Ajuntament de Palafolls

Avantprojecte Indicatiu

ANNEX al Plec de Clàusules Administratives Particulars per a la licitació del contracte mixt per a la redacción del projecte bàsic i d'execució i la obra per a la construcció de 20 habitatges de protecció oficial i lloguer social en edificis energèticament eficients al carrer de Pi i Margall, 28-30, en el marc Next Generation EU.



juny 2023

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

Finançat per
Unió Europea
Fons Europeu
Next Generation
GOBIERNO DE ESPAÑA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

MEMÒRIA.

1. ANTECEDENTS I OBJECTE.

La present licitació te per objecte desenvolupar l'actuació impulsada per l'Ajuntament de Palafolls per a la construcció de 20 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer de caràcter social i assequible.

L'actuació s'emmarca i acull al Programa d'ajuts a las construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea programa NextGenerationEU, d'acord amb la resolució de selecció d'actuacions de data 29/12/2022 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Amb aquesta finalitat l'Ajuntament posa a disposició dos solars qualificats urbanísticament per a la construcció d'habitatges de protecció oficial a l'àmbit del Sector 29 – Vall de la Riera Burgada ubicats a la perllongació del carrer de Pí i Margall, núms 28 i 30. i procedeix a la contractació dels serveis de redacció de projecte, execució de les obres projectades i atenció postvenda mitjançant la present licitació del corresponent contracte d'obra amb projecte.

2. PROGRAMA.

Les parcel·les on es planteja l'actuació tenen una forma rectangular de superfície màxima 358 m^2, amb una longitud de façana màxima de 28,5m i una profunditat (perpendicular a vial) màxima de 14,00m. Es situen al carrer Pi i Margall, 28-30, a la primera fase d'urbanització del sector de la Vall de la Riera Burgada, en la zona de relació amb el nucli urbà actual.

L'edificació del sector es planteja amb un sistema de blocs lineals en illes obertes.

La proposta s'haurà d'adaptar a l'existència de dues parcel.les independents, amb un viari espai intermedi restringit per a vianants. Veure plànol 03 d'aquest document.

La tipologia de la totalitat dels habitatges ha de permetre disposar d'un programa funcional de dues habitacions, amb una superfície útil mínima interior de 65 m^2.

Es valorarà la possibilitat de disposar d'un espai polivalent que es pugui independitzar de la sala d'estar per ampliar el programa funcional.

Els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles, inclusius i dissenyats tenint en compte la perspectiva de gènere i han de complir els requeriments normatius i d'habitabilitat. Un 30% (6 unitats) es destinen a joves fins a 35 anys i un altre 30% per a col·lectius especials dels indicats al punt 8.c de la resolució DSO/1503/2022.

El projecte incorporarà la urbanització d'un espai exterior, perimetral a les edificacions d'habitatge, d'aproximadament 67,50 x 20m dins del qual es troben els dits edificis.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

Incoroporarà les voreres perimetrals dels dos edificis, els passos de vianants de connexió entre el carrer Pi i Margall i la zona d'equipaments i aparcament a l'interior de l'illa, i la dotació vegetal i arbòria que es proposi per a aquest espai d'entorn immediat.

3. DESCRIPCIÓ. REQUISITS MÍNIMS.

L'actuació consisteix en la construcció de dos edificacions aïllades, cadascuna d'elles composta per deu habitatges, més una plaça d'aparcament per a cadascun dels mateixos, amb totes les instal·lacions i annexes exigibles per la legislació vigent en matèria d'habitabilitat i legislació sectorial d'aplicació.

Les edificacions hauran de fer façana a la perllongació del carrer de Pí i Margall i hauran de resoldre la seva inserció en el conjunt d'espais lliures i dotacionals a on s'inscriuen els solars.

Els habitatges disposaran de dues façanes, oposades o en cantonada per tal de millorar les seves condicions de ventilació natural.

La climatització dels habitatges es realitzarà amb sistemes d'energies renovables o de gran eficiència, completant-se amb la generació d'energia elèctrica fotovoltaica. La integració dels elements tècnics serà màxima dins la solució arquitectònica.

A nivell d'elecció de materials i sistemes constructius, s'optarà per aquells amb menys impacte mediambiental, valorant tot el cicle de vida de l'edifici, des de la producció dels materials fins al desmuntatge i reciclatge. Els materials elegits han de ser resistents i necessitar un manteniment baix que propicií la facilitat de conservació de l'edifici. També es tindrà en compte la repercussió dels materials en relació a la salut dels usuaris, que no siguin plastificants i que facilitin la regulació higromètrica, entre d'altres.

El projecte haurà de garantir la construcció industrialitzada de més del 70% de l'edificació, justificat mitjançant un Pla d'industrialització de l'obra.

El projecte ha d'aportar una solució que s'ajusti als paràmetres següents, sense perjudici del compliment dels annexos prescriptius, si és el cas:

- Adequar-se a la normativa específica de superfícies i disseny que estableixi l'AHC en relació a l'habitatge de protecció oficial.
- Adequar-se a les normatives generals de la construcció, normativa específica d'aplicació, normativa urbanística i ordenances municipals vigents en la data de lliurament del projecte.
- L'accés a l'edifici, els recorreguts interiors i els accessos als habitatges, han de ser fàcilment identificables i visibles i facilitar l'accessibilitat universal, a ser possible, incloent els col·lectius amb diversitats funcionals.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

- Tenir en compte criteris de sostenibilitat i d'eficiència energètica, a ser possible per damunt de l'estricte compliment normatiu i amb la voluntat de tendir cap a edificis amb un impacte ambiental gairebé nul (ZIB – Zero Impact Buildings).
- Incorporar els criteris d'integració del manteniment de l'obra a projectar, tenint present que determinades solucions constructives poden incrementar a la llarga els costos de gestió i manteniment.
- Facilitar l'accés a l'edifici amb mitjans de transport tous (com la bicicleta, el patinet o els desplaçaments a peu) reservant zones per a aparcaments de bicicletes i patinets dins o fora de l'edifici.
- Incorporar els criteris de construcció saludable, tenint en compte els materials utilitzats, el confort i el foment de la vida activa.
- L'edifici haurà de millorar, en el que sigui possible, el seu entorn, contribuint a reduir l'efecte illa de calor (amb cobertes verdes, materials clars i permeables...)
- Incloure la perspectiva de gènere en el projecte, amb l'objectiu de promoure l'equitat de rols i distribució de tasques domèstiques dins de la unitat familiar.
- Incloure la dimensió de desenvolupament sostenible, incorporant i visibilitzant com es contribueix als Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) adoptats com a acord global en les agendes internacionals, especialment els següents:
  - l'objectiu 3, garantir una vida sana i promoure el benestar per tots en totes les edats; i més específicament contribuint al objectiu 3.9, mitjançant la reducció de morts i malalties provocades per la contaminació de l'aigua, aire i el sòl, mitjançant la gestió de recursos naturals de manera eficaç.
  - l'objectiu 5, Aconseguir la igualtat de gènere i apoderar totes les dones i nenes
  - l'objectiu 7, garantir l'accés a una energia assequible, segura, sostenible i moderna per a tots; i més concretament els objectius 7.2 i 7.3 augmentant el percentatge d'energia renovable i de millora en eficiència energètica respectivament.
  - l'objectiu 11, fer que les ciutats siguin inclusives, segures, resilients i sostenibles;
  - l'objectiu 13, adoptar mesures per combatre el canvi climàtic i els seus efectes i
  - l'objectiu 15, promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, concretament mitjançant l'objectiu 15.9 d'integrar en la planificació local els valors dels ecosistemes i la diversitat ecològica.
- Adequar-se a la realitat, la voluntat i les necessitats que, com a promotor, estableixi l'Ajuntament.
- Ajustar-se al pressupost d'execució per contracte de referència definit en el present document i els plecs que regeixen la licitació.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

- En cas que l'Ajuntament disposi d'un estudi de viabilitat previ, si s'escau, incloure els criteris que es recullin.

Addicionalment i a efectes de l'acompliment dels objectius mediambientals, el contractista haurà de complir com a mínim els següents requeriments:

a) L'edifici haurà de gaudir, com a mínim, de certificació energètica A.

b) L'edifici haurà de complir els requisits que s'estableixen en la normativa aplicable per obtenir els ajuts que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, i entre d'altres, inclosa al *Real Decreto 853/2021* i a la *Resolució DSO/1503/2022*, de 18 de maig, entre els quals s'indica a continuació:

- Els edificis hauran de disposar d'un consum d'energia primària no renovable inferior a un valor de 25,6 kWh/m²·any, corresponent a una reducció del 20% respecte al valor límit establert a la secció HE0 del Document Bàsic DB HE d'Estalvi d'energia del CTE per a nous edificis d'ús residencial habitatge.

- Compromís amb el compliment dels objectius "mediambientals" definits en el principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient –DNSH- (article 9 del Reglament (UE) 2020/852 del Parlament Europeu i del Consell de 18 de juny de 2020 relatiu a l'establiment d'un marc per a facilitar les inversions sostenibles i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2019/2088), especialment amb els requisits del Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, en matèria de generació de residus i reutilització dels mateixos (relatius a l'objectiu d'economia circular).

4. NORMATIVA URBANÍSTICA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ.

És d'aplicació amb caràcter general la revissió del Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Palafolls, refós de la revisió de 2006, aprovat definitivament el 27 d'abril de 2006 i publicat al DOGC el 17 de setembre de 2006. I en particular el Text Refós de la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector 29. DOGC 05/10/2022.

Resum de paràmetres bàsics :

S-29 / HPO lloguer social NGEU			
		EDIFICI	PROMOCIÓ
OCUPACIO MAXIMA		358,00 m²	716,00 m²
EDIFICABILITAT MAXIMA		1.181,50 m² st	2.363,00 m² st
USOS	Residencial	1.095,00 m² st	2.190,00 m² st max.
	No residencial	86,50 m² st	173,00 m² st min.
DENSITAT		10 hab.	20 hab.
APARCAMENT		1 plaça /habitatge	

Implantació i secció orientativa segons plànol 03.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

Normativa Urbanística de la MPPU sector 29.

Art. 1. Preliminar

Són d'aplicació les disposicions normatives del Pla General d'Ordenació en el no especificat en la present Normativa Urbanística.

Art. 2. Qualificació del sòl

D'acord al plànols normatius es qualifica el sòl en els sistemes de viari, de vianants i d'estacionament (clau gràfica S1), de protecció de sistemes generals (clau gràfica S3), protecció de torrents i fondalades (clau gràfica S4), parc urbà (clau gràfica S6), d'equipaments cultural-docents (clau gràfica S8), d'equipaments de la salut (clau gràfica S9), d'equipaments del lleure (clau gràfica S10), d'equipaments tècnics (clau gràfica S11), i en les zones de Creixement Dens (clau gràfica V1), de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP).

Art. 3. Sistemes de l´ordenació

En els sòls qualificats de sistemes de protecció de sistemes generals, de parc urbà i d'equipaments del lleure no s´hi admet cap edificació, sinó únicament les mínimes instal·lacions de serveis.

Art. 4. Zones de Creixement Dens (Claus gràfiques V1 i V1HP)

a) És d'aplicació el tipus d'ordenació de les edificacions per condicions flexibles en illa oberta, amb l'edificabilitat donada per l'envolvent i el quadre normatiu màxim de cada edifici o bloc, computant-se les golfes com a sostre edificat a partir d'1,50 m d'alçada interior lliure.

b) La planta golfes ha de ser de sotacoberta inclinada i no com a àtic, tal i com es defineix en el plànol d'aprofitament de la planta sotacoberta (Plànol 29) i article 5.i. Les terrasses i els espais habitables es regulen pels valors màxims del mateix plànol.
S'admet que la coberta arrenqui 40 cm com a màxim per damunt de l´últim sostre sense sobrepassar, en cap cas, l'alçada reguladora fixada en el punt e) d'aquest article.

c) S'admet una parcel·la de façana mínima de 12 m a cada front de vial; no es pot parcel·lar amb front a altres sistemes.

d) L'ordenació dels edificis és normativa; les façanes a espais públics són obligades; s´admeten únicament en les llicències d'obres petits ajustaments sense increments de sostre ni dels habitatges o de l'ocupació del sòl.

e) Els edificis són com a màxim de planta baixa més dues plantes pis i 10,00 m d'ARM, més golfes del 30 % d'ocupació de les plantes inferiors, resultants de la coberta

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

inclinada amb una pendent màxima del 30 % i carener a 3,20 m d'alçada màxima respecte l'últim sostre, o coberta plana amb els elements d'instal·lació admesos; s'exceptua l'edifici o bloc 2 de l'illa 2, de baixos més tres plantes pis, amb 12,80 m d'alçada reguladora màxima, sense que s'hi admetin golfes en aquest cas.

f) No s'admeten els cossos tancats en voladís.

g) La cota de referència de la planta baixa serà fins a 0,90 m pel damunt de la rasant del carrer d'accés.

h) El nombre màxim d'habitatges admès en un edifici o bloc complert és el del quadre normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial (Punt m), i quan es projecti parcialment resultarà del repartiment proporcional a la superfície d'ús residencial (Habitatge) a edificar respecte al total admés al bloc o illa.

i) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi poden edificar habitatges d'algún dels règims de protecció pública i els usos compatibles, d'acord a l'art. 8.c.

j) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi apliquen els paràmetres del quadre normatiu de sostre i habitatges, tenint-se que ubicar el sostre d'altres usos (no habitatge) en les plantes baixes i a assenyalar en cada projecte arquitectònic.

k) És obligada la dotació d'una plaça de pàrking per cada habitatge dintre del sostre privat, en baixos o soterrani, a més de la dotació aplicable per raó d'altres usos (Veure art. 9).

l) El sostre mínim destinat a altres usos en un edifici o bloc complert és el del quadre normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial. Tot i això, s'admetrà modificar la ubicació prevista, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, sense que suposi disminució del mateix. En aquest supòsit caldrà fer un Text Refós del Pla Parcial.

m) Quadre Normatiu de l'Edificabilitat del Sector :

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

					HPO (110 m2/Hab)		HAB. LLIURE (110 m2/Hab)		Altres usos
		Sup. M2	Plantes	Total Sostre M2	Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2
ILLA 1	Bloc 1 PB+2P+G	716	3,30	2.363	2.190	20			173
	Bloc 2 PB+2P+G	978	3,30	3.227	2.991	26			236
				5.590	**5.181**	**46**			**409**
ILLA 2	Bloc 1 PB+2P+G	460	3,30	1.518	1.407	13			111
	Bloc 2 PB+3P	594	4,00	2.376	2.202	19			174
				3.894	**3.609**	**32**			**285**
ILLA 3	Bloc 1 PB+2P+G	624	3,30	2.059	1.886	17			173
	Bloc 2 PB+2P+G	859	3,30	2.835	2.606	23			229
	Bloc 3 PB+2P+G	884	3,30	2.917	2.682	23			235
	Bloc 4 PB+1P	196	2,00	392	392	4			
	Bloc 5 PB+1P	249	2,00	498	498	5			
				8.701	**8.064**	**72**			**637**
ILLA 4	Bloc 1 PB+2P+G	980	3,30	3.234			2.973	28	261
	Bloc 2 PB+2P+G	990	3,30	3.267			3.003	28	264
	Bloc 3 PB+1P	332	2,00	664			664	6	
				7.165			**6.640**	**62**	**525**
ILLA 5	Bloc 1 PB+2P+G	1.045	3,30	3.450			3.197	30	253
	Bloc 2 PB+2P+G	810	3,30	2.673			2.477	23	196
				6.123			**5.674**	**53**	**449**
ILLA 6	Bloc 1 PB+2P+G	590	3,30	1.947			1.799	17	148
	Bloc 2 PB+2P+G	760	3,30	2.508			2.319	21	189
	Bloc 3 PB+2P+G	674	3,30	2.224			2.056	19	168
	Bloc 4 PB	112	1,00	112			112	1	
	Bloc 5 PB	112	1,00	112			112	1	
				6.903			**6.398**	**59**	**505**
ILLA 7	Bloc 1 PB+2P+G	744	3,30	2.455			2.257	21	198
	Bloc 2 PB	248	1,00	248			248	2	
				2.703			**2.505**	**23**	**198**
ILLA 8	Bloc 1 PB+2P+G	329	3,30	1.086			1.001	9	85
	Bloc 2 PB+2P+G	790	3,30	2.607			2.411	22	196
	Bloc 3 PB+2P+G	493	3,30	1.627			1.502	14	125
	Bloc 4 PB	112	1,00	112			112	1	
	Bloc 5 PB	114	1,00	114			114	1	
				5.546			**5.140**	**47**	**406**
ILLA 9	Bloc 1 PB+2P+G	953	3,30	3.145			2.915	27	230
	Bloc 2 PB+2P+G	1.104	3,30	3.643			3.376	31	267
				6.788			**6.291**	**58**	**497**
ILLA 10	Bloc 1 PB+2P+G	360	3,30	1.188			1.100	10	88
				1.188			**1.100**	**10**	**88**
				54.601	**16.853**	**150**	**33.748**	**312**	**4.000**
					30,87%	**32,47%**	**61,81%**	**67,53%**	**7,32%**
				(*1)	**33,31%**				
	TOTAL SOSTRE								**54.601**
	TOTAL HABITATGES								**462**

(*1) Percentatge respecte al sostre d'ús residencial

- D'acord amb el Pla Parcial aprovat (pàg. 13 de la Memòria), dins el concepte d'Altres Usos s'inclouen els compatibles amb el residencial habitatge, com comercial, oficines, pàrquing, equipaments privats,
- El Bloc 1 de l'Illa 1, es subdividirà en dos blocs independents

Art. 5. Arquitectura

a) Les cobertes dels edificis seran, bàsicament, inclinades, però, per a blocs sencers, s'admeten cobertes planes.

b) Quan la coberta sigui inclinada s'admeten terrasses planes separades almenys 3,00 m de l'alineació de la volada, essent aquesta d'un màxim de 80 cm respecte al pla de façana, d'acord amb el plànol 29.

c) S'aplica l'art. 21 del Pla General respecte dels sobresortits de l'alçada reguladora i definició d'aquesta.

d) Són unitats mínimes de construcció els edificis en la parcel·la mínima permesa (façana a vial de 12,00 m), d'acord amb l´ordenació i amb les alineacions fixades en els plànols normatius.

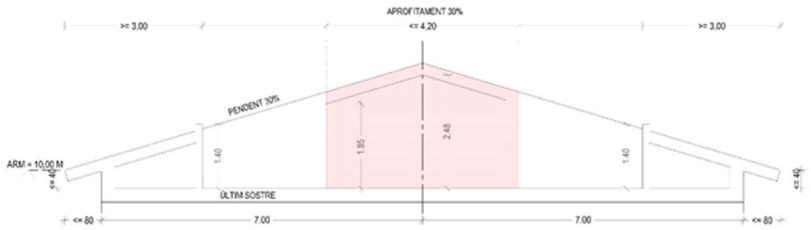
e) No s'admet l'increment de sostre de cap illa.

f) En aplicació del Pla General, no s'admeten accessos exclusius als usos admesos des de les zones verdes, ni en cap cas accessos de vehicles. Per això, aquests accessos es produiran des del front de la parcel·la a vial, podent-se ocupar pel soterrani admès l´espai privat entre blocs.

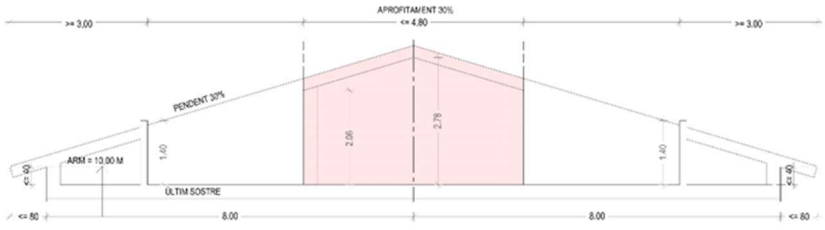
g) Únicament s´admeten com a tanques un sòcol massís d'1,00 m. com a màxim, més 1.00 m de tanca calada.

h) Les xemeneies i instal·lacions en general han de ser comunes, i les de captació solar s'integraran a l'arquitectura. No s'admeten els aparells de clima vistos en les façanes ni amb expulsió a espai públic.

i) Aprofitament sotacoberta. D'acord amb l'apartat 1.2.4.5 d'aquest Pla Parcial i el Plànol 29, l'aprofitament de l'espai sotacoberta es regula amb les dues seccions següents, en funció de si la fondària edificabe del bloc és de 14 m o 16 m.



CONCRECIÓ APROFITAMENT SOTACOBERTA SEGONS MPPP
SECCIÓ FONDÀRIA EDIFICABLE 14 M



CONCRECIÓ APROFITAMENT SOTACOBERTA SEGONS MPPP
SECCIÓ FONDÀRIA EDIFICABLE 16 M

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

Art. 7. Urbanització i mesures correctores.

En aplicació de l'art. 65 de la DL 1/2010, i d'acord amb l'art. 3.d), el Projecte d'Urbanització ha de tenir en compte:

a) Caldrà incorporar les condicions derivades de l'Estudi d'Inundabilitat aprovat segons informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 3 de desembre del 2021, en relació a la definició física de les motes de nova implantació i l'estretament de l'actual llera de la Riera Burgada (Veure plànols 11A, 11B, 11C i 11D).

b) Les obres de drenatge de les rieres tindran 2,00 m de diàmetre mínim, o 2,00 m x 2,00 m, per fer-les practicables, encara que el solament resti per dessota del nivell de la llera.

c) Caldrà minimitzar, en la mesura del possible, l'afectació de la vegetació d'interès de l'àmbit d'actuació i el seu entorn proper.

d) Caldrà garantir la màxima adaptació topogràfica de la urbanització i l'edificació prevista i proporcionar un tractament adequat als talussos que es puguin generar, procurant-ne la revegetació

e) El Projecte d'Urbanització serà informat preceptivament per l'ACA.

Art. 8. Usos.

a) És d´aplicació el Decret Llei 1/2009, d´equipaments comercials, el PTSEC i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls.

b) És també d´aplicació, a més del Pla General, l´art. 4.i) de la present Normativa i, si s´escau, la Disposició Addicional 2ª del PTSEC.

c) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge Públic (clau gràfica V1HP) únicament s'hi admet l'habitatge de protecció i els de l'art. 4.j) compatibles. L'habitatge de protecció en els projectes es determinarà amb la proporció mínima de 2/3 per a règim general i/o especial i la resta de preu concertat.

D'acord amb el Pla Parcial aprovat (pàg. 13 de la Memòria), dins el concepte d'Altres Usos s'inclouen els compatibles amb el residencial habitatge, com comercial, oficines, pàrquing, equipaments privats, ...)

Art. 9. Dotació d'estacionaments.

Turismes: 1 plaça per habitatge, com a mínim, i 2 places per cada 100 m2 edificats o 1,2 per cada 100 m2 de sòl en quant als usos comercials.
Motocicletes: 0,5 places per habitatge, com a mínim.
Bicicletes: 2 places per habitatge, i 1 plaça per cada 100 m2 de sostre d'ús comercial.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea – Next Generation UE

5. ALTRA NORMATIVA D'APLICACIÓ.

De caràcter general:

- **CTE**
  Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **LOE**
  Ley 38/1999 - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

De caràcter particular pel que fa al projecte i la redacció d'obra:

- **REAL DECRETO 1000/2010**
  Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- **REAL DECRETO 129/1985**
  Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, por el que se modifican los decretos 462/1971, de 11 de marzo y 469/1972, de 24 de febrero, referentes a dirección de obra de edificación y cédula de habitabilidad.
- **ORDEN 28/1/1972**
  Orden de 28 de enero de 1972, por la que se regula el certificado final de la dirección de obras de edificación.
- **ORDEN 9/6/1971**
  Orden de 9 de junio de 1971, por la que se dictan normas sobre el libro de órdenes y asistencia en las obras de edificación.
- **DECRETO 462/1971**
  Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.
- **LLEI 7/2006**
  Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals.
- **ORDRE 12/1/1998**
  Ordre de 12 de gener de 1998, per la qual s'aprova el model de Llibre d'Incidències en obres de la construcció.
- **DECRET 179/1995**
  Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

S'haurà de respectar la normativa específica que regula la figura de l'habitatge de protecció oficial i els allotjaments dotacionals.

- **DECRET 75/2014**
  Decret 75/2014 de 27 de maig pel qual s'aprova el Pla pel Dret a l'Habitatge
- **DECRET LLEI 50/2020**
  Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i noves modalitats d'allotjament de lloguer.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

6. ANNEX. MATERIALS.

Es recomana la consulta de les pàgines web per a la selecció de materials saludables per a l'edificació a construir:

- Plataforma de materiales GBCe
- Healthy Building network
- Friendly materials

a) Materials prohibits:

Plom i amiant.

Escumants i blocs d'escumes amb CFC, SFG i HCFC: l'ús més important dels HCFC (hidroclorofluorocarbonis) i CFC (clorofluorocarbonis) és com a escumant: esprai de poliuretà i blocs d'escuma.

Fusta tropical no certificada amb certificats reconeguts oficialment com ara el FSC (Forest Stewarship Council) o el PEFC (Sistema Paneuropeu de Certificació Forestal).

Fustes tractades amb creosota o resines sintètiques: l'entrada en vigor de l'Ordre PRE/2666/2002 prohibeix l'ús de fustes tractades amb creosota en qualsevol obra que estigui en contacte freqüent amb la pell.

b) Materials a substituir:

Policlorur de vinil (PVC). S'ha de substituir per alternatives ambientalment més viables sempre que sigui possible, com ara el polietilè i el polipropilè en les conduccions de sanejament; el polietilè i el cautxú per al cablatge elèctric i de telecomunicacions; o el linòleum, el cautxú, el suro i la fusta certificada (també per a finestres) en el cas de paviments.

Acabats amb emissions de COV. Les pintures, els dissolvents i els adhesius emeten compostos orgànics volàtils (COV) que són font de contaminació interior als edificis perjudicial per a la salut. Per tant, les pintures naturals són preferibles a les acríliques de base aquosa i aquestes a les sintètiques (que són les que contenen més quantitat de COV).

Fustes tractades amb creosota. Se n'ha d'evitar l'ús a causa dels seus efectes nocius per al medi ambient.

Aïllants provinents de materials derivats del petroli o aïllants amb elements perjudicials per a la capa d'ozó (CFC o HCFC). Es poden substituir per suro, llanes minerals, cel·lulosa, poliestirè expandit (EPS), etc.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

c) Materials recomanats:

Es recomana l'ús de materials amb distintius ecològics reconeguts oficialment.

Almenys una família de productes dels emprats en la construcció de l'edifici, entenent com a família el conjunt de productes destinats a un mateix ús, ha de disposar d'un distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica tipus I, d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14024/2001, o tipus III, d'acord amb la norma UNE 150.025/2005 INE:

- AENOR Medio Ambiente
- Àngel Blau alemany (Umweltzeichen Blauer Engel)
- Certificació FSC (Consell de Gestió Forestal)
- Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya
- Etiqueta ecològica de la Unió Europea (EU Ecolabel)
- Cigne Escandinau (Miljömärkt Swan)
- NF Environnement
- Environnmental Choice
- ANAB-IBO-IBN
- Altres certificats reconeguts oficialment

En general es recomana afavorir l'ús de materials reciclats i reutilitzats, materials del lloc i materials naturals. Es recomana la utilització d'aparells d'aire condicionat domèstic i d'electrodomèstics de classe A d'eficiència energètica (segons les especificacions de la Directiva 2002/31/CE).

En la pavimentació exterior o de patis es recomana la utilització de paviments porosos o zones no pavimentades amb capacitat d'infiltració, amb un albedo superior al 50%.

d) Residus:

En el disseny de l'edifici s'han de tenir en compte aspectes que permetin minimitzar la generació de residus durant el procés de construcció, ús i desconstrucció de l'edifici:

- Compensació de volums d'excavació.
- Ús de preindustrialitzats.
- Especejats i dimensions d'acord amb els estàndards disponibles, etc.
- Elecció de materials i sistemes constructius que facilitin la recuperació i separació de components monomaterials per al reciclatge.
- Disposició obligatòria d'un espai que permeti emmagatzemar per separat els diferents tipus de residus que s'originin en el període d'ús de l'edifici.
- Utilització de productes obtinguts del reciclatge de residus per a subbases, paviments, pannells aïllants i altres usos.
- Reutilització dels residus petris, generats per un possible enderroc o demolició previs a la fase de projecte, per a soleres, fonamentació, etc.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

PRESSUPOST.

COST DE REFERÈNCIA DE L'EXECUCIÓ DE L'OBRA I DELS HONORARIS DELS SERVEIS

Honoraris dels serveis objecte del contracte:

L'equip redactor rebrà en concepte d'honoraris i despeses associades al desenvolupament dels treballs, els imports següents:

Projecte bàsic, qualificació prov. HPO i certificació energètica,	58.755,60,€
Projecte executiu,	44.066,70 €
Supervisió i atenció de la postvenda	8.813,34 €
TASQUES EQUIP REDACTOR	111.635,64 €
21% iva	23.443,48 €
TOTAL EQUIP REDACTOR	135.079,12 €

Cost de l'execució de l'obra:

PEM Edificació	1.639.937,81 €
TOTAL PEM	1.639.937,81 €
13% Despeses generals	213.191,92 €
6% Benefici industrial	98.396,27 €
PEC SENSE iva	1.951.526,00 €
10% iva	195.152,60 €
PRESSUPOST TOTAL OBRA	2.146.678,60 €

PRESSUPOST LICITACIÓ:

TOTAL EQUIP REDACTOR	135.079,12 €
PRESSUPOST TOTAL OBRA	2.146.678,60 €
PRESSUPOST TOTAL LICITACIÓ.	2.281.757,72 €

Els honoraris no s'alteraran en funció del cost de les obres.

En tot cas l'import d'adjudicació comprèn els honoraris de la totalitat dels membres que composin l'equip redactor i la supervisió i atenció de la postvenda.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea – Next Generation UE

PROGRAMACIÓ.

	FITA	TERMINI	DATA
	Inici de la licitació		15-jul-23
	Fi presentació propostes	(15 dies)	29-jul-23
	Apertura sobres A i B		31-jul-23
	Apertura sobre C		4-ag-23
	Aprovació adjudicació contracte		29-ag-23
	Formalització contracte		30-ag-23
	Inici termini redacció projecte bàsic		30-ag-23
	Lliurament maqueta projecte bàsic	(4 setmanes)	26-set-23
B	Lliurament projecte bàsic definitiu	(10 dies)	6-oct-23
	Aprovació llicència urbanística		10-oct-23
B	Lliurament final projecte bàsic amb documentació energètica i sol·licitud HPO	(2 mesos)	19-oct-23
	Sol·licitud subvenció PRTR NextGenerationEU	(màxim)	23-oct-23
*	Confirmació subvenció	(màxim 6 mesos)	23-abr-24
*	Lliurament maqueta projecte d'execució	(3 mesos)	30-jul-24
B *	Lliurament projecte d'execució definitiu	(20 dies)	20-ag-24
*	Acta comprovació replanteig	(màxim 1 mes)	30-ag-24
B *	Inici obres	(màxim)	30-ag-24
B *	Fi obres, recepció	(màx.15 mesos)	30-nov-25

B	FITES ESSENCIALS: El seu incompliment tindrà caràcter de molt greu i serà penalitzat conforme al paràgraf 3 de la clàusula "Durada del contracte i fites".
*	Aquestes dates podran variar en funció de la data de confirmació de disponibilitat del finançament per al conjunt de l'actuació.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Gobierno de España
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya

PLÀNOLS.

1. Situació i emplaçament.
2. Planejament urbanístic. Condicions d'edificació.
3. Paràmetres d'edificació. Planta i secció.

Finançat per
Unió Europea Fons Europeu Next Generation
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
Next Generation Catalunya
Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea – Next Generation UE



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU

Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència

Next Generation Catalunya

Ajuntament de Palafolls

AVANTPROJECTE INDICATIU

ANNEX TÈCNIC AL PLEC PER A LA LICITACIÓ DEL PROJECTE I L'OBRA PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 20 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER SOCIAL EN EDIFICIS ENERGÈTICAMENT EFICIENTS.

ESCALES

1/1000

ORIGINALS A-3

NOM DEL PLÀNOL:

SITUACIO I EMPLAÇAMENT

SISTEMA DE REFERÈNCIA: ETRS89

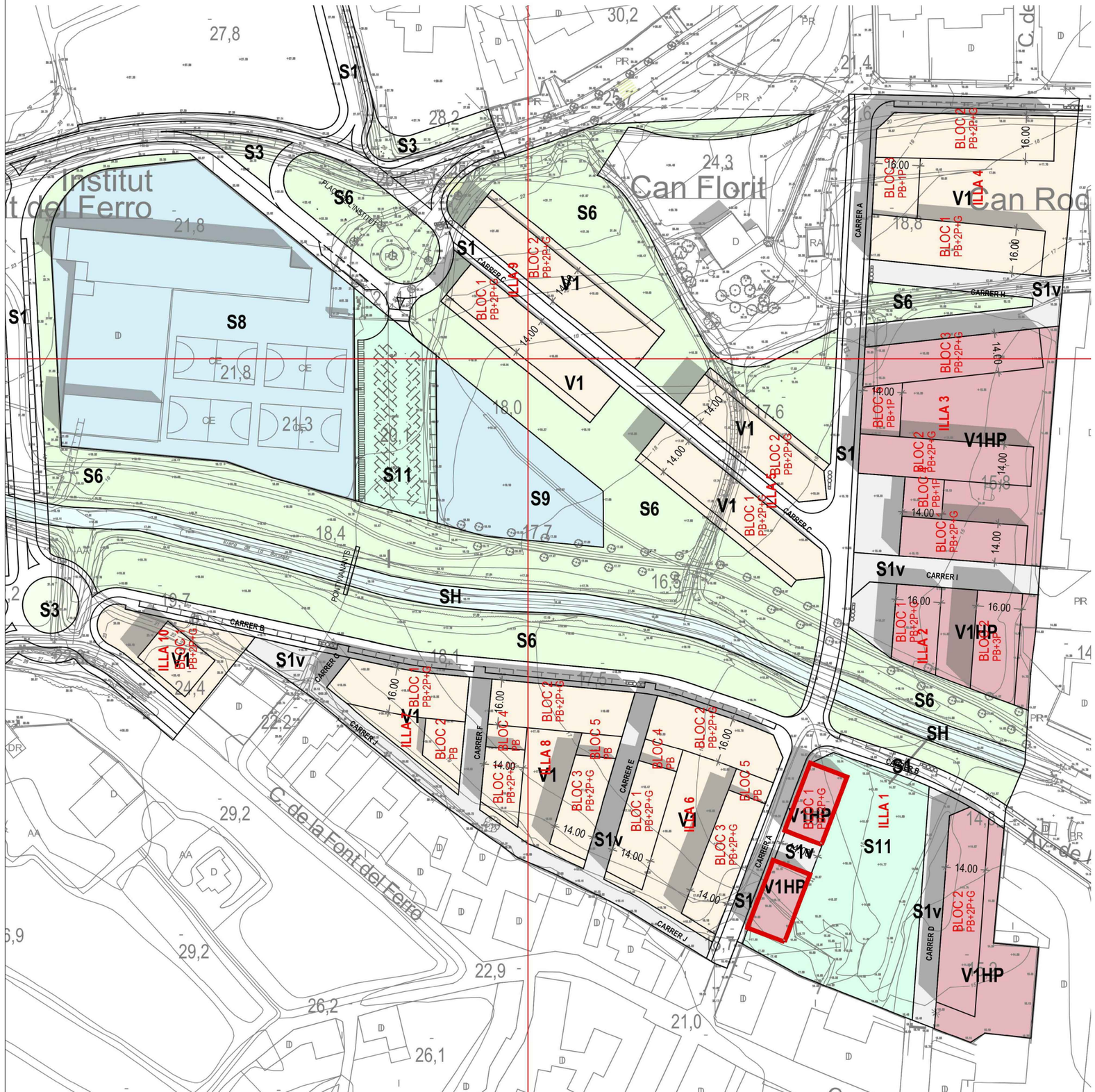
DATA: JUNY 2023

PLÀNOL N. 01

ARXIU:

SECTOR 29 01.EXPEDIENT LICITACIO HABITATGES.dwg

FULL 01 DE 03



EDIFICABILITAT

						HPO (110 m2/Hab)		HAB. LLIURE (110 m2/Hab)		Altres usos
			Sup. M2	Plantes	Total Sostre M2	Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2
ILLA 1	Bloc 1	PB+2P+G	716	3,30	2.363	2.190	20			173
	Bloc 2	PB+2P+G	978	3,30	3.227	2.991	26			236
					5.590	**5.181**	**46**			**409**
ILLA 2	Bloc 1	PB+2P+G	460	3,30	1.518	1.407	13			111
	Bloc 2	PB+3P	594	4,00	2.376	2.202	19			174
					3.894	**3.609**	**32**			**285**
ILLA 3	Bloc 1	PB+2P+G	624	3,30	2.059	1.886	17			173
	Bloc 2	PB+2P+G	859	3,30	2.835	2.606	23			229
	Bloc 3	PB+2P+G	884	3,30	2.917	2.682	23			235
	Bloc 4	PB+1P	196	2,00	392	392	4			
	Bloc 5	PB+1P	249	2,00	498	498	5			
					8.701	**8.064**	**72**			**637**
ILLA 4	Bloc 1	PB+2P+G	980	3,30	3.234			2.973	28	261
	Bloc 2	PB+2P+G	990	3,30	3.267			3.003	28	264
	Bloc 3	PB+1P	332	2,00	664			664	6	
					7.165			**6.640**	**62**	**525**
ILLA 5	Bloc 1	PB+2P+G	1.045	3,30	3.450			3.197	30	253
	Bloc 2	PB+2P+G	810	3,30	2.673			2.477	23	196
					6.123			**5.674**	**53**	**449**
ILLA 6	Bloc 1	PB+2P+G	590	3,30	1.947			1.799	17	148
	Bloc 2	PB+2P+G	760	3,30	2.508			2.319	21	189
	Bloc 3	PB+2P+G	674	3,30	2.224			2.056	19	168
	Bloc 4	PB	112	1,00	112			112	1	
	Bloc 5	PB	112	1,00	112			112	1	
					6.903			**6.398**	**59**	**505**
ILLA 7	Bloc 1	PB+2P+G	744	3,30	2.455			2.257	21	198
	Bloc 2	PB	248	1,00	248			248	2	
					2.703			**2.505**	**23**	**198**
ILLA 8	Bloc 1	PB+2P+G	329	3,30	1.086			1.001	9	85
	Bloc 2	PB+2P+G	790	3,30	2.607			2.411	22	196
	Bloc 3	PB+2P+G	493	3,30	1.627			1.502	14	125
	Bloc 4	PB	112	1,00	112			112	1	
	Bloc 5	PB	114	1,00	114			114	1	
					5.546			**5.140**	**47**	**406**
ILLA 9	Bloc 1	PB+2P+G	953	3,30	3.145			2.915	27	230
	Bloc 2	PB+2P+G	1.104	3,30	3.643			3.376	31	267
					6.788			**6.291**	**58**	**497**
ILLA 10	Bloc 1	PB+2P+G	360	3,30	1.188			1.100	10	88
					1.188			**1.100**	**10**	**88**
					54.601	**16.853**	**150**	**33.748**	**312**	**4.000**
						30,87%	**32,47%**	**61,81%**	**67,53%**	**7,32%**
					(*1)	**33,31%**				
	TOTAL SOSTRE									**54.601**
	TOTAL HABITATGES									**462**

(*1) Percentatge respecte al sostre d'ús residencial
- D'acord amb el Pla Parcial aprovat (pàg. 13 de la Memòria), dins el concepte d'Altres Usos s'inclouen els compatibles amb el residencial habitatge, com comercial, oficines, pàrquing, equipaments privats,
- El Bloc 1 de l'Illa 1, es subdividirà en dos blocs independents

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència
Next Generation Catalunya
Ajuntament de Palafolls

AVANTPROJECTE INDICATIU

ANNEX TÈCNIC AL PLEC PER A LA LICITACIÓ DEL PROJECTE I L'OBRA PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 20 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER SOCIAL EN EDIFICIS ENERGÈTICAMENT EFICIENTS.

ESCALES
1/1500
ORIGINALS A-3

NOM DEL PLÀNOL:
PLANEJAMENT URBANÍSTIC · CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

DATA: JUNY 2023

PLÀNOL N. 02

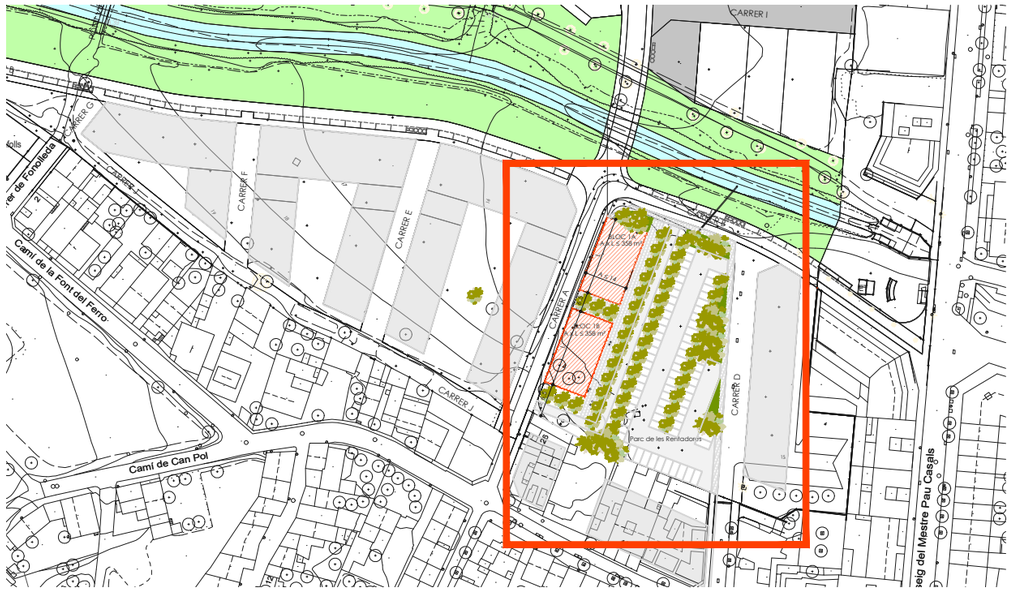
ARXIU:
SECTOR 29 01.EXPEDIENT LICITACIO HABITATGES.dwg

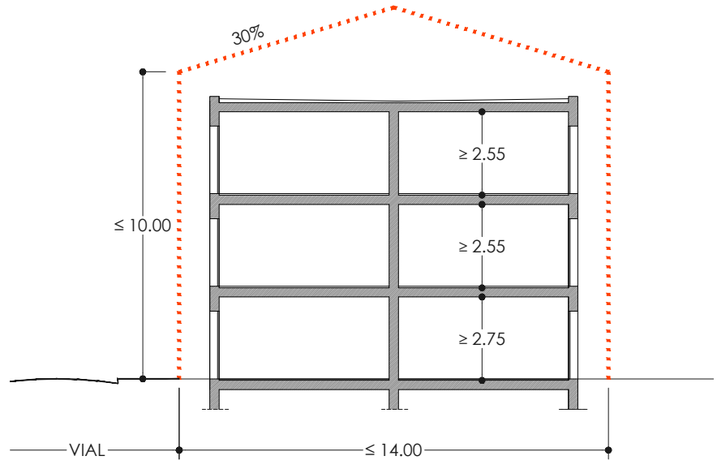
FULL 02 DE 03

SISTEMA DE REFERÈNCIA: ETRS89



PLANTA 1:500





SECCIÓ TIPUS 1:200

S-29 / HPO lloguer social NGEU

		EDIFICI	PROMOCIÓ
OCUPACIO MAXIMA		358,00 m²	716,00 m²
EDIFICABILITAT MAXIMA		1.181,50 m² st	2.363,00 m² st
USOS	**Residencial**	1.095,00 m² st	2.190,00 m² st max.
	No residencial	86,50 m² st	173,00 m² st min.
DENSITAT		10 hab.	20 hab.
APARCAMENT		1 plaça /habitatge	

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU

Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència

Next Generation Catalunya

Ajuntament de Palafolls

AVANTPROJECTE INDICATIU

ANNEX TÈCNIC AL PLEC PER A LA LICITACIÓ DEL PROJECTE I L'OBRA PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 20 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER SOCIAL EN EDIFICIS ENERGÈTICAMENT EFICIENTS.

ESCALES

1/500 - 1/200

ORIGINALS A-3

NOM DEL PLÀNOL:

PLANTA I SECCIÓ

SISTEMA DE REFERÈNCIA: ETRS89

DATA: JUNY 2023

PLÀNOL N. 03

ARXIU:

SECTOR 29 01.EXPEDIENT LICITACIO HABITATGES.dwg FULL 03 DE 03