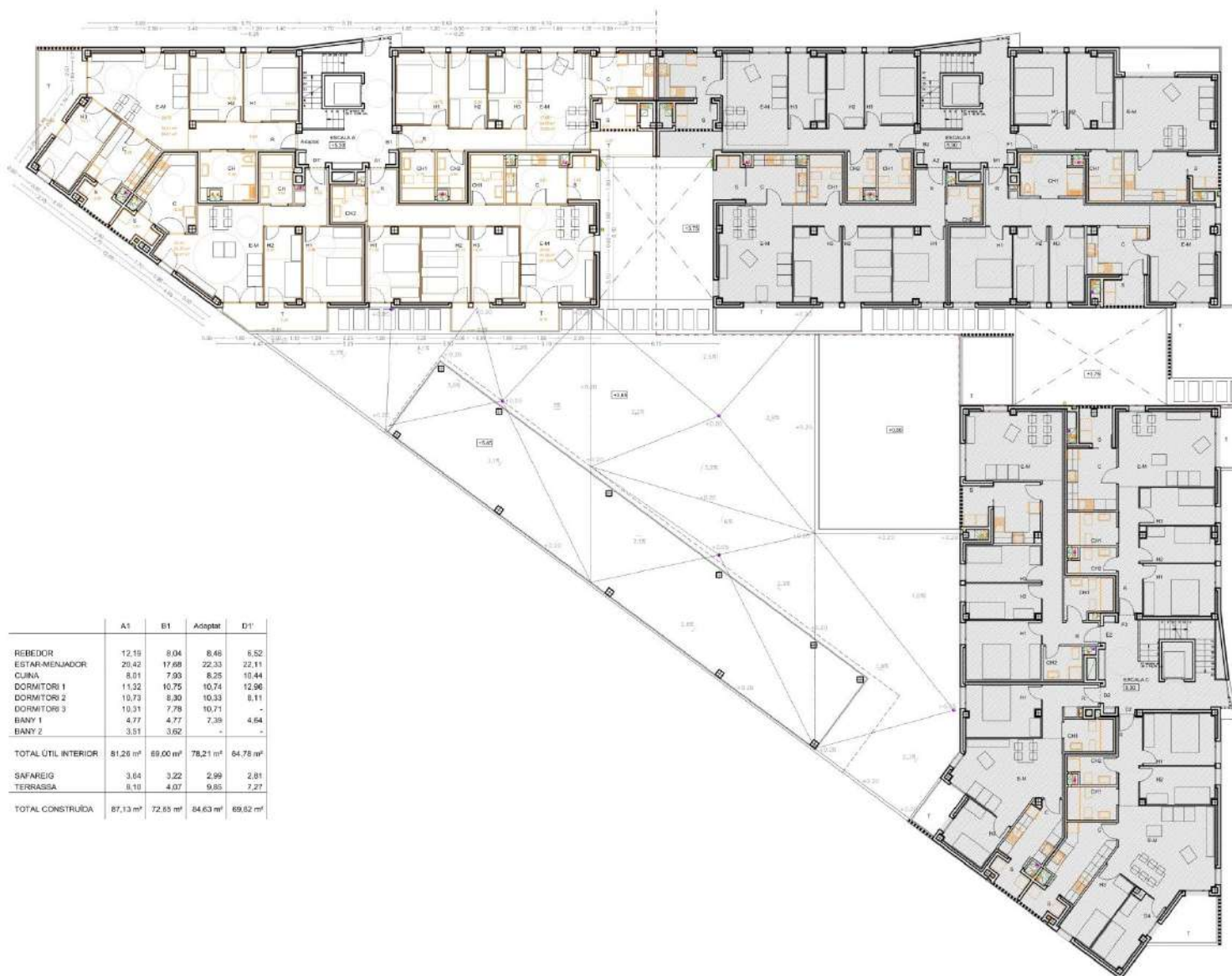
La descripció principal dels immobles d'aquesta promoció és la següent:

- Zones comunes

Les zones de circulació garanteixen una alçada lliure mínima de 2,20 metres. La ventilació de l'escala es realitza a través de les finestres que hi ha en cada replà. Només en el cas de l'escala A hi ha accés i ventilació directa a la coberta.

- Habitatges

En el disseny dels habitatges es considera el compliment del Decret 259/2003 "Requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat". En l'interior dels habitatges l'alçada útil té un valor mitjà de 2,55 m en sales i habitacions.



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DEL PROJECTE EXECUTIU
"16 HABITATGES AL SECTOR MERCAT -
PARC CENTRAL DE ROQUETES"
amb nº visat: 2008019209

PROJECTE EXECUTIU DE DISTRIBUCIÓ
(ACABATS INTERIORS DE 16 HABITATGES
(ESCALA A))

EMPLACAMENT:

SANT PERE DE RIBES

ARQUITECTE AUTORS:

RAVETLLAT-RIBAS, S.L.P.

PERE JOAN RAVETLLAT MIRA

DARME RIBAS SEIX

TÍTOL DEL PLÀNOL:

PLANTA PRIMERA

ESCALA:

A1: 1/100
A3: 1/200

DATA:

MAIG 2017

NOM PLÀNOL:









2) RESTA D'IMMOBLES

C/ Aneto 4, Planta Baixos, 1a

Descripció de l'edificació:

L'immoble objecte d'informe se situa en una edificació plurifamiliar aïllada que data de 1997 segons documentació cadastral. L'edifici consta de quatre plantes sobre rasant (PB + 3 PI pis) i una planta soterrània. L'escala on se situa l'immoble objecte d'informe consta de doble accés, des del carrer Aneto i des del pati d'illa.

Dades cadastrals:

- 102 m² construïts d'habitatge
- 90 m² útils d'habitatge
- 21,10 m² d'annex inseparable (plaça d'aparcament núm. 24 en planta soterrani)
- 16 m² d'elements comuns

Característiques físiques:

L'immoble objecte d'informe està compost de:

- Un habitatge en planta baixa a nivell dels terrenys adjacents a l'edifici per la banda de l'interior d'illa, i
- Una plaça d'aparcament en pl. soterrani vinculada a l'habitatge com a annex inseparable.

El programa funcional de l'habitatge consta de rebedor, cuina, menjador-estar, galeria, distribuïdor, 4 habitacions i 2 banys. Totes les habitacions ventilen al pati d'illa mentre que la cuina i el menjador-estar ventilen a la galeria. La distribució és adequada i l'habitatge compleix les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa.

Superfície:

L'immoble consta de les següents superfícies comprovades sobre el croquis que s'ha realitzat a partir de mesures preses in situ.

- Habitatge: 93,05 m² útils interiors (comptabilitzant la galeria al 50%) i 110,55 m² construïts.
- Aparcament: 9,90 m² útils.

La superfície indicada a l'escriptura (Superfície a efectes de càlcul del valor màxim legal) és la següent (vegeu escriptura i cèdula de qualificació definitiva d'HPO a l'annex):

- Habitatge: 90,00 m².
- Aparcament: 21,10 m².

Situació urbanística:



-C/ Aneto 6, Planta Baixos, 2ª

Dades generals:

- Superfície construïda amb elements comuns: 123 m2
- Superfície útil: 88 m2
- Any de construcció: 1997

Peces habitatge:

- Menjador
- Cuina
- Habitacions 4
- Cambres higièniques: 2
- Galeria
- Rebedor

-C/ Roger de Flor, 2 – 4, 3er 2a

Dades generals:

- Superfície construïda amb elements comuns: 66 m2
- Superfície útil: 52,60 m2
- Any de construcció: 1965

Peces habitatge:

- Menjador
- Cuina
- Habitació 1
- Habitació 2



- Bany
- Rebedor

-C/ Federico Garcia Lorca, 119, 1er 1a

Dades generals:

- Superfície útil interior: 46,45 m2
- Superfície útil exterior: 13 m2
- Habitacions individuals: 2
- Cambres higièniques: 2
- Menjador – cuina: 1

-Plaça Vinya d'en Petaca, 4, Baixos 1a

Dades de l'habitatge:

- Superfície útil interior: 76,63 m2
- Sala: 3
- Habitacions: 3
- Cuina independent: 1
- Cambres higièniques: 1
- Altres: 1

-C/ Miquel Servet 56, 1er

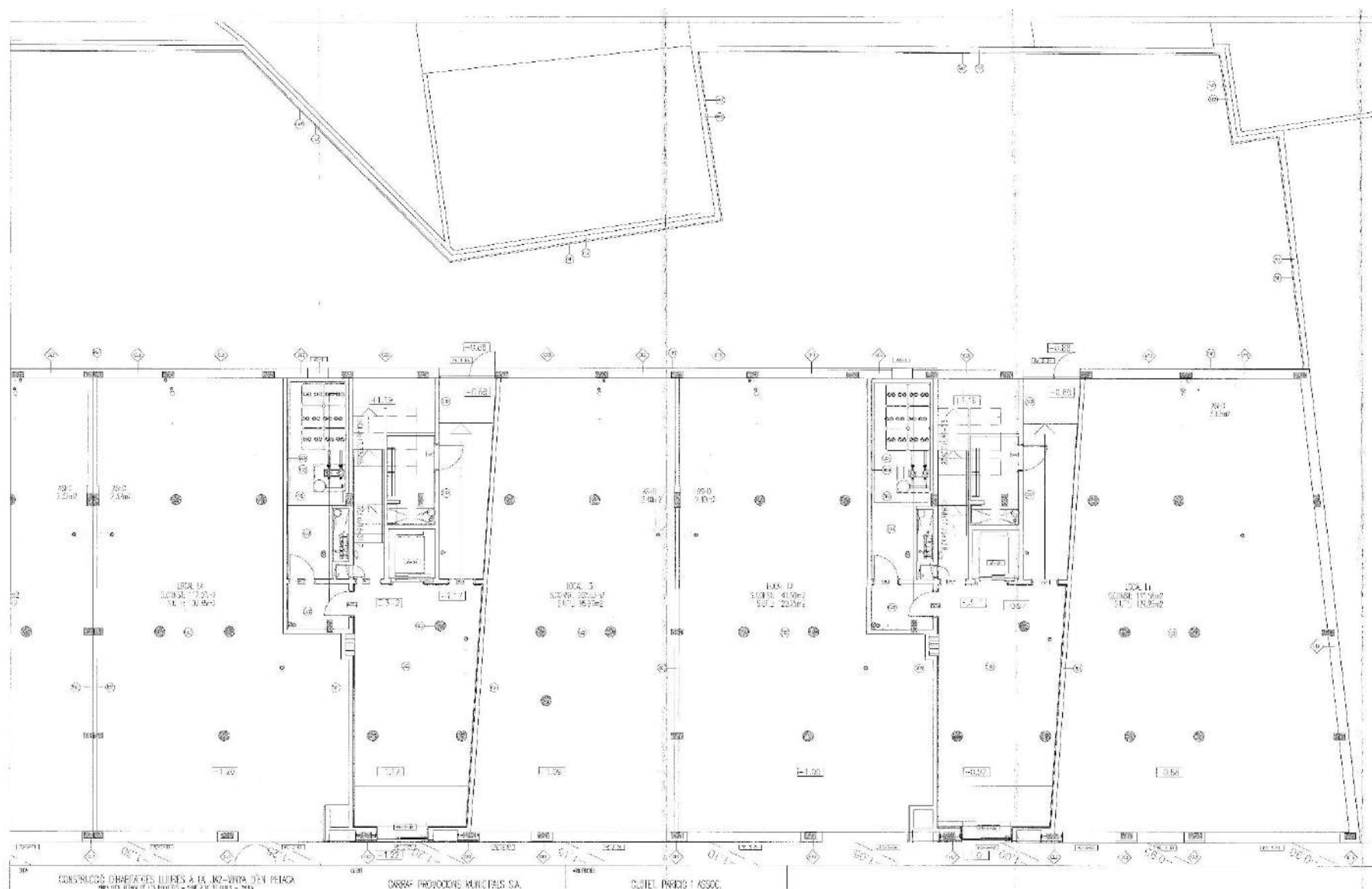
Dades generals:

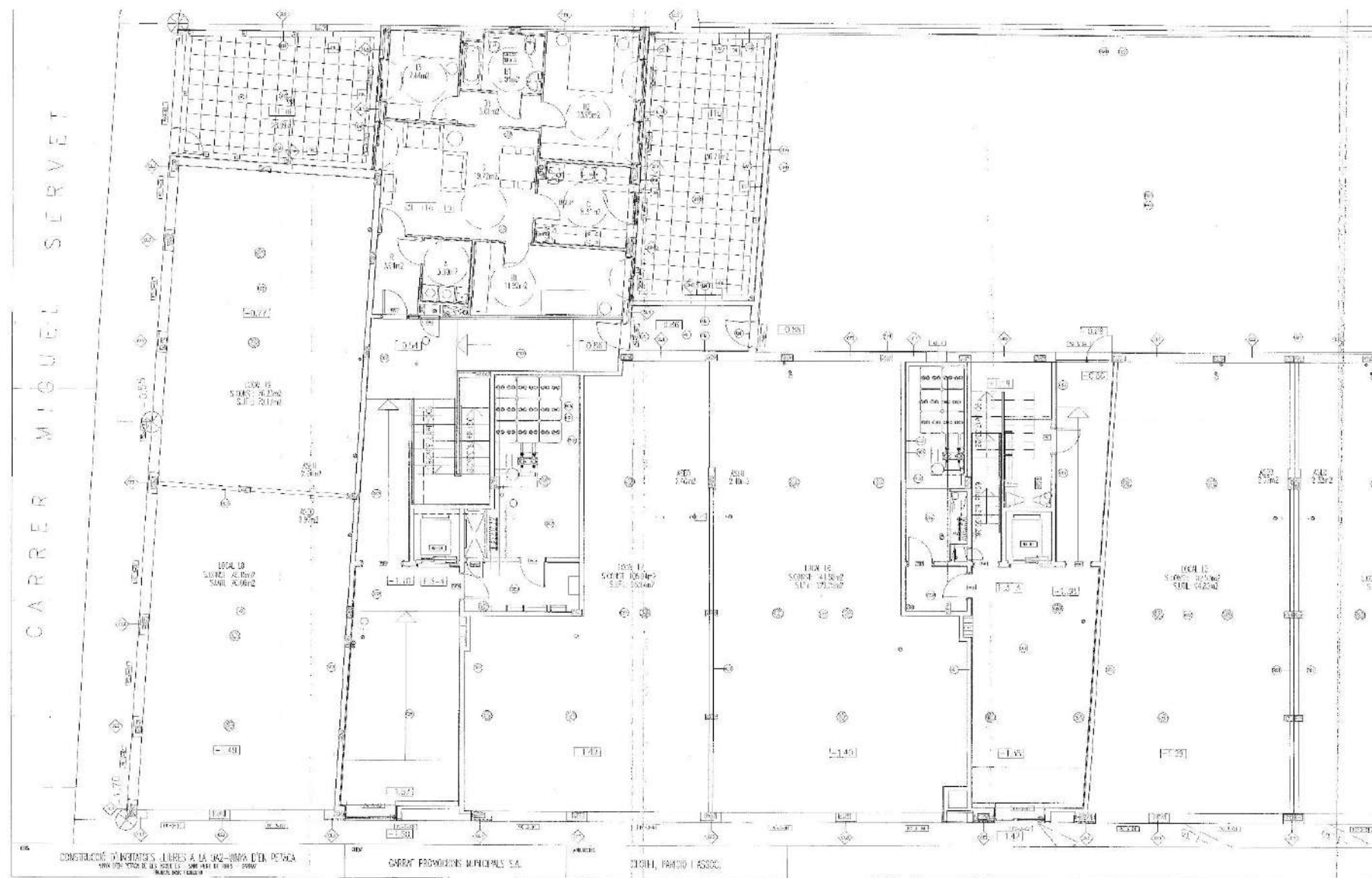
- Superfície construïda: 94 m2
- Superfície útil: 67,90 m2
- Superfície terrassa: 6 m2
- Any construcció: 1.993
- Finca sense ascensor, 1er pis, 2a planta real.
- Habitatge desenvolupat en una única planta.

Peces habitatge:

- Estar – Menjador
- Cuina independent: 1
- Habitacions: 3
- Cambres higièniques: 2
- Distribuïdor

3) PLÀNOLS DELS LOCALS COMERCIALS:







ANNEX II

Breu descripció del tipus d'actuacions d'arranjament i manteniment dutes a terme durant 6 mesos de 2023 al parc d'habitatges municipals.

A tall merament orientatiu s'aporta informació sobre la tipologia dels treballs duts a terme per l'empresa especialitzada contractada per l'Ajuntament durant un període de 6 mesos, entre maig i novembre de 2023, que es van traduir en un total de 29 intervencions.

TIPUS D'INTERVENCIÓ ARRANJAMENT	UBICACIÓ
OT1 – Reparació placa registrable. Fuita d'aigua que causa humitats.	C/ Grallers, 6, Comunitat
OT2 – Humitats al terra de diversos habitatges. Filtracions a través dels conductes dels circuits de calefacció.	C/ Grallers, 6, Comunitat
OT3 – Pica de la cuina perd aigua; lavabo té diferents problemes amb l'aigua; finestra del menjador trencada.	C/ Grallers, 6, 2n 2a
OT4 – Revisió i substitució d'intèrfon i reparació de placa electrònica vandalitzada i recol·locació de botonera i grup fònic.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 3r 2a
OT5 – Problema de l'escalfador en utilitzar aigua calenta.	C/ Grallers, 6, 1r 1a
OT6 – Filtració d'humitat a terra a través dels conductes dels circuits de calefacció.	C/ Grallers, 6, 3r 1a
OT7 – Llums menjador no funcionen; pèrdua aigua aixeta lavabo.	C/ Grallers, 6, 4rt 2ª
OT8 – Inspecció de vidre i bidet; ajustament d'inodor i reparació de campana extractora.	C/ Grallers, 6, 4rt 1ª
OT9 – Problema d'humitats al sostre del lavabo.	Pl. Vinya d'en Petaca, 4, Baixos 1ª
OT11 – Reparació de danys per humitats al cel-ras de la sala polivalent.	C/ Grallers, 6, Sala Polivalent
OT12 – Fuga d'aigua a tot el bloc.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 1er 2ª
OT13 – Substitució sistema de descàrrega de l'inodor per pèrdua d'aigua.	C/ Grallers, 12, 2on 4a
OT14 - Bomba d'aigua de l'edifici espatllada; canvi de l'intercanviador.	C/ Federico Garcia Lorca, 119, 1er 1ª
OT15 – Revisió i substitució del forn i de la placa de gas de cuina.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 2on 4ª
OT16 – Revisió instal·lació de caldera.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 4rt 2ª
OT17 – Reparació/substitució plat de dutxa i nou enrajolat.	C/ Grallers, 12, 2on 2ª
OT18 – Revisió/substitució caldera i tub ventilació; substitució placa de gas.	C/ Aneto, 4, Baixos 2ª
OT19 – Revisió i substitució d'aixeta de dutxa per tenir els conductes obstruïts.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 1er 2ª
OT20 – Revisió i substitució pica lavabo per pèrdua d'aigua.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 2on 4ª
OT21 – Revisió i substitució de la campana de la cuina.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 3er 3ª
OT22 – Revisió i substitució del forn.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 4rt 2ª
OT23 – Revisió i substitució de la campana extractora de la cuina.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 3er 4ª
OT24 – Revisió i substitució de la caldera i tub de ventilació.	C/ Grallers, 12, 2on 4ª
OT25 – Substitució bombí de reixa.	C/ Aneto, 6, Baixos 2ª
OT26 – Inspecció portes; revisió i substitució sistema descàrrega lavabo; substitució campana cuina.	C/ Grallers, 12, 3er 4ª
OT27 – Revisió i substitució forn.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 3er 2ª
OT28 – Reparació danys sostre del lavabo.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 1er 4ª
OT29 – Reparació filtracions banyera.	Passeig Sta. Eulàlia, 5, 1er 4ª



ANNEX III

Relació de preus unitaris