

Avantprojecte.

Rehabilitació de la Casa de la Vila a Ribes.

Sant Pere de Ribes

1. ÍNDEX

1. ÍNDEX	3
2. DADES GENERALS	7
2.1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL PROJECTE	9
2.2. RELACIÓ DE PROJECTES PARCIAIS, DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I ALTRES TÈCNICS	9
2.3. OBJECTE DEL PROJECTE	10
3. ANTECEDENTS	11
3.1. REQUISITS NORMATIUS	13
3.2. PROGRAMA FUNCIONAL	13
3.3. CONDICIONS DE L'EMPLAÇAMENT I L'ENTORN FÍSIC	15
3.4. DADES CADASTRAIS I EMPLAÇAMENT	16
3.5. ESTAT ACTUAL	17
3.6. INFORME LESIONS ESTRUCTURA.....	17
3.7. ALTRES DEMANDES I INTERESSOS DEL CLIENT	19
3.8. DOCUMENTACIÓ HISTÒRICA.....	20
3.9. TOPOGRÀFIC	25
3.10. CONSIDERACIONS AL VOLTANT DE CAN RIBA	26
SI ES MANTÉ CAN RIBA	26
SI S'ENDERROCA CAN RIBA.....	27
3.11. CONSIDERACIONS AL VOLTANT DE L'ANNEX.....	27
4. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE.....	29
4.1. CONCLUSIONS ESTUDIS PREVIS.....	31
4.2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	31
4.3. RESERVA PLACES D'APARCAMENT	33
5. ASPECTES TÈCNICS.....	35
5.1. POSSIBILITATS CONSTRUCTIVES PER GARANTIR RESISTÈNCIES NORMATIVES. COBERTA CASA DE LA VILA.....	37
5.2. POSSIBILITATS CONSTRUCTIVES PER GARANTIR RESISTÈNCIES NORMATIVES. FORJATS CASA DE LA VILA.	37
5.3. POSSIBILITATS CONSTRUCTIVES PER GARANTIR RESISTÈNCIES NORMATIVES. VOLTES I FORJATS DE FORMIGÓ CASA DE LA VILA.	38
5.4. TRACTAMENT LESIONS FUSTA.....	39

5.5.	TRACTAMENT HUMITATS PER CAPIL·LARITAT	40
5.6.	CRITERIS INSTAL·LACIONS.....	40
5.7.	ACTUACIONS INCLOSES A LA FASE 1	41
6.	AVANÇ DE PRESSUPOST.....	43
6.1.	AVANÇ DE PRESSUPOST.....	45
6.2.	OPCIONS A DESENVOLUPAR EN F1.....	47
6.3.	CONSIDERACIONS GENERALS EN RELACIÓ ALS PRESSUPOSTOS	47

2. DADES GENERALS

2.1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL PROJECTE

Projecte: ESTUDIS PREVIS PER A LA REPARACIÓ I REHABILITACIÓ DE LA CASA DE LA VILA

Tipus d'intervenció: Rehabilitació i/o obra nova

Emplaçament: Plaça de la Vila 1

Municipi: 08810 Sant Pere de Ribes. El Garraf.

Promotor: AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
Plaça de la Vila 1
08810 Sant Pere de Ribes
938 967 300

Arquitecte: MIPMARÍ ARQUITECTURA I DISSENY SLP
B- 64371768
Pellaires 30 -38, A1. Palo Alto
08019 Barcelona
933 077 450

Ignasi Wallis, 29 2n4a
07800 Eivissa
971 315 370

mipmari@mipmari.com
<http://www.mipmari.com>

2.2. RELACIÓ DE PROJECTES PARCIAIS, DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I ALTRES TÈCNICS

MIPMARÍ ARQUITECTURA I DISSENY, redacta el present projecte representada pels arquitectes:

Txell Manresa i Traguany	núm. col. 29990/1	NIF 40 526 268 S
David Pareras i Aceves	núm. col. 28378/9	NIF 43 673 896 R
Toni Marí Torres	núm. col. 305146	NIF 41 452 314 N

Amb els següents col·laboradors:

Mària Canel Iglesias (arquitecta) i Pilar Torres (arquitecta), en la projectació i delineació del projecte.

Amidaments i pressupost: TOLEDO-VILLAREAL AT SLP
Representada per l'aparellador Javier Toledo
B-63978274
C. Doctor Fleming 61 2º
08860 Castelldefels
T. 936 655 382

Instal·lacions:	PROISOTEC Representada per l'enginyer Joan Gutiérrez B-17997636 C.G 49, Pol. Ind. Pont Xemar, 17877 Cornellà De Terri T. 972 596 692
Estructura:	BERNUZ FERNÁNDEZ ARQUITECTES, SLP Representada per l'arquitecte Jordi Bernuz B-62131131 C. Dr. Trueta, 154 Baixos 08005 Barcelona T. 932 980 352
Estudi topogràfic:	CARTSIG Serveis Topogràfics, S.L. Representada pel topògraf Ignasi Guiluz B-63222301 C. de la Torre d'Enveja, 31 08800 Vilanova i la Geltrú T. 938 100 797 Data de realització del topogràfic 15.11.2013

2.3. OBJECTE DEL PROJECTE

Els objectius globals de la reparació i rehabilitació de la Casa de la Vila, segons els plecs de condicions del contracte, són:

- Adequació de l'edifici al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació, al Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis, al decret 135/1995 (de 24 de març) de desplegament de la Llei 20/1991 (de 25 de novembre) de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat i al Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i les Instruccions Tècniques Complementaries i al decret 21/2006 de regulació de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- Resoldre les patologies estructurals que es deriven de la diagnosi tècnica elaborada per a catalogar i analitzar les lesions existents a l'estructura de l'edifici per l'atac d'insectes xilòfags i d'altres.
- Garantir l'accessibilitat vertical i horitzontal.
- Obtenir una distribució més racional dels espais de treball.
- Disposar d'unes instal·lacions racionals i adequades a l'ús administratiu i a la normativa vigent, oferint un major confort interior tot optimitzant els consums energètics.
- Recuperar i renovar els acabats interiors i exteriors.

3. ANTECEDENTS

3.1. REQUISITS NORMATIUS

Urbanísticament, el projecte s'ha resolt seguint les directrius de:
Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, PGOUM (2001)
Pla de Millora Urbana del nucli antic de Ribes, PMU Ribes (2009)

Pel que fa a les seves prestacions l'edifici complirà els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

Igualment es donarà compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació.

3.2. PROGRAMA FUNCIONAL

El programa funcional que es resol emana de l'adjuntat a les bases del concurs com "Annex 1. Programa funcional". Durant la redacció dels estudis previs i de l'avantprojecte s'han dut a terme ajustos al programa previst inicialment. També ha calgut afegir-hi les corresponents als nuclis de comunicacions verticals i circulacions de cada planta.

Es detallen els espais previstos d'inici en el següent quadre de superfícies, i a l'apartat a la documentació gràfica, es detalla el programa definitiu de la proposta.

FASE	GRUP	ESP	DESCRIPCIÓ	PROGRAMA		
				SUP. ÚTILS		
				[ut]	[M2/ut]	[M2]
PLANTA BAIXA						
	R1		VESTÍBUL GENERAL			48,00
Fx	R1	1	Cancell	1	8,00	8,00
			Vestíbul general, espai exposició i			
Fx	R1	2	d'informació	1	40,00	40,00
	R2		OFICINA ATENCIÓ AL CIUTADÀ			106,00
Fx	R2	1	Zona espera públic, escriptoris, etc	1	12,00	12,00
Fx	R2	2	Atenció informació al ciutadà	6	8,00	48,00
Fx	R2	3	Espai reprografia i magatzem	1	6,00	6,00
Fx	R2	4	Despatx cap de l'oficina	1	12,00	12,00
Fx	R2	5	Despatx polivalent atenció ciutadana	1	12,00	12,00
Fx	R2	6	Espai d'atenció telefònica	1	8,00	8,00
Fx	R2	7	Espai correu	1	8,00	8,00
	L1		ARXIU			24,00
Fx	L1	1	Despatx tècnics arxiu	1	18,00	18,00
Fx	L1	2	Magatzem de material	1	6,00	6,00
	L2		MAGATZEMS I MANTENIMENT			34,00
Fx	L2	1	Magatzem de paper i material d'oficina	1	10,00	10,00
Fx	L2	2	Magatzem de manteniment i neteja	1	10,00	10,00
Fx	L2	3	Vestidor personal manteniment	2	4,00	8,00
Fx	L2	4	Local gestió residus, contenidors	1	6,00	6,00

	L3	SERVEIS SANITARIS				13,00
Fx	L3	1	Serveis sanitaris adaptats	1	4,00	4,00
Fx	L3	2	Serveis sanitaris repartits	1	6,00	6,00
Fx	L3	3	Local neteja de planta	1	3,00	3,00
	L4	LOCALS TÈCNICS				16,00
Fx	L4	1	Escomeses	1	3,00	3,00
Fx	L4	3	Local electricitat i telefonia	2	5,00	10,00
Fx	L4	4	Locals tècnics repartits	1	3,00	3,00
	SUBTOTAL					241,00

PLANTA PRIMERA

	A1	ALCALDIA				116,00
Fx	A1	1	Zona d'espera	1	5,00	5,00
Fx	A1	2	Despatx Alcaldia	1	30,00	30,00
Fx	A1	3	Despatx secretaria d'alcaldia	1	12,00	12,00
Fx	A1	4	Despatx cap de ganivet	1	12,00	12,00
Fx	A1	5	Gabinet d'alcaldia i comunicació	4	8,00	32,00
Fx	A1	6	Sala de reunió i de comissió de govern	1	25,00	25,00
	A2	SALA DE PLENS				54,00
Fx	A2	1	Sala de plens	1	54,00	54,00
	A3	ELECTES I GRUPS POLÍTICS				60,00
Fx	A3	1	Despatxos amb espai de reunió	4	15,00	60,00
	L3	SERVEIS SANITARIS				13,00
Fx	L3	1	Serveis sanitaris adaptats	1	4,00	4,00
Fx	L3	2	Serveis sanitaris repartits	1	6,00	6,00
Fx	L3	3	Local neteja de planta	1	3,00	3,00
	L4	LOCALS TÈCNICS				3,00
Fx	L4	4	Locals tècnics repartits	1	3,00	3,00
	SUBTOTAL					246,00

PLANTA SEGONA

	Ad1	SECRETARIA				69,00
Fx	Ad1	1	Despatx Secretari	1	15,00	15,00
Fx	Ad1	2	Despatx tècnic	1	10,00	10,00
Fx	Ad1	3	Àrea de treball per a tècnics i administratius	4	8,00	32,00
Fx	Ad1	4	Espai de documentació i consulta d'expedients	1	6,00	6,00
Fx	Ad1	5	Arxiu de gestió, reprografia i magatzem	1	6,00	6,00
	Ad2	ÀREA ADMINISTRATIVA				163,00
Fx	Ad2	1	Despatxos individuals amb taula de reunió	2	15,00	30,00
Fx	Ad2	2	Despatx tècnic	1	10,00	10,00
Fx	Ad2	3	Sala de reunions	1	20,00	20,00
Fx	Ad2	4	Àrea de treball per a tècnics i	10	8,00	80,00

			administratiu			
Fx	Ad2	5	Local servidors	1	15,00	15,00
			Arxiu de gestió, reprografia i			
Fx	Ad2	6	magatzem	1	8,00	8,00
	L3		SERVEIS SANITARIS			13,00
Fx	L3	1	Serveis sanitaris adaptats	1	4,00	4,00
Fx	L3	2	Serveis sanitaris repartits	1	6,00	6,00
Fx	L3	3	Local neteja de planta	1	3,00	3,00
	L4		LOCALS TÈCNICS			3,00
Fx	L4	4	Locals tècnics repartits	1	3,00	3,00
			SUBTOTAL			248,00

PLANTA COBERTA

	L4		LOCALS TÈCNICS			29,00
Fx	L4	2	Local tècnic aire condicionat	1	20,00	20,00
Fx	L4	4	Locals tècnics repartits	1	3,00	3,00
Fx	L4	5	Local maquinària ascensor	1	6,00	6,00
			SUBTOTAL			29,00

SUPERFÍCIE TOTAL **764,00**

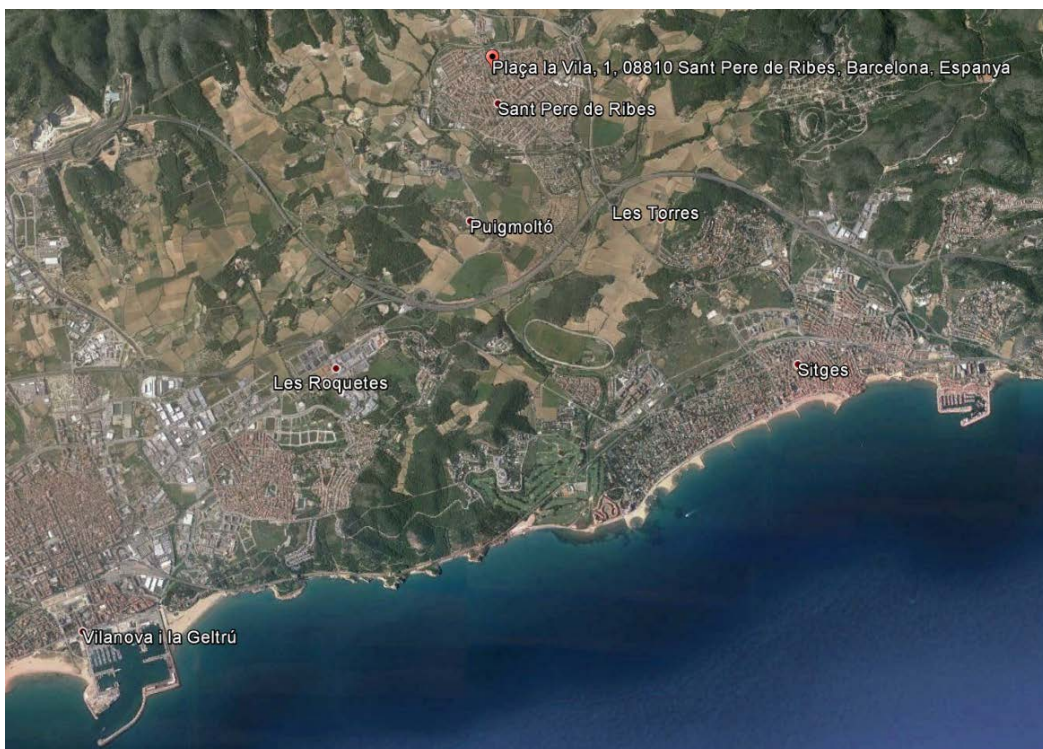
3.3. CONDICIONS DE L'EMPLAÇAMENT I L'ENTORN FÍSIC

3.3.1. Situació i orientació del municipi

Sant Pere de Ribes està situat a la comarca del Garraf, dins de la província de Barcelona. A la banda meridional del massís del Garraf s'alçaren Ribes i Les Roquetes, que van esdevenir els punts neuràlgics del municipi, juntament amb Puigmoltó, Vilanoveta i Les Torres com a nuclis històrics i tot un seguit d'urbanitzacions que acabaren configurant un municipi, amb una població aproximada de 28.000 habitants (segons dades de la web municipal).

Sobre una superfície de 184 quilòmetres quadrats a tota la comarca del Garraf, Sant Pere de Ribes ocupa una extensió de 40'71 quilòmetres quadrats. Dels 26 quilòmetres de costa de la comarca, 658 metres corresponen a Sant Pere de Ribes (en els quals hi ha la platja del Belis).

Sant Pere de Ribes limita al nord amb Canyelles i Olivella, a l'est amb Olivella, al sud amb Sitges i amb una petita franja litoral de la Mediterrània, i a l'oest amb Vilanova i la Geltrú



L'elevació màxima del terme municipal de Sant Pere de Ribes és el cim del Montgròs, amb 358 metres.

3.3.1. El clima del municipi

El clima de Sant Pere de Ribes és mediterrani litoral, el qual es caracteritza per estius secs i càlids i hiverns humits i temperats. És, en general, un clima suau, influenciat bàsicament per dos factors: el mar, que s'encarrega de suavitzar les temperatures, i les muntanyes del massís del Garraf, que aïllen el territori de temperatures més baixes i fredes, característiques de les zones pròximes d'interior. L'època de major pluviositat coincideix amb les estacions de la primavera i de la tardor.

El projecte s'emplaça al nucli antic de Ribes, al solar on actualment hi ha la Casa de la Vila.

3.4. DADES CADASTRALS I EMPLAÇAMENT

El solar és de geometria irregular, és troba dins el nucli urbà antic de Ribes i està compostat de dues entitats cadastrals:

- PARCEL·LA CASA DE LA VILA, CAN RIBA I EDIFICI ANNEX
Referència cadastral: 7288009CF9678N0001JY
SUP. PARCEL·LA: 1250.30 M2
- PARCEL·LA ET
Referència cadastral: 7288018CF9678N0001WY
SUP. PARCEL·LA: 31.69 M2

El solar limita al sud amb la Plaça de la Vila, a ponent amb el carrer Mossèn Andreu Malgà, a nord amb la UE.18 Casa Cremada, i a llevant amb la UE.18 Casa Cremada, amb un passatge d'accés, i amb la finca número 3 de la Plaça de la Vila.

El solar està ocupat per les següents edificacions:

Casa de la Vila; 1064,41 m²

Can Riba; 399,51 m²

Edifici annex; 303,83 m²

ET; 24.75 m²



La topografia del terreny és bàsicament plana. El solar no disposa de vegetació que calgui preservar.

3.5. ESTAT ACTUAL

L'àmbit d'actuació inicial engloba dos edificis, pròpiament l'edifici de la Casa de la Vila i l'edifici de Can Riba, amb els espais exteriors annexos. A dia d'avui ambdós edificis es troben desocupats des de l'estiu del 2012.

El motiu del desallotjament dels edificis és l'afectació de l'estructura de fusta de l'edifici principal per una plaga de tèrmits i corcs.

A la dreta de la Casa de la Vila hi ha un tercer edifici municipal, l'edifici annex, que encara està en ús en la seva planta segona.

A la documentació gràfica s'adjunten els plànols de l'estat actual facilitats per l'Ajuntament.

3.6. INFORME LESIONS ESTRUCTURA.

Dins el plec de condicions del concurs per a la redacció del projecte de reforma de la Casa de la Vila, hi havia incorporat un estudi encarregat per l'Ajuntament, sobre les lesions dels diferents elements constructius de l'edifici que va ser redactat per l'empresa COTCA i signat amb data de setembre de 2012.

En aquest estudi es fa palès l'estat de conservació dels elements que componen l'estructura, i sobre tot, de manera molt detallada les lesions que feien referència als elements de fusta.

Analitzant el document en detall, es pot concloure que l'edifici ha patit en el decurs de la seva història un seguit d'atacs de diverses espècies que han afectat de manera molt diversa les biguetes de fusta dels forjats.

Tot seguit s'indiquen les afectacions en cadascuna de les edificacions que componen la construcció motiu del projecte.

CASA DE LA VILA

L'estudi es centra, principalment, en determinar el grau d'afectació d'aquesta construcció, destacant, de manera molt detallada la valoració dels elements de coberta (la resta de plantes només s'han pogut estudiar aquelles zones que eren accessibles).

Si bé l'estudi detecta afectacions de moltes espècies, sembla ser que cap d'elles està operativa a data d'avui. El grau d'afectació, en la major part dels casos, es pot catalogar com a lleu, i tan solt en llocs molt concrets, caldrà reparar algun cap de bigueta.

Així doncs, el plantejament inicial seria el de mantenir l'estructura actual, realitzant actuacions molt puntuals per tal de poder adaptar els elements afectats als condicionants de seguretat que estableix la normativa vigent. De totes maneres, atès el fet que no s'ha tingut accés a la totalitat dels elements estructurals, no es descarta la possibilitat de substituir algun dels elements més afectats.

CAN RIBA

L'estudi de COTCA no analitza els elements estructurals d'aquesta construcció, si bé una inspecció visual pot concloure que l'estat de conservació és força semblant al de la construcció de la Casa de la Vila. Per tant, les conclusions de l'apartat anterior poden ser extrapolables a aquesta construcció.

Cal destacar que en aquest edifici existeix alguna de les zones que es troben reforçades i, per tant, caldrà valorar si aquest reforç es pot ajustar al nou programa d'ús de l'edifici.

EDIFICI INFORMÀTICA

Un altre edifici adossat a la construcció principal que si apareix en l'estudi redactat per COTCA, si més no, alguna de les zones, aquelles que no han estat reforçades i/o substituïdes.

Les conclusions que es poden desprendre són semblants a les de la resta d'edificis, si bé, cal destacar que la part de l'edifici que dona façana a la plaça, la més antiga, és la que es troba més afectada i, potser, requerirà d'una actuació més contundent que la resta.

Aquest punt s'haurà de valorar un cop es tingui accés a l'edifici (actualment hi ha una part ocupada per l'arxiu municipal) i es pugui deixar a la vista tota l'estructura. Val a dir que en tots els casos caldrà fer una actuació preventiva per tal de garantir que els elements de fusta que es deixin, no es tornaran a veure afectats per cap plaga. Es buscarà el tipus de tractament que doni més garanties i afecti, de la menor manera possible, al correcte desenvolupament de les feines de reforma, així com a l'ús posterior que estigui previst per a les diverses dependències.

3.7. ALTRES DEMANDES I INTERESSOS DEL CLIENT

La definició dels aspectes més importants de la proposta estan recollits en els Plecs Administratius i Tècnics que varen regir el concurs i que formen part del contracte del present treball.

Hi ha, però, alguns aspectes que no en formen part atès que s'han afegit amb posterioritat fruit de l'evolució del propi treball. A dia d'avui aquests aspectes es concreten en:

1. OBRES PER FASES

El projecte executiu es dividirà en fases. Cadascuna d'aquestes fases ha de ser susceptible d'utilització independent i han de permetre posar en funcionament diferents parts de l'edifici. La primera fase inclourà:

- a. Conservació, sanejament i reforç de l'estructura existent de la Casa de la Vila.
- b. Sanejament de les humitats per capillaritat dels murs i soleres de PB.
- c. Reforç de l'estructura de fusta per donar compliment a les normatives referents a protecció d'incendis.
- d. Rehabilitació de la planta baixa de la Casa de la Vila.
- e. Altres actuacions a definir.

La resta de fases es definiran en funció de l'abast i el pressupost de la primera.

2. AMPLIACIÓ SALA DE PLENS

Es vol mantenir i potenciar la representativitat de la Sala de Plens, com a lloc de trobada i debat entre els ciutadans i els seus representants polítics. Es dimensiona un aforament aproximat de 21 a 25 polítics, i 25 persones de públic. És necessari que els seients dels polítics disposin d'un petit espai de treball on poder prendre notes. Alhora cal preveure que el públic es pugui asseure. Tot i que la sala no té cap catalogació especial, es vol mantenir la seva imatge actual, conservant el fals sostre i el mobiliari existent.

3. ECODISENY

Estudi de mesures per fomentar l'estalvi energètic.

4. MANTENIMENT POSICIÓ RACKS INFORMÀTICS

La sala dels Racks Informàtics de l'edifici no es podrà tocar en cap moment. A més aquest local haurà de disposar de subministrament elèctric en tot moment de l'obra.

5. SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC COMPLEMENTARI

Estudiar la instal·lació d'un subministrament elèctric complementari de l'edifici d' Informàtica, ja que la sala CPD, es troba en aquest edifici. Tot i que des del punt de vista normatiu pugui resultar no obligatori, (Reglament de B.T. ITC 28), la sala CPD d'aquest edifici és el servidor general de tots els edificis municipals, i en el futur també controlarà la Web de l' Ajuntament.

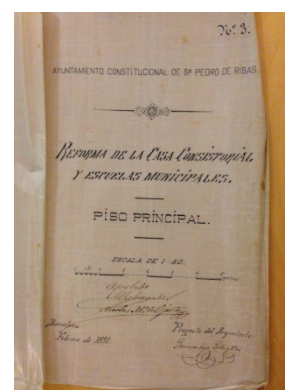
3.8. DOCUMENTACIÓ HISTÒRICA

A l'Arxiu Històric de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, es disposa de diversa documentació relacionada amb la Casa de la Vila. Per a la redacció del present treball s'han consultat els següents documents:

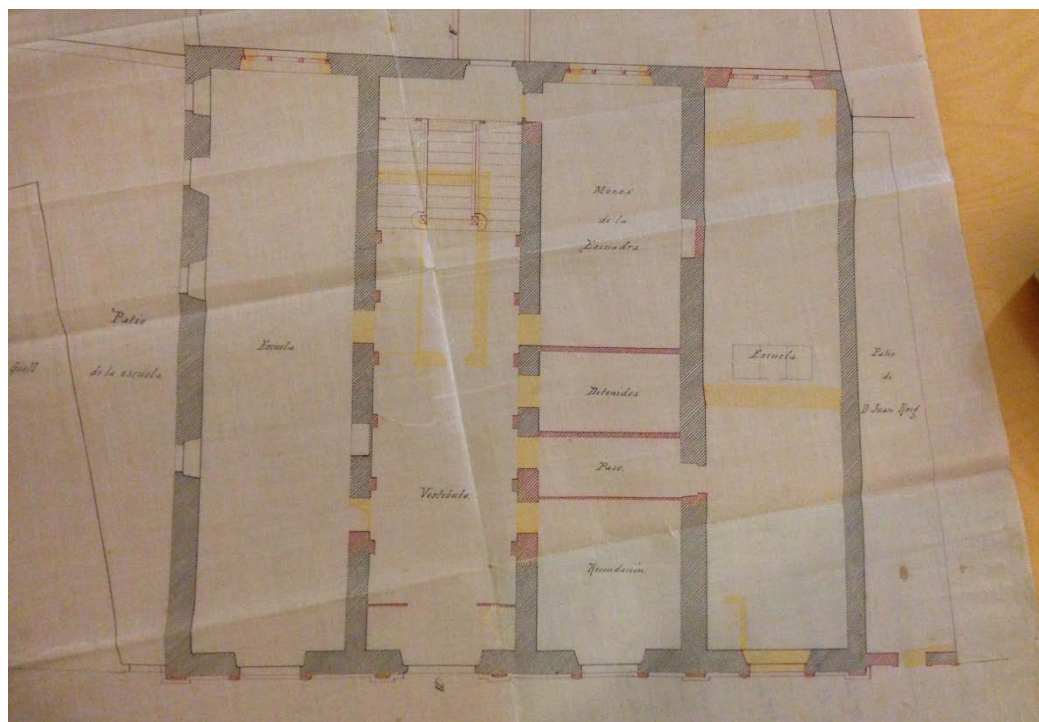
- "EXPEDIENTE ENSANCHE SAN PEDRO DE RIBAS. 1881-1886" Amb data del 2/8/1881, redactat per Carlos Gauran, arquitecte.
On es redacta un projecte d'urbanització amb l'objectiu de pautar el creixement del municipi.

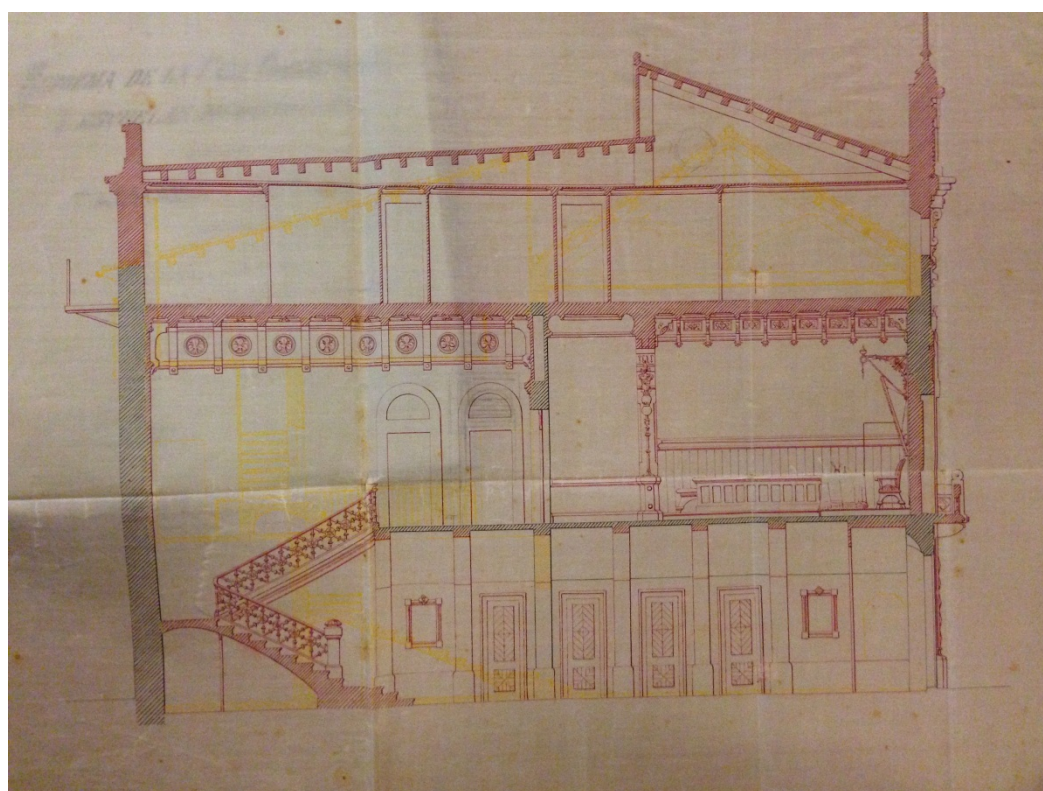
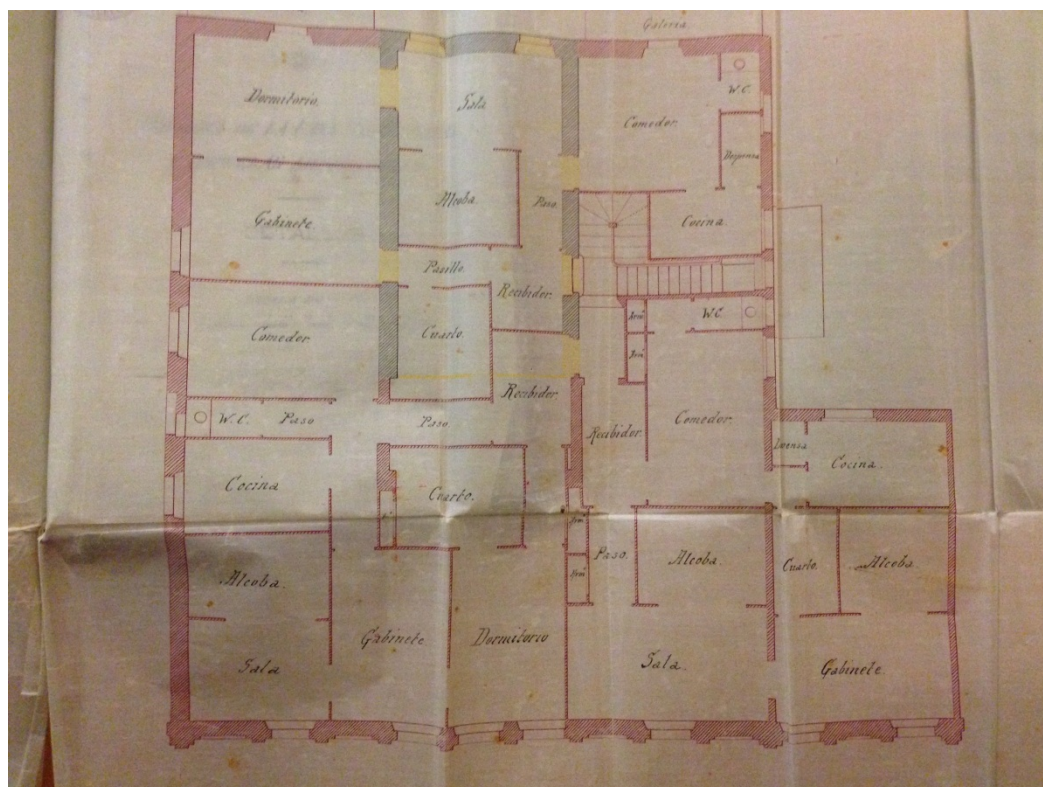


- "EXPEDIENTE REFORMA DE LA CASA CONSISTORIAL. 1893". Amb data del 1891, redactat per Bonaventura Pollés i Vivó, arquitecte.
El projecte contempla l'aprofitament del cos general de l'edifici, però en modifica la façana principal, la distribució interior. També preveu l'adició d'una planta i per tant la reforma de la coberta.



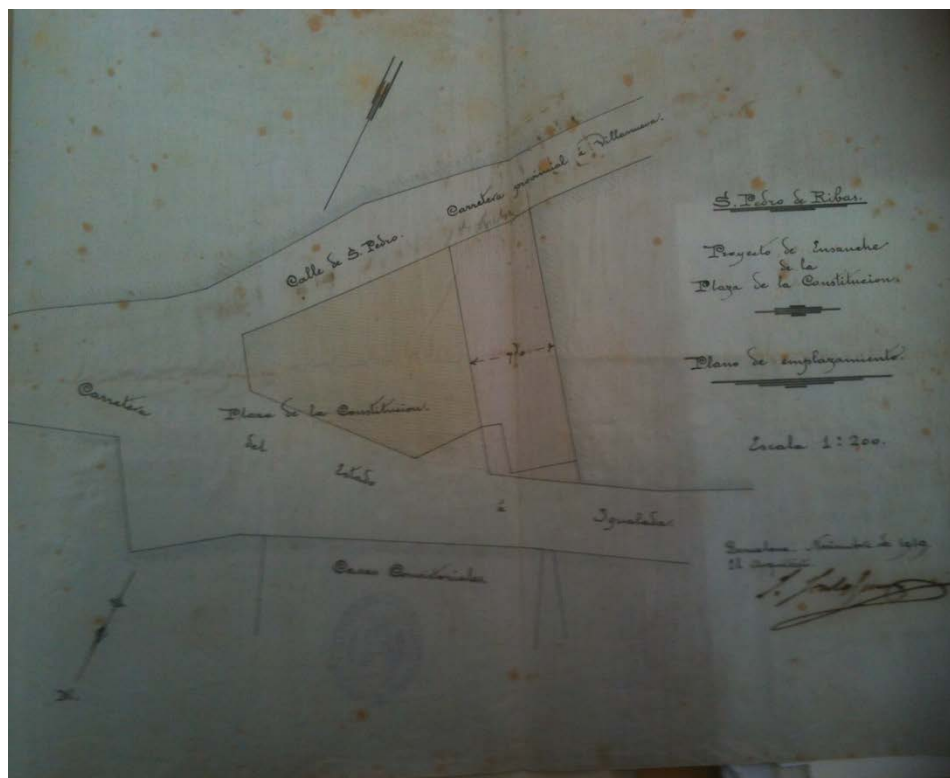
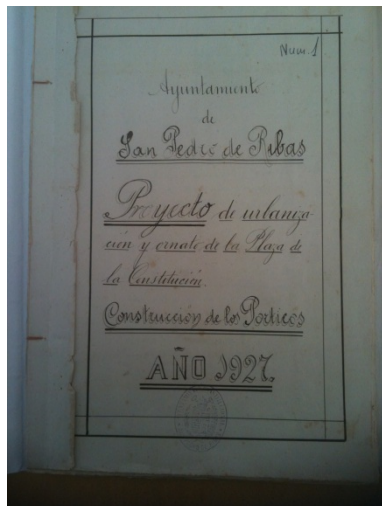
La proposta planteja reaprofitar els elements que es troben en bon estat, com poden ser teules, bigues, etc...







- “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN. 1927”
El projecte preveu l'enderroc de dues edificacions de davant de la Casa de la Vila per generar l'espai de l'actual plaça.
També es reserva un espai per generar una nova façana porxada a la finca entre mitgeres que fruit de l'enderroc dóna façana al nou espai públic.



- "FESTA MAJOR SANT PERE 1993. CENTENARI DE L'EDIFICI DE L'AJUNTAMENT" Article de Xavier Miret i Mestre "DE LA CASA DE TERME A L'AJUNTAMENT ACTUAL".

L'article fa un resum històric de l'evolució de la població i la seva relació amb la presa de decisions municipals. Les dades i dates més rellevants són les següents:

- o 990. Primers indicis de població.
- o Segle XIII. Origen institució municipal.
- o 1269. Nomenament de 2 síndics pel Consell General de la Universitat de Ribes.
- o 1351. Constància de que es realitzen congregacions al "Torren de Ribes", amb repic de campanes i nomenament de síndics.
- o 1502. Primeres notícies de la Casa del Terme. Punt de reunió dels petits veïnats de Palou, Parellades, Vilanoveta, Puigmoltó i Les Torres.
- o 1620. El bisbe de Barcelona cedeix el castell a la Universitat de Ribes.
- o 1643. Constància de l'existència del "Consell de Trenta" on hi ha jurats de totes les mans. Escollits per els membres de cada mà.
- o 1713. Ferri control per part del govern de Felip V. S'anul·len els jurats electes i es nomenen pel govern.
- o 1727. Adquisició del solar que ara ocupa la Casa de la Vila per construir-hi un hostal, per la seva ubicació cèntrica en el creuament de camins de Palou a Les Torres.
- o 1804. Es preveu la construcció d'un Hospital al solar que ara ocupa la Casa de la Vila.
- o 1833. S'ocupa l'edifici amb dependències municipals de l'Ajuntament i les escoles.
- o 1846. ES duen a terme algunes reformes a l'edifici de la Casa de la Vila.
- o 1853. Hi ha constància de que l'hospital ja no ocupa l'edifici.
- o 1881. Es redacta un projecte d'eixample.

3.9. TOPOGRÀFIC

En data 13/11/2013 s'ha dut a terme un aixecament topogràfic de l'àmbit de l'actuació, a escala 1/200, projecció UTM i cotes referides al nivell del mar.

Les dades que reflecteix l'aixecament topogràfic són: límits façanes, rasants, voreres, guals, mobiliari urbà, tapes, registres, arbrat, alçada murs de perímetre (tanques), ... També s'indica el Nord.

Fruit d'aquest aixecament es comprova que cal redibuixar els plànols d'estat actual atès que les mesures i posicions dels edificis existents i el seu entorn no són del tot coincidents.

3.10. CONSIDERACIONS AL VOLTANT DE CAN RIBA

Atès que l'enderroc o no de Can Riba, és un aspecte clau en la presa d'aquesta decisió, la nostra tria bascula al voltant d'aquest element. Us resumim les nostres reflexions al respecte.

SI ES MANTÉ CAN RIBA

L'estat actual de Can Riba, requereix que la intervenció que s'hi ha de fer per a mantenir-lo sigui integral i complexa (reforç de forjats, substitució de la coberta, reparació de les façanes, instal·lacions, ...) Per tant,

- Econòmicament no suposa cap estalvi important respecte una obra nova, on cal a més afegir les incerteses que una actuació d'aquest tipus porta implícites.
- Tècnicament representa una complexitat superior a l'obra nova.
- Urbanísticament, al nostre entendre, la seva posició ajuda a mantenir la proporció entre buit i ple del casc històric (un edifici d'obra nova en el seu lloc també ho resoldria) i no suposa un problema més enllà de l'accessibilitat de l'espai públic, (que es podria resoldre restringint el trànsit de vehicles rodats).
- Arquitectònicament, a banda del valor de la seva antiguitat (que no convé menystenir) no conté altres elements de valor especial que calgui conservar de manera imprescindible.

D'altra banda, fruit de l'evolució dels estudis previs i de la maduració de les reflexions que això implica, hem arribat a la conclusió que si es vol mantenir Can Riba, cal conservar al màxim la seva imatge i elements actuals; obertures de façana, coronament (posició de la coberta), nivells i nombre dels forjats (per poder mantenir les obertures de façana). Tot plegat per:

- no complicar encara més la rehabilitació d'un edifici que ja de per si, pot ser complexa atès l'estat en el que es troba.
- preservar la seva imatge actual per donar sentit a la seva conservació.

Això ens porta a descartar totes les opcions que contemplaven la ubicació del nou nucli de comunicacions verticals dins de Can Riba, atès que totes elles en modifiquen la volumetria (sobresurten per damunt de la coberta actual per arribar a la planta segona de la Casa de la Vila), i totes aquelles que alteren la posició dels forjats (ja que obliga a modificar les obertures de façana també).

SI S'ENDERROCA CAN RIBA

Si s'opta per enderrocar Can Riba, els aspectes que creiem més importants de resoldre són:

- Resolució urbanística del buit que es genera; caldria omplir-lo de nou amb un altre edifici que amb la seva volumetria ajudi a millorar l'estat actual; formalització de la plaça lateral, eixamplament de visuals des de la plaça de la Vila, millora de l'assolellament, ...
- Accessibilitat de l'edifici annex; atès que els nivells del nou edifici (que substituiria Can Riba) es poden situar a la mateixa cota que els de la Casa de la Vila, és factible amb un sol nucli resoldre l'accessibilitat dels 3 edificis. (Nou, Casa de la Vila i annex).

Un nou edifici també hauria de permetre acollir millor el nou programa previst (Ràdio Ribes i sala polivalent) atès que la seva estructura i distribució ja són pensades per aquests usos.

3.11. CONSIDERACIONS AL VOLTANT DE L'ANNEX

Des de l'inici del treball, i ens consta que abans i tot, al consistori hi ha un gran debat al voltant de què fer amb Can Riba. I en canvi, la reflexió al voltant de l'edifici annex és menys intensa. A nosaltres ens sembla però, que també és important.

L'edifici annex, a banda de no tenir cap valor arquitectònic remarcable, està estretament lligat amb el funcionament de la Casa de la Vila i no compleix accessibilitat. Es pot donar resposta a aquest requeriment de diferents maneres:

- Nucli en el propi edifici annex. En limitarà molt l'ús, atès que el nou nucli de comunicacions verticals ocuparia molt d'espai deixant cada planta amb molt poca superfície aprofitable.
- Nucli a la Casa de la Vila servint també a l'edifici annex. Allibera les plantes actuals de la superfície del nucli i per tant es pot destinar més espai per espais pròpiament de treball. Aquesta opció permet conservar els nivells dels forjats actuals. Aquesta opció permet posposar la reforma de l'edifici annex, ja que la posició del nucli no obliga a fer cap intervenció dins seu.
- Nucli a la Casa de la Vila sense servir a l'edifici annex. Per resoldre l'accessibilitat caldria enderrocar l'edifici i construir uns nous forjats a nivell dels de la Casa de la Vila. En resultaria un menor aprofitament atès que no es podrien fer dos plantes degut a la gran alçada lliure entre plantes i en compliment de l'ARM.

Recomanem reflexionar al voltant de l'ús i adequació que es vol assolir a l'edifici annex, com element clau per a la presa de decisions.

4. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

4.1. CONCLUSIONS ESTUDIS PREVIS

Es detalla a continuació un resum de conclusions dels estudis previs elaborats en relació a la rehabilitació de la Casa de la Vila.

- Enderrocar Can Riba per desenvolupar una opció que resolgui l'accessibilitat de tota l'actuació (inclòs l'edifici annex), alhora que permeti posposar tant com sigui necessari la intervenció en el propi edifici annex.
- Situar el nucli de comunicacions verticals dins la Casa de la Vila per complir amb l'ARM màxima normativa.
- L'edifici de nova planta, de volum inferior a Can Riba, ha de permetre que la Casa de la Vila tingui més presència.
- L'edifici de nova planta, serà pensat per millorar urbanísticament la resolució dels espais públics que es generen i alhora millorar les condicions de les finques veïnes.
- Reduir la superfície d'actuació i per tant, facilitar l'acabament de les successives fases d'obra.
- Reduir incerteses d'obra amb la rehabilitació de Can Riba, i per tant donar més garanties per acotar el pressupost d'obra sense desviacions.

4.2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El pla de millora urbana del nucli antic de Ribes aprovat definitivament el dia 21 de juliol de 2009 qualifica el solar on s'ubica la Casa de la Vila, Can Riba i l'edifici de la plaça del Centre, núm. 2 (on actualment s'hi ubica el servei d'informàtica) com a clau D5, equipament administratiu.

L'art 18 estableix que el sistema d'equipaments es regula d'acord amb els articles 211 a 219 del PGOU.

Les condicions generals d'ordenació i edificació les fixa l'art 217 del PGOU i disposa:

1. El sistema d'ordenació dels equipaments comunitaris serà edificació aïllada en parcel·la, llevat que estiguin físicament integrats en un àrea ordenada segons ordenació segons alineació de vial. En aquest cas, podran ordenar-se segons aquest sistema.

.....

4. L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament amb les següents limitacions:

a) En ordenació segons alineacions de vial, no excedirà del sostre i l'envolvent del volum que resulti de l'aplicació de les normes de l'àrea on estigui situat.

Així doncs, en el supòsit del solar on s'ubica la Casa de la Vila, Can Riba i l'edifici de la plaça del Centre, núm. 2 el sistema d'ordenació és segons alineació de vial i el

paràmetres edificatoris s'ajustaran als establerts per la clau 7.1*, zona de casc antic-àmbit PMU de l'entorn on se situa.

El plànol O2b PARÀMETRES EDIFICATORIS del pla de millora urbana grafia els terrenys lliures d'edificació, Can Riba i l'edifici de la plaça del centre, núm. 2 amb una alçada possible de PB+2P i grafia l'edifici de la Casa de la Vila, com a edificació protegida amb un nivell c entenent que aquesta edificació manté l'alçada existent.

El plànol O2c, REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN CARRERS D'INTERÈS HISTÒRIC del pla de millora urbana assigna el núm. 94c a la Casa de la Vila, els articles 83 a 85 regulen el nivell de protecció c. Els edificis marcats amb una (E) del llistat de l'art. 60 i 83 com és el cas de la Casa de la Vila només es consideren objecte de protecció els edificis pròpiament dits.

Els terrenys lliures d'edificació, Can Riba i l'edifici de la plaça del centre, núm. 2 es regulen com a nivell de protecció f, edificis sense valor tipològic que formen part del teixit històric. Els articles 92 a 94 regulen el nivell de protecció f, i cal tenir en especialment consideració les determinacions de composició de façanes.

Del compliment de la normativa exposada les dades d'ocupació i edificabilitat resultants són les següents:

PARCEL·LA CASA DE LA VILA , CAN RIBA I EDIFICI ANNEX

Referència cadastral: 7288009CF9678N0001JY

SUP. PARCEL·LA: 1250.30 M2

PARCEL·LA ET

Referència cadastral: 7288018CF9678N0001WY

SUP. PARCEL·LA: 31.69 M2

CLASSIFICACIÓ GLOBAL PARCEL·LA: D5: Equipament administratiu

CONDICIONS D'ORDENACIÓ (a escollir):

- edificació aïllada en parcel·la,
- alineació a vial, clau 7.1 CASC ANTIC

SI EDIFICACIÓ AÏLLADA EN PARCEL·LA:

EDIFICABILITAT MÀXIMA: 0.6m2st/m2s: 769.19 M2

OCUPACIÓ MÀXIMA PB: 60%: 769.19 M2

Per tant, els paràmetres ja resten exhaurits amb l'edificació existent i no es pot dur a terme cap intervenció. Pel que s'aplica la clau 7.1

SI ALINEACIÓ A VIAL:

OCUPACIÓ PB: 80% SUP PARCEL·LA: 1025.59 M2

ARM: PB+2, 10.50M (a excepció de la Casa de la Vila que manté l'alçada existent)

EDIFICABILITAT MÀXIMA: 1025.59 M2 x 3 (pb+2): 3077.97 M2

Atès que s'enderroca CAN RIBA:

OCUPACIÓ MÀXIMA: 1025.59 M2

OCUPACIÓ PB EXISTENT: 487.46 M2

OCUPACIÓ TOTAL PROPOSTA: 837,18 M2

OCUPACIÓ MÀXIMA PB RESTANT: 188.41 M2

EDIFICABILITAT MÀXIMA: 3077.97 M2

EDIFICABILITAT EXISTENT: 1392.99 M2

EDIFICABILITAT TOTAL PROPOSTA: 1873.57 M2

EDIFICABILITAT MÀXIMA RESTANT: 1204.40 M2

4.3. RESERVA PLACES D'APARCAMENT

Segons la "Ordenança Municipal Reguladora d'aparcaments i garatges aparcaments";

Art. 6 punt 8. No és obligatori la previsió d'aparcament en les actuacions de rehabilitació d'edificis inclosos en catàleg o protegits pels seus valors històrics i artístics si les obres necessàries poden malmetre els valors compositius dignes d'ésser preservats.

Segons el "Pla de Millora Urbana del nucli de Ribes"

Art. 106.4. S'eximeixen aquells edificis inclosos en el Catàleg de Patrimoni Històric-Artístic o amb un nivell de protecció "c", "d" o "e" de preveure o vincular places d'aparcament. No obstant, s'admetrà l'eixamplament de les obertures d'accés des de carrer, quan es vulgui fer una reserva d'aparcament i aquesta intervenció no alteri substancialment la composició arquitectònica de la façana.

Art. 107. 4. Quan el sector o zona urbana ho permeti o exigeixi, i prèvia autorització municipal, en conseqüència de la impossibilitat física de complir amb la norma, les reserves de places d'aparcament podran substituir-se, totalment o parcialment, per la previsió d'espais contigus d'aparcaments. L'autorització podrà establir les condicions pertinents per garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments tinguin més d'una vinculació.

Per espai contigu s'entendrà l'immediat que estigui tocant a la finca per a la qual siguin exigibles les places d'aparcament, o en casos justificats, el situat a distància no superior a 300 metres, amidats pels eixos de vials.

Per tot plegat, cal entendre que per l'edifici de la Casa de la Vila no hi ha obligació de previsió de places d'aparcament però si per a l'ampliació.

El nombre de places ve donat per l'ús, que cal assimilar a algun dels previstos a l'art. 5 de l'ordenança. Hi ha dos usos assimilables: per a l'edifici de la ràdio i per a la sala polivalent.

Edifici de Ràdio Ribes:

b) Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs o similars o edificis amb oficines, despatxos, bancs o similars:

Una (1) plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda o fracció de cada local independent.

Sala polivalent:

i) Centres culturals, biblioteques, galeries d'art i museus públics i anàlegs:

Una (1) plaça per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m²) de superfície construïda.

D'acord amb això i segons les superfícies d'ampliació per usos, només cal fer la previsió d'una plaça, que es preveurà en l'espai públic inclòs en la parcel·la objecte del projecte.

D'altra banda, es recomana per fomentar la mobilitat a peu dins el casc antic fer ús dels dos aparcaments públics existents, i si cal en un futur (degut a noves ampliacions de l'equipament o a més demanda per altres motius) estudiar-ne la seva ampliació.

5. ASPECTES TÈCNICS

5.1. POSSIBILITATS CONSTRUCTIVES PER GARANTIR RESISTÈNCIES NORMATIVES. COBERTA CASA DE LA VILA.

Tal i com s'ha comentat en punts anteriors, la voluntat principal consisteix en aprofitar l'estructura existent. Analitzant les indicacions que apareixen a l'actual normativa caldrà tenir present una sèrie d'aspectes a valorar i que afectaran de manera molt directa al tipus d'actuació a dur a terme sobre l'estructura.

COBERTA ESTRUCTURA VISTA.

En el cas que es vulgui donar prioritat a tenir una estructura de coberta a la vista, caldrà valorar la resistència al foc de cadascun dels elements.

Les primeres valoracions indiquen que els actuals elements estructurals no són capaços de garantir una resistència al foc superior a un R-30, aquesta dada vol dir que, amb la normativa a la mà, l'acabat de coberta no pot tenir un pes superior a 1 kN/m². A més, cal tenir present que s'ha d'adaptar la coberta per tal de millorar els condicionants tèrmics i acústics.

Tenint en consideració aquests aspectes, caldrà modificar l'actual acabat de coberta per tal de poder aprofitar els elements estructurals.

Un tipus de coberta que s'ajusta a aquests requeriments seria una teulada formada per un tauler tipus sandvitx lleuger que aguantí una placa rígida que ha de servir de suport de l'acabat de teula ceràmica (aquestes poden ser reutilitzades, sempre que el seu estat de conservació ho permeti).

COBERTA ESTRUCTURA NO VISTA.

En el cas que deixar a la vista l'estructura de la coberta no esdevingui un condicionant principal del projecte i es pugui precedir al revestiment, es simplifica l'abast de l'actuació.

Aquesta passaria per revestir tot i cadascun dels elements de fusta amb productes intumescent que garanteixin una resistència al foc de, com a mínim, R-60.

Aquesta decisió comportaria l'aprofitament de l'acabat de la teulada, si bé caldria pensar en la manera de millorar les condicions tèrmiques i acústiques del conjunt.

5.2. POSSIBILITATS CONSTRUCTIVES PER GARANTIR RESISTÈNCIES NORMATIVES. FORJATS CASA DE LA VILA.

En el cas dels forjats interiors cal tenir present tan els condicionats resistents com els d'estabilitat davant dels efectes del foc. En aquest cas, atès que l'edifici és "us administratiu" cal garantir una resistència R-60 dels elements estructurals.

Amb la informació que es disposa de l'estudi de COTCA, sembla ser que totes les bigues de fusta (en el supòsit de que totes les bigues tinguin les mateixes mides especificades en l'estudi), podrien ser capaces de suportar un incendi amb les característiques esmentades, amb plenes garanties d'estabilitat.

En aquelles zones on les biguetes estan revestides com pot ser el cas del sostre de l'escala principal i la sala de plens que tenen el fals sostre artesanat de guix, compleixen, de ben segur, amb els requeriments contra el foc. Per tal de minimitzar les deformacions i millorar l'aïllament acústic entre plantes, es planteja aixecar el paviment de damunt (parquet), col·locar connectors a les biguetes, i fer una capa de compressió de 5cm.

Aquesta solució a més permet fer el tractament preventiu de la fusta de les biguetes, per la cara superior, sense que sigui necessari el desmuntatge de l'actual cel ras.

Cal tenir present l'increment de pes que pot representar aquesta solució que comportaria una revisió de les càrregues que podrien suportar els murs i els fonaments.

Val a dir que el principi d'actuació que pretén regir el present projecte, comporta la realització d'intervencions puntuals que no afectin a l'estabilitat general de l'edificació i que no representin un increment de pes del conjunt ja que això comportaria una revisió de la capacitat de càrrega de la fonamentació.

En el cas que les actuacions plantejades no comporti l'increment de pes total de l'edifici, es disposa d'una estructura que s'ha comportat correctament en el decurs de la seva història i que no presenta patologies associades a un mal funcionament de la fonamentació, i per tant, es considera que no caldria fer cap tipus d'actuació de reforç.

Aquestes conclusions són extrapolables als forjats de fusta de les altres dos construccions adossades.

5.3. POSSIBILITATS CONSTRUCTIVES PER GARANTIR RESISTÈNCIES NORMATIVES. VOLTES I FORJATS DE FORMIGÓ CASA DE LA VILA.

La resta de tipologies de forjats de l'edifici de la casa de la vila responen a dos tipus que corresponen a dos moments històrics diferents.

Un correspondria en el moment en el qual l'edifici pateix les reformes més importants per tal que esdevingui la construcció de referència de la vila. Serien les voltes que s'aprecien en la planta baixa. Aquestes eren originàries de l'edifici abans de la reforma.

El que es desprèn de l'estudi de COTCA, es que, tot i que apareixen petites fissures molt localitzades en zones on existeixen càrregues puntuals, aquestes presenten un bon estat de conservació sense que sigui necessari realitzar cap tipus d'actuació de reforç "a priori" (val a dir que, el sentit comú, fa que sigui recomanable realitzar una sèrie de cales força extensa, abans de l'inici de les obres, per tal de poder ampliar la informació sobre l'estat de conservació de tots els elements que es volen aprofitar).

De totes maneres cal tenir present que el futur edifici tindrà un ús molt semblant al que ha estat desenvolupant els darrers anys i, en aquesta zona en concret, no és

apreciable cap deficiència que sigui el resultat d'un comportament deficient de l'element estructural.

Si fruit de la proposta arquitectònica cal ampliar les obertures de les voltes, serà necessari fer-hi alguns estintolaments. Caldrà confirmar que l'alçada permet realitzar aquesta actuació.

La resta d forjats són el resultat d'una actuació de reforma posterior. Es va fer servir un tipus de forjat unidireccional a base de biguetes de formigó autoportants pretensades que es poden aprofitar ja que, de la mateixa manera que en el cas anterior, no està previst un canvi significatiu de l'ús d'aquesta zona.

5.4. TRACTAMENT LESIONS FUSTA

L'atac d'agents paràsits (termites, corcs, arnes,...) que ha patit l'estructura de fusta de l'edifici de la Casa de la Vila ha de ser tractat per eliminar la plaga i evitar que es reproduïxi.

L'empresa especialista Rehabilit que ens acompanya durant la inspecció recomana que la intervenció, que es concreta en l'aplicació d'un producte a base de piretroids en suport de dissolvent orgànic, es dugui a terme a l'estructura de la coberta i al forjat de planta segona.

Atès que l'estructura de coberta està vista, el tractament es pot aplicar sense haver de desmuntar cap element de la coberta. Tot i que si es desmunta es tindrà millor accés a la part superior de les bigues que en alguns casos es veuen bastant afectats.

Per realitzar el tractament al forjat de planta segona, i atès que per sota seu hi ha alguns fals sostres molt treballats que cal mantenir, l'actuació s'haurà de dur a terme des del damunt del propi forjat. Caldrà aixecar el paviment i repicar fins a deixar vistes la cara superior de totes les bigues.

L'objectiu del tractament curatiu és sanar la fusta eliminant els paràsits de la fusta a base de:

- a. Injecció al portell de tota la biga: per eliminar els paràsits de la fusta.
- b. Injecció dels caps de biga: per evitar la possible entrada de la termita que arriba a través dels murs.
- c. Polvorització de la superfície de la biga: per evitar la progressió dels ous dipositats pels corcs en la superfície de la fusta i per permetre l'efecte fungicida.

Durant la durada del tractament caldrà que l'edifici només estigui ocupat pels especialistes en el tractament. Un cop realitzat no s'hi podrà accedir fins al cap de 48 hores.

5.5. TRACTAMENT HUMITATS PER CAPIL·LARITAT

Durant la inspecció de l'edifici observem que el paviment la planta baixa de la Casa de la Vila, presenta taques d'humitat. També observem que tots els murs que aguanten les voltes estan protegits amb un arrambador de fusta que suposem pretén amagar les taques de la humitat que hi deu haver. Algunes de les voltes a més fa molta olor a humit.

La planta baixa de l'edifici annex presenta la mateixa patologia.

Atès que la presència d'humitat és constant a la planta baixa es dedueix que aquesta és produïda per capil·laritat amb el terreny.

Per garantir un ús confortable i sà de l'edifici cal donar solució a aquesta patologia. Havent-ne consultat el tractament amb l'empresa especialista Rehabilit, es proposa la següent solució:

- d. Repicat dels elements d'acabat (morters, guixos, pintures) que es trobin hidratats i amb presència de sals.
- e. Instal·lació del sistema MURSEC ECO inalàmbic, que emet senyals a molt baixa freqüència actuant sobre els anions i cations presents en els murs i soleres, anul·lant el procés d'absorció capil·lar i provocant que la humitat descendeixi altre cop cap al subsòl.
- f. Execució dels acabats del mur i paviment, a definir en projecte executiu.

El període de sanament de la patologia pot durar entre 6 i 36 mesos. No obstant, l'edifici pot estar en ús mentre dura el procés. Per evitar que la patologia torni a aparèixer caldrà tenir sempre en funcionament el sistema.

5.6. CRITERIS INSTAL·LACIONS

SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC COMPLEMENTARI

Per complir amb la normativa no seria necessari ja que es superarà l'aforament de 300 persones.

Per aspectes funcionals del CPD s'observa que si que serà necessari. Tècnicament hi ha dues opcions, que es detallen a continuació, tot i que es recomana la segona:

- Doble escomesa elèctrica: això implica fer una sol·licitud a companyia per veure si ens poden donar subministrament des d'una estació transformadora diferent a la que ens dona alimentació elèctrica actualment. Aquesta alternativa és cara, cal comprovar l'existència d'altres ET per la zona, i es resta condicionat a la celeritat de la companyia a respondre.
- Col·locació d'un grup electrogen a coberta: que implica portar alimentació elèctrica des de la coberta fins a la planta baixa i que l'ascensor o una

escala “en condicions” arribi a la planta coberta, per tal de realitzar el subministrament “puntual” de gasoil quan fos necessari. S’entén que el grup electrogen només es posarà en funcionament en cas d’emergència i una vegada a l’any per manteniment, per tant el consum del gasoil serà mínim.

INFORMÀTICA

- Actualment hi ha una varietat de cablejat estructurat de diferents categories que caldrà solucionar. Caldrà definir criteris de disseny i nº de presses que cal col·locar.

ELECTRICITAT

- Actualment els 3 edificis s’alimenten d’un únic comptador col·locat a les escales de l’edifici a on hi ha el departament informàtica. En l’actualitat la instal·lació elèctrica no es troba legalitzada. Es va començar el tràmit però no es va arribar a finalitzar. Això comporta que per exemple l’edifici a on hi ha el departament informàtic no estigui legalitzat. Caldrà fer la consulta a industria per saber quin és el tràmit administratiu per poder conservar almenys la instal·lació d’aquest edifici. De l’edifici a reformar caldrà fer-la tota nova.
- La ubicació de tots els subquadres de planta es pèssima per tant caldrà preveure una bona ubicació d’aquests nous elements en un futur.
- S’observa també l’existència d’un parallamps que sembla que estigui en bones condicions. Caldrà preveure una partida de certificació i manteniment correcte.

CLIMATITZACIÓ

- Hi ha unes unitats de cassettes a planta segona en bon estat. La resta són unitats de fancoils molt antigues i en desús. No hi ha renovació d’aire en cap dependència.
- Les unitats exteriors de coberta són amb refrigerant R-22. Aquest refrigerant està prohibit, per tant no es podrà aprofitar el sistema de climatització existent.

5.7. ACTUACIONS INCLOSES A LA FASE 1

Per donar compliment a la petició el consistori de realitzar les obres per fases, cal determinar primer quines són les actuacions prioritàries per poder posar en servei de nou l’edifici de la Casa de la Vila. Aquestes són:

- a. Realitzar el tractament de sanejat de l'estructura de fusta de la plaga de xilòfags que l'ha afectada; per eliminar els paràsits que encara hi pugui haver, els seus ous i evitar que la plaga es reproduïxi.
- b. Realitzar les reforços estructurals a tots aquells elements que han resultat malmesos per la plaga de paràsits. Per millorar la resistència dels elements estructurals afectats. Aquestes actuacions estan centrades en reforçar aquells punts que es troben més afectats per les diverses plagues i que determinen de manera molt clara la manca de resistència de tot l'element estructural. Seran actuacions molt puntuals ja que, en el supòsit que l'element estructural estigui afectat en gran part de la seva longitud, es planteja la substitució del mateix per un de nou de característiques semblants.
- c. Fer una capa de compressió al forjat de planta segona que s'ha hagut de desmuntar per fer el tractament de sanejat.
- d. Instal·lar els dispositius de tractament antihumitat per capil·laritat.

Un cop l'estructura estigui sanejada i les humitats per capil·laritat es comencin a tractar, l'àmbit d'actuació es concentra a la planta baixa. Les accions que es preveuen són:

- e. Desmuntatge de les divisòries i acabats (parets i sostres) actuals.
- f. Reparació dels paraments per nous revestiments compatibles amb el sistema instal·lat pel tractament de la humitat per capil·laritat.
- g. Col·locació d'un paviment tècnic que elimini les barreres arquitectòniques que hi ha a l'accés de l'edifici i en la connexió entre l'edifici noble i l'annex en planta baixa.
- h. Col·locació dels nous revestiments, fusteries interiors i divisòries per posar en funcionament el vestíbul principal i l'OAC.
- i. Execució d'un nucli de lavabos per donar servei a l'OAC.
- j. Execució de les instal·lacions que han de permetre posar en funcionament el vestíbul principal i l'OAC.
- k. A definir altres actuacions en funció del pressupost definitiu de la fase 1.

6. AVANÇ DE PRESSUPOST

6.1. AVANÇ DE PRESSUPOST.

SANEJAMENT PATOLOGIES I REFORÇOS ESTRUCTURALS CASA VILA					100.000,00 €
1	PA	TRACTAMENT DE LA FUSTA SEGONS PRESSUPOST REHABILIT EDIFICI NOBLE	25.000,00 €	1,000	25.000,00 €
2	PA	TRACTAMENT DE REFORÇ ESTRUCTURAL DE BIGUES DE FUSTA EN MAL ESTAT	45.000,00 €	1,000	45.000,00 €
3	PA	TRACTAMENT DE REFORÇ ESTRUCTURAL DE FORJAT DE SOSTRE PLANTA PRIMERA AMB ARRACADA DE PAVIMENTS, CONNECTORS EN BIGUETES DE FUSTA I CAPA DE COMPRESSIÓ DE FORMIGÓ ARMAT AMB MALLA	20.000,00 €	1,000	20.000,00 €
4	PA	INSTAL·LACIÓ DE DISPOSITIUS TRACTAMENT ANTIHUMITAT CAPIL·LAR	10.000,00 €	1,000	10.000,00 €
ENDERROC CAN RIBA					45.000,00 €
5	PA	ENDERROC TOTAL DE CAN RIBA	45.000,00 €	1,000	45.000,00 €
PLANTA BAIXA CASA DE LA VILA					272.500,00 €
8	PA	DESMUNTATGE DE DIVISÒRIES DE MAMPARES I DE REVESTIMENTS EXISTENTS EN PARETS I SOSTRES PLANTA BAIXA EDIFICI PRINCIPAL	10.000,00 €	1,000	10.000,00 €
9	PA	PREPARACIÓ DE PARAMENTS PER NOUS REVESTIMENTS COMPATIBLE A SISTEMA ANTIHUMITAT	35.000,00 €	1,000	35.000,00 €
10	PA	NOUS REVESTIMENTS DE PARETS DE PLANTA BAIXA	30.000,00 €	1,000	30.000,00 €
11	PA	NOUS REVESTIMENTS DE SOSTRES DE PLANTA BAIXA	10.000,00 €	1,000	10.000,00 €
12	PA	NOUS PAVIMENT TÈCNIC ELEVAT DE PLANTA BAIXA	35.000,00 €	1,000	35.000,00 €
13	PA	NOVES DIVISÒRIES EN PLANTA BAIXA EDIFICI PRINCIPAL	15.000,00 €	1,000	15.000,00 €
14	PA	FUSTERIES INTERIORS	5.000,00 €	1,000	5.000,00 €
15	PA	EQUIPAMENT DE NUCLI SERVEIS	7.500,00 €	1,000	7.500,00 €
16	PA	PREVISIÓ D'INSTAL·LACIONS PER FUNCIONAMENT PLANTA BAIXA - INSTAL·LACIONS GENERALS	125.000,00 €	1,000	125.000,00 €
PLANTA PRIMERA CASA DE LA VILA					250.500,00 €
19	PA	DESMUNTATGE DE DIVISÒRIES DE MAMPARES I DE REVESTIMENTS EXISTENTS EN PARETS I SOSTRES PLANTA PRIMERA EDIFICI PRINCIPAL	5.000,00 €	1,000	5.000,00 €
20	PA	NOUS REVESTIMENTS DE PARETS DE PLANTA PRIMERA EDIFICI PRINCIPAL	30.000,00 €	1,000	30.000,00 €
21	PA	NOUS REVESTIMENTS DE SOSTRES DE PLANTA PRIMERA EDIFICI PRINCIPAL	13.000,00 €	1,000	13.000,00 €
22	PA	NOVES DIVISÒRIES EN PLANTA PRIMERA EDIFICI PRINCIPAL	15.000,00 €	1,000	15.000,00 €
23	PA	FUSTERIES INTERIORS	5.000,00 €	1,000	5.000,00 €
24	PA	AMPLIACIÓ SALA DE PLENS	30.000,00 €	1,000	30.000,00 €
25	PA	EQUIPAMENT DE NUCLI SERVEIS	7.500,00 €	1,000	7.500,00 €
26	PA	PREVISIÓ D'INSTAL·LACIONS PER FUNCIONAMENT PLANTA PRIMERA - INSTAL·LACIONS GENERALS	150.000,00 €	1,000	150.000,00 €

NUCLI DE COMUNICACIONS				36.000,00 €	
17	PA	INSTAL·LACIONS TRANSPORT VERTICAL	18.000,00 €	1,000	18.000,00 €
18	PA	ESCALA	18.000,00 €	1,000	18.000,00 €
ENVOLVENT CASA DE LA VILA				140.000,00 €	
6	PA	TRACTAMENTS DE COBERTA	70.000,00 €	1,000	70.000,00 €
7	PA	FAÇANES I FUSTERIES EXTERIORS EDIFICI PRINCIPAL	70.000,00 €	1,000	70.000,00 €
PLANTA SEGONA CASA DE LA VILA				235.500,00 €	
27	PA	DESMUNTATGE DE DIVISÒRIES DE MAMPARES I DE REVESTIMENTS EXISTENTS EN PARETS I SOSTRES PLANTA SEGONA EDIFICI PRINCIPAL	5.000,00 €	1,000	5.000,00 €
28	PA	NOUS REVESTIMENTS DE PARETS DE PLANTA SEGONA EDIFICI PRINCIPAL	30.000,00 €	1,000	30.000,00 €
29	PA	NOUS REVESTIMENTS DE SOSTRES DE PLANTA SEGONA EDIFICI PRINCIPAL	13.000,00 €	1,000	13.000,00 €
30	PA	NOUS PAVIMENT PLANTA SEGONA	15.000,00 €	1,000	15.000,00 €
31	PA	NOVES DIVISÒRIES EN PLANTA SEGONA EDIFICI PRINCIPAL	15.000,00 €	1,000	15.000,00 €
32	PA	FUSTERIES INTERIORS	5.000,00 €	1,000	5.000,00 €
33	PA	EQUIPAMENT DE NUCLI SERVEIS	7.500,00 €	1,000	7.500,00 €
34	PA	PREVISIÓ D'INSTAL·LACIONS PER FUNCIONAMENT PLANTA SEGONA - INSTAL·LACIONS GENERALS	150.000,00 €	1,000	150.000,00 €
EDIFICI D'OBRA NOVA (PLANTA BAIXA)				200.000,00 €	
35	PA	NOU EDIFICI SUBSTITUCIÓ CAN RIBA 250M2X800€/M2	200.000,00 €	1,000	200.000,00 €
URBANITZACIÓ ESPAIS EXTERIORS				78.400,00 €	
36	PA	URBANITZACIÓ ENTORNS 500M2X160€/M2	78.400,00 €	1,000	78.400,00 €
EDIFICI ANNEX				74.000,00 €	
37	PA	ENDERROC ESCALA	5.000,00 €	1,000	5.000,00 €
38	PA	ESCLETXA FAÇANA	15.000,00 €	1,000	15.000,00 €
39	PA	CONDICIONAMENT PLANTA PRIMERA	54.000,00 €	1,000	54.000,00 €
SEGURETAT I SALUT I CONTROL DE QUALITAT				33.947,50 €	
40	PA	PREVISIÓ PER COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT I CONTROL DE QUALITAT 2.5% pem PREVIST	33.947,50 €	1,000	33.947,50 €
TOTAL PEM				1.465.847,50 €	
BI+DG					278.511,03 €
TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA					1.744.358,53 €
IVA					366.315,29 €
TOTAL PEC					2.110.673,82 €

6.2. OPCIONS A DESENVOLUPAR EN F1.

	F1- OPCIÓ A	F1- OPCIÓ B	F1- OPCIÓ C
SANEJAMENT PATOLOGIES I			
REFORÇOS ESTRUCTURALS CASA			
VILA	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
ENDERROC CAN RIBA	45.000,00 €	0,00 €	45.000,00 €
PLANTA BAIXA CASA DE LA VILA	272.500,00 €	272.500,00 €	272.500,00 €
PLANTA PRIMERA CASA DE LA VILA	0,00 €	250.500,00 €	250.500,00 €
NUCLI DE COMUNICACIONS	0,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €
ENVOLVENT CASA DE LA VILA	0,00 €	140.000,00 €	0,00 €
PLANTA SEGONA CASA DE LA VILA	0,00 €	0,00 €	0,00 €
EDIFICI D'OBRA NOVA (PLANTA BAIXA)	200.000,00 €	0,00 €	80.000,00 €
URBANITZACIÓ ESPAIS EXTERIORS	78.400,00 €	0,00 €	0,00 €
EDIFICI ANNEX	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SEGURETAT I SALUT I CONTROL DE QUALITAT	17.397,50 €	19.975,00 €	19.600,00 €
TOTAL PEM	713.297,50 €	818.975,00 €	803.600,00 €
BI+DG	135.526,53 €	155.605,25 €	152.684,00 €
TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA	848.824,03 €	974.580,25 €	956.284,00 €
IVA	178.253,05 €	204.661,85 €	200.819,64 €
TOTAL PEC	1.027.077,07 €	1.179.242,10 €	1.157.103,64 €

6.3. CONSIDERACIONS GENERALS EN RELACIÓ ALS PRESSUPOSTOS

L'estudi de costos realitzat en aquesta fase del projecte, és una previsió aproximada de cada partida, resultat de l'aplicació d'uns ratis per m2, i de la sol·licitud d'alguns pressupostos. És per això, que patirà encara certa evolució i caldrà anar confirmant a mesura que el projecte es defineixi.

A Barcelona, dimecres, 30 / abril / 2014

Signa l'arquitecte, el present:

AVANTPROJECTE

PER A LA REPARACIÓ I REHABILITACIÓ DE LA CASA DE LA VILA

MIPMARÍ ARQUITECTURA I DISSENY