

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 90 habitatges dotacionals i el nombre d'habitatges dotacionals resultants com a equipament comunitari a la Ronda Pinetons 9-15 de Mollet del Vallès.

Setembre de 2022

Aquesta obra esta subjecta a la llicència Reconeixement -NoComercial–SenseObraDerivada 3.0 de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor i no se'n faci un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades. La llicència completa es pot consultar a:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/deed.ca>



ÍNDEX

- 1.- Objectes del contracte.
- 2.- Obligacions de l'adjudicatari.
- 3.- Honoraris. Forma de pagament.
- 4.- Desglossament dels imports d'honoraris.
- 5.- Terminis d'execució de les tasques.
- 6.- Presentació dels projectes.
- 7.- Bases per a la redacció del projecte.
- 8.- Bases per a la direcció de les obres.

ANNEX

A1.- Annex gràfic

A2.- Programa de la promoció:

- Extracte del planejament vigent
- Programa funcional
- Pressupost aproximat
- Recull normatiu d'interès
- Aclariments

A3.- Documentació específica de la promoció

A4.- Estàndards d'habitatge social. Criteris de disseny i programes funcionals

A5.- Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges

A6.- Consultes sobre aspectes tècnics

1. Objecte del contracte

L'objecte del present contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu i la direcció d'obres, de les següents obres situades a la Ronda Pinetons 9-15 de Mollet del Vallès:

- Construcció de 90 habitatges dotacionals.
- Construcció del nombre d'habitatges resultants com a equipament comunitari de planta baixa.
- Aparcament.
- Urbanització de l'espai objecte de la cessió d'ús públic de l'espai lliure d'edificació en relació amb el parc dels Pinetons i el seu accés.
- La urbanització de l'espai objecte de la cessió d'ús públic de l'espai de separació a la partió límit amb l'edificació existent.
- La urbanització dels espais de la parcel·la no ocupats per edificació i corresponents a la promoció.

I inclou:

- Projecte i direcció d'obres de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte i direcció de la legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Projecte d'instal·lació d'aprofitament d'energia tèrmica.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Justificació dels objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.
- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i executades en obra i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte i en fase final d'obra que aportarà l'INCASOL.
- Revisió i incorporació al projecte del pressupost, l'amidament i el plec de condicions que aportarà l'INCASÒL.
- Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència de legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Suport a l'equip jurídic de l'Incasòl en les tasques de constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar.
- Modificació o adequació del projecte en el cas que l'Incasòl consideri necessària la modificació pel programa funcional de l'equipament comunitari, durant la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i/o el projecte executiu.
- Modificació o adequació del projecte en el cas que l'Incasòl consideri necessària la modificació pel programa funcional de l'espai lliure d'edificació en relació amb el parc dels Pinetons i el seu accés, durant la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i/o el projecte executiu.
- Redacció dels documents necessaris per les justificacions relatives a les necessitats d'aparcament.
- Redacció dels documents necessaris per les justificacions relatives a les necessitats d'ocupació de la parcel·la, tenint en compte els requeriments programàtics del concurs i l'establert a l'article 68.1.

Les tasques de cadascuna de les fases inclouen la coordinació i adequació del projecte i l'obra als requeriments especificats en la certificació energètica i en la certificació ambiental, així com la redacció de la documentació necessària per a justificar i verificar l'assoliment dels objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.

Per a la redacció dels projectes i la direcció de les obres s'emprarà la metodologia BIM per tal d'obtenir els següents objectius:

- Facilitar la interpretació i comunicació del procés constructiu.
- Garantir la coordinació entre disciplines del procés constructiu.
- Controlar l'estimació del pressupost durant tot el procés.
- Millorar la gestió de canvis durant el procés constructiu.

2. Obligacions de l'adjudicatari/a

L'adjudicatari/a estarà obligat a la presentació dels següents documents en els terminis fixats a l'apartat 4 del present plec:

Fase corresponent a la redacció del projecte:

- a) Avantprojecte que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Fitxa de previsió de càrregues elèctriques de l'edifici segons REBT acompanyada dels plànols d'emplaçament, plantes, alçats i seccions generals de l'edifici amb indicació prevista del CGP i, si s'escau, del recinte previst per al CT (en format A3).
 - Dades per a encarregar o completar l'estudi geotècnic segons DB-SE-C del CTE Seguretat Estructural.
- b) Projecte bàsic visat pel corresponent Col·legi professional que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Assumeix de direcció amb visat col·legial.
 - Projecte tècnic d'infraestructura comú de telecomunicacions.
 - Projecte d'instal·lació d'aprofitament d'energia tèrmica.
 - Projecte tècnic per a la llicència ambiental de l'activitat d'aparcament.
 - Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
 - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció.
 - 2 dossiers signats de la fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària. (duplicat)
 - Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives previstes al projecte i les especificades a la certificació energètica.
 - Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives previstes al projecte i els objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.
- c) Projecte executiu visat pel corresponent Col·legi professional que inclourà, a banda de la documentació específica:
- 2 dossiers signats de la fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària.
 - Altra documentació necessària per obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència de legalització activitat de l'aparcament.
 - Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives previstes al projecte i les especificades a la certificació energètica.
 - Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives previstes al projecte i els objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.
 - Render de la proposta arquitectònica.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

- d) Direcció d'obres que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Certificació mensual ordinària acompanyada de la documentació de seguiment: actes de les visites d'obres, recull fotogràfic compostat per vistes generals de tota l'obra i altres qüestions d'interès,...

- Direcció i el certificat final de les obres d'infraestructura comú de telecomunicacions.
 - Direcció i el certificat final de les obres corresponents a l'activitat d'aparcament.
 - Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives executades en obra i les especificades a la certificació energètica.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requeriments ambientals requerits per l'INCASOL.
 - Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.
 - Plànols individuals de cada habitatge (Din A3 a E 1:50 amb mobiliari, instal·lacions, llegenda de la simbologia de les instal·lacions, adreça i superfície útil total d'acord amb les escriptures)
 - Llibre de l'Edifici.
 - Certificat Final d'obra visat pels corresponents Col·legis professionals.
- e) Documentació final, que inclourà:
- Actualització de la documentació tècnica.
 - Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada.
- f) Documentació retorn aval, que inclourà:
- Informe sobre la verificació de funcionament de la instal·lació d'aprofitament d'energia tèrmica al cap d'un any de la posta en funcionament de la mateixa.
 - Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia de les obres.
- 2.1** S'haurà de desenvolupar el projecte i la direcció de les obres segons els següents requeriments per les seves diverses fases:
1. Redacció i actualització del Pla d'Execució BIM (BEP)
 - a. Definició d'objectius, usos i responsabilitats del BIM.
 - b. Establiment de protocol de col·laboració i coordinació pluridisciplinar.
 2. Projecte en BIM
 - a. S'entregarà segons format i forma requerida per INCASOL (estructura de carpetes, format d'arxius, etc)
 - b. Coordinació de la documentació:
 - i. Coordinació gràfica dels plànols 2D (plantes, alçats, seccions, etc) i models BIM: es prioritzarà realitzar els plànols a partir de l'extracció de plànols dels models BIM.
 - ii. Coordinació d'informació entre la documentació (memòria, pressupost, llegendes i etiquetes de plànols, etc) i els models BIM: es prioritzarà realitzar la documentació a partir de l'extracció d'informació dels models BIM.
 - c. Models BIM: formats BIM del lliurament.
 - i. Lliurament en format dels arxius natius.
 - ii. Lliurament en format interoperable "IFC 2x3 Coordination View", amb compliment dels requeriments d'INCASOL.
 3. Models BIM: la configuració dels models BIM haurà de donar compliment als requeriments d'INCASOL
 - a. Unitats de mesura mètriques en base al sistema Internacional d'Unitats (SI).
 - b. Definició de sistema de coordenades pròpies del model i georeferenciades UTM ETRS 89.
 - c. Definició de punts de referències, segons requeriments.
 - d. Divisió del model per disciplines (arquitectura, urbanització, estructura, instal·lacions).
 - e. Divisió del model per plantes, segons requeriments.
 - f. Nivell de definició (LOD) desitjat d'acord a les diferents fases del projecte:

- i. Avantprojecte LOD 100
- ii. Projecte bàsic LOD 200
- iii. Projecte executiu LOD 350
- iv. Projecte liquidació LOD 500
- g. Creació de grups de paràmetres i paràmetres en format IFC, segons requeriments.
- h. Aplicació del sistema de classificació d'elements per funció "GuBIMclass v1.2 o última" a tots els elements dels models BIM.

2.2 És obligació a càrrec de l'adjudicatari/a demanar als Ajuntaments o companyies subministradores informació sobre els serveis existents o requeriments específics que puguin afectar al projecte o les obres de construcció de l'edifici. Igualment, correspondrà a l'adjudicatari/a obtenir tota la documentació i informació urbanística i normativa que sigui d'aplicació pel bon desenvolupament de l'encàrrec.

2.3 L'adjudicatari/a està obligat a complir les disposicions vigents en matèria de legislació laboral, social i de seguretat i salut en el treball.

2.4 L'incompliment d'aquestes obligacions d'ordre laboral i social o la infracció de les disposicions sobre seguretat i salut en el treball, no comportarà cap mena de responsabilitat per l'INCASÒL.

3. Honoraris. Forma de pagament

L'import total dels honoraris de licitació és de 536.378,25 € (+ IVA).

Fase corresponent a la redacció del projecte:

L'import dels honoraris de redacció de projecte serà abonat a la presentació de la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, una vegada presentat el projecte i tota la documentació annexa corresponent, aprovat tècnicament per part de l'INCASÒL i visat pel corresponent Col·legi professional, amb els següents pagaments parcials:

- a) Honoraris de licitació de l'Avantprojecte: 55.714,46 € (+ IVA).
- b) Honoraris de licitació del Projecte bàsic: 111.428,92 € (+ IVA).
- c) Honoraris de licitació del Projecte executiu: 169.992,39 € (+ IVA).

Del total d'honoraris corresponents al projecte executiu, el **20%** s'abonaran a l'obtenció de la llicència d'obres, amb excepció feta de causa no imputable a l'adjudicatari/a.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

- d) Honoraris de licitació de la Direcció d'obres: 171.385,25 € (+ IVA).

L'import dels honoraris de direcció d'obres serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, les quals es presentaran conjuntament amb els honoraris de l'arquitecte tècnic director d'execució i del coordinador de seguretat i salut (en fase d'execució), i corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, amb els següents pagaments parcials:

- El **10%** dels honoraris de direcció, un cop signada l'Acta de Replanteig i inici d'obres. Si el replanteig es fes per parts, s'abonarà a la signatura de cada acta la part proporcional de l'import anteriorment assenyalat i que correspongui a la part d'obra replantejada.



- Durant l'execució de les obres s'abonarà el **80%** dels honoraris de direcció en terminis parcials (**una sola factura per trimestre**) determinats per l'aprovació de les certificacions d'obra, de manera que l'import de cada termini parcial estigui en relació amb l'esmentada xifra global d'honoraris en la mateixa proporció que l'import de cada certificació d'obra ho estigui amb l'anualitat prevista.
- El **10%** de la resta dels honoraris de direcció, un cop aportada la documentació especificada en l'**apartat 2d**).

e) Honoraris de licitació de la Documentació final: 27.857,23 € (+ IVA).

L'import dels honoraris de la documentació final serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, la qual es presentarà conjuntament amb els honoraris de l'arquitecte tècnic director d'execució, i corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, una vegada presentada la documentació especificada en l'**apartat 2e**).

3.1 En el cas de ser necessària la redacció d'un projecte modificat, l'adjudicatari/a percebrà els honoraris de la part proporcional que no sigui imputable a defectes del projecte inicial.

3.2 Els honoraris no inclouran cap quantitat addicional pels conceptes de viatges, dietes, personal a peu d'obra, i similars, i en conseqüència, no es podrà repercutir cap quantitat addicional per aquests conceptes en les minuts derivades de la realització dels treballs.

4. Desglossament dels imports d'honoraris

Per a la promoció de 90 habitatges dotacionals i el nombre d'habitatges dotacionals resultants com a equipament comunitari a la Ronda Pinetons 9-15 de Mollet del Vallès, el desglossament per a cada una de les tasques successives incloses en el present contracte de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu i la direcció d'obres, es desglossa de la següent manera sobre l'import de licitació:

Fase corresponent a la redacció del projecte:	
Redacció de l'Avantprojecte	55.714,46 €
Redacció del Projecte bàsic	111.428,92 €
Redacció del Projecte executiu	146.250,46 €
sense amidaments, pressupost i plec	
Revisió dels amidaments, pressupost i plec	19.500,06 €
Redacció del Projecte telecomunicacions	3.343,05 €
Redacció del Projecte legalització activitat	898,82 €
Fase corresponent a la direcció d'obres:	
Direcció d'Obres	167.143,38 €
DO de telecomunicacions	3.343,05 €
DO legalització activitat	898,82 €
Redacció del Projecte d'obra executada	27.857,23 €
536.378,25 €	

5. Terminis d'execució de les tasques

El termini d'execució del present contracte serà la suma del termini d'execució de les dues fases de què consta el contracte:

- una primera fase corresponent a la redacció del projecte, amb els següents terminis parcials de presentació dels projectes:
 - a) Avantprojecte: 2 mesos.
 - b) Projecte bàsic: 2 mesos.
 - c) Projecte executiu: 4 mesos.

El termini per a la presentació de l'avantprojecte s'iniciarà en el moment de la primera reunió de redacció de projecte, un cop establert el programa definitiu de l'encàrrec.

El termini per a la presentació del projecte bàsic i executiu s'iniciarà a partir de la comunicació de l'aprovació del document de la fase anterior per l'INCASÒL.

- una segona fase corresponent a la direcció d'obres, el termini de la qual serà la suma del termini d'execució de les obres més el termini de garantia definitiva de l'obra, ambdós terminis fixats en el contracte de l'obra que és objecte de direcció.

Aquest termini comprendrà la durada de l'execució de les obres, així com el període relacionat amb l'elaboració de la certificació final de l'obra, resolució de les incidències que sorgeixin durant el període de garantia de l'obra, i liquidació del contracte de l'obra.

El termini per la presentació de documentació final de la direcció d'obres serà d'1 mes des de la signatura del certificat final d'obra. I el termini per la presentació de la Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada serà dins dels 10 dies següents al mes de la data de l'Acta de Recepció de les obres.

6. Presentació dels projectes

Els projectes es presentaran segons es concreta en l'Annex 5. Presentació i Contingut dels projectes de construcció d'habitatge, inclòs en aquest Plec Tècnic.

A més, caldrà aportar els exemplars previs que siguin necessaris per a la completa revisió del projecte.

7. Bases per a la redacció del projecte

7.1 El projecte es redactarà amb subjecció a les estipulacions contingudes en el present plec de clàusules així com a allò establert en els articles 124 i següents del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, aprovant el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP).

7.2 El projecte serà redactat amb la precisió necessària per què pugui ser desenvolupat, continuat i executat per un altre adjudicatari/a competent diferent del seu autor/a.

7.3 Durant la realització del treball, l'adjudicatari/a es mantindrà en contacte amb els serveis tècnics de l'INCASÒL, i haurà d'atendre, durant la seva realització, qualsevol requeriment que per part dels esmentats serveis se li dirigeixi.



7.4 L'adjudicatari/a haurà de sotmetre el projecte a l'Oficina de control tècnic que determini l'INCASÒL, i en conseqüència aportarà les dades necessàries perquè aquesta pugui efectuar el corresponent seguiment. A l'efecte, l'adjudicatari/a efectuarà les oportunes visites recollint les dades i elements necessaris perquè a la redacció del projecte se segueixin els condicionants de coherència i qualitat exigits per l'Oficina de control tècnic.

7.5 L'INCASÒL encarregarà la informació topogràfica i l'estudi geotècnic. L'adjudicatari/a haurà de facilitar la informació que sigui necessària per a la bona consecució d'aquests treballs i el seu projecte haurà de concordar amb ells.

7.6 Un cop presentada cadascuna de les tres diferents fases d'elaboració del projecte, se sotmetran a l'aprovació de l'INCASÒL. Per tal d'aprovar cada fase, el document haurà d'incorporar tota la documentació exigida en aquest plec.

7.7 L'adjudicatari/a haurà de proporcionar la documentació necessària per a la posterior elaboració del llibre de l'edifici i el manual d'ús i manteniment.

7.8 L'adjudicatari/a serà responsable de la qualitat tècnica del projecte redactat, així com de les conseqüències que es dedueixin per a l'INCASÒL o per a tercers de les omissions, errors, mitjans inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

7.9 L'adjudicatari/a del projecte estarà obligat en cada fase a esmenar els defectes, insuficiències tècniques, errors materials, omissions i infraccions de preceptes legals o reglamentaris que determini l'INCASÒL, així com les observacions assenyalades per l'Oficina de control tècnic esmentada al punt 7.4 en el termini que a tal fi li concedeixi l'INCASÒL.

7.10 Si les susdites deficiències no són esmenades en el termini esmentat, l'INCASÒL podrà optar per la resolució del contracte o per la concessió d'un nou termini a l'adjudicatari/a, amb les conseqüències previstes en l'article 314 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contracte del Sector Públic.

7.11 Serà d'aplicació allò establert a l'article 315 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contracte del Sector Públic, en el cas de desviacions pressupostàries com a conseqüència de defectes en el projecte.

7.12 L'adjudicatari/a cedeix amb caràcter exclusiu a la Generalitat de Catalunya tots els drets d'explotació sobre els treballs que s'elaborin com a objecte del present concurs, sense límit de temps ni d'àmbit territorial.

7.13 L'adjudicatari/a no podrà divulgar en forma parcial o total, directa, indirecta o extractada el contingut del projecte tècnic inclosos els plànols, sense la prèvia autorització de l'INCASÒL.

8. Bases per a la direcció de les obres

8.1 Una vegada adjudicades les obres corresponents al projecte del concurs, l'adjudicatari/a es compromet a portar a terme la direcció de les mateixes. Aquests treballs es desenvoluparan en els terminis parcials i total aprovats per a l'obra adjudicada, i d'acord amb el que disposa el plec de prescripcions tècniques.

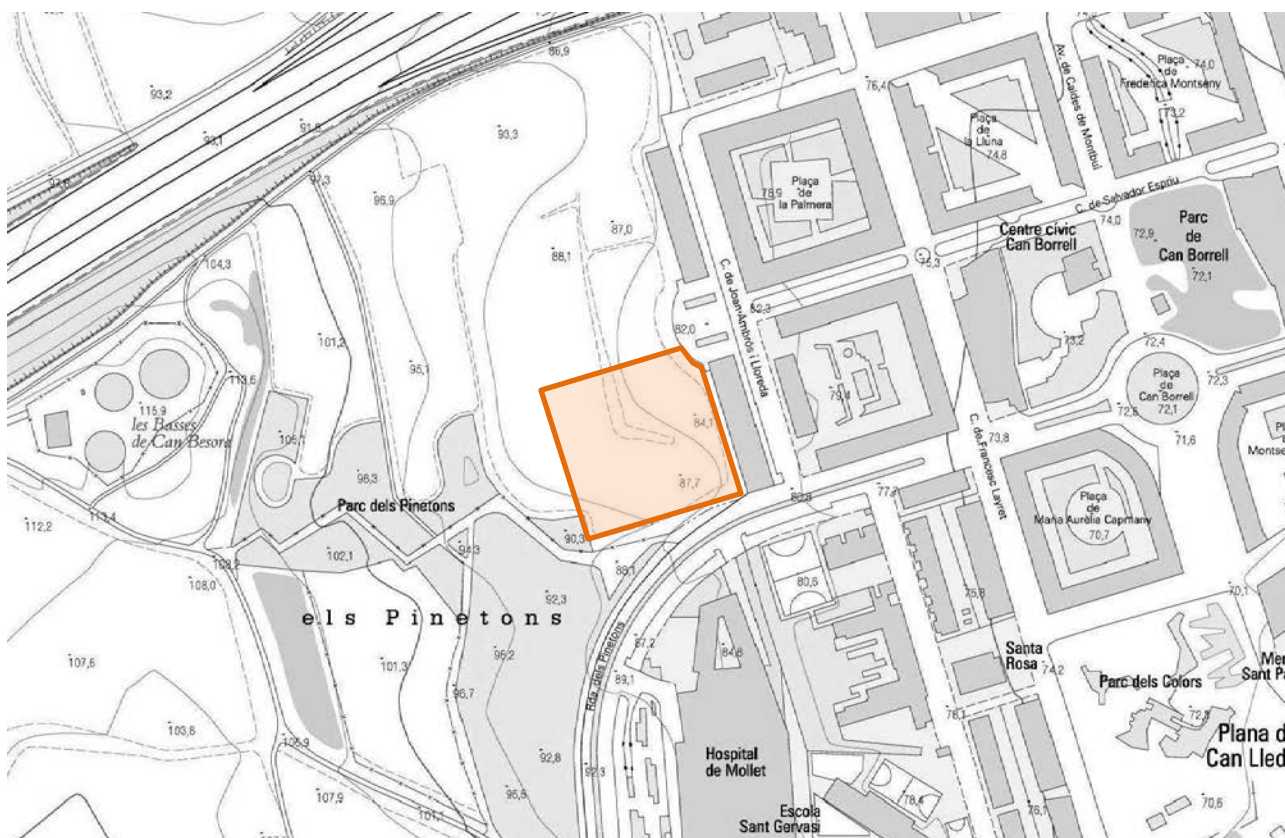
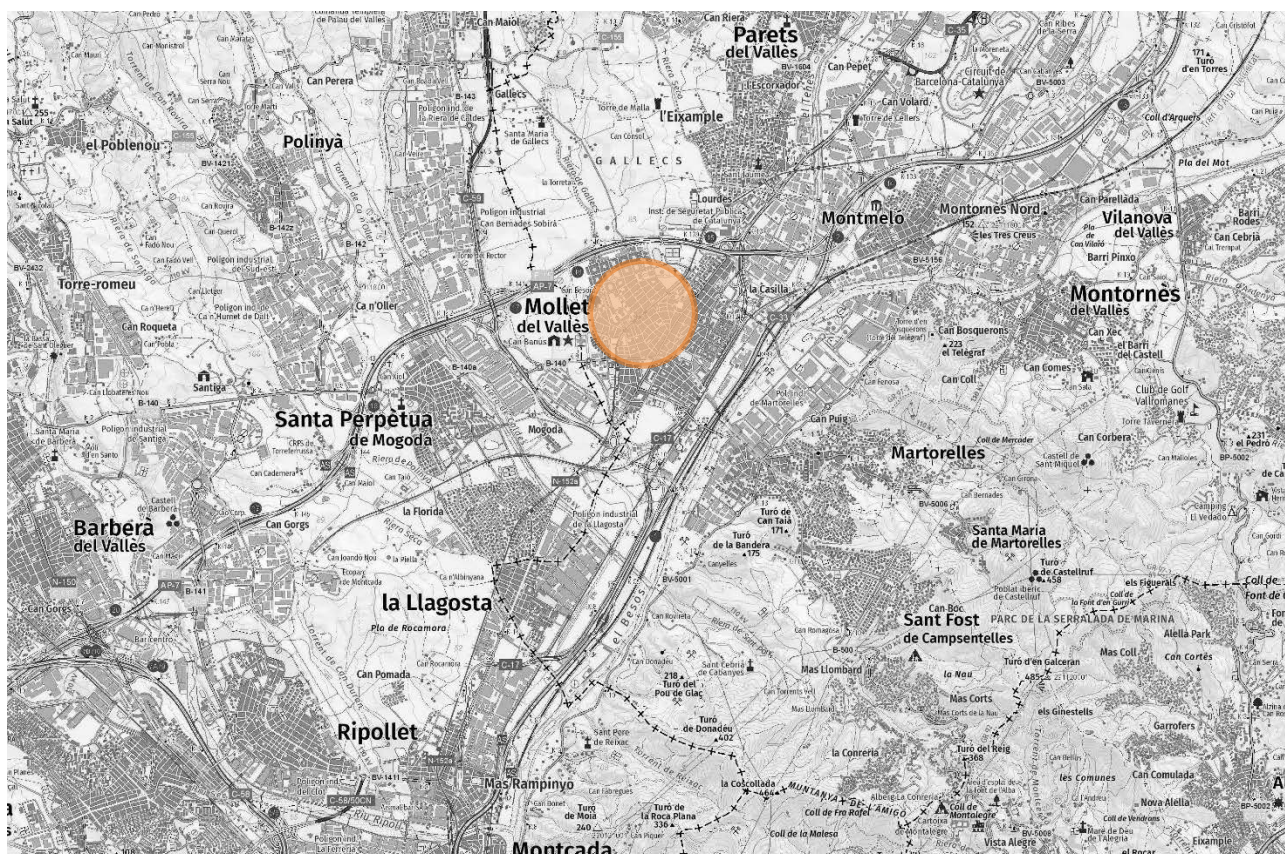
8.2 L'adjudicatari/a queda obligat a proporcionar les ordres gràfiques i escrites necessàries per a la bona marxa dels treballs. Facilitarà en tot moment la informació necessària requerida per l'Oficina de control tècnic encarregada del seguiment del control desenal de les obres.



8.3 No serà admesa cap modificació durant l'execució de l'obra, sobre el projecte executiu aprovat per l'INCASÒL. Quan per causa de força major fos imprescindible, haurà de ser prèviament justificada davant aquest organisme, i no es podrà dur a terme mentre no hi hagi una aprovació explícita per part d'aquest.

8.4 Serà responsabilitat de l'adjudicatari/a, la confecció de les certificacions mensuals de l'obra executada. Així mateix, juntament amb les esmentades certificacions, haurà de presentar una declaració referent al compliment dels terminis d'execució de l'obra, d'acord amb el programa de treball aprovat.

A1. ANNEX GRÀFIC.





A2. PROGRAMA DE LA PROMOCIÓ.

Extracte del planejament

Planejament vigent	Normes de Planejament Urbanístic de Mollet del Vallès (NPU), acordada l'entrada en vigor el 17 de març de 2017 (publicades en el DOGC en data 23 de març de 2017. Acordada la pròrroga de la seva vigència per la Comissió de Territori de Catalunya a la sessió de 24 de juliol de 2020, i publicada al DOGC a data 18 d'agost de 2020.
Classificació sòl	Sòl urbà consolidat
Qualificació urbanística	Sistema d'habitatge dotacional (Clau D)
Tipus ordenació	Condicions específiques d'ordenació de l'habitatge dotacional públic establertes a l'article 69 de les NPU. Reste de condicions d'acord la Zona Ordenació volumètrica específica. Subzona Plurifamiliar (clau 3b). Paràmetres específics: Volumetria específica flexible.
Superfície parcel·la	8.090,10m ² segons superfície mesurable en l'arxiu editable del topogràfic lliurat.
Sostre edificable màxim	10.000m ²
Nombre màxim d'habitatges	• 90 Habitatges dotacionals (màxim 9.000 m² de sostre edificable) • Nombre d'habitatges dotacionals resultants com a equipament comunitari: en planta baixa (el 10% del sostre edificat, mínim 1.000m² de sostre edificable) Art. 68.5.b * especificat en l'apartat de <u>Programa Funcional</u>: equipament comunitari.
Nombre de plantes	PB + 3P
ARM	13,60m
Paràmetres específics de Volumetria Específica Flexible	Art.69.1.a, 198.1.b, 198.2, 199 i 201
Localització relativa a l'edificació	Art. 202.2
Ocupació	* especificat en l'apartat de <u>Programa Funcional</u> i aclariments.
Ocupació del subsòl	Art. 81.2.f
Espai lliure de parcel·la	* especificat en l'apartat de <u>Programa Funcional</u> i aclariments.
Cota referència planta baixa	* especificat en l'apartat de <u>Programa Funcional</u> i aclariments.
Alçada lliure planta baixa	Art.81.2c
Cossos sortints	Art. 81, 167 i 168
Elements sortints	Art. 169
Places aparcament	* segons Art. 68.1 d'acord amb l'Ajuntament de Mollet del Vallès i especificat en l'apartat de <u>Programa Funcional</u> i aclariments.
Usos admesos	Ús dominant: habitatge dotacional públic (Art. 68.6.a) Usos complementaris: usos dotacionals relacionats en l'Art. 208.

Aquest quadre no és Normatiu.

Informació addicional als apartats: Recull Normatiu d'interès i Aclariments

Programa funcional

- Equipaments d'allotjament dotacional:

- 90 habitatges dotacionals màxim
- Habitatges dotacionals de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** (75-80% de la promoció, mínim **68** habitatges) concretat en l'annex A4* (habitatges amb 2 dormitoris dobles, cuina, bany complet i zona de rentat independent i zona de l'estesa de la roba permanentment ventilada).
- Habitatges dotacionals de lloguer HPO per un programa funcional de **5 persones** (20-25% de la promoció, mínim **18** habitatges) concretat en l'annex A4* (habitatges amb 3 dormitoris, dos dobles i un senzill, cuina, bany complet i zona de rentat independent i zona de l'estesa de la roba permanentment ventilada).
- No s'acceptarà cap altra tipologia.
- Habitatges dotacionals adaptats: 4% del nombre total d'habitatges de la promoció, quan el càlcul dels habitatges a reservar doni com a resultat un nombre fraccionat, aquest nombre s'arrodonirà a la unitat inferior si és inferior a 0,5 i el nombre sencer superior si és igual o superior a 0,5.

** Annex 4: Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.*

- Equipament comunitari:

- Nombre d'habitatges dotacionals resultants
- El 10% del sostre edificat (mínim 1.000 m²) ús d'allotjament dotacional com a equipament comunitari.
- Habitatges dotacionals de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** concretat en l'annex A4* (habitatges amb 2 dormitoris dobles, cuina, bany complet i zona de rentat independent permanentment ventilat).
- Només en planta baixa.
- L'equipament tindrà accés directe des de l'espai públic, entenent aquest equipament com una comunitat independent de la comunitat de l'habitatge, i no s'acceptarà cap ús vinculat a l'habitatge ni a l'aparcament.
- Habitatges dotacionals adaptats: 4% del nombre total d'habitatges de la promoció, quan el càlcul dels habitatges a reservar doni com a resultat un nombre fraccionat, aquest nombre s'arrodonirà a la unitat inferior si és inferior a 0,5 i el nombre sencer superior si és igual o superior a 0,5.
- Seguint les directrius establertes en els aclariments que s'annexen al programa funcional d'aquest Plec Tècnic.

** Annex 4: Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL*

- Planta baixa:

- Local d'ús comunitari per a bicicletes amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m² per plaça, amb recorregut accessible des del vial.
- Espai d'ús comunitari per l'emmagatzematge de residus, d'acord als requeriments del CTE-DB HS-2, i accés segons compliment normativa.
- Cambra de comptadors elèctrics amb dimensions interiors de 1,5m per 2,5m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Armari per comptadors d'aigua amb dimensió interior de 0,6m de fondària i 1,75m d'amplada, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Armari pel recinte inferior de telecomunicacions amb dimensió interior de 0,6m per 1m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Espai per CT de dimensions mínimes 5,05 m (frontal) x 3,75 m (fondària), amb accés directe des del vial públic i el frontal disposat longitudinal a vial. Aquest espai inclou un mur de separació format per 2 parets de 15 cm separades amb un aïllament de 5 cm, amb accés directe des de via pública, i alçada requerida per normativa i companyia.
- Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja s'hauran de situar a la planta baixa.
- Seguint les directrius establertes en els aclariments que s'annexen al programa funcional d'aquest Plec Tècnic.

** Totes les mides són interiors lliures.*

- Aparcament:

- D'acord amb l'Ajuntament de Mollet del Vallés i seguint les directrius establertes en els aclariments que s'annexen al programa funcional d'aquest Plec Tècnic, es preveu:
Automòbils: un rati de 0,25 places/habitatge
Motocicleta i ciclomotors: un rati de 0,125 places/plaça d'aparcament d'automòbil
Bicicletes: un rati de 2 places/habitatge.
- Result en una única planta
- S'admet l'ús d'aparcament en la ubicació més adient d'acord amb el programa funcional de l'equipament. Segons, l'art. 68.1 que determina que "l'edificació es condicionarà en tot cas a les exigències funcionals dels diferents edificis, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar als habitatges i altres usos veïns, i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubica".
- Es prioritzarà que la planta d'aparcament ocupi la projecció de l'edificació.
- L'accés rodat a la parcel·la es realitzarà des de la ronda dels Pinetons.
- En cas que fos necessària una rampa d'accés a l'aparcament, aquesta es situarà preferentment dins de l'espai lliure d'edificació.
- L'aparcament tindrà accés des dels habitatges (ascensor) i un accés independent des de l'exterior (escala i ascensor). Seguint l'establert als Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.

model actualitzat: 01/07/2022

- Entenent l'aparcament com una comunitat independent de la comunitat de l'habitatge, no s'acceptarà cap ús vinculat a l'habitatge ni a l'equipament comunitari.
- La distribució de l'aparcament haurà de ser de manera que respecti vistes i possibles enlluernaments dels cotxes als altres usos previstos i existents.
- L'accés des de carrer i recorreguts per l'espai d'aparcament serà d'ús restringit per als cotxes que disposin de plaça d'aparcament, i es disposarà una comunicació controlada per a les persones amb els habitatges.
- El disseny de l'aparcament ha de tenir en consideració la seguretat en els accessos i recorreguts de les persones, tenint en compte introduir mecanismes per a evitar conflictes des de la perspectiva de gènere.
- En cas que la proposta de l'edificació de la planta de l'aparcament i topografia així ho puguin plantejar, l'acabat de les places d'aparcament haurà de tenir en compte la gestió de l'aigua de pluja i sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).
- S'ha de tenir en compte el compliment de l'Ordenança municipal de garatges i aparcaments.

- Urbanització:

- La proposta definirà:
 - L'espai objecte de la cessió d'ús públic de l'espai lliure d'edificació en relació amb el parc dels Pinetons i el seu accés.
 - La urbanització de l'espai objecte de la cessió d'ús públic de l'espai de separació a la partió límit amb l'edificació existent.
 - La urbanització de la promoció d'habitatge dotacional i equipament comunitari, preveurà l'adequació i tractament de tots els espais de la parcel·la no ocupats per edificació i corresponents a la promoció, tenint en compte la relació amb les dues cessions d'ús públic.
- Es valorarà les solucions del tractament de l'espai des del punt de vista de la sostenibilitat econòmica i el manteniment futur.
- En cas de vegetació, caldrà que aquesta sigui preferentment d'espècies autòctones, adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona, i en qualsevol cas, amb baixos requeriments hídrics, tenint en compte la gestió de l'aigua de pluja i sistemes de drenatge sostenible.
- Es valorarà la integració d'aquest espai restant, solucionant la seguretat i perspectiva de gènere.
- Es valorarà la bona gestió del moviments de terres resultants de la generació de plataformes d'anivellament de la proposta.
- S'ha de tenir en compte l'Ordenança d'estalvi d'aigua i el Reglament d'espais verds i zones naturals de Mollet del Vallès.
- Seguint les directrius establertes en els aclariments de relació amb l'entorn, que s'annexen al programa funcional d'aquest Plec Tècnic.

Pressupost aproximat

1.100,00 €/m² construït ponderat*
(inclou les obres de construcció de la promoció)
115,00 €/m² d'urbanització

COST		Pressupost licitació (PEC) (sense IVA)	Superfície construïda ponderada
€ / m ² ponderat	=	Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial	÷
			+ 100% sup. construïda habitatges + 100% sup. construïda espais comuns + 100% sup. construïda equipament comunitari + 60% sup. construïda local + 60% sup. construïda aparcament

Recull normatiu d'interès:

Caldrà tenir present els paràmetres urbanístics generals (art. 159 a art. 177 de les NPU) i de manera específica els paràmetres de volumetria específica (art. 195 a 199 / 201 a 203 de les NPU).

NPU DE MOLLET DEL VALLÈS – CAPÍTOL VII. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

Article 69 Condicions específiques d'ordenació de l'habitatge dotacional públic

1. Ronda dels Pinetons:

Les condicions específiques d'ordenació de l'habitatge dotacional públic determinat per les NPU a la ronda dels Pinetons, venen definides al punt 1 de l'article 69 de les NPU, establint les condicions generals d'ordenació següents:

- El tipus d'ordenació és per volumetria específica flexible.
- El sostre edificable màxim per a la totalitat dels sòls és de 10.000m².
- El número màxim és de 90 habitatges dotacionals.
- El perfil regulador de la volumetria es determinarà prenent com a punt de referència el punt de cota superior de l'àmbit edificable sense que es superi l'altura de 13,60m i el número de plantes de planta baixa i tres plantes pis (PB+3P)
- L'alineació d'edificació sobre rasant s'han d'ajustar a les línies no excedibles definides al Plànol 3.05 "Qualificació, Desenvolupament i Gestió del Sòl"

Per la resta de condicions d'ordenació i regulació s'estarà a les determinacions establertes en la Zona d'ordenació volumètrica específica plurifamiliar (clau 3b).

Art. 68.1 determina que "l'edificació es condicionarà en tot cas a les exigències funcionals dels diferents edificis, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar als habitatges i altres usos veïns, i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubica".

Article 68.5.b estableix que "la planta baixa es destinarà, en un mínim del 10% del sostre construït, a equipaments comunitaris".

Ordenances i Reglaments municipals aplicables	Ordenança municipal de garatges i aparcaments, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 17 de desembre de 2018. Ordenança d'estalvi d'aigua de Mollet del Vallès, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en la sessió de 30 e juny de 2008. (*) Ordenança per a la promoció de les instal·lacions d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica al municipi de Mollet del Vallès, aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en la sessió de 29 de novembre de 2021. Ordenança sobre el soroll i les vibracions, aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès en sessió del dia 26 de febrer de 2007. Ordenança sobre llicències d'accés de vehicles als locals (guals) publicada en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 7 de maig de 1997. Reglament d'espais verds i zones naturals, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès, en sessió de 2 de maig de 2012.
--	---

(*) Ordenança Estalvi d'aigua.

Capítol II Sistemes i mesures per estalviar aigua.

- Comptadors individuals d'aigua per a cada habitatge (article 6)
- Reguladors de pressió que permeti la sortida d'aigua potable amb una pressió màxima de 2kg/cm² (article 7).

- Mecanismes estalviadors (article 8):
 - a. Per aixetes i dutxes (airejadors, economitadors d'aigua o similars, o bé mecanismes reductors de cabal).
 - b. Per a cisternes d'inodors i urinaris (6 litres de volum màxim de descàrrega de cisternes d'inodors i han de permetre aturar la descàrrega o disposar d'un doble sistema de descàrrega)
- Captadors d'aigua de pluja (article 10)
Qualsevol edificació amb superfície de zona verda enjardinada superior a 50m² en el cas de zones d'ús privat i 100m² si l'ús és comunitari han d'emmagatzemar les aigües pluvial recollides a les cobertes a un dipòsit que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg.
El disseny i el dimensionat de les instal·lacions són els que preveu l'annex tècnic B.
- Reutilització d'aigües de grises (article 11)
Els habitatges plurifamiliars de més de 8 habitatges han de disposar d'un sistema de reutilització d'aigües grises.
Aquest sistema està destinat exclusivament a reutilitzar l'aigua de lavabos, dutxes i banyeres, amb l'objectiu d'omplir les cisternes dels inodors.
El disseny i el dimensionat de les instal·lacions són els que preveu l'annex tècnic D.
- Sistemes d'estalvi en zones verdes enjardinades (article 12)
S'utilitzaran sistemes de reg que minimitzin el consum d'aigua.

• Altres:

Canals de desguàs i baixants pluvials	Art. 171 Els canals de desguàs de les cobertes dels edificis (que siguin vistos) seran metàl·lics o de ceràmica. Els baixants pluvials dels edificis aniran encastats dins de la façana.										
Il·luminació i ventilació	Art. 172 Edificis d'habitatge. Els dormitoris i les estances han de rebre il·luminació i ventilació a través, al menys, de patis de llum i ventilació. Les escales de veïns de PB+3 o més han de complir: Ventilació directa a l'exterior amb obertures de 1m²/planta o a través d'un pati de llum i ventilació.										
Patis de llums i ventilació	Art. 173 La dimensió del pati interior serà tal que permeti inscriure un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3m i amb una superfície segons la taula següent: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alçada del pati (núm. plantes pis)</th><th>Superfície mínima (m²)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>10</td></tr> <tr> <td>2</td><td>10</td></tr> <tr> <td>3</td><td>12</td></tr> <tr> <td>4</td><td>14</td></tr> </tbody> </table> Els patis i llums de ventilació mixtes hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriuible però no seran aplicables les superfícies mínimes fixades en la taula anterior. Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs. El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del paviment de la dependència a il·luminar o ventilar. Els patis podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima equivalent a la del pati.	Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima (m ²)	1	10	2	10	3	12	4	14
Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima (m ²)										
1	10										
2	10										
3	12										
4	14										

Vestíbuls dels edificis	Art. 175 Els vestíbuls d'accés a un edifici, en cas de donar accés a més de 3 habitatges, tindran una superfície mínima de 4m² i una amplada mínima de 2m. Els passadissos tindran una amplada d'1m.
Planta coberta	Art. 177 La coberta podrà ser inclinada, plana o mixta (en part inclinada i en part plana). En cas de coberta inclinada o mixta (en part inclinada i en part plana) la pendent inclinada d'aquesta haurà de ser inferior al 30%. En el cas de coberta plana o mixta, la superfície corresponent al terrat o coberta plana constituirà un espai únic per a cada escala de veïns sense que puguin introduir-se elements de separació o divisió interiors com poden ser reixes, murs, baranes i similars.
Tanques	Art. 193 per remissió de l'Art. 203 En aquest cas l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se, sistematitzant amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl (art. 193.3). Preferentment no es disposaran tanques de delimitació de la parcel·la.

Aclariments:

- Es prioritzaran les propostes que esgotin el sostre edificable màxim, arribin al número màxim d'habitatges i optimitzin l'ocupació del sòl.
- El número de 90 habitatges proposats, és el màxim, segons la Normativa.
- Es valorarà que els habitatges de l'equipament comunitari en planta baixa optimitzin els 1.000 m² mínims segons normativa per arribar al major nombre d'habitatges possible en les condicions establertes en el programa funcional, sense limitacions quant a nombre d'unitats.
La resta de superfície de sostre edificable, fins als 10.000 m², es prioritzarà arribar al número màxim d'habitatges (90), que poden estar situats tant en planta baixa com en plantes pis.
Es valorarà mantenir al màxim la relació 10% - 90% per a ús d'equipament comunitari i habitatge dotacional respectivament.
- El programa funcional de planta baixa associat a habitatge dotacional, serà el necessari i independent per a la comunitat d'habitatge dotacional (90 habitatges màxim). Així com l'equipament comunitari (mínim 1.000 m²) disposarà del programa funcional de planta baixa necessari i independent per als habitatges dotacionals resultants de la proposta, a excepció del CT, que no serà necessari per aquest.
- **Paràmetres específics de la Volumetria Específica Flexible:**
 - El **perfil regulador** de la volumetria es determinarà prenent com a punt de referència el punt de cota superior de l'àmbit edificable sense que es superi l'altura de 13,60m i el número de plantes de PB + 3P.
 - Totes les plantes i vols de les edificacions hauran de comprendre's dins del **perímetre regulador**.
 - **Cota de referència de la planta baixa** fixa la base de l'amidament de l'alçada màxima de l'edificació (perfil regulador). A manca de planejament derivat, es prendrà com a cota de referència de la planta baixa, la resultant de les plataformes d'anivellament de terres resultants de l'aplicació de l'art. 194.
 - L'**alineació d'edificació sobre rasant** s'han d'ajustar a les línies no excedibles (perímetre regulador) definides al Plànol 3.05 "Qualificació, Desenvolupament i Gestió del Sòl"
- **Ocupació:**

Atenent a les previsions de l'art. 68.1 de les NPU on es recull que: "l'edificació es condicionarà en tot cas a les exigències funcionals dels diferents edificis, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar als habitatges i altres usos veïns, i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubica".

L'article 201.2, que fixa l'ocupació de les edificacions en planta, mitjançant un percentatge de la superfície continguda dins el perímetre regulador, que no podrà ser inferior al 80%, no serà d'aplicació.

L'equip adjudicatari redactarà els documents necessaris per les justificacions relatives a les necessitats d'ocupació de la parcel·la, tenint en compte els requeriments programàtics del concurs i l'establert a l'article 68.1.

- **Edificabilitat:**

Article 162.3

En el còmput de l'edificabilitat s'han d'incloure les superfícies de totes les plantes, per sobre de planta soterrani. Es computaran també en l'edificabilitat els cossos sortints tancats o semi tancats, els patis de llums i els de ventilació.

Article 162.4

L'edificabilitat total, computada segons el nombre anterior, no superarà en les parcel·les en pendent la que resultés de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Article 167.3

La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semitancats. Tanmateix, a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, deixarà de computar-se la part que estigui oberta per tots els seus costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima.

En tot tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints, a partir de la primera planta.

- **Aparcament:**

El Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès a la sessió del 23 de febrer de 2015 aprova el Pla de Mobilitat urbana. És un document bàsic que configura la mobilitat a la ciutat que prioritza els vianants i l'ús del transport públic en front el vehicle privat, controlant d'aquesta manera la contaminació atmosfèrica i acústica que el tràfic provoca a la ciutat.

Tenint en compte que les necessitats reals de les promocions d'allotjament dotacionals son inferiors en general a les reserves mínimes d'aparcament establertes per l'ús d'edificis d'habitatges a les NPU i, que es vol fomentar, en primera instància i des de la iniciativa pública, d'altres formes alternatives de transport i l'ús del transport públic, es proposa per l'allotjament dotacional de la ronda dels Pinetons la reserva de places d'aparcament següent:

Automòbils: un rati de 0,25 places/habitatge

Motocicleta i ciclomotors: un rati de 0,125 places/plaça d'aparcament d'automòbil

Bicicletes: un rati de 2 places/habitatge.

Quan de l'aplicació de les determinacions sobre reserves d'aparcament, resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció es computarà com un espai més per aparcament.

Segons normativa urbanística municipal per reserva d'aparcament en equipaments, tant en nombre com tipologia de places caldrà justificar-les en base a les exigències funcionals de l'equipament, en aquest cas allotjament dotacional, per tant, els habitatges d'aquest comptaran a l'efecte del càlcul de reserva de places.

Així, l'equip adjudicatari redactarà els documents necessaris per les justificacions relatives a les necessitats d'aparcament.

- **Relació amb l'entorn:**

Es valorarà la relació de la proposta amb l'edifici existent, garantint la privacitat dels patis d'aquest i minimitzant al màxim el perjudici en les vistes que disposen els habitatges veïns.

Es valorarà la relació de la proposta amb el parc dels Pinetons i el seu accés pel carrer de Salvador Espriu, tenint en compte la cessió d'ús públic i la proposta d'urbanització.

Es manifesta la voluntat de vertebració dels espais públics, objectes de cessió, per tal que es puguin integrar a la urbanització existent o a futur, i esdevinguin uns espais a disposició del conjunt de la ciutadania. Per tal que disposeu de la pre-existència prevista a futur del Parc del Pinetons, us facilitem el plànol amb la zona verda del planejament a la documentació específica.

Es valorarà l'adaptació i integració topogràfica.

Es valorarà la relació de les plantes baixes amb l'espai lliure de la parcel·la.

- **Planta Soterrani:**

Segons l'article 164, les plantes soterrani són tota la planta soterrada o semisotterrada, sempre que la part superior del forjat acabat del seu sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisotterrada el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

La planta soterrani no pot superar el perímetre regulador de la parcel·la.

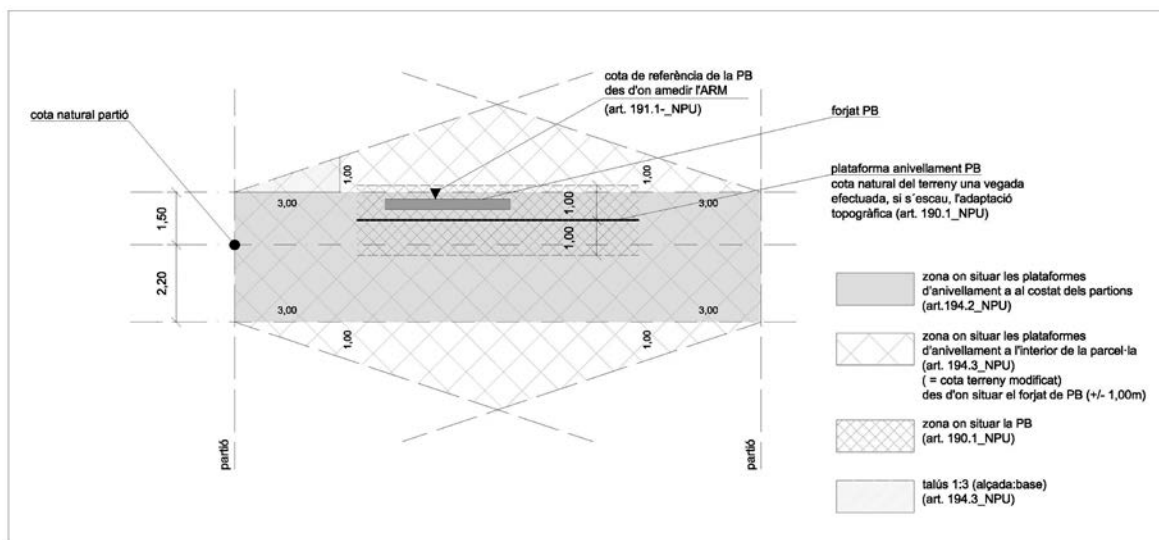
- **Adaptació topogràfica i moviment de terres**

Segons l'article 194, les plataformes d'anivellament al costat de les partions no podran situar-se a més d'1,50m per sobre o a més de 2,20m per sota de la cota natural de la partió.

Les plataformes d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no excedeixin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en les partions.

Els murs d'anivellament de terres en les partions no assoliran, en cap punt, una alçada superior a 1,50m per sobre de la cota natural de la partió ni una alçada superior a 2,20m per sota de la cota natural de la partió.

Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70m.



*S'adjunta l'arxiu pdf com un document annex, per a facilitar la lectura.

La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada el compliment de les Normes Urbanístiques, pel que fa referència al còmput del sostre d'un projecte arquitectònic, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació per la mesura de l'alçada reguladora màxima.

- **Definició de la planta baixa:**

La planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani, real o possible.

La cota de referència de la planta baixa serà la definida pel projecte tenint en compte:

- l'article 194 de adaptació topogràfica i de moviment de terres. (aclariment: **Adaptació topogràfica i moviment de terres**)
- la planta baixa serà la situada per sobre de la planta soterrani, segons determina l'article 164.2 d'ubicació de planta soterrani. (aclariment: **Planta Soterrani**)

La cota de projecte de planta baixa, donant compliment a la normativa específica, serà la cota de referència de planta baixa per a l'aplicació del perfil regulador.

La planta baixa admet qualsevol dels usos admesos en equipament dotacional, per tant, tant residencial com aparcament.

Tota la superfície en planta que tingui consideració de planta baixa, computarà a efectes d'edificabilitat, independentment de l'ús.

- **Cossos sortints:**

Qualsevol cos edificat, cossos sortints inclosos, ha d'estar dintre del perímetre i perfil regulador.

La normativa aplicable no estableix vol ni longitud màxima.

- **Emmagatzematge de residus:**

L'article 175.3 de la NPU, s'indiquen les superfícies mínimes de la sala específica per disposar els cubells comunitaris per la recollida selectiva dels residus generats a l'edifici. Però donat que el CTE-DB HS-2 és més restrictiu, es donarà compliment al CTE i comprovant que inclou els requeriments inclosos en la NPU.

- **Contingut mínim documental per l'avaluació de les propostes:**

A l'annex A5. PRESENTACIÓ I CONTINGUT DELS PROJECTES DE CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES de la documentació facilitada al Perfil del contractant. Trobareu els quadres corresponents a cada una de les fases de selecció i adjudicació, amb el contingut mínim documental segons els criteris d'avaluació inclosos en el Plec Administratiu, per tal de facilitar-vos la lectura.

A3. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:

La documentació específica de la promoció, estarà a la vostra disposició en el perfil del contractant de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. Amb el següent contingut:

- **Planejament:** Normes de Planejament Urbanístic de Mollet del Vallès (NPU), acordada l'entrada en vigor el 17 de març de 2017 (publicades en el DOGC en data 23 de març de 2017. Acordada la pròrroga de la seva vigència per la Comissió de Territori de Catalunya a la sessió de 24 de juliol de 2020, i publicada al DOGC a data 18 d'agost de 2020.

Plànol 3.05 "Qualificació, Desenvolupament i Gestió del Sòl"

Ordenança municipal de garatges i aparcaments, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 17 de desembre de 2018.

<https://seuelectronica.molletvalles.cat/arxius/normatives/ordenancesMunicipals/ordenan%C3%A7a%20garatges%20i%20aparcaments.pdf>

Ordenança sobre llicències d'accés de vehicles als locals (guals) publicada en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 7 de maig de 1997.

<https://seuelectronica.molletvalles.cat/arxius/normatives/ordenancesMunicipals/Ordena%C3%A7aGUALS2022.pdf>

Ordenança d'estalvi d'aigua de Mollet del Vallès, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en la sessió de 30 de juny de 2008.

<https://seuelectronica.molletvalles.cat/arxius/normatives/ordenancesMunicipals/15.%20Ordenan%C3%A7a%20Estalvi%20d'aigua%20.pdf>

Ordenança sobre el soroll i les vibracions, aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès en sessió de 26 de febrer de 2007.

<https://seuelectronica.molletvalles.cat/arxius/normatives/ordenancesMunicipals/Soroll.pdf>

Ordenança per a la promoció de les instal·lacions d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica al municipi de Mollet del Vallès, aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en la sessió de 29 de novembre de 2021.

<https://bop.diba.cat/anunci/3227900/aprovacio-definitiva-de-l-ordenanca-per-a-la-promocio-de-les-instal-lacions-d-autoconsum-amb-energia-solar-fotovoltaiica-ajuntament-de-mollet-del-valles>

Reglament d'espais verds i zones naturals, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès, en sessió de 2 de maig de 2012.

<https://seuelectronica.molletvalles.cat/arxius/normatives/reglamentsMunicipals/5.%20Reglament%20Espais%20verds%20i%20Zones%20naturals.pdf>

- **Topogràfic:** Aixecament topogràfic de la parcel·la realitzat en data 01 de març de 2007 per l'enginyer tècnic en topografia Javier Gil Elías.
- **Geotècnic:** Estudi Geotècnic realitzat per GEOMAR Enginyeria del Terreny, SL en data 11 d'abril de 2008.
- **Assolellament:**

Donat que el tipus d'ordenació és volumetria flexible, i sempre que compleixi els paràmetres normatius, la volumetria resultant dependrà de cada proposta i de la seva adaptació topogràfica. Donat que les pre-existències no afecten a la parcel·la, us fem un document d'assolellament que defineix el volum del perímetre regulador, perquè disposeu del resultat en cada una de les quatre orientacions del perímetre. Els plans de cada una de les orientacions, incorporen les línies de les cotes topogràfiques. El resultat de l'assolellament de la proposta dependrà de si mateixa. Per tant, per al càlcul del criteri automàtic de l'assolellament en la 2a volta del concurs, es modelitzarà cada una de les 5 propostes finalistes.

- Fotografies del solar
- Altres: Certificat urbanístic.

 Esquema adaptació topogràfica i cota pb.

 Plànol Planejament Vigent Parc Pinetons.

A4. ESTÀNDARDS D'HABITATGE SOCIAL: PAUTES DE DISSENY I PROGRAMES FUNCIONALS

A5. PRESENTACIÓ I CONTINGUT DELS PROJECTES DE CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES

- Presentació i Contingut dels Projectes de construcció d'habitatges (caràtules i quadres)
- Quadre resum contingut mínim segons criteris d'avaluació FASE 1a SELECCIÓ
- Quadre resum contingut mínim segons criteris d'avaluació FASE 2a ADJUDICACIÓ

A6. CONSULTES SOBRE ASPECTES TÈCNICS.

Es publicaran a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública les consultes efectuades per @ que suposin un aclariment, esmena o informació afegida per a la resta de participants. En el cas que les consultes efectuades tinguin resposta en el Plec Tècnic, documents i informació lliurada, no es publicaran per tal de no duplicar informació.

Les consultes referents a temes de contractació s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de incasol.licitacions@gencat.cat, indicant el nom del concurs al tema del correu.

Les consultes referents a temes tècnics s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de incasol.habitatge@gencat.cat, indicant el nom del concurs al tema del correu.

Al següent enllaç, disposeu de la relació de les propostes participants en els diferents concursos de selecció d'equips per a la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció per a les promocions del programa d'habitatge de lloguer assequible:

https://incasol.gencat.cat/ca/3-arees_d_actuacio/promocio_de_habitatge_protegit/concursos-dhabitatge-public/