

ANNEX I: Memòria de condicions tècniques d'execució. Finalització dels treballs d'arranjament a l'habitatge, de titularitat municipal, destinat a Masoveria Urbana.

Objecte de la memòria:

L'objectiu principal del present projecte pilot de Masoveria Urbana és que un habitatge desocupat per necessitats de rehabilitació pugui incorporar-se al mercat, mitjançant un model d'accés i tinença alternatiu al lloguer o la compra, com a habitatge assequible per a una unitat de convivència del municipi amb necessitat habitacional.

Per tal de dur a terme els treballs d'arranjament i acabats necessaris a l'habitatge objecte del present projecte, l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès subscriurà un contracte de cessió d'ús, en la modalitat de masoveria urbana, amb les persones masoveres que, durant els primers 24 mesos de vigència del contracte, hauran de realitzar i costejar aquests treballs d'arranjament i, a canvi, podran viure i gaudir de l'habitatge amb una quota de cessió reduïda - en base a l'estimació econòmica del cost dels treballs - els tres anys de vigència del contracte. En cas de pròrroga, la unitat de convivència cessionària haurà de satisfer mensualment el total de la quota de cessió establerta en el contracte, que s'establirà per sota del preu de mercat.

Amb l'objectiu de millorar l'habitabilitat de l'immoble, i que pogués obtenir la cèdula d'habitabilitat corresponent, aquest habitatge ha estat objecte recentment d'una important reforma, que ha consistit en l'arranjament de la cuina i el bany; la reforma de les instal·lacions elèctriques i de lampisteria; la instal·lació del sistema de calefacció; el canvi del paviment i la fusteria interior de fusta, i l'exterior d'alumini.

Tots aquests treballs s'han realitzat amb el finançament de la Diputació de Barcelona, en el marc del recurs "Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedit", del Catàleg de Serveis del 2023 i 2024.

Tot i l'envergadura de les obres dutes a terme, queden per realitzar certs treballs d'arranjament i acabats de l'habitatge, amb la voluntat que constitueixin l'objecte del contracte de Masoveria Urbana, i els quals es descriuen en l'apartat següent.

L'objecte de la present memòria és la descripció detallada i la valoració econòmica d'aquests treballs d'arranjament i acabats, així com la determinació de les prescripcions tècniques, les condicions i els terminis d'execució que hauran d'acomplir les persones masoveres.

Descripció dels arranjaments:

La major part dels treballs d'arranjaments i acabats que resten per finalitzar es consideren d'execució senzilla i es preveu que podran ser executats directament per les persones masoveres.

Els treballs que cal executar són:

1. Arranjament del balcó interior.
2. Pintat interior de tots els paraments horitzontals, verticals i sostres.
3. Adquisició i col·locació d'una mampara per a la dutxa.
4. Instal·lació d'aire condicionat.
5. Adquisició i col·locació dels llums decoratius de l'habitatge.
6. Adquisició d'electrodomèstics de baix consum: forn elèctric, frigorífic combi, forn microones, rentavaixelles i rentadora de càrrega frontal.
7. Pintura de l'escala comunitària i subministrament de llums decoratius.
8. Constituir la comunitat de propietaris.

La valoració econòmica d'aquests treballs d'arranjament de l'habitatge ha estat estimada en 7.353,50 euros amb IVA inclòs.

S'estima que les persones masoveres podran abaratir els costos de mà d'obra executant personalment la major part dels treballs previstos.

Termini d'execució de les obres:

Primera fase:

Les persones masoveres disposen d'un **termini d'execució de 12 mesos**, des de la data de signatura del contracte de cessió d'ús de l'habitatge, per a realitzar les següents actuacions:

1. Pintat interior de tots els paraments horitzontals, verticals i sostres.
2. Adquisició i col·locació d'una mampara per a la dutxa.
3. Adquisició d'electrodomèstics de baix consum: forn elèctric, frigorífic combi, forn microones, rentavaixelles i rentadora de càrrega frontal.
4. Constituir la comunitat de propietaris.

La valoració econòmica dels treballs de la primera fase s'estima en **3.384,40€** amb IVA inclòs.

Segona fase:

Les persones masoveres disposen d'un **termini d'execució de 24 mesos**, des de la data de signatura del contracte de cessió d'ús de l'habitatge, per a realitzar les següents actuacions:

1. Arranjament del balcó interior.
2. Instal·lació d'aire condicionat.
3. Adquisició i col·locació dels llums decoratius de l'habitatge.
4. Pintura de l'escala comunitària i llums decoratius.

La valoració econòmica dels treballs de la segona fase s'estima en **3.969,10€** amb IVA inclòs.

Condicions aplicables a la Primera i la Segona fase:

Un cop transcorregut el termini d'execució de la corresponent fase, o quan s'hagin executat totes les actuacions que s'hi inclouen, es realitzarà una inspecció a l'habitatge per part dels Serveis Tècnics Municipals, amb l'objectiu de comprovar que s'ha donat compliment al contracte i que s'han executat, correctament i en condicions satisfactòries, tots els treballs previstos per a aquella fase.

En els treballs que inclouen l'adquisició, les persones masoveres hauran d'aportar les factures de compra i, si s'escau, la documentació que acrediti la classificació energètica. Tots aquests elements adquirits per les persones masoveres passaran a integrar el mobiliari de l'habitatge i, per tant, esdevindran de titularitat municipal.

En el supòsit que durant la inspecció es detectin treballs pendents d'executar o desperfectes, es procedirà a realitzar un informe de deficiències i s'atorgarà un període de 15 dies hàbils per a esmenar-les i finalitzar els treballs amb totes les garanties.

En cas que les persones masoveres no finalitzin els treballs previstos a la primera fase d'execució dins el termini fixat, o bé no els executin de forma satisfactòria, aquest fet es considerarà un incompliment contractual, i l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès es reserva el dret de rescindir el contracte de cessió d'ús i adjudicar l'habitatge objecte del projecte pilot de Masoveria Urbana, a la següent unitat de convivència per ordre de la llista definitiva d'adjudicació, sense possibilitat de reclamar una indemnització econòmica per part de les persones masoveres.

RESUM PRESSUPOST

Data:21/05/2024

009

Addicionals Reforma interior habitatge en edifici plurifamiliar entre mitgeres. Carrer Pompeu Fabra, 32. 1er 1a. Sant Quirze del Vallès.

Pàgina 1/1

Obra	01	Treballs Masoveria	7.353,50 €
Capítol	01.00	Arranjament balcó interior	1.091,84 €
Capítol	01.01	Pintura interior habitatge	813,40 €
Capítol	01.03	Manpara dutxa	226,00 €
Capítol	01.06	Aire Acondicionat	1.400,00 €
Capítol	01.07	Il.luminació	727,26 €
Capítol	01.08	Electrodomèstics	2.295,00 €
Capítol	01.09	Varis. Escala comunitària	750,00 €
Capítol	01.10	Varis. Comunitat	50,00 €

009

Adicionals Reforma interior habitatge en edifici plurifamiliar entre mitgeres. Carrer Pompeu Fabra, 32. 1er 1a. Sant Quirze del Vallès.

Pàgina 1/3

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	00	Arranjament balcó interior

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	P9D5-3649	m2	Paviment exterior, de rajola de gres extruït esmaltat de forma rectangular o quadrada, de 16 a 25 peces/m2, preu alt, grup Al-Alla (UNE-EN 14411), col·locades amb adhesiu per a rajola ceràmica C2 (UNE-EN 12004) i rejuntat amb beurada CG2 (UNE-EN 13888)	65,96 €	3,510	231,52 €
2	P711-E7YW	m2	Membrana per a impermeabilització de cobertes PA-2 segons UNE 104402 de 7,7 kg/m2 de dues làmines de betum modificat LBM (SBS)-24-FV amb armadura de feltre fibra de vidre de 60 g/m2, adherides amb oxiasfalt OA 80/25 prèvia imprimació	59,40 €	3,510	208,49 €
3	PB13-6BAR	m	Barana d'acer per a pintar, amb passamà, travesser inferior, muntants cada 100 cm i brèndoles cada 12 cm, de 100 a 110 cm d'alçària com a màxim, ancorada amb 2 capes d'emprimació antioxidant i 2 capes d'acabat amb pintura metàl·lica anticorrosiva.	105,00 €	3,000	315,00 €
4	P214R-8GE	m2	Enderroc de gelosia existent en barana del balcó interior, d'uns 15 cm de gruix, amb retroexcavadora mitjana i càrrega mecànica i manual de runes sobre camió	26,03 €	3,000	78,09 €
5	P9U8-4Z7F	m	Sòcol de rajola de gres premsat esmaltat, de 10 cm d'alçària, col·locat amb adhesiu per a rajola ceràmica C1 E (UNE-EN 12004) i rejuntat amb beurada CG2 (UNE-EN 13888)	12,94 €	4,800	62,11 €
6	PD53-B6EH	u	Bonera per a sistema d'evacuació sifònic de coberta plana, amb capacitat d'evacuació de 18,5 l/s, cassoleta d'acer galvanitzat amb sistema de fixació modular mitjançant anell de subjecció a pressió que garantitza l'estanqueïtat entre membrana i cassoleta, connexió per a tub de sortida de 63 mm de diàmetre en polietilè d'alta densitat, reixa protectora de 160 mm de diàmetre i 75 mm d'alçària d'alumini troquelat i placa anti remolí de 110 mm de diàmetre d'alumini lacat, col·locada	196,63 €	1,000	196,63 €

TOTAL CAPITOL	01.00	1.091,85 €
----------------------	--------------	-------------------

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	01	Pintura interior habitatge

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	P89I-PINT	m2	Pintat d'habitatge interior, de menys de 70 m2. Pintat de paraments horitzontals i verticals de guix, amb pintura plàstica tixotròpica, amb una capa segelladora i dues d'acabat, incloent una capa segelladora i dues d'acabat, prèvia preparació de superfícies. Inclou sostres, paraments verticals i elements de fusteria, si escau. A les cambres humides s'emprarà pintura especial per a cambres humides	700,00 €	1,000	700,00 €
2	P89H-4V77	m2	Pintat de parament vertical exterior de ciment, amb pintura al silicat amb acabat llis, amb una capa de fons i dues d'acabat. S'inclou el rascat de la pintura de la façana existent en mal estat, per la correcta aplicació de la nova pintura.	12,60 €	9,000	113,40 €

TOTAL CAPITOL	01.01	813,40 €
----------------------	--------------	-----------------

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	03	Manpara dutxa

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	P660-73GC	m2	Mampara modular de 80 mm de gruix, formada per simple vidre laminar de seguretat de 3+3 mm de gruix, amb sistema de suspensió sobre perfil·leria oculta d'alumini extrusionat i junts termoplàstics per al segellat dels vidres i del perímetre dels taulers, col·locada	141,25 €	1,600	226,00 €

TOTAL CAPITOL	01.03	226,00 €
----------------------	--------------	-----------------

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	06	Aire Acondicionat

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
------	------	----	------------	------	-----------	--------

TOTAL CAPITOL	01.06	€
----------------------	--------------	----------

009

Adicionals Reforma interior habitatge en edifici plurifamiliar entre mitgeres. Carrer Pompeu Fabra, 32. 1er 1a. Sant Quirze del Vallès.

Pàgina 2/3

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	PEG6-5ZPF	u	Aire condicionat split paret, tecnologia Inverter, capacitat frigorífica de 3570 fg/h i 4590 kcal/h en bomba de calor. Refrigerant gas R-32 més eficient, amb classe energètica "A++" a Refrigeració i Calefacció. Mesures d'unitat interior aproximades de 280 x 838 x 228 i mides d'unitat exterior aproximades de 550 x 800 x 285 mm. Control wifi inclòs.	1.400,00 €	1,000	1.400,00 €
TOTAL CAPITOL			01.06			1.400,00 €

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	07	Il.luminació

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	PH21-AZSO	u	Llum decoratiu encastable tipus downlight amb leds amb una vida útil de 50000 h, de forma circular, 10 W de potència, òptica d'alumini especular amb UGR =22, eficàcia lluminosa de 60 lm/W, classe d'eficiència energètica A, amb equip elèctric no regulable, aïllament classe I, cos d'alumini i vidre transparent i grau de protecció IP54, encastat.	95,00 €	4,000	380,00 €
2	PH11-AZWP	u	Llumenera decorativa tipus downlight d'alumini amb 4 leds, de 6 W de potència de la llumenera, classe d'eficiència energètica A, amb font d'alimentació, muntada superficialment.	90,00 €	3,000	270,00 €
3	PHN0-6U2E	u	Aplic circular de diàmetre >300 mm, amb 1 làmpada de tipus Led, classe d'eficiència energètica A, amb cos plàstic, difusor de vidre i marc d'alumini amb visera, grau de protecció IP-63, IK03, muntat superficialment	77,26 €	1,000	77,26 €
TOTAL CAPITOL			01.07			727,26 €

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	08	Electrodomèstics

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	PQ80-H9FO	u	Subministrament, col.locació i instal.lació de forn elèctric, multifunció empotrat en moble baix, d'acer inoxidable i vidre. classe d'eficiència energètica A.	450,00 €	1,000	450,00 €
2	PQUI-FRIG	u	Frigorífic combi, de 540 mm d'amplada, 1935 mm d'altura i 545 mm de profunditat, color blanc, capacitat dels compartiments del frigorífic 215 l, capacitat dels compartiments del congelador 69 l, consum d'energia anual 279 kWh, classe d'eficiència energètica A, classe d'emissió de soroll aeri C.	800,00 €	1,000	800,00 €
3	PQU4-65LW	u	Forn microones per a escalfar menjars, col·locat i amb el desmuntatge inclòs. Potència de 700W, de baix consum.	105,00 €	1,000	105,00 €
4	PQ90VA	u	Rentavaixelles independent, de 449 mm d'amplada, 845 mm d'altura i 600 mm de profunditat, color blanc,, consum d'energia per 100 cicles del programa Eco 76 kWh, consum d'aigua del programa Eco 9,5 l, classe d'eficiència energètica A, en refrigeración y calefacción, i d'emissió de soroll aeri B	460,00 €	1,000	460,00 €
5	PQ90-HREN	u	Rentadora de càrrega frontal, de 598 mm d'amplada, 848 mm d'altura i 546 mm de profunditat, color blanc, amb capacitat per a 7 kg de càrrega, consum d'energia per 100 cicles del programa Eco 40-60 69 kWh, consum d'aigua del programa Eco 40-60 45 l, classe d'eficiència energètica A, classe d'emissió de soroll aeri A.	480,00 €	1,000	480,00 €
TOTAL CAPITOL			01.08			2.295,00 €

Obra	01	Treballs Masoveria
Capítol	09	Varis. Escala comunitària

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	P891-4V8P	m2	Pintat de parament vertical de guix, amb pintura acrílica amb dues capes	10,00 €	65,000	650,00 €
2	PH01-61UR	u	Instal·lació d'enllumenat de replà d'escala amb 2 llums decoratives tipus aplic, substituint les existents.	100,00 €	1,000	100,00 €
TOTAL CAPITOL			01.09			750,00 €

009

Adicionals Reforma interior habitatge en edifici plurifamiliar entre mitgeres. Carrer Pompeu Fabra, 32. 1er 1a. Sant Quirze del Vallès.

Pàgina 3/3

Obra 01 Treballs Masoveria
Capítol 10 Varis. Comunitat

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1	P181-LEGA	m2	Convocar la Junta constituent, redactar l'acta de constitució, legalitzar el llibre d'actes, i obtenir el Número d'Identificació Fiscal de la Comunitat de Propietaris i l'escriptura de divisió horitzontal	50,00 €	1,000	50,00 €
TOTAL CAPITOL				01.10		50,00 €

Del que informa l'Arquitecte Tècnic Municipal Enric Teixidó Martínez als efectes oportuns.

A Sant Quirze del Vallès a data de la signatura,