



URBANISME I OBRES

Expedient: 2024/1902

Assumpte: PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DE LES OBRES DE REFORMA DE 10 HABITATGES DE L'EDIFICI PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES SITUAT A LA CANTONADA DELS CARRERS SALA I ENRIC LLUÍS ROURA

INFORME TÈCNIC DE SUPERVISIÓ DE PROJECTE D'OBRA

Informe tècnic emès en relació a la supervisió del projecte de reforma de 10 habitatges de l'edifici plurifamiliar entre mitgeres situat a la cantonada dels carrers Sala i Enric Lluís Roura (expedient 2024/1902).

ANTECEDENTS

Els serveis tècnics de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni han redactat el Projecte bàsic i executiu de les obres de reforma de 10 habitatges de l'edifici plurifamiliar situat a la cantonada dels carrers la Sala i Enric Lluís Roura (expedient 2024/1902).

L'article 235 de la LCSP estableix que abans de l'aprovació projectes d'obra amb pressupost igual o superior a 500.000 € + IVA, l'òrgan de contractació haurà de sol·licitar un informe de les corresponents oficines o unitats de supervisió dels projectes, encarregada de verificar que s'han tingut en compte les disposicions generals de caràcter legal o reglamentari, així com la normativa tècnica que resulti d'aplicació. Aquest mateix informe serà preceptiu en aquells projecte de pressupost inferior, però que afectin l'estabilitat, seguretat o estanqueïtat de l'obra.

Per tant, atès que el pressupost d'execució per contracte del projecte redactat no supera el llindar establert, i l'obra a executar no afecta l'estabilitat, seguretat ni estanqueïtat de l'edifici, el referit informe de supervisió no és preceptiu.

No obstant això, s'emet el present informe de revisió del compliment del projecte a la normativa urbanística i sectorial d'aplicació.

OJECTE DEL PROJECTE

Aquest memòria descriu els conjunt de treballs de reparació necessaris per a poder destinar els habitatges de l'edifici pendents de reformar, en total 10, a l'ús d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

La proposta contempla la reforma integral de 10 habitatges, que corresponen a tots els situats a l'escala del carrer la Sala, exceptuant els dos habitatges inclosos a la fase 1, així com aquells aspectes recollits per a la totalitats dels habitatges en aquest projecte anterior.

- Instal·lacions comunitàries interiors de l'edificació: Les derivacions individuals d'aigua estan en bon estat, i en cas que hi hagi algun element deteriorat serà objecte d'actuació en el marc de la primera fase. Les instal·lacions corresponents al subministrament elèctric són inexistents, el que suposa que caldrà reinstal·lar-les per a tots els habitatges inclosos en aquesta fase.
- Un cop executats aquests treballs caldrà realitzar les proves i treballs corresponents per a garantir el seu correcte funcionament i la seva legalització. Per tal d'executar tots els treballs de reparació de les instal·lacions prendrem com a referència el projecte executiu dels habitatges.
- Reparació, adequació i instal·lació d'equips corresponents a les cambres higièniques dels habitatges. En la seva majoria es tracta d'actuacions destinades a reparar els desperfectes existents en sanitaris, en molts casos l'actuació consisteix en la substitució completa dels equips i en d'altres consisteix en instal·lar comandaments.

- Instal·lació de climatització i d'ACS. La instal·lació original de l'edifici consistia en un sistema de calefacció en base a radiadors elèctrics, mentre que pel que fa a la producció d'aigua calenta sanitària aquesta es cobria per mitjà de la instal·lació d'equips acumuladors amb efecte joule. En aquest cas únicament es conserven un percentatge elevat d'acumuladors que estan en bon estat. El projecte preveu la instal·lació de radiadors elèctrics de baix consum dotats d'equips de control. Pel que fa als acumuladors la previsió és substituir aquells que es trobin en mal estat o que no funcionin per aparells de les mateixes característiques.
- Instal·lació de telecomunicacions. Les actuacions que es realitzaran seran les necessàries per a poder reparar les instal·lacions existents, d'acord amb el projecte de telecomunicacions originals.
- Els habitatges en termes generals es troben en bon estat de conservació i a nivell interior estan finalitzats. La zona que requereix una major actuació és la que correspon a les cuines i en concret als mobles i als electrodomèstics. Pel que fa als mobles hi ha diferents situacions: mobles en bon estat, mobles amb desperfectes i mobles molt malmesos. Pel que als electrodomèstics, en tots els casos aquests elements estan en mal estat. La previsió és reinstal·lar mobles de cuina i electrodomèstics en totes les unitats familiars, l'objectiu és que tots aquests elements estiguin en condicions iguals i disposin de la garantia dels fabricants i instal·ladors. Els electrodomèstics que caldrà instal·lar són els següents: aparell de cocció, campana extractora, forn elèctric, rentadora, taulell i aigüera.
- La proposta inclou reparar els paraments verticals i horitzontals en aquelles zones on actualment presenten desperfectes. Finalment el projecte preveu repintar tots els paraments verticals i horitzontals de tots els habitatges, així com de les zones comunes.
- Pel que fa a la fusteria interior i exterior, en termes generals totes les unitats estan en bon estat. El projecte preveu la reparació i substitució de tots els elements malmesos. Pel que fa a les portes d'entrada en termes generals aquestes estan en bon estat i són de bona qualitat, per aquest motiu el projecte de la primera fase va preveure repintar totes les portes i substituir els panys.

PRINCIPAL NORMATIVA D'APLICACIÓ

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen 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.

RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació

RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

DECRET 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

Reial decret 105/2008, Regulador de la producció i gestió de residus de construcció i demolició.

Reial Decret 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya.

DECRET 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya.

Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.



DECRET 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació

ORDRE VIV/561/2010, de 1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

HABILITACIÓ PROFESSIONAL DE LA REDACCIÓ

El projecte està redactat pels tècnics municipals, Sr. Erik Solés i Brull, amb la titulació habilitant d'arquitecte, i Xavier Cugat i Gonell, amb la titulació habilitant d'arquitecte i arquitecte tècnic, respectivament, les quals són suficients d'acord amb el que estableix l'article 2 de la LOE.

CONTINGUT DOCUMENTAL

El projecte conté els documents mínims establerts per la legislació vigent, article 233 de la LCSP i 125 i següents del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1098/2001.

PRESSUPOST

El pressupost del projecte ascendeix a la quantitat de **319.903,31€**, IVA inclòs.

ADEQUACIÓ NORMATIVA

Compatibilitat urbanística

Els usos previstos són compatibles amb les determinacions urbanístiques que estableix el planejament vigent (Sòl urbà. Codi 2a, Eixample històric Calonge).

Protecció patrimonial

No s'afecta a cap immoble subjecte a catalogació ni altra protecció patrimonial

Accessibilitat

El projecte preveu recorreguts accessibles d'acord amb la normativa vigent d'aplicació, sense empitjorar en cap cas les condicions actuals d'accessibilitat.

Seguretat i salut

El projecte incorpora l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, d'acord amb allò establert al RD 1627/1997, pel qual s'estableixen les "disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres de construcció.

Residus

El projecte incorpora l'Estudi de Gestió de Residus, d'acord amb el **RD 105/2008**, Regulador de la producció i gestió de residus de construcció i demolició.

Habitabilitat

El projecte justifica que els habitatges compleixen els requeriments de la normativa d'habitabilitat en la data del certificat final d'obra de construcció de l'edifici.



CONCLUSIONS

Un cop examinat el projecte de reforma de 10 habitatges de l'edifici plurifamiliar entre mitgeres situat a la cantonada dels carrers Sala i Enric Lluís Roura (expedient 2024/1902), pel que fa al seu contingut formal i la justificació de la normativa sectorial d'aplicació, EMETO INFORME FAVORABLE.

No cal el tràmit d'informació pública, en tractar-se d'obres de conservació i manteniment, d'acord amb allò que estableix el ROAS.

Calonge i Sant Antoni, a la data de la signatura electrònica

Xavier Guerra López
Arquitecte
Cap de la Unitat d'Urbanisme i Obres