



PROTOCOL TÈCNIC PARTICULAR

REDACCIÓ DEL PROJECTE I DIRECCIÓ D'OBRA PER LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS DINS EL BARRI EL CONGOST DE GRANOLLERS

1. OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'objecte del present protocol és establir el conjunt de condicions i procediment que s'ha de seguir per a l'elaboració del projecte i direcció d'obres per a la rehabilitació d'edificis d'aquelles Comunitats de Propietaris que formin part d'expedients de tramitació d'ajuts en base a la Ordenança Municipal reguladora de la concessió d'ajuts extraordinaris per a la rehabilitació dels elements comuns dels edificis del barri Congost inclosos dins l'àmbit delimitat pel Pla de Barris de Granollers, BOPB número 100, de 25 d'abril de 2008, dins la primera convocatòria oberta de l'1 d'octubre de 2008 al 30 de maig de 2009.

Les actuacions subvencionables són compatibles amb els ajuts previstos pel Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, en els termes que s'estableix al seu article 28.4, com també amb els ajuts previstos a les Bases reguladores de les subvencions municipals per a la instal·lació d'aparells elevadors en els edificis d'habitatges, any 2007, aprovades per l'Ajuntament de Granollers i publicades en el Butlletí Oficial de la província de número 175, de 23 de juliol de 2007.

2. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE

2.1. ENCÀRREC

En el cas en què la Comunitat de Propietaris no tingui preferència per cap tècnic en especial, GPSA els adreçarà de forma alterna al COAC-CAATEEB perquè sol·licitin un tècnic particular perquè els faci el projecte i direcció d'obra i els lliurarà una targeta de Granollers Promocions segellada al seu anvers i amb indicació de la referència "PdB" perquè s'identifiquin als efectes oportuns.

En el cas en què la Comunitat de Propietaris disposi d'un tècnic particular de la seva confiança, GPSA el citarà per formar-lo vers els condicionants i expectatives que l'Ajuntament de Granollers ha posat pel que fa la gestió dels ajuts a la rehabilitació del barri El Congost i lliurarà una targeta de Granollers Promocions segellada al seu anvers i amb indicació de la referència "PdB" perquè s'identifiquin als efectes oportuns.

COAC-CAATEEB rebrà l'encàrrec directament del representant de la Comunitat de Propietaris o del tècnic particular que hagin contractat. En ambdós casos s'hauran d'identificar, per diferenciar-los de la resta de peticions TEDI, tot lliurant una targeta de Granollers Promocions segellada al seu anvers i amb indicació de la referència "PdB".

Únicament en el cas que les Comunitats i/o els tècnics particulars s'identifiquin de la forma ressenyada serà d'aplicació el present procediment.

COAC-CAATEEB disposarà d'un llistat de tècnics amb titulació d'Arquitecte o Arquitecte Tècnic, amb experiència demostrable en la redacció de projectes i direcció d'obra, i específica en l'àmbit de la rehabilitació. D'aquest llistat oferirà cinc tècnics (que rotarà a cada petició suprimint el contractat i afegint-ne un de nou) al representant de la comunitat a fi i efecte que aquest es pugui posar en contacte de forma directa amb els Tècnics per formalitzar l'encàrrec.

Incompatibilitats:

- a) Amb redacció del TEDI.

b) No podrà tenir una relació ni laboral ni mercantil amb el constructor de les obres de rehabilitació.

2.2. ASSESSORAMENT A LA COMUNITAT

Els tècnics que formin part de la llista de tècnics del COAC-CAATEEB, s'obliguen a conèixer en profunditat la Ordenança Municipal reguladora de la concessió d'ajuts extraordinaris per a la rehabilitació dels elements comuns dels edificis del barri Congost inclosos dins l'àmbit delimitat pel Pla de Barris de Granollers, BOPB núm.100 de 25 d'abril de 2008, el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, i el procediment complet que s'ajunta al present document "Tramitació Pla de Barris.pdf" amb la finalitat d'assessorar de forma continua a la Comunitat de Propietaris al llarg del procés.

Durant la selecció i contractació del contractista, el tècnic s'obliga a estudiar les ofertes econòmiques i assessorar a la Comunitat vers la contractació més adient, vetllant per l'interès de la Comunitat de Propietaris a assolir l'import màxim de la subvenció tot triant la solució tècnica més adient, així com l'equip humà, maquinària i sistemes constructius més coherents, estables i perdurables en el temps, mantenint una òptima relació qualitat – preu.

S'espera la participació activa del tècnic amb una funció didàctica vers la Comunitat de Propietaris per aconseguir l'èxit en la consecució de les obres.

2.3. REDACCIÓ DEL PROJECTE

S'ajustarà a la resolució del TEDI, OOMM, i normativa legal vigent aplicable.

El projecte tècnic de les obres i pressupost detallat per partides, elaborat i subscrit per tècnic competent i signat pel titular o titulars de la propietat o qui legalment els representi, s'haurà de presentar amb el següent mínim detall:

2.3.1. DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Portada amb Imatge de la Façana Principal de la finca, Títol resum de la intervenció i Dades d'identificació de la Finca, la Propietat i el Tècnic.

Memòria descriptiva i constructiva, amb justificació de càlculs quan sigui necessari.

Amidaments detallats i fàcilment identificables.

Quadre de Preus número 1, en base a preus ITEC de l'any en curs.

Quadre de Preus número 2, en base a preus ITEC de l'any en curs.

Pressupost desglossat amb tres nivells capitulars on s'emprarà la retolació següent:

Primer nivell: Façanes, Cobertes, Elements Comuns, Accessibilitat, Instal·lacions, Sostenibilitat i Eficiència Energètica, Ascensor.

Segon nivell: Elements en Situació de Risc, Patologies Estructurals, Deficiències Constructives, Restauració de Revestiments, Impermeabilització, Aïllament Tèrmic, Instal·lació d'Ascensor, Creació d'Itinerari Practicable, Supressió de Barreres Arquitectòniques, Obres a Caixa d'Escala, Adequació Instal·lacions comunitàries.

Tercer nivell: El que es consideri adient per agrupar les partides que acabin de definir l'element (per exemple: Instal·lació Elèctrica, Instal·lació de Gas, ..., Façana Principal, Façana Lateral, ..., Coberta Plana Transitable, Coberta Inclinada, ..., etc.)

Resum de Pressupost desglossant: PEM, percentatge i quota de Despeses Generals, percentatge i quota de Benefici Industrial, percentatge i quota d'IVA (Impost sobre el Valor Afegit).

Annexes a la memòria segons es consideri oportú.



2.3.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànol de situació i emplaçament (E. 1/500 – 1/100)

Plànols de planta, alçats i seccions (E. 1/100 – E. 1/50)

Detalls Constructius (E. 1/20)

2.4. DIRECCIÓ DE L'OBRA

El Tècnic que formi part de la llista de tècnics habilitada pel COAC-CAATEEB s'obliga a realitzar com a mínim una visita setmanal a les obres, una a l'inici de cada etapa o fase d'obra, una al final de cada etapa o fase d'obra i tantes atencions i/o visites com el representant de la comunitat o el desenvolupament de l'obra el requereixi amb la intenció de fer un seguiment exhaustiu de la direcció de l'obra, el seu control i assessorament continu a la Comunitat de Propietaris, Ajuntament de Granollers i/o altres agents que formin part del procés.

El tècnic facultatiu vetllarà perquè les obres s'ajustin al pressupost contractat i finalitzin dins el termini declarat al comunicat inici d'obres.

El tècnic vetllarà per la correcta i rigorosa gestió de l'expedient en el seu conjunt, tant a nivell documental com d'execució i, en especial, per la correcta notificació de l'inici i el final de l'obra a les diferents administracions a través dels models pertinents.

2.5. VISAT

COAC-CAATEEB visarà l'assumeix del projecte i la direcció de l'obra segons els procediments interns preestablerts.

2.6. LLIURAMENT A LA OAC

Es lliuraran cinc (5) exemplars visats del projecte, enquadrats a tamany Din A4 amb canonet negre, tapa de plàstic transparent al davant i de plàstic negra opaca per darrera. Els plànols es plegaran i s'enquadraran directament (sense funda).

- ❑ Tres (3) exemplars per l'Ajuntament de Granollers pel tràmit de llicència¹.
- ❑ Tres (2) exemplars per GPSA²

Tota la documentació que requereixi un expedient tramitat per la via ordinària de projecte i direcció d'obra amb el preceptius visats.

3. HONORARIS

Els honoraris seran lliures.

¹ Trobareu el model de sol·licitud de llicència d'obra al web municipal <http://www.granollers.cat/>, apartat "Tràmits", subapartat "Urbanisme - Habitatge - Obres - Medi Ambient". Per tenir dret a la reducció de la taxa corresponent, caldrà sol·licitar de forma expressa amb la sol·licitud de llicència la «[...] bonificació del 90 % sobre la quota de l'Impost a favor de les construccions, instal·lacions o obres dels edificis inclosos dins l'àmbit territorial delimitat al Pla de Barris de Congost, que estan subjectes al programa de Rehabilitació i equipaments dels elements comuns dels edificis. Obres declarades d'especial interès o d'utilitat municipal.», segons l'apartat 7 de l'Article 12 de la Ordenança Fiscal 1.3, aprovades per l'Ajuntament, ple del dia 28 d'octubre de 2008.

² Trobareu la informació sobre la tramitació d'ajuts al Pla de Barris al web municipal <http://www.granollers.cat/>, apartat "Ajuts a la rehabilitació d'habitatges del Pla de Barris (Barri congost)".

4. CONTACTES

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (COAC)

Corresponsalia de Granollers
C/ de la Mare de Déu de Montserrat, 36
(Centre Tecnològic i Universitari)
1a Planta
08401 Granollers
Tel. 93 861 34 34

Responsables:

Aurora Lozano, per consultes administratives: valles@coac.cat

Manel Sánchez, per consultes tècniques.

COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA (CAATEEB)

Delegació Vallés Oriental.
C/ Josep Pinyol, 8
08402 Granollers
Tel. 93 879 01 76

Responsables:

Mireia Cuesta, per consultes administratives: mcuesta@apabcn.cat

Jesús Rei, per consultes tècniques.

5. AIXECAMENT

El present document s'elabora i recull els acords adoptats a les reunions celebrades en les dates 27/02/2009, 03/03/2009 i 17/03/2009 entre els representants de l'Ajuntament de Granollers, COAC, CAATEEB i GPSA.