

## Plec de prescripcions tècniques

---

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 18 habitatges HPO de lloguer assequible al carrer de Josep Puigoriol cantonada amb el passeig de la Riera de l'àmbit "PMU7. Fàbrica de Puigoriol" de Teià.

Aquesta obra està subjecta a la llicència Reconeixement - NoComercial- SenseObraDerivada 3.0 de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor i no se'n faci un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades. La llicència completa es pot consultar a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/deed.ca>



## **ÍNDEX**

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

## **ANNEX**

- A1.- Annex gràfic
- A2.- Programa de la promoció:
  - Extracte del planejament vigent
  - Programa funcional
  - Pressupost aproximat
  - Aclariments
- A3.- Documentació específica de la promoció
- A4.- Estàndards d'habitatge social. Criteris de disseny i programes funcionals
- A5.- Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges
- A6.- Consultes sobre aspectes tècnics

## 0. Contextualització

L'objecte del concurs és escollir la proposta més idònia, a judici del jurat, que ha de servir de base per a la prestació de serveis d'assistència tècnica a l'INCASÒL per a la redacció del projecte i la posterior direcció d'obres de construcció de 18 habitatges i les seves places d'aparcament de la parcel·la situada al carrer de Josep Puigoriol cantonada amb el passeig de la Riera en l'àmbit del "PMU7. Fàbrica de Puigoriol" al municipi de Teià, en el marc del Programa de Lloguer Assequible de l'Incasòl.

La sostenibilitat ha de ser un dels criteris prioritaris de la promoció, amb estratègies per a la **reducció de l'impacte ambiental**, utilitzant materials de proximitat, de baix impacte en la seva construcció i solucions que acostin a 0 la petjada d'emissions de CO<sub>2</sub> de l'edifici (en anglès NZEB). Un dels objectius prioritaris és la reducció de la demanda energètica mitjançant **estratègies passives**, per assolir l'objectiu NZEB, així com el plantejament de sistemes actius altament eficients.

El disseny de tots els espais de l'edifici s'han de desenvolupar de manera flexible pensant en l'adaptació a les noves formes de convivència i els dissenys dels habitatges en l'atenció a la diversitat social i funcional, sempre amb atenció a la perspectiva de gènere.

### Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible

El Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible, impulsat per la Generalitat de Catalunya mitjançant l'Incasòl, té com a primer objectiu contribuir a la política d'habitatge mitjançant la construcció de noves promocions de lloguer per tal d'incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer a preus assequibles a llocs de demanda contrastada, on la població amb menys recursos té dificultats per accedir a habitatge.

La demanda elevada d'habitatge té com a conseqüència la tensió de preus en el mercat immobiliari i un sobre esforç econòmic de la ciutadania per poder-hi accedir. Un mercat immobiliari amb dinàmica tensa genera processos d'exclusió de mercat que inicialment afecten a les capes de rendes baixes però que paulatinament va afectant al conjunt de les rendes mitges.

El programa preveu construir noves promocions d'habitatge públic dirigides al segment de la població que pot assumir el pagament de la renda de lloguer situada entre el 20% i el 40% per sota del mercat de lloguer del municipi, amb el topall màxim del preu de lloguer d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) segons el Decret 50/2020.

La sostenibilitat econòmica del programa, que es finança mitjançant els recursos de les fiances dels contractes d'arrendaments, que per llei són dipositades i administrades per l'Incasòl, obliga a que les actuacions immobiliàries que s'hi acullin assumeixin el mínim el risc possible, doncs s'ha de garantir el retorn dels recursos de fiances emprats al final del cicle de vida de la inversió.

Les edificacions que promou han de ser sostenibles econòmicament, amb qualitat arquitectònica i alta eficiència energètica. El programa aposta per minimitzar el consum del territori, és a dir, construir sobre sòl urbà consolidat.

Teià forma part del sistema urbà del Baix Maresme i es situa a la comarca del Maresme. Forma part dels municipis metropolitans propers a Barcelona que al llarg dels darrers anys ha tingut un creixement molt important en l'àmbit de la construcció d'habitatges.

### **Caracterització urbana del solar**

El sòl urbà de Teià s'estructura a partir d'un nucli antic molt petit, central i allargat que segueix la configuració de la riera de Teià, al qual s'hi comuniquen un conjunt de nuclis residencials situats a banda i banda del nucli, conformant una traça urbana perpendicular a la línia de mar.

El sector on s'emplaça el solar objecte del concurs, el PMU7 Fàbrica Puigoriol, es situa en el centre urbà del municipi de Teià, a la part baixa de l'eix estructural de la Riera de Teià, l'indant al nord amb el carrer Josep Puigoriol i a llevant del Passeig de la Riera. Al sud limita amb el PMU 6, amb el qual es desenvolupa una ordenació conjunta i connectada. L'entorn d'aquest tram de la Riera de Teià exerceix com a centre urbà i a la seva proximitat estan implantats els serveis d'ús quotidià (mercat, eix comercial) així com equipaments públics (Ajuntament, centre cultural, CEIB, escola bressol, CAP, biblioteca).

L'àmbit del PMU7 està format per la finca que ocupava la nau de l'antiga fàbrica Puigoriol, de blanqueig, aprest i tint de teles de lli, cotó i teixit de fibres artificials. L'objectiu del PMU, juntament amb el PMU 6, és el de crear una nova centralitat al municipi amb el desenvolupament d'un espai residencial d'alta significació urbana. La seva delimitació respon a la necessitat d'erradicar la presència d'activitat industrial al centre urbà i facilitar la seva relocalització, destinant els terrenys a usos residencials. Amb el desenvolupament del PMU també es pretén afavorir la connexió, sobretot per a vianants, entre els carrers Josep Puigoriol i el carrer Tenor Viñas.

El sector està parcialment executat, amb el projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit al Registre de la Propietat, i amb el projecte d'urbanització aprovat però pendent d'executar. Es preveu que el promotor del sector iniciï les obres d'urbanització durant el segon trimestre de 2023 i les finalitzi durant el primer trimestre de l'any 2024.

El PMU proposa un conjunt de dos edificis de planta baixa i tres plantes pis perpendiculars al passeig de la Riera, destinats a ús residencial de renda lliure, amb un porxo davant del passeig de la Riera que els uneixi, destinat a altres usos, com pot ser el comercial. Es proposa un tercer edifici, paral·lel als anteriors i confrontant amb el carrer Josep Puigoriol, el qual acollirà la reserva d'habitatges de protecció pública del sector i que és objecte del present concurs.

### **L'edifici**

El solar on es desenvoluparà la promoció d'habitatges objecte d'aquest concurs està situat a la cantonada nord-est de l'àmbit i disposa d'una parcel·la de 540,85m<sup>2</sup> de sòl, una ocupació sobre rasant del 100% i una edificabilitat de 1.474,42m<sup>2</sup> que es destinaran en la seva totalitat a l'ús d'habitatge. El planejament fixa el nombre màxim d'habitatges en 18 unitats de protecció pública. Està qualificat de Zona de volumetria definida - habitatge de protecció pública amb la clau 8 HP del PMU.

El programa funcional plantejat per aquesta promoció pretén donar resposta al màxim nombre de tipologies de nuclis familiars possibles. En tant que es tracta d'una promoció de només 18 habitatges, s'ha optat per prioritzar la tipologia d'habitatge de dos dormitoris dobles, tipologia que permet adaptar-se a una diversitat de tipus de famílies: parelles d'adults amb fins a dos fills, famílies amb un únic progenitor/a, parelles joves, persones grans amb possibilitat de viure amb un cuidador, persones soles o parelles amb necessitat d'un espai de treball a l'habitatge,...

L'edifici s'ha de situar, en projecció en planta, dins del perímetre regulador format per el rectangle de mides 16,00m x 33,80m. Aquest rectangle inicial està compost a la seva vegada per dos subrectangles, cadascun de 16,00m x 16,90m. La cota CRPB del primer cos edificatori es situarà a la cota +94,95 i la del segon cos edificatori serà la +96,30.

Donada la baixa densitat d'habitatges, en la promoció objecte d'aquest concurs es preveu un únic nucli vertical d'accés als habitatges amb entrada a l'edifici pel carrer de Puigoriol. El conjunt arquitectònic proposat haurà de tenir en compte, entre d'altres, els dos nivells de planta baixa que indica el planejament, CRPB +94,95m i CRPB +96,30, les alineacions obligatòries, les alineacions no vinculants i que l'ús de la planta baixa és d'habitatge.

En aquesta promoció es preveuen habitatges de dos dormitoris per un programa funcional de 4 persones amb una superfície útil interior mínima de 62m<sup>2</sup> i habitatges de dos dormitoris per un programa funcional de 3 persones amb una superfície útil interior mínima de 55m<sup>2</sup>.

Per tal de facilitar l'accés i minimitzar el desenvolupament de la rampa, l'accés a la planta semisoterrani es preveu des de l'espai lliure al sud del solar, amb accés des del passeig de la Riera. El programa d'aquesta planta serà el nombre de places d'aparcament de cotxes, motos i bicicletes exigides per les NPU, actualment en tramitació.

L'Incasòl vol ser sensible a la introducció de noves tecnologies i nous processos que facilitin la millora dels sistemes constructius i, la producció i el seu impacte ambiental i la qualitat dels habitatges promoguts tant des del punt de vista de la salut i benestar com d'adaptació a les necessitats actuals d'usos i usuaris diversos.

Les propostes han de tenir en compte l'impacte mediambiental que genera el procés d'edificació al llarg del cicle de vida dels edificis, des de l'obtenció de les matèries fins al final de la seva vida passant per la construcció i utilització.

Per altra banda, cal destacar la necessitat que el concepte de futur manteniment dels edifici estigui present tant durant el procés de redacció del projecte com durant l'execució de l'obra.

## **1. Objecte del contracte**

L'objecte del contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu i la direcció d'obres de construcció de 18 habitatges i aparcament de la parcel·la situada al carrer de Josep Puigoriol cantonada amb el passeig de la Riera de l'àmbit del "PMU7. Fàbrica de Puigoriol" a Teià.

I inclou:

- Projecte i direcció d'obres de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte i direcció de la legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Projecte d'instal·lació d'aprofitament d'energia tèrmica.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Justificació dels objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.
- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i executades en obra i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte i en fase final d'obra que aportarà l'INCASÒL.
- Revisió i incorporació al projecte del pressupost, l'amidament i el plec de condicions que aportarà l'INCASÒL.
- Cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar (segons l'Annex 3).
- Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència de legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques de constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar, d'atorgament

de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.

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.

## **2. Obligacions de l'adjudicatari/ària**

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

Fase corresponent a la redacció del projecte:

- a) Avantprojecte que inclourà, a banda de la documentació específica:
  - Fitxa de previsió de càrregues elèctriques de l'edifici segons REBT acompanyada dels plànols d'emplaçament, plantes, alçats i seccions generals de l'edifici amb indicació prevista del CGP i, si s'escau, del recinte previst per al CT (en format A3).
  - Dades per a encarregar o completar l'estudi geotècnic segons DB-SE-C del CTE Seguretat Estructural.
  - Documentació tècnica per la constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar.
- b) Projecte bàsic visat pel corresponent Col·legi professional que inclourà, a banda de la documentació específica:
  - Assumeix de direcció amb visat col·legial.
  - Projecte tècnic d'infraestructura comú de telecomunicacions.
  - Projecte d'instal·lació d'aprofitament d'energia tèrmica.
  - Projecte tècnic per a la llicència ambiental de l'activitat d'aparcament.
  - Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
  - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció.
  - 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.
  - Cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar (segons l'Annex 3).
  - 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.
  - Memòria valorada del projecte bàsic per capítols, en cas que l'INCASOL ho sol·liciti.
- c) Projecte executiu visat pel corresponent Col·legi professional que inclourà, a banda de la documentació específica:
  - Dossier signat de la fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària.
  - Altra documentació necessària per obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència de legalització activitat de l'aparcament.

- Cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar (segons l'Annex 3).
- Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives previstes al projecte i les especificades a la certificació energètica.
- Informe signat pel redactor del projecte on es justifiqui la concordança entre les solucions constructives previstes al projecte i els objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.

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'INCASÒL.
  - 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 amb visat col·legial.
- e) Documentació final, que inclourà:
- Actualització de la documentació tècnica.
  - Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada.
- f) Documentació retorn aval, que inclourà:
- Informe sobre la verificació de funcionament de la instal·lació d'aprofitament d'energia tèrmica al cap d'un any de la posta en funcionament de la mateixa.
  - Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia de les obres.

**2.1** L'adjudicatari/ària té l'obligatorietat de dur a terme aquest contracte aplicant la metodologia BIM.

En el document annex del PCAP *AccionsBIM EDI RP+DO.xlsx* es determinen l'abast dels usos, objectius i les corresponents accions BIM associades que l'adjudicatari/ària haurà de dur a terme com a requisit i si s'escau, les addicionals.

Les especificacions bàsiques per al seu desenvolupament seran les establertes al Manual BIM de la Generalitat de Catalunya, així com aquelles complementàries que l'INCASOL indicarà durant el transcurs del contracte.

**2.2** És obligació a càrrec de l'adjudicatari/ària 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/ària obtenir tota la documentació i informació urbanística i normativa que sigui d'aplicació pel bon desenvolupament de l'encàrrec.

**2.3** L'adjudicatari/ària 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 108.631,25 € (+ IVA).

#### Fase corresponent a la redacció del projecte:

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

- a) Honoraris de licitació de l'Avantprojecte: 11.147,06 € (+ IVA).
- b) Honoraris de licitació del Projecte bàsic: 22.294,12 € (+ IVA).
- c) Honoraris de licitació del Projecte executiu: 34.668,93 € (+ IVA).

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

#### Fase corresponent a la direcció d'obres:

- d) Honoraris de licitació de la Direcció d'obres: 34.947,61 € (+ IVA).

L'import dels honoraris de direcció d'obres serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, que es presentaran conjuntament amb els honoraris de direcció d'execució i coordinació de seguretat i salut (en fase d'execució), i 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, 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 forma proporcional al volum d'obra executada.
- El **10%** de la resta dels honoraris de direcció, un cop aportada la documentació especificada en l'**apartat 2d**).

- e) Honoraris de licitació de la Documentació final: 5.573,53 € (+ IVA).

L'import dels honoraris de la documentació final serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, que es presentarà conjuntament amb els honoraris de direcció d'execució, i 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 presentada la documentació especificada en l'**apartat 2e**).

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

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

#### **4. Desglossament dels imports d'honoraris**

Per a la promoció de 18 habitatges HPO de lloguer assequible al carrer de Josep Puigoriol cantonada amb el passeig de la Riera de l'àmbit "PMU7. Fàbrica de Puigoriol" de Teià, el desglossament per a cada una de les tasques successives incloses en el present contracte de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu i la direcció d'obres, es desglossa de la següent manera sobre l'import de licitació:

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Fase corresponent a la redacció del projecte:</b> |             |
| Redacció de l'Avantprojecte                          | 11.147,06 € |
| Redacció del Projecte bàsic                          | 22.294,12 € |
| Redacció del Projecte executiu                       | 29.261,03 € |
| sense amidaments, pressupost i plec                  |             |
| Revisió dels amidaments, pressupost i plec           | 3.901,47 €  |
| Redacció del Projecte telecomunicacions              | 821,61 €    |
| Redacció del Projecte legalització activitat         | 684,82 €    |
| <b>Fase corresponent a la direcció d'obres:</b>      |             |
| Direcció d'Obres                                     | 33.441,18 € |
| DO de telecomunicacions                              | 821,61 €    |
| DO legalització activitat                            | 684,82 €    |
| Redacció del Projecte d'obra executada               | 5.573,53 €  |
| <b>108.631,25 €</b>                                  |             |

#### **5. Terminis d'execució de les tasques**

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Presentació dels projectes**

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

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

## **7. Bases per a la redacció del projecte**

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

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

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

**7.4** L'adjudicatari/ària 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/ària efectuarà les oportunes visites recollint les dades i elements necessaris perquè a la redacció del projecte se segueixin els condicionants de coherència i qualitat exigits per l'Oficina de control tècnic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Bases per a la direcció de les obres**

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

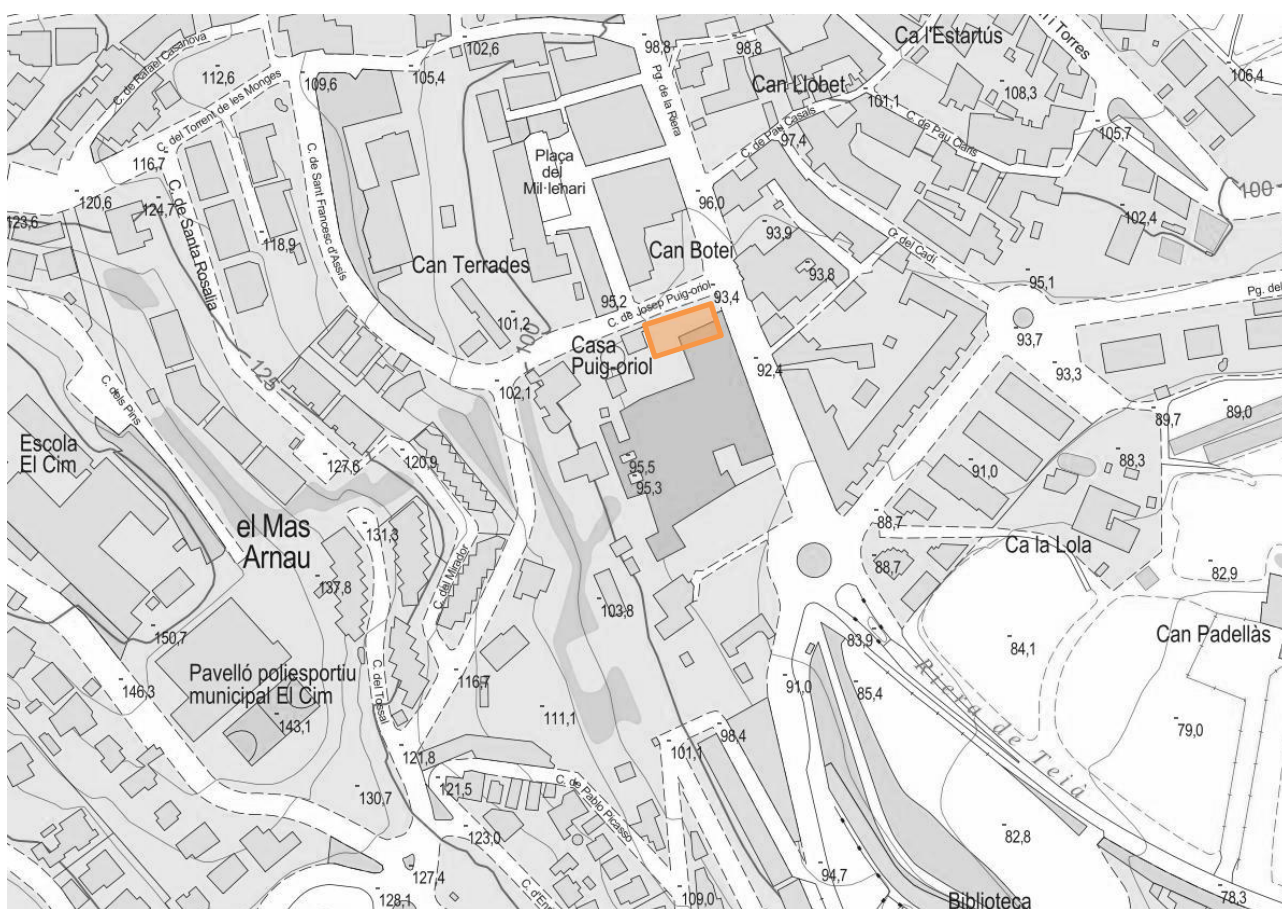
**8.2** L'adjudicatari/ària queda obligat a proporcionar les ordres gràfiques i escrites necessàries per a la bona marxa dels treballs. Facilitarà en tot moment la informació necessària requerida per l'Oficina de control tècnic encarregada del seguiment del control desenal de les obres.

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

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

## A1. ANNEX GRÀFIC.





model actualitzat: 02/12/2022

[illegible]

**LLLEGENDA**

- PRPP, Part II Regulador en Planta Baka
- PRPP, Part II Regulador en Planta Pls
- Aj(hac)ó obligada
- Aj(hac)ó no vinculant
- Ordenació orientativa

## A2. PROGRAMA DE LA PROMOCIÓ.

### Extracte del planejament

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planejament vigent</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pla General d'Ordenació urbana municipal (PGOU-1990) i Normes de Planejament Urbanístic del terme municipal de Teià</li> <li>- Pla de Millora urbana PMU7 Fàbrica Puigoriol de Teià, aprovat per la comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 10 de maig de 2019.</li> <li>- Actualment estan en tramitació les noves NNUU del municipi. <b>En el present extracte s'ha recollit la nova normativa que serà d'aplicació.</b></li> </ul> |
| <b>Classificació sòl</b>                   | Sòl urbà no consolidat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Qualificació urbanística</b>            | Zona de volumetria definida (clau 8 HP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Tipus ordenació</b>                     | Volumetria específica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Superfície parcel·la</b>                | Art. 31.5 i plànol O5 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>540,85 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Sostre màxim</b>                        | Art. 31.5 i plànol O5 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>1.474,42 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Nombre màxim habitatges</b>             | Art. 31.5 i plànol O5 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>18 habitatges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Altura màxima</b>                       | Art. 31.5 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>PB + 2PP i ARM = 9,90m, segons plànols O2 i O3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Altura lliure mínima de plantes</b>     | Art. 31.5 i plànol d'ordenació O2 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>2,50 m (2,60 m en planta baixa) d'alçada lliure mínima<br>3,30m d'alçada màxima de paviment acabat de PB a paviment acabat de P1                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Alineacions</b>                         | Segons el plànol d'ordenació O3 de Gàlibs proposats en planta i quantificació del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br><br>Alineacions obligatòries: façana en front al passeig de la Riera i al carrer de Puigoriol<br>Alineacions no vinculants: la resta.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ocupació màxima en PB</b>               | Art. 31.5 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>540,85 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ocupació del subsòl</b>                 | Art. 31.5 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol<br>100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Cota referència planta baixa - CRPB</b> | La cota indicada als plànols d'ordenació O2 i O3.<br>Cos edificatori est +94,95 i cos edificatori oest +96,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cossos sortints</b>                     | Article 100.4 apartat 11 i article 164 de les NPU, actualment en tramitació<br><br>Respectant la composició de les façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin els 50cm en front dels                                                                                                                                                                                                                                               |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>carrers de més de 6m i sobre l'espai lliure privat.</p> <p>La llum lliure entre el pla de vorera i el inferior dels cossos sortint serà al menys de 3,50m</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Usos permesos</b>     | <p>Art.31.2 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol</p> <p>Habitatge protegit de règim general i preu concertat, en la modalitat de plurifamiliar en tipologia de règim de propietat horitzontal.</p>                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Places aparcament</b> | <p>Art. 74.a02 de les NPU, actualment en tramitació</p> <p>En habitatges de Protecció pública en règim de lloguer, cessió d'ús o dotacionals, el nombre i tipus de places de reserva de pàrquing serà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 plaça d'aparcament de cotxes per habitatge</li> <li>- 0,5 plaça d'aparcament de moto per habitatge</li> <li>- 2 places de bici per habitatge</li> </ul> |

## Programa funcional

- Habitatges:
  - Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** (amb un mínim de 50% de la promoció) concretat en l'annex A4\* (habitatges amb 2 dormitoris dobles, cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat).
  - Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **3 persones** (amb un màxim de 50% de la promoció) concretat en l'annex A4\* (habitatges amb 2 dormitoris (un doble i un senzill), cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat).
  - No es preveurà mai cap tipologia d'un sol dormitori.
  - Habitatges adaptats: 4% del nombre total d'habitatges de la promoció, quan el càlcul dels habitatges a reservar doni com a resultat un nombre fraccionat, aquest nombre s'arrodonirà a la unitat inferior si és inferior a 0,5 i el nombre sencer superior si és igual o superior a 0,5.
  - \* Annex 4: Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.*
- Planta baixa:
  - Espai d'ús comunitari per l'emmagatzematge de residus, d'acord als requeriments del CTE-DB HS-2, preveient recollida porta a porta i accés segons compliment normativa.
  - Cambra de comptadors elèctrics amb dimensions interiors de 1,5m per 2,5m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
  - Armari per comptadors d'aigua amb dimensió interior de 0,6m de fondària i 1,75m d'amplada, per comunitat i accés segons compliment normativa.
  - Armari pel recinte inferior de telecomunicacions amb dimensió interior de 0,6m per 1m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
  - En aquesta promoció no cal preveure CT ja que estan previstes al projecte d'urbanització de l'àmbit del PMU7 – Fàbrica de Puigoriol.
  - Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja s'hauran de situar a la planta baixa.
  - \* Totes les mides són interiors lliures.*
- Aparcament:
  - Només el nombre de places d'aparcament exigides en les NPU de Teià, actualment en tramitació.
  - Result en una planta.
  - La planta semisoterrani ocuparà la totalitat de la parcel·la.
  - Per tal de facilitar l'accés i minimitzar el desenvolupament de la rampa, l'accés a la planta semisoterrani es preveu des de l'espai lliure al sud del solar, amb accés des del passeig de la Riera.
  - L'aparcament tindrà accés des dels habitatges (ascensor) i un accés independent des de l'exterior. Seguint l'establert als Estàndards d'habitatge social. Pautes 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.
- Local d'ús comunitari per a bicicletes amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m<sup>2</sup> per plaça, amb recorregut accessible des de l'espai públic.
- Altres:
  - Segons l'article 10.1 de l'Ordenança municipal per l'estalvi d'aigua, tots els edificis residencials amb més de 8 habitatges i les edificacions o construccions per a altres usos en què es prevegi un volum de consum anual d'aigua destinada a dutxes i banyeres superior a 400 m<sup>3</sup>, han de tenir un sistema de reutilització d'aigües grises.

Aquest sistema està destinat exclusivament a reutilitzar l'aigua de dutxes i banyeres amb l'objectiu de reomplir les cisternes dels vàters.

**Pressupost aproximat** 1.100 €/m<sup>2</sup> construït ponderat

| COST           |   | Pressupost licitació (PEC)<br>(sense IVA)                                                  | Superfície construïda ponderada                                                                                               |
|----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| € / m²ponderat | = | Pressupost execució material<br>(PEM)<br>+ 19 % Despeses Generals<br>i Benefici industrial | ÷<br><div>100% sup. construïda habitatges<br/>+ 100% sup. construïda espais comuns<br/>+ 60% sup. construïda aparcament</div> |

#### Aclariments:

- Es prioritzarà esgotar el sostre màxim d'habitatge.
- La promoció ha de ser de 18 habitatge i una única escala comunitària.
- Les Normes de Planejament Urbanístic (NPU) de Teià seran d'aplicació en aquesta parcel·la tot i que encara estan en tràmit per a la seva aprovació. Les Normes de Planejament Urbanístic disposen d'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità (03/02/2023), amb la prescripció de redacció d'un Text Refós. Així mateix disposen d'informe favorable de la Comissió de Territori de Catalunya (7/03/2023) i del Consell Executiu de la Generalitat (25/04/23). No s'han prescrit modificacions de cap paràmetre urbanístic bàsic que afectin a aquest sector.
- Segons el plànol O3 de Gàlils proposats en planta i quantificació del PMU7 – Fàbrica Puigoriol, són **alineacions obligatòries** l'alineació a vial pel nord (carrer de Puigoriol) i per l'est (passeig de la Riera) i són **alineacions no vinculants** i, per tant, es poden moure dins del rectangle del perímetre regulador màxim de 33,80 m x 16,00 m les alineacions pel sud (carrer interior) i per l'oest (escales de l'àmbit).
- Cal tenir en compte que el planejament preveu dos cossos edificatoris amb cotes de planta baixa diferents (+94,95 i +96,30) i perfil regulador en planta pis (PRPP) amb alineació no vinculant.

Les cotes determinades en el PMU 7 responen a dotar d'accés a "peu pla" de la caixa d'escala dels habitatges pel carrer de Josep Puigoriol, donant la possibilitat d'edificar la planta d'aparcament, considerada soterrani, pràcticament sense excavació.

- L'alçada lliure mínima de planta baixa és de 2,60m (segons l'article 31.5 del PMU) i l'alçada màxima de paviment acabat de PB a paviment acabat de P1 és de 3,30m (segons el plànol O2 del PMU), per tant, amb els límits d'alçada reguladora màxima establerts en el plànol O2 del PMU, el Perfil Regulador en Altura (PRA) de cada cos edificatori és:
  - Cos edificatori est:  $CRPB (+94,95) + 9,90m = PRA \leq +104,85$
  - Cos edificatori oest:  $CRPB (+96,30) + 9,90m = PRA \leq +106,20$
- Tal com indica l'article 31.4 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol, "*En cas de paràmetres no regulats específicament seran d'aplicació els de la zona de casc antic*".

El PMU7 es refereix a les condicions d'edificació en subzona de casc antic compacte (clau R1), en particular als articles 4.11 i 4.12 de les NPU, actualment en tramitació.

- Pel que fa als **cossos i elements sortints** es tindran en compte l'apartat 11 de l'article 100.4 i l'article 164 de les NPU, actualment en tramitació:

#### "Article 164 Cossos i elements sortints"

1. *Són cossos sortints aquells espais habitables que sobresurten de l'alineació de l'edificació o línia de façana.*

*Són elements sortints els ràfecs, pilastres, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.*

2. *Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixos, inclosos els que tenen obert exclusivament el seu front; semitancats, aquells que tenen tancats un dels seus costats sortints, amb tancaments fixos; i oberts, aquells cossos volats*

*tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'un metre d'altura, sense tancar tot el perímetre de la seva planta volada.*

*Es considera part oberta dels cossos sortints semitancats aquella que, a partir d'un pla paral·lel a la façana de l'edifici, compleixen amb la definició de cossos sortints.*

3. *El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.*
4. *Pel que fa a edificacions segons alineació a vial:*
  - 4.1. *Estan prohibits els cossos sortints en planta baixa i en carrers de menys de 8,00 metres no es permeten els cossos sortints tancats.*
  - 4.2. *La llum lliure entre el pla de la vorera i l'inferior dels cossos sortints serà d'almenys 3,50 metres.*
  - 4.3. *La planta dels cossos sortints serà geomètrica seguint directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que les que regulen la zona ho estableixin diferentment de forma expressa.*
  - 4.4. *Si no es regula en la corresponent zona el vol dels cossos sortints ve limitat per la menor d'aquestes dimensions: el 10% de l'ample del vial, l'amplada de la vorera menys 50 centímetres o un màxim de 1,20 metres.*
  - 4.5. *Els cossos tancats i semitancats ocuparan com a màxim el 50% de la façana.*
  - 4.6. *El límit lateral màxim de vol dels cossos sortints s'emplaçarà a un metre de distància de la paret mitgera al veí i estarà delimitat pel pla normal a façana a aquella distància.*
  - 4.7. *El vol dels elements sortints respecte de l'alineació de carrer o d'edificació no podrà superar els 15 centímetres, excepte en planta baixa on, a més, hauran de complir el requeriment complementari de no sobresortir més del 5% de l'amplada de la vorera. El ràfec de la coberta podrà volar fins a 60 cm.*
5. *Pel que fa a l'edificació aïllada:*

*En l'edificació aïllada no es limita el vol dels cossos sortints, però no pot envair en cap cas la separació als límits de parcel·la i d'edificis.*
6. *Als efectes del còmput dels paràmetres d'ocupació i d'edificabilitat serà el següent:*

| Tipus de cossos sortints | "costats laterals-cares" | edificabilitat                                                                                                                                                                                                                                                                               | ocupació | Volada màxima (amidament) |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|
| Tancats                  | (3 costats o més)        | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%     | Perpendicular a façana    |
| Semi-tancats             | (1 o 2 costats)          | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 100%     | Perpendicular a façana    |
| Oberts                   | (0 costats)              | Si la suma de les superfícies de tots els cossos sortints oberts es de $\leq 20\%$ de la superfície de la planta on estan integrats, no computa a efectes de sostre edificat.<br><br>La suma de les superfícies de tots els cossos sortints oberts que excedeixin del 20%, computarà al 50%. | 100%     | Perpendicular a façana    |

#### *"4.11 Cossos i elements sortints de la línia de façana*

*Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i ràfecs de coberta.*

*Respectant la composició de façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no ultrapassin els 20 cm enfront dels carrers de menys de 6 metres d'amplària ni 50 cm enfront dels carrers de més de 6 metres i sobre l'espai lliure privat."*

Tenint en compte que al solar de la promoció les quatre façanes donen a carrers de més de 6 m, es podran construir balcons amb baranes calades de 50 cm, a partir de la línia de façana de l'edificació.

- Les edificacions es projectaran tenint en compte les característiques estètiques i de composició que s'indiquen a l'apartat 12 de l'article 100.4 de les NPU, actualment en tramitació.

"(...)

c. *Es consideren com a materials no aptes:*

- *Aplacat de pedra d'aparell irregular.*
- *Gelosies.*
- *Mur cortina.*
- *Pissarra*
- *Ceràmica vidriada*
- *Peces de porcelanato-gres o similar.*
- *I tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri que es definiran en una futura ordenança reguladora de l'edificació.*

d. *Les façanes es revestiran amb pedra natural, estucs o arrebossat amb pintat. No s'admetrà la pintura en el primer metre. La gamma de colors serà dels sienes, terrosos i ocres i s'haurà d'especificar el color amb el següent nomenclàtor:*

- *Façana: Natural Acoat Sistem (A.C.C.): C8.30.40 (RGB:139/51/33); D2.30.50 (RGB:168/99/68); D6.25.55 (RGB:192/119/78); D6.20.70 (RGB:228/173/144); E0.15.65 (RGB:204/168/145); E4.20.70 (RGB: 204/147/78); E5.27.77 (RGB:255/195/112); E8.10.80 (RGB:246/218/179); E8.15.65 (RGB:199/174/125); E8.20.60 (RGB:202/165/92); E8.30.60 (RGB:181/139/57); E8.35.65 (RGB:213/154/52); F2.03.84 (RGB:251/245/231); F2.10.70 (RGB:203/189/155); F2.15.55 (RGB:146/127/87); F2.20.70 (RGB:211/187/120); F0.30.70 (RGB:234/193/87); F6.05.60 (RGB:160/162/147); G0.05.70 (RGB:180/180/157); G0.20.70 (RGB:211/202/119).*
- *Fusteria (RAL): 8012, 8017, 8025, 7033, 6011, 6028, 6004 i acer "corten".*
- *Serralleria (RAL): 3005, 7006, 7012 i acer "corten".*

*Aquets colors no son una llista tancada, però son els preferents. S'haurà d'especificar en el projecte el color de façana, fusteria i serralleria.*

e. *Es prohibeix expressament l'obra vista."*

- En relació a les **places d'aparcament** i segons l'article 74.a02 de les NPU, actualment en tramitació:

En habitatges de protecció pública en règim de lloguer, cessió d'ús o dotacionals, el nombre i tipus de places de reserva d'aparcament serà:

- 0,5 places d'aparcament de cotxes / habitatge
- 0,5 places d'aparcament de moto / habitatge
- 2 places de bici per habitatge

En el supòsit que el resultat global doni un número diferent a la unitat sencera, la part addicional de 0,5 no generarà una nova plaça d'aparcament.

Superfície mínima de les places: 5,00 m x 2,50 m.

Superfície mínima de la plaça de moto: 4 places en una plaça de cotxe.

model actualitzat: 02/12/2022

Superfície mínim de la plaça de bicicleta: 8 places de bicicleta en una plaça de cotxe.

- L'article 31.4 del PMU7 – Fàbrica Puigoriol indica que *"Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. L'aprofitament de les aigües pluvials haurà de ser prèviament autoritzat per l'ACA. També és obligatòria la instal·lació de tubs de buit de captació solar per a l'aigua sanitària integrades a l'arquitectura"*.

D'acord amb l'Ajuntament, en la promoció objecte del concurs es podria justificar que no es necessària la recollida de l'aigua de coberta i, en comptes de plaques solars tèrmiques per a la producció d'ACS es podria preveure la instal·lació de sistema d'aerotèrmia.

- Segons l'article 10.1 de l'Ordenança municipal per l'estalvi d'aigua, *"tots els edificis residencials amb més de 8 habitatges i les edificacions o construccions per a altres usos en què es prevegi un volum de consum anual d'aigua destinada a dutxes i banyeres superior a 400 m<sup>3</sup>, han de tenir un sistema de reutilització d'aigües grises."*
- En la promoció objecte del concurs no cal preveure la instal·lació d'una estació Transformadora ja que està prevista en la urbanització de l'àmbit.
- Segons l'estudi d'inundabilitat de la Riera de Teià al seu pas pel "Pla de Millor Urbana de l'àmbit PMU7-Fàbrica Puigoriol" de la població de Teia, la zona es troba situada dins de les anomenades Conques internes de Catalunya i forma part de la conca de drenatge de la Riera de Teià i conclou que la làmina d'aigua associada al màxim període de retorn de 500 anys no sobrepassa, segons els càlculs realitzats, els gàlibs en planta previstos al PMU7 i, per tant, no afectaria l'àmbit d'actuació previst.

### **A3. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:**

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

- **Planejament:** Pla General d'Ordenació urbana municipal (PGOU-1990) i Normes de Planejament Urbanístic del terme municipal de Teià (pendent aprovació)  
  
Pla de Millora urbana PMU7 Fàbrica Puigoriol de Teià, aprovat per la comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 10 de maig de 2019.  
  
Nota tècnica municipal del planejament aplicable
- Estudi d'inundabilitat de la riera de Teià al seu pas pel "Pla de millora de l'àmbit PMU7. Fàbrica Puigoriol" de la població de Teià.
- **Topogràfic:** Projecte urbanització "PMU-7. Fàbrica Puigoriol"
- **Geotècnic:** Estudi Geotècnic del solar veí, realitzat per Siscol Serveis i control S.L. en data 10 de març de 2019.
- Fotografies del solar.
- Arxiu DWG el plànol núm. 5 de definició geomètrica i replanteig del projecte d'urbanització.
- Quadres de superfícies a complimentar pels licitadors.

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

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

- Presentació i Contingut dels Projectes de construcció d'habitatges (inclou caràtules i quadres)
- Quadre resum contingut mínim segons criteris d'avaluació PRIMERA FASE DE SELECCIÓ (també es troba en el plec de clàusules administratives particulars del procediment)
- Quadre resum contingut mínim segons criteris d'avaluació SEGONA FASE D'ADJUDICACIÓ (també es troba en el plec de clàusules administratives particulars del procediment)

#### **A6. CONSULTES SOBRE ASPECTES TÈCNICS.**

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

Les **consultes referents a temes de contractació** s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de [incasol.licitacions@gencat.cat](mailto: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](mailto:incasol.habitatge@gencat.cat), indicant el nom del concurs al tema del correu.

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

[https://incasol.gencat.cat/ca/3-arees\\_d\\_actuacio/promocio\\_de\\_habitatge\\_protegit/concursos-dhabitatge-public/](https://incasol.gencat.cat/ca/3-arees_d_actuacio/promocio_de_habitatge_protegit/concursos-dhabitatge-public/)