

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 68 habitatges de lloguer assequibles a l'avinguda de Vila de Blanes núm. 173 de Lloret de Mar.

Juny de 2023

model actualitzat: 02/12/2022

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



ÍNDEX

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

ANNEX

A1.- Annex gràfic

A2.- Programa de la promoció: Extracte del planejament vigent
 Programa funcional
 Pressupost aproximat
 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 present 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 68 habitatges, les seves places d'aparcament i la urbanització dels espais lliures corresponents a la superfície restant de la parcel·la situada a l'avinguda de Vila de Blanes núm. 173 de Lloret de Mar, 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 CO₂ (en anglès NZEB) **al llarg de la vida útil de l'edifici**. 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 sobreesforç 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.

Lloret de Mar forma part del sistema urbà de la Selva Marítima i es situa a la comarca de la Selva, al sud de la Costa Brava. Pionera en el turisme europeu dels anys 50, Lloret s'ha convertit en una de les destinacions turístiques més importants de Catalunya. La pressió del mercat turístic que s'exerceix en el municipi de Lloret de Mar provoca que l'oferta existent de lloguer per habitatge permanent al municipi sigui pràcticament nul·la, i com a conseqüència es produeix un encariment en el preu de l'habitatge de lloguer permanent.

L'especialització del municipi en el sector turístic ha significat que l'habitatge d'ús secundari hagi tingut un gran pes en el parc dels habitatges. A Lloret de Mar hi ha una



forta segregació entre els residents locals i els turistes. Les famílies marxen del centre i van a les afores.

Caracterització urbana del solar

L'estructura urbana de Lloret de Mar està formada per un nucli històric consolidat i centre aglutinador del municipi, una sèrie de barris nascuts de l'expansió urbana de la segona meitat del S.XX i un nombre d'urbanitzacions repartides tant en el litoral com en el interior.

La parcel·la on es desenvoluparà la promoció d'habitatges forma part del polígon d'actuació urbanística Santa Clotilde nord (PAU33), la porta urbana de ponent del municipi.

El barri de Santa Clotilde i Fenals es troba situat a l'oest del municipi i es tracta d'un barri residencial proper a la platja de Fenals, un barri tranquil i familiar, amb tots els serveis i transport públic.

L'àmbit es troba urbanitzat, recepcionada la urbanització i reparcel·lat, tot i que s'ha d'ocupar i enderrocar una part de la vorera del carrer del Marfull. La forma del solar és irregular, de topografia planera, i disposa de 3 façanes.

L'edifici

El solar on es desenvoluparà la promoció d'habitatges objecte d'aquest concurs està situat a la cantonada nord-est del PAU33 i disposa d'una superfície de parcel·la de 1.288,42m², una ocupació sobre rasant del 90%, una edificabilitat de 5.800,82m²st que es destinaran en la seva totalitat a l'ús d'habitatge de lloguer assequible i un número de plantes de PB+5. El planejament fixa el nombre màxim d'habitatges en 68 unitats assequibles però s'acceptaran propostes des de 65 habitatges, sempre i quan esgotin l'edificabilitat permesa.

Actualment, part de la parcel·la objecte del concurs està urbanitzada com a part de vial Marfull, no corresponent els límits del planejament i la gestió urbanística del polígon amb les obres d'urbanització executades. Prèviament a que Incasòl inici la licitació de les obres d'edificació de la parcel·la, l'Ajuntament realitzarà les obres d'urbanització que corresponguin al carrer del Marfull, que confronta amb la finca objecte del concurs, per tal d'ajustar la realitat a la previsió del planejament vigent, així com que realitzi la desviació dels serveis urbanístics que actualment creuen la finca.

El programa funcional plantejat per aquesta promoció pretén donar resposta al màxim número de tipologies de nuclis familiars possibles i 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,...

Al ser el gàlib orientatiu (article 246.7 del POUM) i com el plànol D3c de la sèrie II del POUM no fixa les distàncies a les partions, de consens amb l'Ajuntament es defineix únicament com a obligatòries les alineacions de 5m respecte del front del carrer de Narcís Macià i Domènech i l'alineació a la façana de l'avinguda de Vila de Blanes.

En aquesta promoció, els nuclis verticals d'escala i ascensor donaran accés a un mínim de 17 habitatges i a un màxim de 24 habitatges i es preveuen habitatges de dos dormitoris per un programa funcional de 4 persones amb una superfície útil interior mínima de 62m² i habitatges de dos dormitoris per un programa funcional de 3 persones amb una superfície útil interior mínima de 55m².

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 **durabilitat dels material** i de **futur manteniment dels edificis** estigui present tant durant el procés de redacció del projecte com durant l'execució de l'obra.

1. Objecte del contracte

L'objecte del present contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu i la direcció d'obres, de les següents obres situades a l'avinguda de Vila de Blanes núm. 173 de Lloret de Mar:

- Construcció de 68 habitatges de lloguer assequible i les seves places d'aparcament.
- Urbanització dels espais no ocupats per edificació corresponents a la superfície restant de la parcel·la.

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.
- 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.
 - 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.
 - 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 compost 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.x/sx* 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 364.156,80 € (+ 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: 37.684,43 € (+ IVA).
- b) Honoraris de licitació del Projecte bàsic: 75.368,87 € (+ IVA).
- c) Honoraris de licitació del Projecte executiu: 115.659,58 € (+ 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: 116.601,70 € (+ 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: 18.842,22 € (+ 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 68 habitatges a l'avinguda de Vila de Blanes núm. 173 de Lloret de Mar, el desglossament per a cada una de les tasques successives incloses en el present contracte de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu i la direcció d'obres, es desglossa de la següent manera sobre l'import de licitació:

Fase corresponent a la redacció del projecte:

Redacció de l'Avantprojecte	37.684,43 €
Redacció del Projecte bàsic	75.368,87 €
Redacció del Projecte executiu sense amidaments, pressupost i plec	98.921,64 €
Revisió dels amidaments, pressupost i plec	13.189,55 €
Redacció del Projecte telecomunicacions	2.221,56 €
Redacció del Projecte legalització activitat	1.326,83 €

Fase corresponent a la direcció d'obres:

Direcció d'Obres	113.053,30 €
DO de telecomunicacions	2.221,56 €
DO legalització activitat	1.326,83 €
Redacció del Projecte d'obra executada	18.842,22 €

364.156,80 €

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:

- Avantprojecte: 2 mesos.
- Projecte bàsic: 2 mesos.
- 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/a efectuarà les oportunes visites recollint les dades i elements necessaris perquè a la redacció del projecte se segueixin els condicionants de coherència i qualitat exigits per l'Oficina de control tècnic.

7.5 L'INCASÒL encarregarà la informació topogràfica i l'estudi geotècnic. L'adjudicatari/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 tècnic i estudis inclosos els plànols, sense la prèvia autorització de l'INCASÒL.

8. Bases per a la direcció de les obres

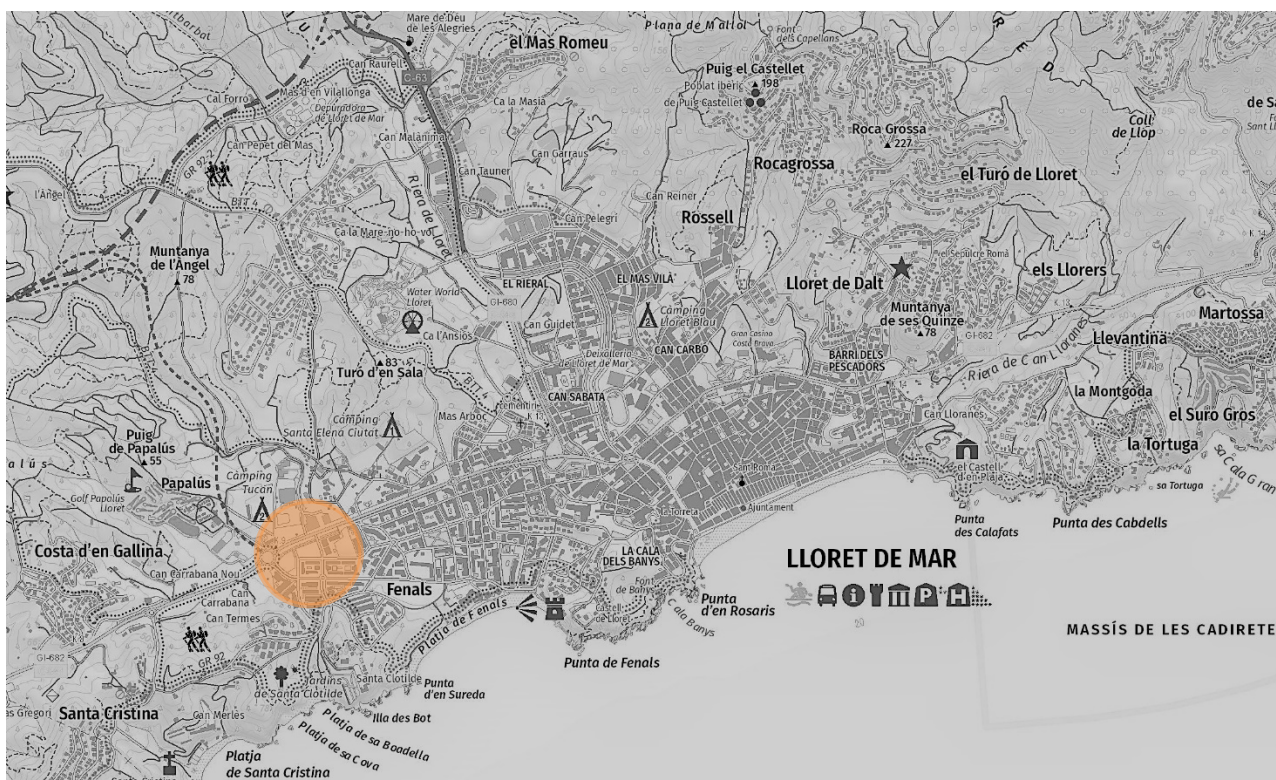
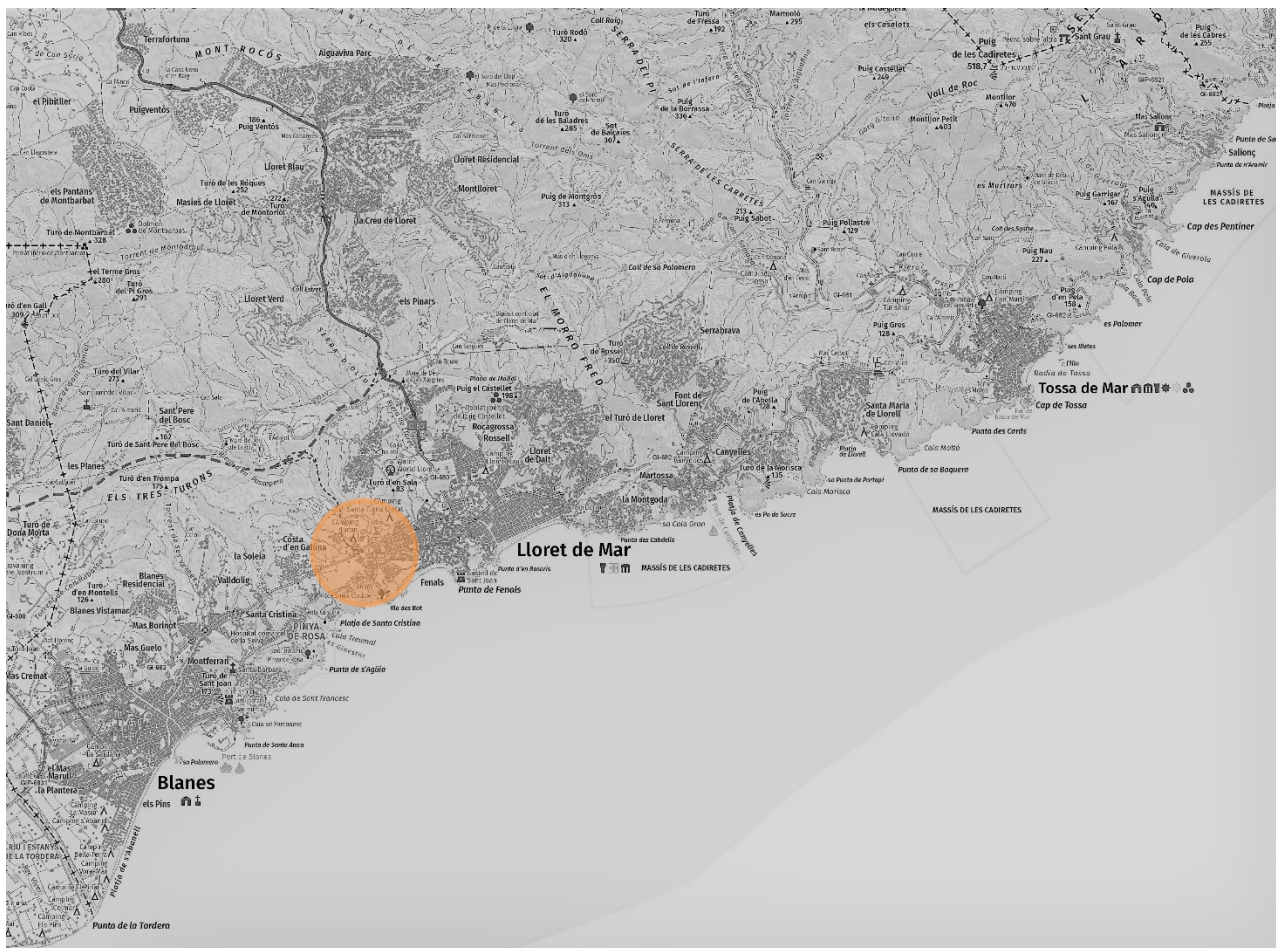
8.1 Una vegada adjudicades les obres corresponents al projecte del concurs, l'adjudicatari/ària es compromet a portar a terme la direcció de les mateixes. Aquests treballs es desenvoluparan en els terminis parcials i total aprovats per a l'obra adjudicada, i d'acord amb el que disposa el plec de prescripcions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

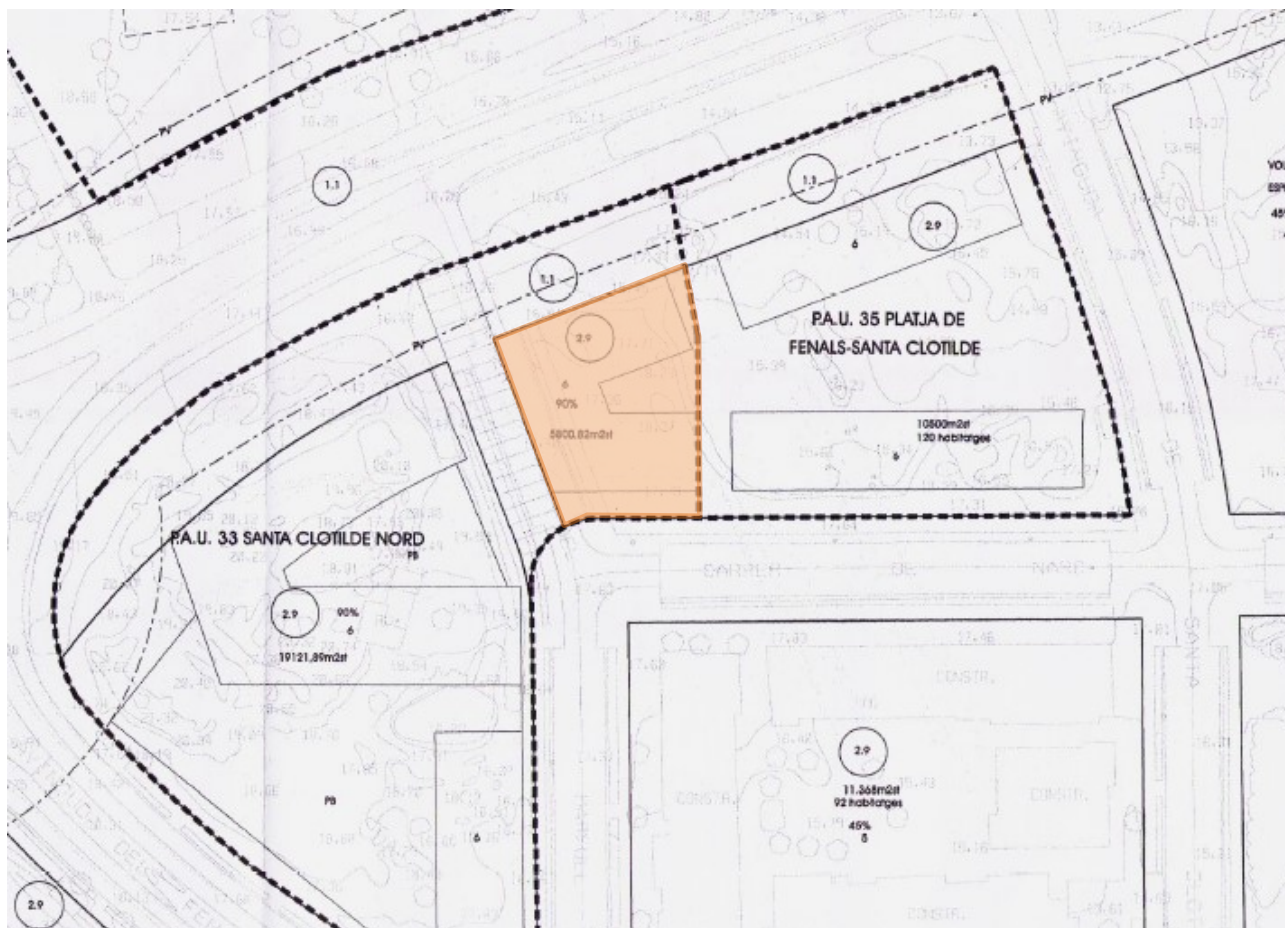
8.3 No serà admesa cap modificació durant l'execució de l'obra, sobre el projecte executiu aprovat per l'INCASÒL. Quan per causa de força major fos imprescindible, haurà de ser prèviament justificada davant aquest organisme, i no es podrà dur a terme mentre no hi hagi una aprovació explícita per part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







Extracte de fulls D3c de la sèrie II del POUM

A2. PROGRAMA DE LA PROMOCIÓ.

Extracte del planejament

Planejament vigent	- Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya en data 28/01/2021, publicat al DOGC 8341 en data 15/2/2021. - Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006, donat l'assabentat del Text Refós el 28 de juny de 2007 i publicat al DOGC el 24 d'octubre de 2007, i modificacions posteriors publicades. - Modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Santa Clotilde (clau 3A-2) de Lloret de Mar, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 11/07/2001 i publicada en el DOGC 3493 en data 16/10/2001.
Classificació sòl	Sòl urbà Consolidat
Qualificació urbanística	Zona de volumetria específica (Clau 2.9) segons el plànol d'ordenació, fulls D3c de la sèrie II del POUM.
Tipus ordenació	Edificació aïllada
Polígon d'actuació urbanística	PAU 33. Polígon d'actuació urbanística Santa Clotilde-Nord.
Superfície parcel·la	1.288,42 m², segons replanteig.
Sostre màxim	5.800,82 m²st (3.867,21 m²st habitatge de protecció pública i 1.933,61 m²st habitatge concertat)
Nombre màxim habitatges	68 habitatges assequibles
Número plantes	PB + 5PP
ARM	23,00 m
Ocupació màxima	90% segons el plànol d'ordenació, fulls D3c de la sèrie II del POUM.
Ocupació planta soterrani	100% (*)
Perímetre regulador	Gàlib orientatiu al plànol d'ordenació, fulls D3c de la sèrie II del POUM (*)
Separació a límits de parcel·la	En consens amb l'Ajuntament es defineix les alineacions obligatòries següent: - 5m respecte del front del carrer de Narcís Macià i Domènech. - Alineació obligatòria a la façana de l'avinguda de Vila de Blanes.
Cota referència planta baixa	Art.104 de les NNUU del POUM La cota de referència per mesurar l'ARM serà, per cada cos d'edifici, la cota natural del terreny en el centre de gravetat de la planta baixa



Espai lliure de parcel·la	Article 108 de les NNUU del POUM Els terrenys que quedin lliures d'edificació es destinaran a espais lliures al servei de l'edifici i es regiran per allò que disposa per a la zona de verd privat no edificable (clau 2.8)
Cossos sortints	Art. 87 i 160 de les NNUU del POUM (*)
Usos permesos	Art. 246.8 i 246.9 de les NNUU del POUM Habitatge plurifamiliar (habitatge protegit i habitatge concertat)
Places aparcament	Art. 132 de les NNUU del POUM 1 plaça per habitatge de 50 m ² a 90 m ² construïts 2 places per habitatge de 90 m ² a 130 m ² construïts

(*) Veure apartat aclariments

Programa funcional

- Habitatges:
 - Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** (amb un mínim de 65% 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 35% 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:
 - Local d'ús comunitari per a bicicletes amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m² per plaça, amb recorregut accessible des del vial.
 - Espai d'ús comunitari per l'emmagatzematge de residus, d'acord als requeriments del CTE-DB HS-2, 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.
 - Espai per CT de dimensions mínimes 5,05 m (frontal) x 3,75 m (fondària), amb accés directe des del vial públic i el frontal disposat longitudinalment a vial. Aquest espai inclou un mur de separació format per 2 parets de 15 cm separades amb un aïllament de 5 cm, amb accés directe des de via pública, i alçada requerida per normativa i companyia.
 - Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja s'hauran de situar a la planta baixa.
 - * Totes les mides són interiors lliures.*
- Aparcament:
 - Només el nombre de places d'aparcament exigides en el POUM.
 - Result en dues plantes soterrani.
 - La planta soterrani ocuparà, com a mínim, la projecció de l'edificació de planta baixa.
 - En cas que no sigui possible, es procurarà que aquesta ocupi la màxima superfície de la projecció, i la resta, preferentment, ocuparà l'espai destinat a

jardí privat.

- La rampa d'accés a l'aparcament s'ha de situar dins de la parcel·la, als espais lliures amb possibilitat d'usos públics, no als espais de jardins privats.
 - L'aparcament tindrà accés des dels habitatges (ascensor) i un accés independent des de l'exterior (escala i ascensor). Seguint l'establert als Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.
 - Entenent l'aparcament com una comunitat independent de la comunitat de l'habitatge, no s'acceptarà cap ús vinculat a l'habitatge.
- Urbanització:
 - Es valorarà les solucions del tractament de l'espai des del punt de vista de la sostenibilitat econòmica i el manteniment futur.
 - En cas de vegetació, caldrà que aquesta sigui preferentment d'espècies autòctones, adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona, i en qualsevol cas, amb baixos requeriments hídrics, tenint en compte la gestió de l'aigua de pluja i sistemes de drenatge sostenible.
 - Es valorarà la integració d'aquest espai restant solucionant la seguretat i perspectiva de gènere.

Pressupost aproximat 1.100 €/m² construït ponderat i 115 €/m² d'urbanització.

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

Aclariments:

- Es prioritzarà esgotar el sostre d'habitatge maximitzant el número d'habitatges.
- No s'admetran propostes amb un número inferior a 65 habitatges.
- Segons l'article 246.7 de condicions d'ordenació i edificació (PAU33 Santa Clotilde-nord) de les NNUU, *"En els plànols normatius apareixen els gàlibs d'ocupació en planta (orientatius) i l'edificabilitat. L'altura reguladora màxima es fixa en PB+5 (equivalent a 23m)."*

Al ser el gàlib orientatiu i com el plànol D3c de la sèrie II del POUM no fixa les distàncies a les partions, de consens amb l'Ajuntament es defineix únicament com a **obligatòries les alineacions** següent:

- 5m respecte del front del carrer de Narcís Macià i Domènech.
- Alineació obligatòria a la façana de l'avinguda de Vila de Blanes.
- Segons el mateix article 246.7 de les NNUU, *"Volumetria específica (2.9). És vinculant un projecte unitari del conjunt, per bé que es podrà executar per parts."*

D'acord amb l'Ajuntament, aquest punt fa referència a la parcel·la veïna i, per tant, no és d'aplicació en la promoció objecte del concurs.

- Pel que fa al còmput dels **cossos sortints** cal tenir en compte l'annex 2 i la secció tercera de definició dels paràmetres d'aplicació general en qualsevol tipus d'ordenació de l'edificació de les NNUU del POUM, on s'indica que:

"Article 87. Cossos volats (Annex 2):

- 1. Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, tant si són tancats, semitancats o oberts.*
- 2. Es prohibeixen en planta baixa.*
- 3. La cara inferior del cos voladís en planta primera haurà de respectar l'altura mínima de 3,5 m sobre la rasant, (...).*
- 4. Els cossos volats tancats són els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmontables. Els cossos volats semitancats són els cossos volats que tinguin tancat, totalment, algun dels costats laterals amb uns tancaments no desmontables i opacs, com ara les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.*
 - a) La superfície en planta dels cossos volats tancats es computarà al 100%, a efectes de la superfície de sostre edificable i ocupació i, a més, en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, també, computarà als efectes de separació als límits de parcel·la.*
 - b) La superfície en planta dels cossos volats semitancats computarà el 50%, a efectes de la superfície de sostre edificable i, al 100%, a efectes d'ocupació.*
 - c) Els cossos volats oberts no computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i computaran al 100% a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i, en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més, també computaran a efectes de separacions als límits de parcel·la, amb l'excepció de l'article 160.3 per a usos hotelers, sense perjudici del que disposen aquestes Normes pel que fa a l'ocupació secundària a la zona clau 2.4. (...)"*

	COS VOLAT TANCAT	EDIFICABILITAT	100%
		OCUPACIÓ	100%
	COS VOLAT SEMITANCAT	EDIFICABILITAT	50%
		OCUPACIÓ	100%
	COS VOLAT SEMITANCAT	EDIFICABILITAT	50%
		OCUPACIÓ	100%
	COS VOLAT SEMITANCAT	EDIFICABILITAT	50%
		OCUPACIÓ	100%
	COS VOLAT OBERT	EDIFICABILITAT	0%
		OCUPACIÓ	100%

Article 87. Annex 2

- Segons l'article 106 de construccions palafítics de les NNUU del POUM, *"En els edificis que tinguin la totalitat o part de la planta baixa lliure i sustentada sobre pilars, aquesta computarà a efectes d'ocupació en planta i de sostre edificable."*
- La parcel·la està situada en sòl urbà consolidat, zona de volumetria específica (clau 2.9) i, la normativa del POUM, per aquesta clau estableix:

"Art 184. Definició

- 1. Comprèn aquells terrenys pels quals l'edificació s'ordena segons els perímetres reguladors màxims, tals com sostre, altura i ocupació màxima contemplats en els plànols d'ordenació de la sèrie II.2. que aquest POUM expressament defineix.*
- 2. Pel que fa als paràmetres o disposicions generals, sinó figuren en els plànols, cal atendre als fixats al planejament general, i en el seu defecte, en el derivat que afectava amb anterioritat a la finca o, als de l'entorn. (...)"*

De l'anterior es desprèn que a l'estar qualificada amb la clau 2.9, ens remet en un primer terme a la normativa específica per a aquesta finca que preveu el POUM, i de forma subsidiària a la normativa que fou d'aplicació en el planejament urbanístic anterior a l'entrada en vigor del POUM, en concret a la que se'n deriva de la modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Santa Clotilde (clau 3A-2) de Lloret de Mar, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 11/07/2001.

A part dels paràmetres anteriors, de consens amb l'Ajuntament i al tractar-se d'una ordenació en tipologia aïllada, pel que fa als paràmetres urbanístics que no figuren en els plànols, caldrà donar compliment als paràmetres d'aplicació a l'edificació aïllada i més concretament als de la **clau 2.4.** amb les excepcions següents:

- Cossos volats en el cas de l'alineació obligatòria de l'avinguda de Vila de Blanes.

- Els **cossos sortints** a la façana de l'avinguda Vila de Blanes han de complir amb les condicions d'edificació de la clau 2.2 de l'article 148.3 de les NNUU del POUM, on s'indica que tenint en compte que el carrer té una amplada de més de 15m la línia de volada màxima serà de 1,00m i *"la superfície permesa dels cossos volats per planta serà el resultat de multiplicar la longitud de la façana, o de cada tram de façana en edificis de cantonada, per 0,6 i per la volada màxima corresponent al carrer a què dona front."*
- Segons l'article 160 de les NNUU del POUM, els cossos sortints hauran de respectar la distància a partions, és a dir, els 5m en front al carrer de Narcís Macià i Domènech. L'alçaria mínima d'aquests cossos sortints serà de 3,50 m per sobre del terreny definitiu.

"Els cossos volats comptaran als efectes d'ocupació en planta. S'admetrà, a l'últim forjat, un cos sortint perimetral de protecció de l'últim cos voladís de la mateixa volada que aquest i amb un màxim d'un metre. Aquest cos sortint no es considerarà mai com a punt d'arrencada de la teulada inclinada a efectes de generar aprofitament a la sota coberta."

- De consens amb l'Ajuntament, no es permeten cossos volats, ni oberts ni tancats, sobre el carrer del Marfull, per tant, si es volen fer cossos volats a la façana oest s'haurà de retirar l'edificació de l'alineació a vial.
- En relació a la partió amb el solar veí, segons l'article 546.10 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals:

"1. Ningú no pot tenir vistes ni llums sobre la finca veïna ni obrir cap finestra o construir cap voladís en una paret pròpia que confronti amb la d'un veí o veïna sense deixar en el terreny propi una androna de l'amplada que fixen la normativa urbanística, les ordinacions o els costums locals o, si no n'hi ha, d'un metre, com a mínim, en angle recte, comptat des de la paret o des de la línia més sortint si hi ha voladís."

- Segons l'article 107 de les NNUU del POUM, **"es prohibeixen els patis de llum i de ventilació, havent de ventilar les estances, dormitoris, cuines i escala per la façana. (...)"**
- Segons l'article 109 de les NNUU del POUM, **"Quan en una mateixa parcel·la s'hi construeixi més d'un edifici, la separació mínima entre edificis serà de la meitat de l'altura de l'edifici més alt, amb una mínim de 6 m."**
- Pel que fa a la ubicació de la **planta baixa** es tindrà en compte l'article 103 de les NNUU del POUM on s'indica que la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre 1,80 m per sota i 1,50 m per sobre de la cota natural del terreny en qualsevol dels seus punts i, en cas de superar-se aquests límits, l'edifici haurà esgraonar-se en diferents cossos que compleixi cada un d'ells amb aquests límits.

Al solar objecte del concurs, si el pendent del terreny és inferior al 25%, el paviment de la planta baixa no podrà sobrepassar 1,00m per damunt del terreny modificat definitiu.

- La cota de referència per mesurar l'ARM serà, per cada cos d'edifici, la cota natural del terreny en el centre de gravetat de la planta baixa, segons l'article 104 de les NNUU del POUM.
- L'ocupació màxima de la **planta soterrani** és del 100%, per tant, en soterrani es pot ocupar la franja de 5m en front al carrer de Narcís Macià i Domènech sempre que es compleixi amb l'art. 76.3 del POUM on s'indica que la planta soterrània podrà ocupar la totalitat de la parcel·la sempre que es compleixi les condicions següents:
 - L'ús d'aquesta ampliació serà, exclusivament, d'aparcament, dependències auxiliars i elements tècnics de les instal·lacions.
 - La planta ha de quedar totalment enterrada respecte el nivell definitiu del terra.
 - S'ha d'enjardinar un 50% de la part no ocupada per l'edificació.

No es comptabilitzant, a efecte d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani.

- Segons l'article 132.3 de les NNUU del POUM, *"A partir de 1.500 m² de superfície útil, es disposarà com a mínim de dos accessos de 3,00m o de 3,50m que han d'estar balisats de forma que s'estableixi sentit únic de circulació en tot l'aparcament. Si per motius tècnics no es possible la solució anterior, s'haurà de disposar d'una rampa de doble sentit de circulació de 5,00 m d'ample mínim."*
- La parcel·la està dins l'àmbit del Pla director urbanístic de revisió de sòls urbans no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament per la comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. No obstant, l'ordenació no es veu afectada per l'aplicació de l'article 99.2c) de la Normativa d'Integració Paisatgística, segons la versió modificada d'aquest article publicada al DOGC núm. 8504, del 17 de setembre de 2021.
- El solar no es troba afectat per la zona potencialment inundable per al període estadístic de retorn de 500 anys segons el mapa de perillositat i risc d'inundació (MAPRI).

A3. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:

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

- **Planejament:** Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006, donat l'assabentat del Text Refós el 28 de juny de 2007 i publicat al DOGC el 24 d'octubre de 2007, i modificacions posteriors publicades.

Article 246. PAU 33 Santa Clotilde-Nord de les NNUU del POUM.

Informe emès per l'Ajuntament de Lloret de Mar

Plànol d'ordenació, fulls D3c de la sèrie II del POUM.
- **Topogràfic:** Cotes de nivell a l'arxiu DWG del solar.
- **Geotècnic:** Estudi Geotècnic del solar veí, a l'avinguda Vila de Blanes 177
- **Assolellament.**
- **Fotografies del solar.**
- **Arxiu DWG del solar.**
- **Quadres de superfícies a complimentar pels licitadors.**
- **Projecte urbanització carrer de Marfull**

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, indicant el nom del concurs al tema del correu.

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

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

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