

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

Títol de l'actuació: **Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis del Papiol, Masquefa, Calella, Tavèrnoles, Olèrdola i la Roca del Vallès (3 lots)**

Ens destinataris: **Ajuntament de del Papiol
Ajuntament del Masquefa
Ajuntament de Calella
Ajuntament de Tavèrnoles
Ajuntament de Olèrdola
Ajuntament de la Roca del Vallès**

1. Objecte

L'objecte d'aquest contracte és l'assistència que la Diputació de Barcelona, mitjançant la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (en endavant, GSHUA), prestarà a l'ens destinatari en l'elaboració de l'Estudi de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis **del Papiol, Masquefa, Calella, Tavèrnoles, Olèrdola i la Roca del Vallès (3 lots)**

El present document té com a objecte principal definir l'objecte, l'abast i el contingut dels treballs a desenvolupar, establint les diferents fases de treball i els documents associats, així com els terminis previstos i altres condicions tècniques vinculades a la seva execució. Tot això dins dels paràmetres establerts en la vigent normativa d'aplicació.

La contractació es desenvoluparà mitjançant 3 lots diferents:

Núm. de LOT	Nom
1	Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis del Papiol i Masquefa
2	Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis de Calella i Tavèrnoles
3	Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis d'Olèrdola i la Roca del Vallès

2. Pressupost i preu del contracte

El preu del contracte s'ha determinat, d'acord amb la justificació que consta a l'expedient, en base a una combinació de vàries de les modalitats previstes al PCAP.

El pressupost del contracte s'ha fixat en un import total màxim de **setanta-un mil vuit-cents setanta-quatre euros (71.874,00 EUR) (IVA inclòs)**, d'acord amb els 3 lots que es relacionen tot seguit:

Núm. de LOT	Nom	Pressupost (IVA exclòs)	Import IVA (21%)	Total pressupost (IVA inclòs)
1	Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis del Papiol i Masquefa	19.800,00 €	4.158,00 €	23.958,00 €
2	Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis de Calella i Tavèrnoles	19.800,00 €	4.158,00 €	23.958,00 €
3	Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis d'Olèrdola i la Roca del Vallès	19.800,00 €	4.158,00 €	23.958,00 €
TOTAL		59.400,00 €	12.474,00 €	71.874,00 €

El preu del contracte (**71.874,00 EUR IVA inclòs**) s'ha determinat, d'acord amb la justificació que consta a l'expedient, en base a una combinació de les modalitats següents: preus referits a components de la prestació i aplicació d'honoraris professionals segons tarifa.

3. Justificació de la necessitat de l'actuació

En el marc del Catàleg de Serveis 2023, els ajuntaments del **Papiol, Masquefa, Calella, Tavèrnoles, Olèrdola i La Roca del Vallès**, han sol·licitat suport tècnic a l'Oficina d'Habitatge per a la redacció de l'estudi de viabilitat de promoció d'obra nova.

D'acord amb la informació facilitada pels ens locals en la seva sol·licitud:

LOT 1. Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis del Papiol i Masquefa

L'Ajuntament del Papiol disposa d'un solar patrimonial en sòl urbà consolidat qualificat d'edificació entre mitgeres amb alineació a vial. El potencial d'habitatges és d'entre 3 i 5 i es vol explorar diferents opcions com són: construir la promoció i vendre una part dels habitatges per finançar aquesta operació o conèixer el valor del solar i subhastar-lo i així obtenir recursos per invertir en el patrimoni públic del sòl i habitatge o d'altres actuacions en matèria d'habitatge.

L'Ajuntament del Papiol espera disposar d'un document d'alternatives que els ajudi a decidir la millor gestió del solar pel desplegament de polítiques d'habitatge.

L'Ajuntament de Masquefa té la voluntat de construir habitatge plurifamiliar destinat a polítiques socials. Per aquest motiu vol mobilitzar un sòl urbà qualificat de sistema

d'equipaments on vol desenvolupar una promoció d'entre 20 i 25 allotjaments dotacionals.

De l'estudi de viabilitat, l'Ajuntament espera definir la tipologia més adequada, preveure l'impacte social del projecte així com la que tindria en el mercat de lloguer d'habitatge del municipi; avaluar la viabilitat de la construcció i esbossar les formes jurídiques per a la fase d'explotació.

LOT 2. Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis de Calella i Tavèrnoles

L'Ajuntament de Calella vol edificar un dret de vol d'un sòl residencial del que es titular on el basament és un establiment comercial que està en construcció. La promoció d'habitatge que és vol realitzar és la d'un edifici plurifamiliar de lloguer social compromès amb els objectius de l'agenda 2030: qualificació energètica A i consum 0 amb sistemes d'estalvi d'energia i reaprofitament d'aigua.

Aquest dret de vol té un potencial d'uns 34 habitatges segons un estudi previ encarregat per l'Ajuntament i es vol edificar amb construcció industrialitzada i modular. Les expectatives són disposar d'un estudi que determini la demanda real i la tipologia d'habitatge necessari, alternatives arquitectòniques, el cost de la promoció i viabilitat econòmica segons preus resultants de d'explotació per a que resultin assequibles respecte el mercat lliure.

L'Ajuntament de Tavèrnoles disposa d'un solar municipal d'uns 300 m2 on actualment hi ha una construcció precària sense cap ús definit. Davant la demanda d'habitatge es vol estudiar la possibilitat de desenvolupar una promoció d'allotjament dotacional en aquest solar qualificat com a equipament.

L'Ajuntament espera de l'estudi un full de ruta i la detecció de les actuacions prèvies necessàries per a licitar i executar l'obra. També seria convenient començar a explorar la fase de gestió dels allotjaments.

LOT 3. Estudis de viabilitat de promoció d'obra nova dels municipis d'Olèrdola i la Roca del Vallès

L'Ajuntament d'Olèrdola disposa d'un solar municipal situat al nucli de Moja, on vol construir una promoció de 47 habitatges de protecció oficial. Davant la magnitud de l'operació és necessari realitzar un estudi de viabilitat per a la realització d'aquest projecte. Es disposa d'estudis previs enfocats a l'anàlisi de la demanda i a la construcció amb elements prefabricats modulars.

De l'estudi se n'espera, més enllà de l'anàlisi del cost de la inversió i de l'amortització, explorar la possibilitat del desenvolupament per fases per trobar l'equilibri entre el

volum òptim d'obra per executar i el nombre d'habitatges per comercialitzar sense córrer el risc que no s'ompli la promoció.

L'Ajuntament de La Roca del Vallès disposa d'un solar procedent de la cessió del 10% d'aprofitament del sector "Les Hortes" que preveu mobilitzar per cobrir la necessitat d'habitatge del municipi. El potencial del solar d'HPO és de 44 habitatges i és vol explorar la concertació públic-privada per impulsar el projecte. Manca l'execució de la zona verda del sector ja que s'ha desenvolupat per sistema de reparcel·lació per cooperació.

4. Definició i abast dels treballs

La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), ofereix als ens locals un programa complet de cooperació en matèria d'habitatge, urbanisme, i activitats. Dins de l'àmbit de la Provisió d'Habitatge Assequible i de Qualitat d'habitatge s'ofereix suport, entre d'altres recursos, l'Estudi d'actuacions d'habitatge i rehabilitació.

En el marc del Catàleg de Serveis 2023, la Diputació ofereix als municipis el suport *Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació* definit de la forma següent: *Suport a la realització de treballs de caràcter analític i propositiu adreçats a definir i desenvolupar actuacions específiques en solars, edificis i habitatges municipals.*

A nivell general, els "Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació" afronten la necessitat d'habitatge d'una part de la població que queda exclosa del mercat lliure, i per l'altra banda crea, gestiona i manté parc d'habitatge públic configurant-se com a documents tècnics que facilitin la presa de decisions dels ens locals a través de diferents alternatives i identifiquin les actuacions a seguir. A l'efecte, s'elaboren, sempre que sigui oportú, a partir d'una triple perspectiva:

- Tècnica, a partir de la generació d'alternatives arquitectòniques, valoració d'estat de conservació i propostes d'intervenció.
- Econòmica, a partir de l'estudi de costos i alternatives d'explotació.
- Jurídica, a partir de comprovacions registrals i incloent la vessant de gestió i reglamentació.

Tanmateix, el contingut i determinacions de l'estudi s'adequarà al definit de manera general a la legislació i normativa sobre habitatge i urbanisme vigent a Catalunya.

L'encàrrec abasta la realització d'un estudi per facilitar la presa de decisions i establir un full de ruta d'actuacions en base als paràmetres que estableixi l'Ajuntament. Els treballs es concreten en l'elaboració d'un document que recollirà els aspectes següents:

Anàlisi i Diagnosi:**Aspectes Preliminars:**

- **Volcatge de la voluntat municipal:** recull dels supòsits de partida i de les expectatives de proposta del document final.
- **Identificació i localització del solar dins del municipi:** recollit en un plànol d'emplaçament i fotografies del solar, si s'escau.

Anàlisi:

- **Situació urbanística del solar:** emmarcament dins de les normes urbanístiques del municipi, qualificació i classificació. Densitat màxima, recull de paràmetres reguladors, afectacions i altres particularitats d'interès per l'estudi.
- **Situació jurídica del solar:** inscripció registral i informació cadastral.
- **Situació jurídica de l'habitatge:** inscripció registral i informació cadastral.
- **Anàlisi de la demanda potencial:** Anàlisi dels demandants d'habitatge identificats per l'ajuntament. Identificació del perfil de l'usuari destinatari.

Diagnosi:

- **Necessitat d'adequacions jurídiques o urbanístiques:** identificació de modificacions de planejament necessàries, informes prescriptius d'altres administracions, regularitzacions registrals (inscripcions, excessos de cabuda, desllindaments, etc)
- **Valoració de la viabilitat de la implantació de l'edifici**
 - Càrregues urbanístiques: escripturades i pendents de liquidar.
 - Costos d'urbanització: contes d'aprovació provisionals o definitius.
 - Afectacions fluvials: lleres de rius, canals, zones inundables.
 - Sobre costos enderrocs: valoració econòmica i anàlisis de materials potencialment perillosos.
 - Excavacions dificultoses: terrenys de roca, mal accés de la maquinària...
 - Altres factors que puguin ser determinants per la viabilitat del projecte.

Propostes i Alternatives:

- **Proposta d'encaix de la intervenció:** definició dels objectius i estratègies municipals i de les propostes d'actuació sistematitzades i agrupades en programes, si s'escau.

- **Proposta arquitectònica amb alternatives**
 - Segons programa funcional
 - Segons cost de la rehabilitació / construcció
- **Pressupostos bàsics i temporització de les intervencions:** estimació en base a superfícies i preu per metre quadrat. El calendari comprendrà totes les actuacions necessàries vinculades al desenvolupament de la promoció fins al lliurament de claus als destinataris finals.
- **Estudi d'amortització de la inversió:** inversió inicial, fluxos de caixa, finançament, subvencions, lloguers / preus de venda fixats o resultants.
- **Alternatives de gestió:** es plantejaran els models de gestió més adequats
- **Esquema comparatiu de les diferents propostes:** que reculli totes les dades rellevants de les diferents alternatives, d'una manera clara i esquemàtica de cara a facilitar la presa de decisions.
- **Cronograma:** que reculli de forma esquemàtica les principals actuacions per desenvolupar l'actuació.

Aquest procés de treball es concretarà en l'elaboració i lliurament del document *Estudi de viabilitat de promoció d'obra nova del municipi*.

5. Termini d'execució

El contracte, tindrà una durada d'1 any, a comptar des de la seva formalització i no podrà ser objecte de pròrroga.

L'execució del contracte conclourà amb el lliurament de la totalitat dels documents requerits per part de l'adjudicatari a la GSHUA, que els trametrà als ens destinataris.

No es tindran en compte en el còmput del termini d'execució de l'assistència els períodes següents:

- El que transcorri entre el requeriment de dades necessàries per al desenvolupament del treball i la seva aportació.
- El que transcorri entre la data en què la GSHUA requereixi l'ens destinatari perquè efectui un tràmit necessari per al desenvolupament dels treballs i el moment en què l'ens comuniqui a la GSHUA que el tràmit s'ha dut a terme.
- El que transcorri entre el requeriment a l'ens destinatari perquè emeti un informe i la data en què la GSHUA el rebí.



- El que transcorri durant la revisió del treball en qualsevol de les seves fases per part de l'ens local destinatari del treball.

Durant els terminis derivats d'aquestes situacions, que caldrà constatar documentalment, s'atorgaran les corresponents actes de suspensió del termini d'execució, amb indicació de si l'afectació ho és total o parcial; en aquest darrer cas fent constar la part dels treballs suspesos.

No obstant, en qualsevol d'aquestes situacions descrites, individual o acumulades, el termini de suspensió màxima no podrà ser superior a 6 mesos.

L'inici i l'aixecament de la suspensió s'acreditarà mitjançant l'emissió de l'acta emesa a l'efecte.

Tant els ajuntaments com l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA disposaran de 2 setmanes com a màxim per la revisió, validació i avaluació de cada prelliurament.

6. Marc legislatiu de referència

En qualsevol cas, s'ha de tenir com a marc de referència allò establert a la legislació de referència en matèria d'habitatge, bàsicament:

Normativa general d'habitatge:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, aprovació inicial octubre 2021.
- Real decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Qualsevol disposició reguladora de mesures estructurals, econòmiques i /o urgents, en l'àmbit de l'habitatge (mesures urgents, convocatòries d'ajuts, etc..)

Normativa referent als Fons Next Generation:

- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- I demés normativa autonòmica, metropolitana i local relacionada amb els programes de rehabilitació (convocatòries, etc).



Normativa sobre la qualitat de l'habitatge:

- Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- Reial Decret 314/2006 de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Normativa sobre la política de protecció pública de l'habitatge:

- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels HPO.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Normativa en matèria d'urbanisme:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.

Qualsevol altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

En cas que alguna disposició legal sigui modificada en el transcurs del treball caldrà complir el nou règim legal que resulti d'aplicació, tenint en compte, en el seu cas, el que prevegin les corresponents disposicions transitòries.

7. Desenvolupament dels treballs

L'Oficina d'Habitatge de la GSHUA designarà una persona tècnica gestora amb les funcions de vetllar pel correcte desenvolupament de l'encàrrec i per la coordinació dels diferents agents, organismes i tècnics intervinents.

Per la seva part, l'ens destinatari designarà una persona interlocutora tècnica i una política, com a referents en el decurs del desenvolupament de l'assistència. La persona interlocutora tècnica serà la responsable directa del seguiment dels treballs, incloent l'assistència a les reunions i la interlocució ordinària amb l'equip redactor i amb la tècnica gestora de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA i actuarà d'enllaç amb la



resta de l'organització que representa, en relació a l'obtenció de documentació, informació i implicació de les diferents àrees de gestió de la seva organització. La interlocutora política haurà de garantir el posicionament de l'ens destinatari en les decisions que li són pròpies, i el seu trasllat, si és al cas, a les instàncies o òrgans corporatius que correspongui.

Les persones interlocutores municipals vetllaran per incorporar en cada procés els diferents professionals dels ens que puguin aportar i incidir en el contingut de cada treball.

Pel que fa a l'equip redactor, la persona directora del treball actuarà com a interlocutora ordinària al llarg del seu desenvolupament, responsable del compliment dels requeriments de l'encàrrec i de l'adequada coordinació i cohesió de l'equip redactor, comproment-se a informar a la tècnica gestora de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA de qualsevol actuació rellevant referida al desenvolupament dels treballs, especialment, aquelles que comportin la participació dels ens destinataris.

De manera prèvia al lliurament de cadascun dels documents corresponent a cada Ajuntament, l'equip redactor presentarà a l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA un esborrany (prelliurament) dels esmentats documents, per tal de procedir a la seva revisió per part de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA i dels ens destinataris, i autoritzar, si s'escau, el seu lliurament definitiu.

8. Informació i documentació prèvia

8.1 Documentació prèvia

Amb caràcter previ a l'inici dels treballs, l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA facilitarà a l'equip redactor la documentació que es relaciona a continuació:

- Informació de què disposin els ajuntaments (estudis, informes i informació diversa)
- Informació qualitativa i quantitativa que pugui aportar la GSHUA a l'inici dels treballs

Si l'equip redactor en el decurs del treball requereix altra documentació addicional haurà de ser identificada i sol·licitada amb una antelació suficient de tal manera que no interfereixi en els terminis establerts. Amb caràcter general es considera com a antelació suficient el termini de 2 setmanes sense perjudici que els ens destinataris puguin facilitar la documentació requerida en un termini més reduït.

La informació procedent d'altres administracions, entitats o companyies de serveis estarà subjecte a les condicions d'ús que en cada cas siguin d'aplicació.

8.2 Condicions de cessió de la cartografia

Els drets d'ús de la cartografia que la GSHUA pugui subministrar a l'equip redactor estaran subjectes a les condicions que estableixi el propietari d'aquesta cartografia, i es destinaran única i exclusivament a la realització dels treballs de redacció objecte d'encàrrec i dels estudis complementaris relacionats.

L'equip redactor no podrà fer servir aquesta informació per altres usos sense l'autorització del propietari de la cartografia, ni podrà cedir, reproduir o registrar, ni total ni parcialment, la informació objecte d'aquest contracte sense autorització, qualsevol que sigui el sistema de recuperació d'informació utilitzat: mecànic, fotoquímico, electrònic, electro-òptic, magnètic, fotocòpia, etc.

9. Format dels treballs

Amb l'objecte d'uniformitzar l'estructura dels diferents documents que configuren els treballs que es deriven del present contracte, s'estableixen a continuació el conjunt de normes i requisits que s'han de tenir en compte a l'hora de la seva elaboració i presentació.

9.1 Redacció

La redacció dels documents escrits i la retolació de plànols, caràtules i carpetes serà en llengua catalana.

9.2 Format de la documentació

El format de la documentació seguirà els criteris que s'estableixen a continuació i segons indicacions de la Diputació.

La documentació es treballarà en format de fulls mida DIN-A4, respectant un marge de 3 cm a l'esquerra i de 2 cm els altres marges, i segons indicacions de la Diputació de Barcelona.

La documentació gràfica, si s'escau, es treballarà preferiblement en format DIN-A3 (a escala original o com a reducció del DIN-A1), amb caràtula en la vora inferior del full, o bé en DIN-A1, reservant el mòdul DIN-A4 inferior dret per a la caràtula.

Documentació en suport informàtic:

S'enviarà, segons les indicacions de la Diputació de Barcelona, tant una còpia sencera del treball en suport informàtic editable (documentació escrita i documentació gràfica), com també el treball en format ".pdf" perquè pugui ser llegida i impresa en

qualsevol equip informàtic, en aquest últim cas, els documents que formaran part del treball hauran de ser els documents que formin part de cada fase pertinent.

La informació ha d'estar classificada i arxivada en el format adient i de forma coherent amb els documents, controlant que la mida dels fitxers no sigui excessiva.

Al marge d'aquests requeriments bàsics, s'acordarà amb els tècnics dels ens destinataris i les tècniques gestores de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA, l'estructura de la informació dels documents per tal de facilitar la possible utilització dels fitxers informàtics tant per la seva publicació en mitjans electrònics com per la futura explotació d'aquesta informació.

La documentació en suport informàtic, es lliurarà per separat per a cada Ajuntament.

9.3 Nombre d'exemplars

El format i nombre d'exemplars a lliurar és el següent:

Document	Nombre d'exemplars
Estudi de viabilitat de promoció d'obra nova	1 còpia en format digital

10. Remissió genèrica

Quant a la resta d'aspectes específics relacionats amb la prestació dels serveis i no detallats en el present Plec de prescripcions tècniques, serà d'aplicació el que estableix el Plec de clàusules administratives de l'expedient en allò que en pugui fer referència, així com la resta de normativa aplicable a aquest tipus de contracte.

Metadades del document

Núm. expedient	2023/0008154
Tipus documental	Plec de clàusules o condicions
Títol	Plec de prescripcions tècniques del contracte per a l'elaboració de 6 estudis d'habitatge i rehabilitació d'obra nova.

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
David Mongil Juarez (TCAT)	cap Oficina Habitatge	Signa	11/04/2023 15:21
Lena Vidal Corsa (TCAT)	tècnica	Signa	12/04/2023 07:55

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
ac5844d0c34ad6df2a59	https://seuelectronica.diba.cat	