



**PLA DE MANTENIMENT PER A LA RESIDÈNCIA ASSISTIDA PER A GENT GRAN,
DOMÈNECH I MONTANER DE BADALONA.**

DESCRIPCIÓ EDIFICIS.-

1. La Residència Domènech i Montaner, amb capacitat per a 80 residents i amb 24 places de Centre de Dia, està situada al carrer Bellavista nº 24 – 30, al barri de Llefia de Badalona, amb entrada també pel Casal d'Avis del carrer Sant Frederic nº 19, amb una superfície total construïda de 3.300,45 m².

Està formada per l'edifici nou de 5 plantes (semisoterrani, baixa i 3 plantes pis) del carrer Bellavista nº 24-30 amb una superfície construïda de 2.672,15 m². i per la planta entressol del nº 19 del carrer Sant Frederic amb una superfície construïda de 492,27 m²., intercomunicats a través del pati interior de l'illa i amb un pas cobert entre ells.

Planta semisoterrani.- Consta de: Vestíbul amb 2 ascensors adaptats (un d'ells muntacamilles), sala d'estar – menjador general, 2 sales de visites, porxo, pati, nuclis de serveis, cuina amb muntacàrregues, vestidors de personal de cuina, bugaderia i taller de manteniment.

Planta baixa .- Consta de: Vestíbul amb 2 ascensors adaptats (un d'ells muntacamilles) i un armari gran per material fungible, sala d'estar – menjador de planta, terrassa, sala de control de planta amb servei, 2 passadissos, 10 habitacions dobles, 2 banys geriàtrics, 3 serveis adaptats, oficce amb muntacàrregues, sala de net, sala de brut i garatge amb moll de càrrega i descàrrega, així com muntacàrregues per baixar i pujar productes de la cuina.

Plantes pis .- Les 3 plantes pis, consten cada una d'elles de: Vestíbul amb 2 ascensors adaptats (un d'ells muncamilles) i un armari gran per material fungible, sala d'estar – menjador de planta, terrassa, sala de control de planta, 2 passadissos, 7 habitacions dobles i 6 individuals, 2 banys geriàtrics, 4 serveis adaptats, oficce amb muntacàrregues, sala de net, sala de brut amb servei, i sala de neteja.

Planta entressol del carrer Sant Frederic nº 19 .- En aquesta planta es situen la resta de serveis, com són: Recepció amb arxiu i sala d'espera, ascensor adaptat, Centre de Día amb sala d'estar, oficce, serveis i una habitació de descans, direcció, administració, control mèdic, assistent social, psicòleg, fisioteràpia, terapeuta ocupacional, animador sociocultural, sala de reunió dels professionals, magatzem, taller de manteniment i vestidors dels professionals (homes – dones).

Pati interior de l'illa.- Els patis interiors d'illa d'ambdues finques, són d'ús exclusiu de la residència com a terrasses, una part enrajolada i l'altre amb sauló, amb un pas cobert entre els dos edificis que a l'hivern quedarà tancat lateralment per evitar el fred.



2. Superfícies:

Superfícies (m2).-	Útils	Terrasses	Construïda	
<u>Planta semisoterrani.-</u>	505,00	63,73	591,46	m2
<u>Planta baixa .-</u>	474,29	37,10	568,28	m2
<u>Planta pis 1er. .-</u>	441,09	72,59	513,48	m2
<u>Planta pis 2on. .-</u>	441,09	52,72	513,48	m2
<u>Planta pis 3er. .-</u>	441,09	52,72	513,48	m2
<u>Planta terrat .-</u>	51,10	-----	87,95	m2
<u>Planta entressol St.Frederic.-</u>	435,51	190,24	512,32	m2
	2.789,17 m2	469,10 m2	3.300,45 m2	
	=====	=====	=====	

3. Instal·lacions .-

*****A la totalitat de les instal·lacions s'aplicaran les directrius marcades pel RITE que siguin d'aplicació, documentant i certificant el seu compliment en cada àmbit. (actes inspeccions i certificats expedits per les entitats de control homologades).**

Electricitat.- Es situa una E.T. al carrer Bellavista, arran de la mitgera dreta de l'edifici de la residència, en planta baixa, i el subministrament d'una escomesa de 200 Kw. I una altra de socors de 50 Kw. Per a alimentar a tota la residència, incloent la planta entressol reformada del c/. Sant Frederic.

Fontaneria.- Instal·lació de fontaneria amb nova escomesa pel carrer Bellavista, alimentant tota la xarxa del nou edifici i la planta entressol reformada del c/. Sant Frederic, a més de la xarxa d'aigua contra incendis (mànegues).

Instal·lació contra – incendis.- ***** normativa d'obligat compliment de protecció incendis.**
Tant a l'edifici del c/. Bellavista com al Centre de Dia c/. Sant Frederic, s'ajusten a la normativa vigent contra incendis, amb la xarxa de mànegues, els extintors, detectors a la cuina i a les habitacions i les portes tallafocs que delimiten els diferents sectors d'incendi, i les escales d'emergència amb barres antipànic.



Gas.- Instal·lació de gas natural amb nova escomesa pel carrer Bellavista, alimentant les calderes, acumuladors i els aparells de cuina i de bugaderia que ho precisin.

Sanejament i clavegueram.- La xarxa de desgüassos de la planta semisoterrani, es recull en una arqueta amb dues bombes submergides trituradores de fecals, per bombejar els materials cap a la claveguera del carrer Bellavista.

Això requereix un **control periòdic setmanal** de l'arqueta, de les sondes, de les bombes i del quadre elèctric, així com de les acumulacions de crostes de sabó que poden impedir el correcte funcionament de les sondes de nivell de la arqueta de fecals.

Telecomunicacions.- S'instal·la presa de TV a totes les habitacions, amb un reforç a l'interior de l'envà de Pladur per subjectar el suport, així com a les sales d'estar-menjador de les plantes d'habitacions, a la sala d'estar-menjador gran de la planta semi-soterrani i a la sala d'estar del Centre de Dia.

Telefonía interior i exterior.- distribuïts pels següents punts :

Planta entressol reformada (Sant Frederic)

- Recepció
- Control centre de Dia
- Habitació descans centre de dia (reserva)
- Administració
- Direcció
- Fisioteràpia
- Treballadora Social
- Psicòleg
- Sala equip professionals, vestidors
- Despatx del metge

Edifici c/. Bellavista

- Control de les 4 plantes d'habitacions
- Cuina
- Taller de manteniment (sota escala d'emergència)

Central timbres habitacions.- S'instal·la una central de timbres de les habitacions, amb pilots lluminosos als passadissos.

Sistema de tendals a les terrasses: Manteniment de tendals i de tot el sistema automatitzat de control de tendals a tot l'edifici.

Informàtica.- La xarxa informàtica instal·lada, consta de una presa de dades a cada control de planta del nou edifici i de deu preses de dades a la planta entressol reformada del carrer Sant Frederic, en els següents punts : recepció, control de centre de dia, habitació de descans del centre de dia (reserva), administració, direcció, fisioteràpia, treballadora social, psicòleg, sala equip professionals i despatx del metge.



PLA DE MANTENIMENT

Definició.- Entendrem per manteniment d'un edifici i les seves instal·lacions, en les seves diferents tipologies, el conjunt d'accions que cal fer, (per conservar, reparar, substituir, netejar, pagar els consums dels subministraments i vigilar interna i externament), perquè al llarg de la seva vida útil, ofereixi les mateixes prestacions i tinguin una qualitat equivalent a la del moment de la seva construcció, i que serveixi per garantir l'activitat que s'hi du a terme, tenint present sempre, criteris de seguretat, mediambientals i d'estalvi energètic.

Obligacions.- L'empresa adjudicatària té l'obligació de realitzar tot el manteniment de l'edifici, de les seves instal·lacions, del seu equipament i també la seva neteja.

També es farà càrrec de tots els subministraments i consums que es produeixin.

Tipus de manteniment :

- a) Manteniment preventiu, abans que es produeixi una averia es faran accions programades per intentar detectar deficiències i corregir-les abans que provoquin un problema en la gestió de la residència.
- b) Manteniment correctiu, és el que té per objectiu reparar i o corregir aquelles instal·lacions, elements de l'edifici i o les seves instal·lacions i equipament per tal de que es puguin seguir prestant els serveis tal com estan descrits com finalitat de la residència.
- c) Manteniment normatiu, derivat de canvis d'obligat compliment en les normatives que es vagin aprobant. (plans d'autoprotecció, eliminació de barreres, baixa tensió, gas i calefacció, detecció i extinció d'incendis, aparells elevadors, parallamps, aïllaments, climatització, etc.)

Operacions de manteniment preventiu :

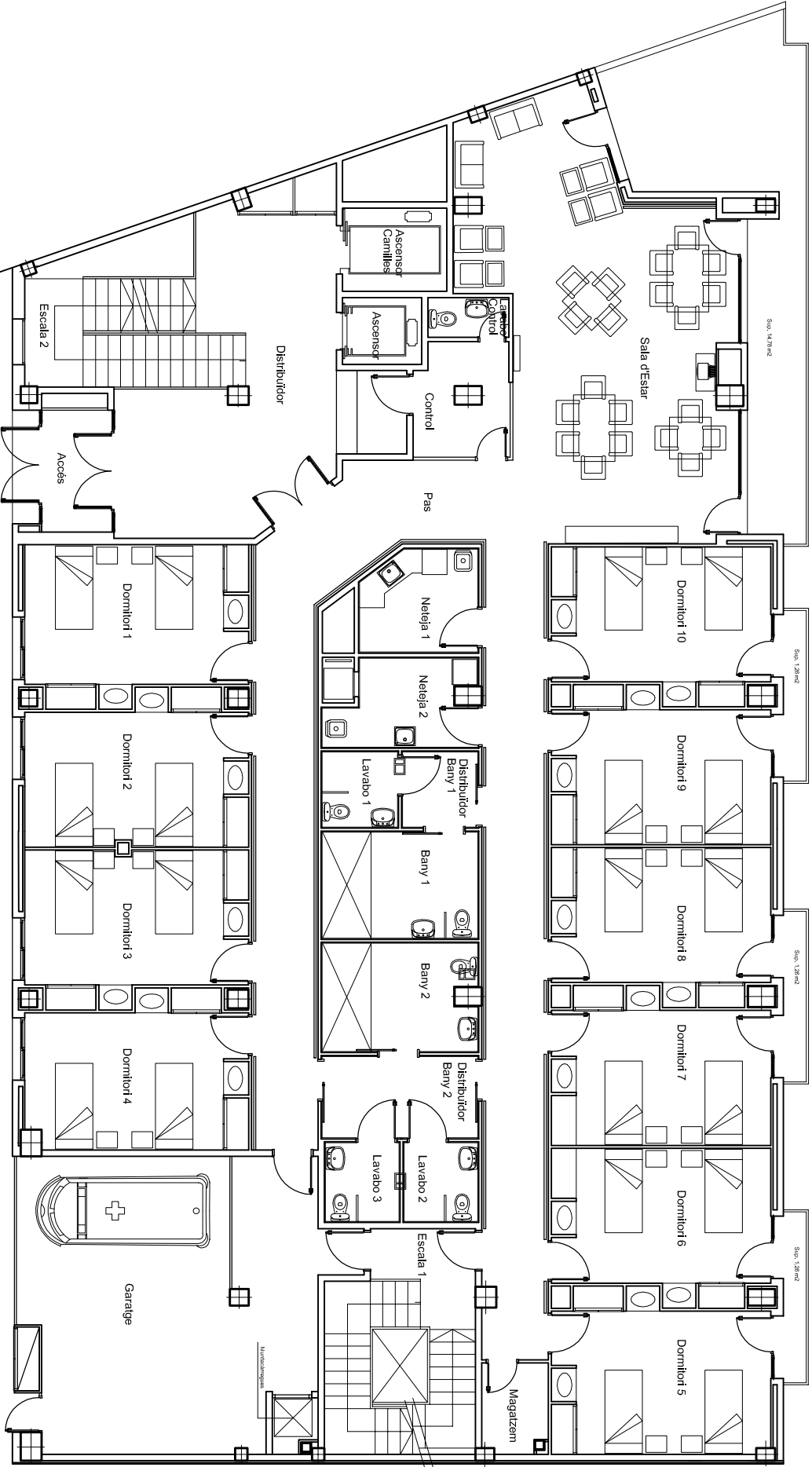
Les operacions i la seva periodicitat venen indicades en **El Llibre de Manteniment de l'Edifici i en la fitxa de l'edifici principalment.**

Contractes de manteniment anuals obligatoris i inspeccions periòdiques oficials

- 1. Alarmes robatori
Manteniment
Connexió a central d'alarmes
- 2. Detecció i extinció.
Inspecció del bon estat i funcionament
Manteniment: revisió, recàrrega, retimbre, substitució, centraleta
Connexió a central d'alarmes
- 3. Ascensors, plataformes i/o muntacàrregues
- 4. Instal·lacions elèctriques de baixa tensió
- 5. Instal·lacions de gas



6. Parallamps
7. Aire condicionat
8. Control de legionel·losi
9. Cambra frigorífica i congeladora
10. Esporga d'arbres i arbustos, i neteja i manteniment del jardí



PLANTA BAIXA

Reserva d'estacionament

C/ Bellavista, núm. 24-30

TOTAL SUP. ÚTIL: 490,76 m² + 18,56 m² Terrasses
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA: 566,28 m²

Reserva d'estacionament

Pl. Baixa			
Accés	5,39 m²		
Distribuidor	51,00 m²		
Dormitori 1	18,43 m²		
Dormitori 2	18,43 m²		
Dormitori 3	18,43 m²		
Dormitori 4	18,31 m²		
Garatge	50,75 m²		
Escala 1	17,97 m²		
Magatzem	3,35 m²		
Dormitori 5	19,18 m²		
Dormitori 6	18,11 m²		
Dormitori 7	18,18 m²		
Dormitori 8	18,11 m²		
Dormitori 9	18,18 m²		
Dormitori 10	18,12 m²		
Sala d'Estar	54,09 m²		
Control	5,87 m²		
Lavabo Control	1,84 m²		
Pas	62,24 m²		
Neteja 1	6,83 m²		
Neteja 2	6,91 m²		
Distribuidor Bany 1	3,43 m²		
Lavabo 1	3,44 m²		
Bany 1	9,83 m²		
Bany 2	9,76 m²		
Distribuidor Bany 2	7,56 m²		
Lavabo 2	3,51 m²		
Lavabo 3	3,51 m²		
Total Superfície Útil:	490,76 m²		
Total Superfície Construída:	566,28 m²		
Total Superfície Terrasses al 50%:	18,56 m²		



Institut Municipal
Serveis Personals
Badalona

Servei de Manteniment
C/ Llaïetana, 29-33, C.P. 08911 T. 933847972

Tipus d'actuant:

Centre:

Domènech i Muntaner

Adreça: C/ Bellavista, 28

Plànol de:

Pl. Baixa
Distribució

Signatura:

Data:

Escala:

1/100

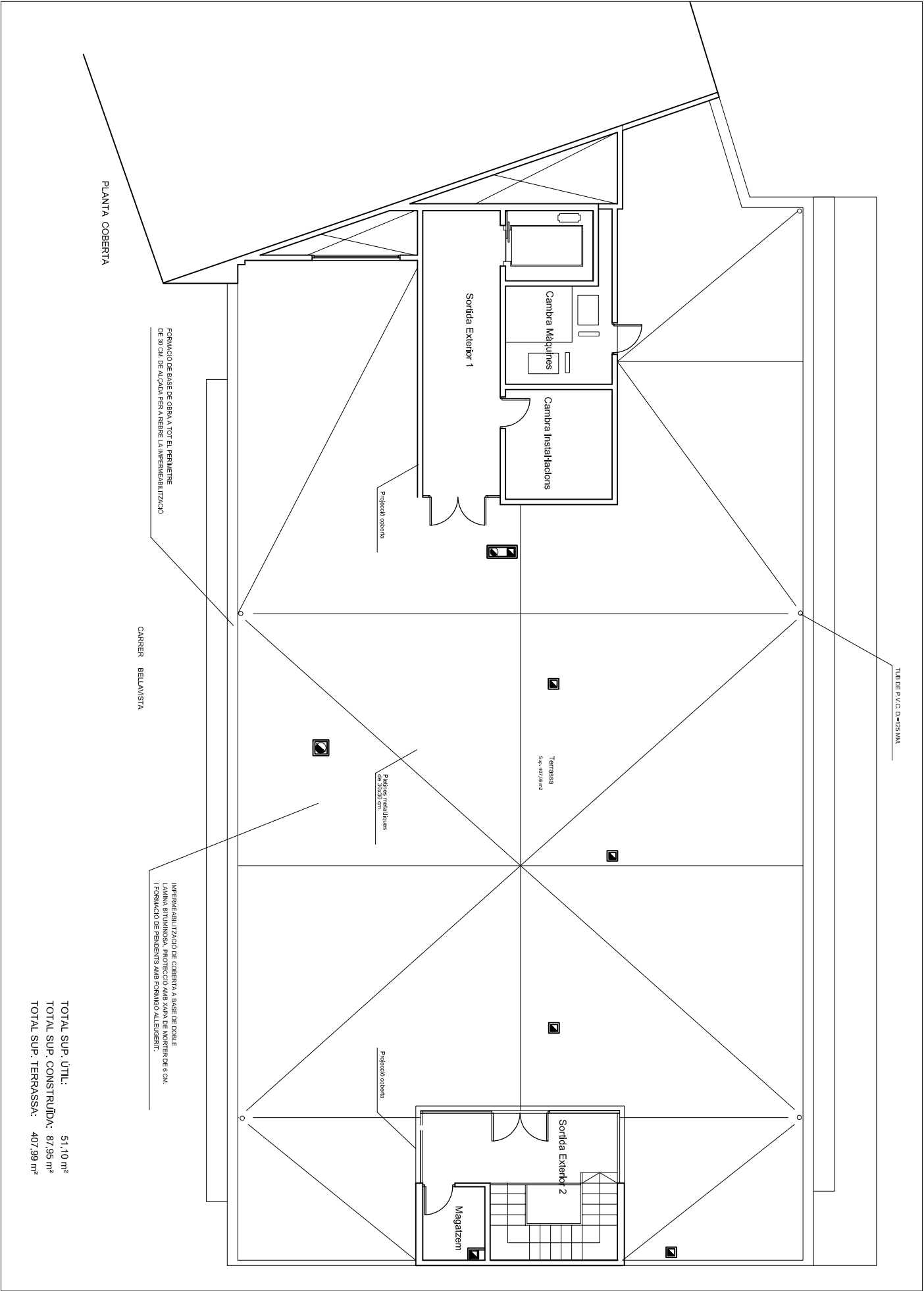
Codi Centre:

410

Nº de Plànol:

06

Total Superfície Terrasses al 50%:		13,18 m²
Planta Coberta		
Sortida exterior 1:	17,96 m²	
Sortida exterior 2:	10,72 m²	
Canbra màquines:	9,51 m²	
Canbra màquines:	9,36 m²	
Magatzem:	3,55 m²	
Total Superfície Útil:	51,10 m²	
Total Superfície Construïda:	87,95 m²	
Total Superfície Terrasses al 50%:	203,99 m²	



TOTAL SUP. ÚTIL: 51,10 m²
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA: 87,95 m²
TOTAL SUP. TERRASSA: 407,99 m²



Institut Municipal
Serveis Personals
Badalona
Servei de Manteniment
C/ Llatania, 29-39. C.P. 08911 T. 933847972

Tipus d'actuació:

Centre:

Domènech i Muntaner

Adreça: C/ Bellavista, 28

Plànol de:

Pl. Coberta

Distribució

Signature:

Data:

Escalles:

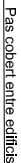
1/100

Codi Centre:

410

Nº de Plànol:

18



C/Laetânia, 29-39. C.P. 08911 T: 933847972

Adreça:

C/ Sant Frederic, 19-2

Pl. Baixa
Distribució

Signatura

Febrer 2017

Escalera:
1/100

Codi Centre:

N° de Planol

410 A

0.