

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 86 habitatges a la Ronda de la Masia Nova, núm. 34-40 i 42-48, de Sant Pere de Ribes.

Desembre de 2019

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>



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

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 de la Masia Nova, núm 34-40 i 42-48, de Sant Pere de Ribes:

- Construcció de 86 habitatges, 1 local comercial i aparcament.
- Urbanització del sòl privat lliure comunitari d'ús públic

La promoció consta de dos parcel·les veïnes dintre del Sector SUPP 9 Mercat Parc Central, l'illa 4 i l'illa 5, de 43 habitatges cada una, amb un total de 86 habitatges, 1 local comercial, aparcament i urbanització.

Per tal d'optimitzar l'ús dels recursos d'Institut Català del Sòl els treballs de redacció del projecte es realitzaran per a la promoció completa.

Donada la dimensió del conjunt, així com la dificultat d'anticipar la capacitat d'absorció d'habitatges de lloguer assequible de la demanada a Sant Pere de Ribes, un cop s'hagin n el moment de completar les obres, l'Institut Català del Sòl considera prudent preveure una possible licitació de les obres en dues fases, amb la corresponent execució de les obres per a cada illa.

Pel mateix motiu, en funció de la demanda de les diferents tipologies d'habitatges al municipi, es preveu una possible adequació o modificació del projecte executiu de la 2a Fase on es prevegi una proporció diferent de les tipologies d'habitatges. Aquesta possible alternativa serà objecte de les propostes en la segona fase del concurs, sol·licitant el seu estudi als 5 seleccionats, per tal que quedi valorada dintre de la fase d'adjudicació.

Els treballs de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i el projecte executiu, es realitzarà per a la promoció dels 86 habitatges.

Els treballs de direcció d'obres es podran realitzar en dues fases, corresponents a cada una de les illes de 43 habitatges. Els honoraris s'han previst tenint en compte aquesta possible missió parcial.

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 solar tèrmica.
- Estudi de gestió de residus.
- 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'INCASÒL.
- 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 les llicències d'obres de construcció, i les llicències de legalització de l'activitat de l'aparcament.
- La documentació del projecte bàsic i executiu, es presentarà en documents independents per a cada illa.

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 DTE 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 solar tèrmica.
 - Projecte tècnic per a les llicències ambiental de l'activitat d'aparcament.
 - Estudi de gestió de residus.
 - Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
 - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir les llicències 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.
 - La documentació del projecte bàsic es presentarà en documents independents per a cada illa.
- 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 les llicències d'obres de construcció, i les llicències 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'INCASOL.
- Render de la proposta arquitectònica.
- La documentació del projecte executiu es presentarà en documents independents per a cada illa.

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 solar 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'INCASÒL.

3. Models BIM: la configuració dels models BIM haurà de donar compliment als requeriments d'INCASÒL

- 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 593.999,96 € (+ 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: | 57.082,46 € (+ IVA). |
| b) Honoraris de licitació del Projecte bàsic: | 114.164,92 € (+ IVA). |
| c) Honoraris de licitació del Projecte executiu 1a Fase: | 88.504,23 € (+ IVA). |
| d) Honoraris de licitació del Projecte executiu 2a Fase: | 88.504,23 € (+ IVA). |

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





INCASÒL

Institut Català
del Sòl

Ref: DPR / CPR / JS / PP / NR

AMA/PEP: 3206011

Codi seda: 021868 0001

Fase corresponent a la direcció d'obres:

- e) Honoraris de licitació de la Direcció d'obres 1a Fase: 105.747,32 € (+ IVA).
- f) Honoraris de licitació de la Direcció d'obres 2a Fase: 105.747,32 € (+ 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**).

- g) Honoraris de licitació de la Documentació final 1a Fase: 17.124,74 € (+ IVA).
- h) Honoraris de licitació de la Documentació final 1a Fase: 17.124,74 € (+ 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. 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.



Generalitat
de Catalunya



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.

Pel que fa a la durada de les obres, podrà ser executat de forma simultània les 2 illes o es podrà fixar en dues fases, corresponent a cadascuna de les illes. La primera fase s'executarà de forma immediata un cop obtinguda la llicència per poder iniciar les obres. La segona fase no té un inici d'execució fixat a dia d'avui.

5. 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.

6. Bases per a la redacció del projecte

6.1 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).

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.



INCASÒL

Institut Català
del Sòl

Ref: DPR / CPR / JS / PP / NR

AMA/PEP: 3206011

Codi seda: 021868 0001

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 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.

6.12 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.

6.13 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.

7. Bases per a la direcció de les obres

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Serà responsabilitat de l'adjudicatari/a, la confecció de les certificacions mensuals de l'obra executada. Així mateix, juntament amb les esmentades certificacions, haurà



Generalitat
de Catalunya



INCASÒL

Institut Català
del Sòl

de presentar una declaració referent al compliment dels terminis d'execució de l'obra,
d'acord amb el programa de treball aprovat.

Ref: DPR / CPR / JS / PP / NR

AMA/PEP: 3206011

Codi seda: 021868 0001

Barcelona, desembre de 2019



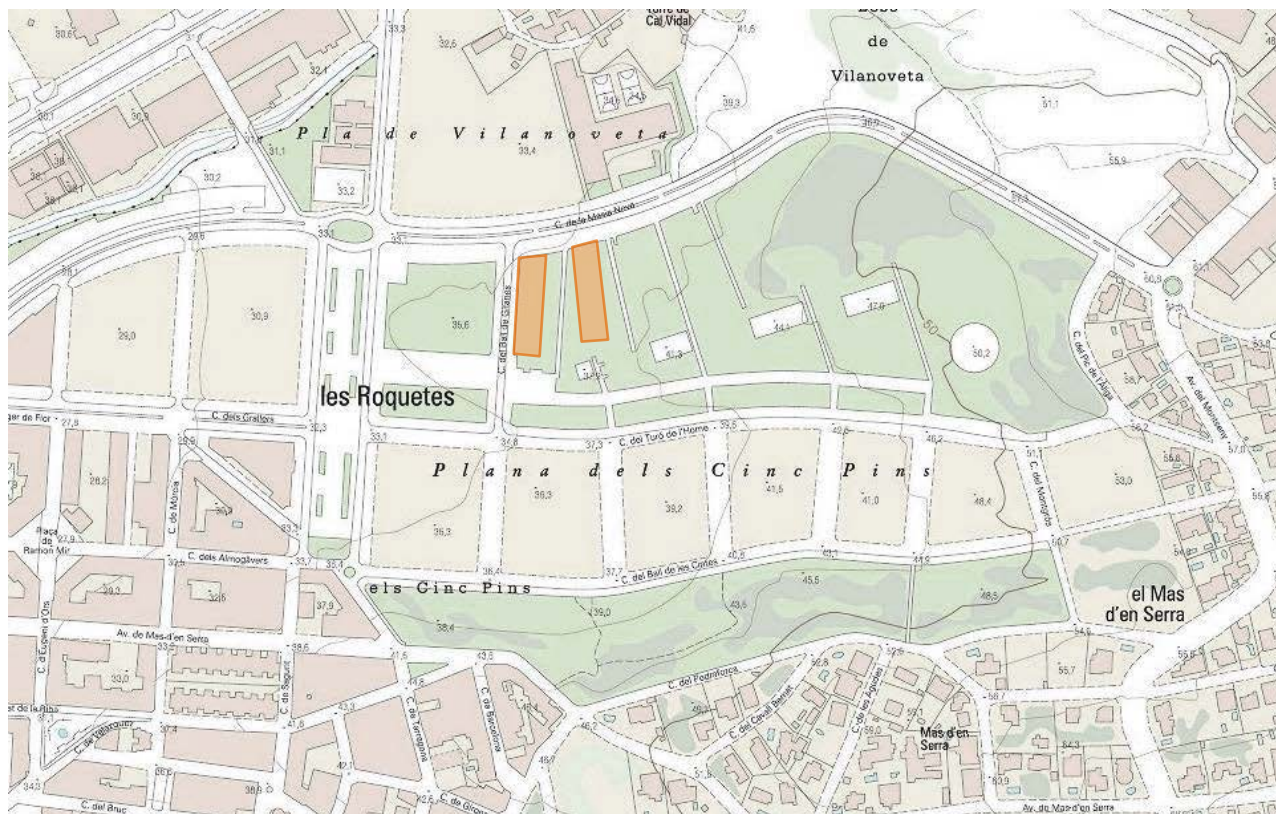
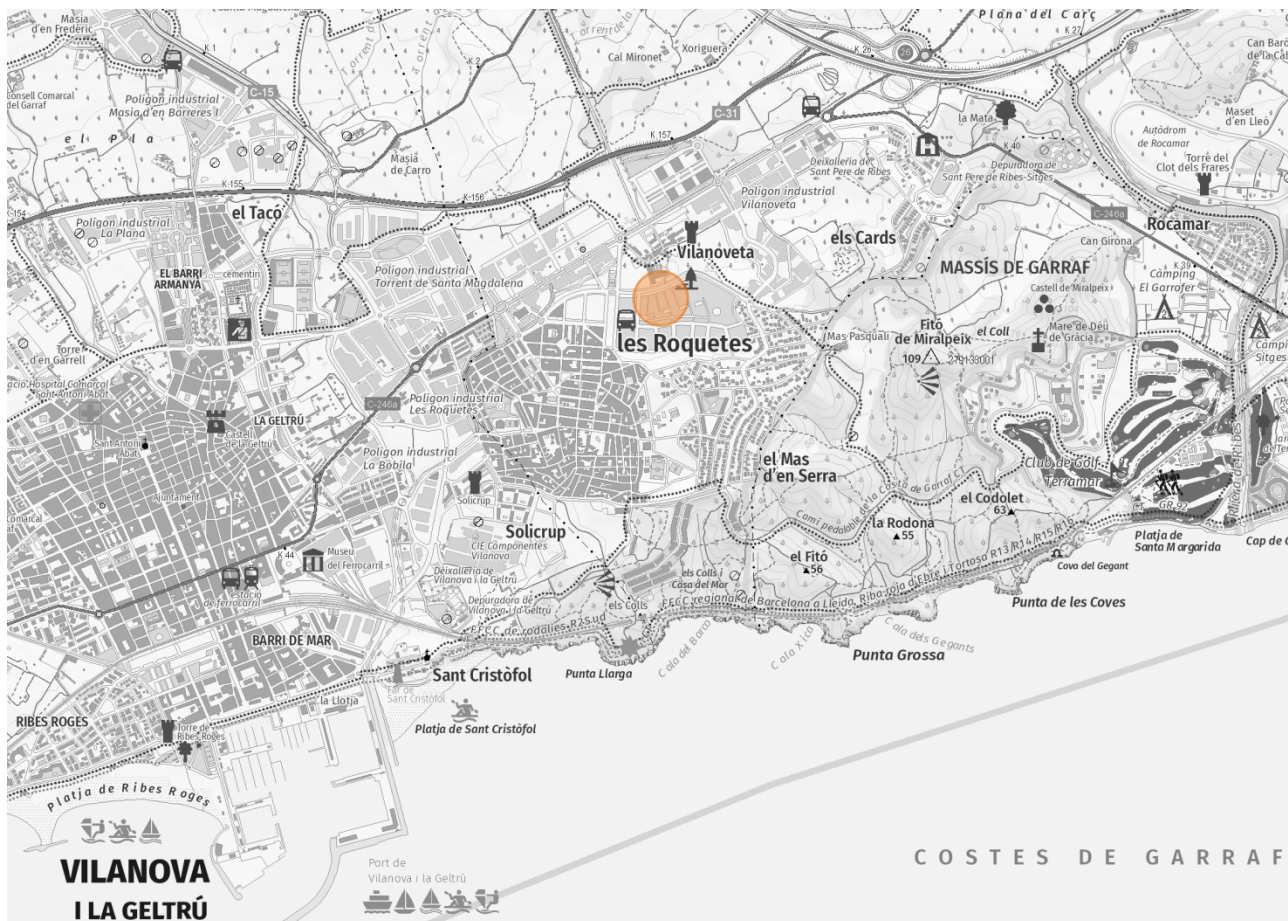
Generalitat
de Catalunya



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Ref: DPR / CPR / JS / PP / NR
AMA/PEP: 3206011
Codi seda: 021868 0001

A1. ANNEX GRÀFIC.



**Generalitat
de Catalunya**



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Ref: DPR / CPR / JS / PP / NR
AMA/PEP: 3206011
Codi seda: 021868 0001



Generalitat
de Catalunya

A2. PROGRAMA DE LA PROMOCIÓ.

Extracte del planejament

Planejament vigent	- PGOU (2001) - PP SUPP 9 Mercat Parc Central (2004)
Classificació sòl	Sòl urbanitzable (obres urbanització executades)
Qualificació urbanística	Residencial volumetria específica: habitatge protecció oficial purifamiliar (clau 9.6)
Tipus ordenació	Volumetria específica
Superfície parcel·la	Illa 4: 1.755,10 m ² / Illa 5: 1.758,86 m ²
Sostre màxim	Illa 4: 4.251,45 m ² / Illa 5: 4.251,45 m ²
Nombre màxim habitatges	Illa 4: 43 habitatges / Illa 5: 43 habitatges
Número plantes	Pb + 4 PP
ARM	16,00 m
Perímetre regulador	Segons gàlib edificatori i alçada reguladora màxima (plànol 05. <i>Condicions edificació</i>).
Separació a límits de parcel·la	El cos de l'edificació no podrà sobresortir del perímetre del gàlib, a excepció dels cossos sortints, tancats o oberts. Els habitatges que es construeixin en planta baixa disposaran d'un espai mínim de 2 m en la façana que fa front al carrer i d'un espai mínim de 3 m en l'interior de l'illa.
Espai lliure de parcel·la	Es defineixen dos tipus d'espais lliures de parcel·la en el plànol 4.1 Usos del sòl: Sòl privat. Usos en planta baixa: - Jardí privat - Sòl privat lliure comunitari d'ús públic o privat
Ocupació màx. PB	Dins dels gàlibs definits. El volum edificat de l'accés en planta baixa es permetrà que sobresurti del pla de façana, fins a la línia dels jardins privats, i amb l'alçada de la planta baixa. Aquest volum computarà com a sostre edificable.
Ocupació planta soterrani	Es situaran sota les edificacions de la planta baixa, inclòs l'espai destinat a jardí privat grafiat al plànol 4.1
Cota referència planta baixa	La cota de la planta baixa no podrà ser superior a 0,6 m sobre la rasant de la vorera a la que dona front l'edifici
Cossos sortints	Podran volar 1,4 m del pla de façana de la proposta. Poden ser continus en la longitud de la façana. Un terç de la façana podrà ser tancat. Computaran com a sostre construït en ocupació i sostre tant els cossos sortints oberts com semitancats i tancats.
Usos permesos	Local comercial i habitatge plurifamiliar
Places aparcament	1 plaça per habitatge en planta soterrani 1 plaça per cada 100 m ² de sostre comercial

Aclariment de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes de les determinacions particulars per a la zona Residencial Plurifamiliar Tipus HPO – clau 9.6.:

- Gàlib màxim:

Mínim 2m a vial i 3m a interior illa (zones verdes).

El volum edificat de l'accés en planta baixa es permetrà que sobresurti del pla de façana, fins al límit de l'espai lliure privat, i amb l'alçada de la planta baixa.

Tot computarà com a sostre edificable.

El cos de l'edificació no podrà sobresortir del perímetre del gàlib, a excepció dels cossos sortints, tancats o oberts.

No hi ha cap alineació de gàlib obligatòria.

- Espais lliures de parcel·la:

Es defineixen dos tipus d'espais lliures de parcel·la d'acord amb el plànol 4.1 del Pla Parcial:

- Jardí privat.
- Sòl privat lliure comunitari d'ús públic.

Els accessos podran situar-se en qualsevol punt del perímetre.

Jardí privat:

L'espai lliure de jardí privat pot quedar interromput per accedir als espais comunitaris.

Els jardins privats han de ser espais continus i accessibles des dels habitatges al que pertanyen. No poden quedar jardins privats residuals sense habitatge associat.

Tenir en compte que la superfície útil del jardí privat que es computarà serà un màxim del 10% de la superfície útil de l'habitatge.

Sòl privat lliure comunitari d'ús públic:

Espai lliure que haurà d'integrar-se amb el tractament d'espai públic de l'entorn (zones verdes).

Aquests espais de sòl privat lliure comunitari d'ús públic seran objecte de cessió d'ús públic a L'Ajuntament.

Aquest espai públic ha d'incorporar un vial que permeti un accés puntual rodat per a emergències.

*** S'adjunta al núvol plànols en format PDF dels aclariments sobre l'illa 4 i aclariment sobre l'illa 5. Junt amb els arxius d'AutoCad amb la geometria de les parcel·les.**

Programa funcional

- Habitatges:

- Illla 4**

- Habitatges de lloguer HPO de:

- 60 m² útils - programa concretat en l'annex A4* (habitatges amb 2 dormitoris dobles, cuina, bany complert i zona de rentat independent)
 - 70 m² útils (màx.35% de la promoció) - programa concretat en l'annex A4* (habitatges amb 3 dormitoris, dos dobles i un senzill, cuina, bany complert i zona de rentat independent)

- No es preveurà mai cap altre tipologia

- Illla 5**

- Habitatges de lloguer HPO de 70 m² útils, programa concretat en l'annex A4* (habitatges amb 2 dormitoris dobles i 1 dormitori senzill, cuina, bany complert i zona de rentat independent).

- No es preveurà mai cap altre tipologia

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

- Alternativa de planta tipus d'habitatges a estudiar en fase d'adjudicació del concurs per als 5 seleccionats:

En funció de la demanda de les diferents tipologies d'habitatges al municipi, es preveu una possible adequació o modificació del projecte executiu de la 2a Fase on es prevegi una proporció diferent de les tipologies d'habitatges. Aquesta possible alternativa serà objecte de les propostes en la segona fase del concurs, sol·licitant el seu estudi als 5 seleccionats, per tal que quedi valorada dintre de la fase d'adjudicació.

Proposant una alternativa de planta tipus pis, modificant la tipologia d'habitatges de la següent manera:

- Illla 5**

- Habitatges de lloguer HPO de:

- 60 m² útils - programa concretat en l'annex A4* (habitatges amb 2 dormitoris dobles, cuina, bany complert i zona de rentat independent)
 - 70 m² útils (màx.55% de la promoció) - programa concretat en l'annex A4* (habitatges amb 3 dormitoris, dos dobles i un senzill, cuina, bany complert i zona de rentat independent)

- No es preveurà mai cap altre tipologia

- Locals comercials: Només en planta baixa de l'illa 4 de 300 m². Fent façana amb la Ronda Masia Nova amb la cantonada del carrer Ball de Gitanes.

- Planta baixa:

- Local d'ús comunitari per bicicletes amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m² per plaça, amb recorregut accessible des del vial.
- Preveure l'espai d'ús comunitari per l'emmagatzematge de residus, d'acord als requeriments del CTE-DB HS-2X, preveient recollida porta a porta i accés segons compliment normativa.
- La 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.
- S'ha de preveure un espai per CT de dimensions mínimes 5,05 m (frontal) x 3,75 m (fondària), amb accés directe des del vial públic. Aquest espai inclou un mur de separació format per 2 parets de 15 cms separades amb un aïllament de 5 cms, amb accés directe des de via pública.
- Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja s'hauran de situar a la planta baixa.

- Aparcament:

- Una plaça de cotxe per habitatge en planta soterrani (art. 24.7 del Pla parcial SUPP 9 Mercat-Parc Central) i una plaça de cotxe per cada 100 m² de sostre comercial.
- Result en una planta soterrani.
- La planta soterrani ocuparà la projecció de l'edificació de planta baixa.
- En cas que no sigui possible, es procurarà que aquesta ocupi la màxima superfície de la projecció, i la resta, preferentment, ocuparà l'espai destinat a jardí privat.
- La rampa d'accés a l'aparcament s'ha de situar dins de la parcel·la, als espais lliures amb possibilitat d'usos públics, no als espais de jardins privats.
- L'accés a l'aparcament serà des de vial amb trànsit rodat i en superfície d'espai lliure amb possibilitat d'usos públics.
- 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. Criteris de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.
- Entenent l'aparcament com una comunitat independent de la comunitat de l'habitatge, no s'acceptarà cap ús vinculat a l'habitatge.

- Urbanització:

- Caldrà preveure l'adequació i tractament de tots els espais de la parcel·la no ocupada per l'edificació.
- Serà necessari seguir els criteris establerts als aclariments del l'Ajuntament sobre els espais lliures de parcel·la. Segons l'apartat d'Aclariments de l'Ajuntament en l'Extracte del Planejament.
- No s'admetran porxos ni passatges públics, per tal de garantir que no es generin racons en l'espai públic ni en els espais comunitaris que puguin minvar la seguretat de les persones.
- La tanca exterior serà mixta, la part baixa amb obra, amb una alçada màxima de 1 m des del paviment de la planta baixa, i la part alta amb gelosia o bruc, fins una alçada màxima dos metres (2 m) amidats des de l'exterior.

Pressupost aproximat 950 €/m² construït ponderat* (inclou les obres de construcció de la promoció, i 100 €/m² d'urbanització

* m ² ponderat:	1 m ² construït d'habitatge	=	1 m ² ponderat (100%)
	1 m ² construït d'espais comuns	=	1 m ² ponderat (100%)
	1 m ² construït de local	=	0,60 m ² ponderats (60%)
	1 m ² construït d'aparcament	=	0,60 m ² ponderats (60%)

A3. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:

<http://nuvol.incasol.net/public.php?service=files&t=7401d144171d7b0f842c7fbe3be612e2>

- Planejament: PP SUPP 9 Mercat Parc Central (2004).
- Topogràfic: Aixecament topogràfic del Sector.
Plànols illes 4 i 5.
- Geotècnic: Estudi Geotècnic del projecte d'urbanització del Sector SUPP9
- Assolellament.

S'utilitzarà aquesta base d'asolellament per al càlcul automàtic en la 2a volta del concurs per a les 5 propostes finalistes.

Donat que és una edificació aïllada, i sempre que compleixi els paràmetres normatius, la volumetria resultant dependrà de cada proposta. Us facilitem uns documents d'asolellament amb la projecció de les hores acumulades el 21 de desembre de 10 a 14h solars, en planta i amb la ubicació d'uns plans teòrics, situats al gàlib màxim, per tal que podeu utilitzar-los com a guia.
- Fotografies del solar.

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.

Es publicaran les consultes efectuades per @, que siguin d'utilitat per a la resta de participants, a mesura que es vagin produint.

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.