

Núm. Referència: X2024010702
Núm. Expedient CCS12024000017

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES PARTICULARS

CONTRACTACIÓ DE SERVEIS PER A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE BÀSIC-EXECUTIU LA PER LA REFORMA DE L'EDIFICI DE CAN MONSÀ AMB LA CONSTRUCCIÓ D'UNA NOVA COBERTA I L'ADEQUACIÓ DE LES FAÇANES I DE LES PLANTES BAIXA I PRIMERA PER A USOS EDUCATIUS

1. Objecte del plec

El present plec té per objecte establir les condicions tècniques per a la realització del contracte de serveis de redacció d'un Projecte Bàsic i Executiu (d'ara endavant anomenat projecte) - incloent l'Estudi de Seguretat i Salut i l'Estudi de Gestió de Residus-, de les obres de reforma de l'edifici de Can Monsà, amb la construcció d'una nova coberta i l'adequació de les façanes i de les plantes baixa i primera per a usos educatius.

2. Objecte del projecte

L'objecte de la reforma de l'edifici de Can Monsà es concreta amb la construcció d'una nova coberta, l'adequació de les façanes i l'ordenació de les plantes baixa i primera de l'edifici, per adaptar l'edifici a l'ús previst i disposar d'unes instal·lacions adequades per a la formació específica de KREAS (Centre industrial de formació en indústries càrnies i alimentàries), FES (Fundació d'Estudis Superiors d'Olot), UNED (Universitat Nacional d'Estudis a Distància) i CPL (Consorci de Normalització Lingüística), tot millorant la distribució dels espais, del nombre i dimensió de les aules, dels serveis i accessos. L'actuació procurarà dissenyar-se amb les mínimes implicacions estructurals i mantenint els nivells constructius existents.

En aquest sentit, el projecte, objecte d'aquest plec de condicions, descriurà i establirà temporalment, constructivament i econòmicament les obres necessàries per a la reforma de l'edifici de Can Monsà, d'acord amb les prescripcions tècniques descrites.

3. Competència professional

Atès l'ús majoritari docent a què es destina l'edifici, en virtut de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE), el projecte descrit en aquest plec serà redactat i signat per, almenys, un Arquitecte. Tanmateix, el projecte executiu es podrà compondre de projectes parcials d'estructura, instal·lacions i eficiència energètica, i la resta que s'escaiguin oportuns, subscrits per un tècnic competent en la matèria, conjuntament amb l'Arquitecte redactor de la proposta., La despesa associada als possibles projectes parcials, està inclosa en el preu del contracte.

4. Observacions d'obligat compliment

Tots els apartats d'aquest plec de condicions tècniques particulars són d'obligada observança i compliment, amb les excepcions detallades en cada un d'ells.

5. Àmbit d'actuació.

5.1. Descripció

L'àmbit d'actuació del projecte objecte d'aquest plec és l'edifici Can Monsà ubicat al carrer Pere Fontanella, núm. 3 del municipi d'Olot.

La parcel·la limita a l'oest amb el carrer Joan Pere Fontanella; al sud amb el carrer Fluvià; al nord amb la part posterior i espai lliure privat de les edificacions que afronten amb el carrer Camil Mulleras; a l'est amb l'espai lliure privat.

La parcel·la descrita està ocupada completament per un edifici projectat pels arquitectes Francesc Hereu i Quim Espanyol, destinat inicialment a la indústria tèxtil en el moment de reformar-se l'any 1978. Aquesta instal·lació ha estat sotmesa a diverses adaptacions llarg de la seva vida, a fi i efecte d'ajustar-se a les diferents normatives i necessitats

vigents de cada moment. En conjunt, el volum que conté els 3.050 m² construïts distribuïts en tres plantes -baixa, primera i segona-, es compon d'una singular agrupació de set cossos de tres plantes d'alçada amb coberta a dues vessants.

L'actuació de reforma afectarà el conjunt de l'estructura, la construcció d'una nova coberta, intervenció als tancaments de façana i l'adequació interior de les plantes baixa i primera.

5.2. Localització

- Adreça postal: carrer Pere Fontanella, núm. 3 - 17800 Olot
- Coordenades geogràfiques (UTM): E:457891.0; N: 4669954.0



- Referència cadastral: 8001307DG5780S0001QT

5.3. Usos i espais actuals

L'immoble descrit acull, actualment, quatre entitats:

- La Fundació d'Estudis Superiors (FES) – entitat amb 20 anys d'experiència organitzant formació professionalitzada i continua
- El Consorci per a la normalització lingüística (CPNL) - A través del qual s'imparteixen cursos i formacions de català, assessorament lingüístic i voluntariat per la llengua
- La fundació KREAS (Centre industrial de formació en indústries càrnies i alimentàries)
- La UNED Garrotxa (Universitat Nacional d'Educació a Distància)

A la planta baixa, infrautilitzada actualment, hi ha l'actual sala d'instal·lacions. L'edifici està connectat a la xarxa espavilada de climatització d'Olot, la qual proporciona l'energia necessària per a la calefacció de l'edifici. A l'interior de la sala hi ha una sub-estació de calor (200kW) i una sub-estació de fred (200 kW) per servir a l'edifici.

A la planta primera hi ha la zona administrativa i aules.

La planta segona, està en desús.

5.4. Estat de conservació

D'acord amb la documentació obrant a l'Ajuntament, s'ha anat conservant l'edifici per destinar-lo a l'ús previst, per bé que s'escau una intervenció amb una visió integral.

Consta reforçada l'estructura de planta baixa de l'edifici i la fonamentació i s'hi ha fet diverses actuacions d'adequació interior i millora de l'accessibilitat. Actualment està en curs d'execució la retirada d'un tram de coberta de fibrociment que conté amiant i la seva substitució, provisional, amb coberta de xapa.

5.5. Disfuncions

L'edifici actual, resultat de la reconversió d'un edifici industrial i de múltiples intervencions inconnexes, presenta disfuncions i mancances.

De les darreres actuacions fetes, hi ha una rampa per accedir al muntacàrregues el qual es situa a un nivell relatiu inferior al de planta baixa. L'escala principal -un dels elements originalment més emblemàtics per la presència d'un lluernari zenital que acompanya tot el seu recorregut amb una triple alçada-, ha quedat normativament obsoleta com a única escala d'accés/sortida de l'edifici.

La planta primera es troba distribuïda de forma desordenada amb espais desaprofitats, presentant alguns problemes funcionals a causa de les contradiccions conceptuals entre la distribució original i les instal·lacions vigents.

Els lavabos són insuficients i les instal·lacions existents, inadequades i no garanteixen els paràmetres normatius exigibles.

La planta segona és una planta diàfana sense distribuir i en desús, i la coberta manifesta problemes d'humitats i falta d'estanqueïtat, a similitud d'alguns trams de les façanes, especialment a les obertures, façanes que requereixen d'un estudi global i adopció de les mesures pertinents per a l'ús previst.

5.6. Documentació tècnica i actuacions prèvies

1. Es posa a disposa la documentació tècnica següent:

1.1. Aixecament estat actual de la distribució de Can Monsà

Codi COVE: [99f27db7-4545-450b-9f91-99ef16bbc7fd](#)

1.2. Plànols de l'estudi previ de rehabilitació de l'edifici Monsà (exp. ref. 2014FP0031)

Codi COVE: [f948dcb2-7040-461b-9b0e-996cd52a0a8f](#)

1.3. Estudi previ de reforma i adequació de Can Monsà als usos educatius de les entitats KREAS, UNED, CPNL i FES, facilitat i redactat per l'Arquitecte Arnau Vergés i Tejero, el juny de 2022 **

Codi COVE: [1f750013-c343-4d73-ba10-16dfd040abec](#)

2. Consten executades les següents actuacions:

2.1. Adequació Ala oficines primera pis per la ubicació aules UNED i FES, segons memòria valorada (exp. ref. 2002FP0012).

Codi COVE: [c6b42246-ace5-492a-aa37-a28b15cbbb3f](#)

2.2. Distribució 2 aules planta P1P Can Monsà. Seu FES/UNED, segons projecte (exp. ref. 2005FP0016).

Codi COVE: [721f47f0-006e-4dd0-b865-93a03704a83d](#)

2.3. Adequació espai P1P (entre aules) Can Monsà. Seu FES/UNED, segons document tècnic (exp. ref. 2005FP0023).

Codi COVE: [2a0c3412-685d-4f44-bb0e-1b298655a428](#)

2.4. Adequació parcial de l'edifici del carrer de Joan Pere Fontanella, 3, d'Olot, per a dues sales (ala sud-est) planta 1r pis, segons projecte bàsic i d'execució (exp. ref. 2012FP0002).

Codi COVE: b0723044-4939-4cb6-9e85-8287f1653c79

2.5. Actuació d'accessibilitat a l'edifici de Can Monsà, segons memòria valorada (exp. ref.2013FP022).

Codi COVE: 38c30a7a-edc5-4161-b8db-5f28c9adc0cc

2.6. Adequació de seguretat contra incendis de l'edifici de Can Monsà, segons projecte (exp. ref. 2013FP039)

Codi COVE: 599d4876-c927-478d-b057-53ba530f4690

2.7. Tancament sala estudis/menjadors de l'edifici de Can Monsà, segons memòria valorada (exp. ref. 2014FP034).

Codi COVE: 117550da-e0c0-4509-99cf-83e930e92dd5

2.8. Modificació de sanitaris per a l'ampliació de les dependències del Servei Català d'Olot – la garrotxa. Edifici Can Monsà, segons memòria valorada (exp. ref. 2014FP038).

Codi COVE: e330e635-0e28-4d2a-ab40-56d3e233be4c

2.9. Reforç d'estructura de la planta baixa. Edifici Can Monsà, segons projecte (exp. ref. 2015FP008).

Codi COVE: 13478187-9e16-4543-868a-8187c560d491

2.10. Reforma per a formació d'aula (1r PIS). Edifici Can Monsà, segons memòria valorada (exp. ref. 2015FP009).

Codi COVE: 18083e46-9daf-4e50-af41-a365fa266054

**** El pressupost que conté el document indicat és informatiu i no vinculant.**

Aquests documents no es publiquen en el Perfil del Contractant a causa de la mida de l'arxiu, i per aquest motiu s'adjunta el codi COVE de cada document per consultar-los des de la pàgina web (<https://tramits.olot.cat/OAC/ValidarDoc.jsp?idioma=ca>)

5.6. Condicionants de l'actuació

L'enderroc de l'edifici adjacent, en l'encreuament entre el C/Fontanella i el C/Secretari Daunis, en aplicació del pla d'ordenació urbanística municipal vigent, permet obrir una nova façana i millorar l'accessibilitat, ventilació i assolellament de Can Monsà. En aquest sentit, es tindran en compte les rasants que, en el seu moment, establirà el projecte d'urbanització o, en el seu cas, els Serveis Tècnics Municipals.

Per l'actuació prevista es mantindrà l'alçada dels forjats actuals i la posició dels tancaments. Als efectes d'accessibilitat, els desnivells existents a la planta baixa es poden alterar.

La proposta haurà de:

- 1- Garantir un tractament unificat de tots els paraments amb condició de façana, atorgant una imatge unitària a l'edifici.
- 2- Sens perjudici de crear un nou accés, es valorarà conservar la condició de l'accés del C/Fontanella i el caràcter i condicions espacials de l'escalinata amb claraboia, adequant-ne els paràmetres tècnics exigibles.

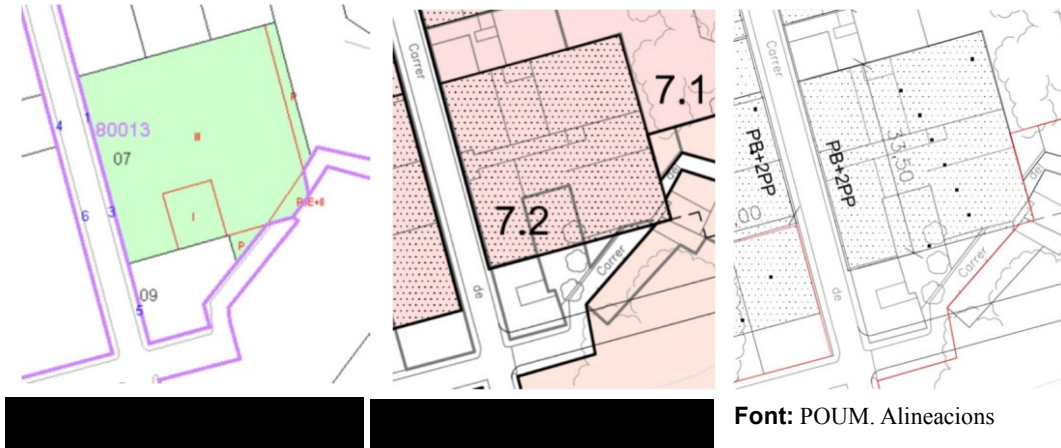
6. Determinacions del planejament urbanístic

6.1. Condicions urbanístiques

El planejament d'aplicació és el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el dia 18/06/2003 i el seu text refós, amb conformitat del 25/09/2003 (DOG de 02/02/2004), als efectes de la seva executivitat.

Segons s'indica al plànol 2.25 del POUM, la finca es troba majoritàriament en sòl urbà consolidat, estant situada la totalitat de la superfície edificada en l'actualitat en la part

edificable de la zona qualificada de *Colmatació de l'Estructura Urbana* (clau 7.2). Aquesta finca té un pati allargassat al límit est situat entre dues zones urbanístiques: l'extrem nord-est la part no edificable de la zona de *Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria* (clau 7.1) i l'extrem sud dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat amb la qualificació de *Zona Renovació Urbana no Desplegada* (clau 8.3), dins l'àmbit del PMU Ronda Fluvià, corresponent a un pas lliure d'edificació entre l'edifici i la tanca límit de propietat a la façana est, que no afecta l'edificació existent, consolidada.



La proposta d'intervenció mantindrà la condició de façana els tancaments sud-est, nord-est i sud-oest, i la condició unitària de l'edifici, i serà l'Ajuntament d'Olot que resoldrà, d'acord amb el tràmit urbanístic oportú, l'afectació existent, tot preservant la condició de façana del tancament nord-est.

6.2. Normativa urbanística

Segons l'article 210 i següents de la normativa urbanística del POUM la clau 7.2 de la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana, comprèn aquells terrenys que en alguns casos encara estan pendents de ser edificats, o bé que han estat edificats més recentment, a finals del segle XX, tot i formar part d'illes qualificades com de Rehabilitació Urbana. El POUM pretén regular les condicions d'ordenació de l'edificació d'aquesta zona amb criteris ambientalistes, per raó de la proximitat a les preexistències arquitectòniques objecte de conservació dins la mateixa illa on es situen, tot fent extensiu determinades condicions d'ordenació que el pla determina per a la resta d'illa, per tal de millorar el màxim possible la qualitat urbana del conjunt.

El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres, formant illes tancades, fileres d'edificació, o bé edificis aïllats (com és el cas). Totes les parets mitgeres que restin a la vista es tractaran com si fossin una façana més.

En el plànol 3.25 del POUM es concreta l'ordenació de l'edificació amb l'alineació edificable, així com el nombre màxim de plantes permès, que és de **planta baixa i dues plantes pis** (l'alçada reguladora màxima, d'acord amb la MPOUM-17 que modifica l'art.215 NNUU, és de 10,10m).

La resta de condicions d'ordenació de l'edificació són les que segueixen, establertes per a la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana i Edificatòria (arts. 215 i 216 POUM):

- **Alineacions:** L'edificació es disposarà alineada segons les alineacions previstes en els plànols. Pel que fa a l'alineació de l'edificació coincideixi amb la del carrer o espai públic, no es permet recular l'edificació, però sí que es podrà recular dels restants límits quan existeixin patis o jardins que hagin de ser conservats com a tal segons el planejament. Quan l'alineació de l'edificació no coincideixi amb la del vial es permetrà el reculada respecte de l'alineació assenyalada per a l'edificació si no genera la formació de parets mitgeres al descobert. Als plànols d'ordenació del pla també s'hi assenjala l'alineació posterior de l'edificació, que determina la fondària màxima, respecte de les quals es permet el reculada de l'edificació.

- **Front mínim de parcel·la:** la longitud mínima del front de parcel·la és de 8 m.
- **Composició de façanes:** La composició de façana en plantes pis haurà de respectar al màxim els criteris de composició de l'entorn. En cada planta pis la suma de les amplades de les obertures ha de ser inferior a la meitat de la longitud total de la façana. La forma dels forats de les obertures serà sempre rectangular, amb el costat llarg en posició vertical. La llinda serà horitzontal. La relació entre la dimensió vertical i l'horitzontal de l'obertura estarà compresa entre 1,5 i 2 L'alçada màxima de les obertures a les plantes pis és de 2,50 m i la separació entre obertures successives en la mateixa vertical, serà superior a 0,5 m.
- **Cossos volats:**
 - Balcons. S'admeten els balcons, amb una volada màxima de 0,20 m en carrers d'amplada inferior a 6 m d'amplada, i de 0,40 m en carrers o places d'amplada superior. En projecció horitzontal els balcons ocuparan com a màxim l'amplada dels forats de les obertures més la meitat de la dimensió de la volada a cadascun dels costats del forat El gruix total de les lloses dels balcons no ultrapassarà els 0,18 m ni els 0,12 m el gruix del cantell del seu perímetre. Les baranes seran calades i es formaran amb barrots verticals de ferro.
 - Tribunes. En carrers de més de 12 m d'amplada es permeten les tribunes amb una volada màxima des de la línia de façana d'una vintena part de l'amplada del carrer i amb un màxim de 0,80 m. Tota la superfície de les tribunes serà vidrada, tret de l'estructura horitzontal portant, i la dels elements de fusteria, que seran de materials lleugers, fusta o metàl·lics. Condicions de proporció dels cossos volats. En projecció horitzontal els cossos volats no ocuparan més de la meitat de l'espai de façana. Cadascun dels cossos mesurarà 3'60 m de llargada com a màxim, i la separació entre ells serà igual o superior a dues vegades la volada, amb una separació mínima d'un metre.
- **Elements constructius:** Les cornises de remat de façana tindran una volada màxima de 0,40 m. i els ràfecs de teulada de 0,60 m. Els rètols es regularan segons les condicions establertes per a les zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria.
- **Cobertes:** els edificis es cobriran amb teulada de teula ceràmica vermella tradicional amb pendent compresa entre el 30 i el 40%. S'admeten les obertures amb tancament incorporat al pla de la teulada.
- **Ocupació del subsòl:** L'ocupació del subsòl només és permesa fins a la fondària edificable, o fins als 18 metres quan aquella sigui inferior. Es permet la substitució de les edificacions existents en planta baixa, situades a l'espai lliure de l'illa per una construcció soterrada. En qualsevol cas la coberta de la planta soterrani s'haurà de tractar com una superfície enjardinada. La cota de la superfície un cop acabat el tractament de la coberta serà com a màxim 0,60 m més alta que la cota natural del terreny, que serà justificada en el projecte.
- **Regulació dels usos** (art. 212 del POUM). Els usos permesos són:
 - Ús dominant: Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
 - Usos compatibles: Residencial: tipus 3a) Residencial especial i 3d) Hotel·ler. Comerç: tipus 4a) Comerç petit. Oficines i serveis. Restauració. Recreatiu: exclusivament el tipus 7a) Recreatiu tipus I. Industrial: exclusivament el tipus 9a) Indústria- taller. Aparcament. Educatiu. Sanitari. Assistencial. Esportiu. Cultural. Associatiu. Administratiu. Religios. Serveis urbans.
 - Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal): Magatzem.
 - Usos incompatibles: Els usos restants.
- **Altres consideracions:** D'acord amb l'article 199.1.c del POUM, no s'exigeix aparcament quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.

7. Programa de necessitats

L'adjudicatari establirà un programa funcional que caldrà consensuar amb cadascuna de les entitats instal·lades a l'edifici, conjuntament amb els condicionants funcionals, proposats per l'Ajuntament d'Olot, i que es mostren al quadre de sota de forma orientativa i que poden ser objecte de canvi, si s'escau, en fase de redacció de la proposta:

<i>FES</i>	Despatx propi (preferiblement)	<50 m ²
	Aules Grans (2)	102 m ²
	Aules Mitjanes (2)	75 m ²
<i>CPNL</i>	Despatx propi	<50 m ²
	Aules Grans (1)	102 m ²
	Aules Mitjanes (2)	75 m ²
<i>UNED</i>	Despatx propi	
	Aula petita (3)	
	Aula Mitjana (1)	
	Aula Gran (1) - Es pot compartir amb altres entitats	
<i>ESPAIS COMPARTITS (FES, CPNL, UNED)</i>	Cosergeria/Secretaria	
	Sala de reunions	30 m ²
	Lavabos	
<i>KREAS</i>	Recepció amb taulell informatiu	
	Aula taller productes carnis i làctics (pOcessos)	60-80 m ²
	Aula taller pa i fruita	60-80 m ²
	Aules teoria (2)	60 m ²
	Aula magna	100 m ²
	Aula laboratori	50-60 m ²
	Cambra frigorífica (opcional)	10-35 m ²
	Aula-estudi alumnes	
	Sala de reunions	
	Despatxos tutories (1 o 2)	
	Sala professors (pot coincidir amb la sala de reunions)	
	Despatxos tècnics i arxiu	
	Despatx direcció	
	Magatzem arxiu	
	Lavabos professors amb dutxa	
	Lavabos alumnes	
	Office alumnes	
Neteja		
<i>ESPAIS COMPARTITS (PERSONAL EDIFICI)</i>	Menjador (comú o separat alumnes-professors)	
	Neteja	
	Magatzem	
	Espai Office pels usuaris	
	Aula-estudi	

En el termini de 1 mes a partir de l'adjudicació del contracte, el programa funcional haurà de quedar definit i s'haurà de validar per part del serveis tècnics municipals prèviament a la continuació de les tasques.

8. Obres d'urbanització

El projecte haurà de deixar prevista i pressupostada la intervenció mínima, amb condició de provisionalitat fins l'execució del PMU Ronda Fluvià, del tram d'urbanització de l'espai públic necessari per garantir l'accés i les condicions d'accessibilitat a l'entorn de l'edifici de Can Monsà.

Els serveis tècnics de l'ajuntament d'Olot, encara que sigui de forma provisional mentre no es redacti i aprovi el projecte d'urbanització corresponent, establiran les futures rasants del nou espai públic a l'entrada de l'edifici, les quals seran contemplades en el projecte d'edificació objecte d'aquest plec.

9. Abast i contingut del projecte.

9.1. En general

Els treballs de redacció de projecte seran subscrits i coordinats pel tècnic projectista en els termes previstos a la Llei d'Ordenació de l'Edificació i tindran el següent abast i contingut:

- Projectar les obres d'enderroc del sistema de coberta/es existent i construcció d'una nova coberta, amb la possibilitat d'admetre un altell mig futur - entre la P2 i la coberta -, aprofitant el forjat existent amb els reforços pertinents o amb un de nova construcció, segons s'escaigui, sense perjudici dels ajustos necessaris d'acord amb les necessitats dels usuaris i el programa que es fixi amb les entitats, d'acord amb allò indicat a l'apartat 7. Es podrà prendre com a referència el document 1.2 de l'apartat 5.6 d'aquest Plec, però caldrà corregir, en tot cas, el tram de pendent de coberta a mitgera amb el veí en compliment de les previsions del POUM i s'inclourà en aquesta fase, segons s'escaigui, avaluar i resoldre o reforçar la fonamentació, l'estructura de murs, pilars, sostres, la impermeabilització i aïllaments, canalitzacions de serveis i inclusió de serveis a coberta – plaques, unitats exteriors de climatització, veu i dades, etc.
- Projectar l'adequació i redistribució de les plantes baixa i primera d'acord amb el programa convingut segons l'apartat 7. Es podrà prendre com a referència la distribució prevista als documents 1.2 i 1.3 de l'apartat 5.6 del Plec, amb els ajustos raonables per garantir el programa que es fixi amb les entitats, d'acord amb allò indicat a l'apartat 7. Aquesta fase inclourà avaluar i resoldre els moviments de terres, obertura de rases de serveis, l'estructura de fonaments, murs, pilars i sostres, la impermeabilització i aïllaments, els tancaments exteriors i interiors, els paviments, revestiments i acabats, la fusteria, serralleria i vidrieria, les canalitzacions per estesa posterior de xarxes de serveis, l'adequació dels espais exteriors, etc.). Aquest estudi s'haurà de fer, considerant la previsió futura de la planta segona i l'altell sota coberta, encara que no siguin objecte de distribució en aquest encàrrec, i considerant els necessaris recorreguts i connexions verticals pertinents per garantir tots els paràmetres normatius exigibles, especialment els que tenen a veure amb seguretat en matèria d'incendis.
- Projectar les instal·lacions i serveis de l'edifici (incloent entre d'altres, instal·lacions d'evacuació i desguàs, fontaneria, aparells sanitaris, electricitat, enllumenat, climatització i ventilació amb la consideració de la connexió de la instal·lació de climatització al sistema de la xarxa espavilada de climatització, xarxa de veus i dades, megafonia i audiovisuals, la protecció contra incendis, el control d'accés, seguretat i vigilància, els parallamps, etc.) i la connexió d'aquestes amb les instal·lacions actuals de l'edifici. Aquest estudi s'haurà de fer, considerant la previsió futura d'entrada en funcionament de la planta segona i l'altell, sota coberta i la connexió amb la xarxa espavilada.
- Projectar l'actuació en façana per al conjunt de l'edifici, d'acord amb el compliment normatiu exigible i respectant la composició existent, amb condició unitària. La solució haurà d'incloure l'estudi i projecció dels sistemes passius necessaris per al conjunt

dels tancaments, amb criteris de màxima eficiència energètica, en coherència amb l'entorn, l'edifici i la normativa urbanística vigent.

- Projectar les obres d'extensió de les xarxes de serveis bàsics urbans des del punt indicat pel titular del servei fins al punt escollit per l'escomesa de l'edifici, d'acord amb el traçat, secció constructiva i les prescripcions de les companyies distribuïdores titulars dels serveis i l'Ajuntament d'Olot (incloent-hi entre d'altres, els trams que calgui executar per portar a peu de parcel·la el clavegueram, l'aigua, la distribució elèctrica, el gas, la telefonia, les telecomunicacions, etc.).
- Projectar les obres mínimes necessàries d'urbanització amb establiment de les rasants provisionals.
- Redactar la documentació per la certificació energètica de l'edifici en fase de projecte

Els treballs inclouran la redacció de la documentació, a nivell de document executiu, tan per l'aprovació inicial com per a l'aprovació definitiva, amb la inclusió de totes les modificacions pertinents que resultin dels informes sectorials, tràmit d'informació pública o dels restants ajustos que s'escaiguin necessaris en el transcurs del treball, sense que això obligui a la revisió dels honoraris previstos.

El projecte també inclourà la certificació d'eficiència energètica del projecte (redacció, tramitació i taxes), i la redacció de la documentació tècnica ambiental, de seguretat i salut pública i fer efectius els tràmits en matèria d'incendis que s'escaiguin.

9.2. Estructura i fonaments

Els treballs de redacció de projecte pel que fa a l'estructura, tindran el següent abast i contingut:

- Caldrà calcular el nou sistema estructural de coberta, i analitzar i recalculer el conjunt de l'estructura i fonaments existents, inclòs el reforços executats, i justificar normativament i per mitjà de càlcul, el compliment normatiu exigible de l'estructura actual a l'ús previst, i projectar les modificacions estructurals i de fonaments que s'escaiguin.

Els càlculs s'hauran de fer, en tot cas, amb mitjans informàtics, amb programari lliure o no, que estigui actualitzat i disposi les corresponents llicències, informació que s'haurà de fer constar en el document de projecte.

9.3. Instal·lacions

Els treballs de redacció de projecte, pel que fa a les instal·lacions, tindran el següent abast i contingut:

- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació de sanejament.
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació de fontaneria i ACS
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació d'electricitat.
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques a coberta, amb criteris de màxima eficiència i menor impacte en la seva implantació.
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació d'enllumenat.
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació de climatització i ventilació
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació de xarxa de veu i dades
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació de protecció contra incendis
- Càlcul i justificació normativa de la instal·lació contra intrusió/vigilància

Els càlculs s'hauran de fer, en tot cas, amb mitjans informàtics, amb programari lliure o no, que estigui actualitzat i disposi les corresponents llicències, informació que s'haurà de fer constar en el document de projecte.

Caldrà que les instal·lacions projectades, a més, compleixin les següents consideracions:

- La font de producció d'energia (fred o calor) que es projecti s'ha de preveure amb possibilitat de coordinar-se amb la xarxa espavilada o dissenyar-se aprofitant-la íntegrament com a font d'energia, si s'escau.
- El sistema de climatització i/o ventilació haurà d'emprar l'aire o l'aigua com a fluid per a la transmissió d'energia dins l'edifici.
- El sistema de plaques solars fotovoltaïques haurà de permetre la connexió amb la xarxa espavilada.

9.4. Criteris ambientals i de sostenibilitat

El projecte es redactarà prenent en consideració la documentació indicada al present plec i incorporant aquelles millores i adaptacions que es considerin oportunes per part dels redactors, sota la supervisió de l'Ajuntament, així com implementant els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS), els objectius de l'Agenda 2030, i els criteris ambientals basats en:

- Reducció de la petjada de carboni en el procés d'obra
- Reutilització de materials de construcció
- Allargament de la vida útil dels materials i reducció de la càrrega de manteniment de l'espai públic
- Reducció dels consums energètics

En aquest sentit, caldrà que el projecte apliqui els principis d'eficiència energètica en el plantejament de les solucions proposades:

- 1- Aplicar mesures passives (proteccions solars, mesures de ventilació natural i creuada, aïllaments de façanes, mitgeres i cobertes, tancaments i fusteries eficient)
- 2- Aplicar mesures actives de màxima eficiència

Caldrà adoptar solucions que tendeixin a aconseguir que l'edifici tingui un consum d'energia gairebé nul, garantint el DB HE Estalvi d'Energia en el que fa la limitació de consum energètic per aproximar-se, en la mesura del possible i d'acord amb l'abast de l'actuació, en un edifici nZEB (edificis de consum d'energia gairebé zero)

El projecte inclourà la certificació d'eficiència energètica del projecte (redacció, tramitació i taxes).

9.5. Normativa sectorial

El projecte s'ajustarà a les normatives d'aplicació i obligat compliment vinculades a cada un dels aspectes constructius, estructurals, d'instal·lacions i altres vigents en el moment de redacció del projecte.

10. Documentació exigida en la redacció del projecte

El projecte objecte d'aquest plec de condicions tècniques haurà d'estar integrat pels documents següents i per la documentació mínima exigida pel Col·legi Oficial d'arquitectes de Catalunya per a projectes bàsics i executius, i aquella establerta al CTE:

- Memòria descriptiva, amb el contingut mínim establert al CTE.
- Memòria constructiva, amb el contingut mínim establert al CTE.
- Justificació del compliment del Codi Tècnic de l'edificació (CTE i d'altres reglaments i disposicions de caràcter obligatori d'acord amb l'ús previst i vigència en la data de redacció del projecte)
- Justificació del compliment de la normativa en matèria de seguretat i salut als centres de treball regulada al RD 486/1997, de 14 d'abril.
- Annexos i/o projecte parcials:
 - o Informació geotècnica amb incorporació de l'estudi geotècnic (a càrrec de l'Ajuntament d'Olot),
 - o Càlcul de fonaments i estructura, segons allò previst a la clàusula 9.2 (subscrita conjuntament per l'arquitecte i, si s'escau, un enginyer/Arquitecte col·laborador).

- Càlcul de les instal·lacions de l'edifici, segons allò previst a la clàusula 9.3 (subscrita conjuntament per l'arquitecte i, si s'escau, un enginyer/Arquitecte col·laborador).
- certificat d'eficiència energètica de projecte (subscrita conjuntament per l'arquitecte i, si s'escau, un enginyer/Arquitecte col·laborador).
- Estudi sobre el compliment de la normativa d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques d'acord amb la normativa vigent sobre aquesta matèria (Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.)
- Estudi de gestió de residus de la construcció
- Pla de control de qualitat i la resta que s'escaiguin necessaris.
- Memòria tècnica, en matèria d'activitats i medi-ambiental, justificativa del compliment normatiu exigible per dur-hi a terme l'ús i activitats previstes.
- Planificació dels treballs
- Plànols de la proposta (bàsics i executius):
 - Situació
 - Emplaçament
 - Compliment de paràmetres urbanístics
 - Urbanització
 - Plantes generals
 - Planta de cobertes
 - Plànols d'estructura
 - Plànols d'instal·lacions
 - Plànols de definició constructiva
- Plec de condicions administratives i tècniques particulars, amb el contingut mínim establert al CTE.
- Pressupost detallat amb estat d'amidaments, quadre de preus agrupat per capítols, resum per capítols amb expressió del valor final d'execució i contracta i justificació de preus. (S'inclourà el pressupost del control de qualitat i el pressupost de l'Estudi de Seguretat i Salut).
- Estudi de Seguretat i Salut, amb el contingut mínim del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel que s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.

El projecte serà global per a l'objecte perseguit, però s'estructurarà en dues fases d'execució, amb el pressupost desglossat per cadascuna de les fases:

- FASE A: Corresponent a l'adequació i redistribució de les plantes baixa i primera, incloent les tasques necessàries d'intervenció en l'estructura, tancaments de façana de tot l'edifici (planta segona inclosa), instal·lacions, serveis i equipament necessària per a l'entrada en funcionament d'aquests espais, garantint el compliment normatiu exigible.
- FASE B: Corresponent a l'enderroc del sistema de coberta/es existent i construcció d'una nova coberta, amb la possibilitat d'admetre un altell intermedi futur - entre la P2 i la coberta -, aprofitant el forjat existent o d'un de nova construcció, segons s'escaigui, i incloent les tasques necessàries d'intervenció en l'estructura, instal·lacions i serveis necessaris.

Cada fase haurà de configurar una unitat funcional i susceptible d'utilització independent per a l'ús general, incloses les instal·lacions.

Les solucions previstes per cada fase, hauran de permetre que l'execució pugui fer-se tot garantint, simultàniament a les obres, l'ús i activitat formativa del centre.

12. Altres prescripcions

Altres prescripcions d'obligat compliment:

- És imprescindible l'elaboració i presentació d'un calendari d'etapes que inclogui la redacció del projecte i l'execució de les obres, d'acord amb les fases previstes. plurianualitzar el procés i el adoptar solucions que permetin l'activitat formativa al centre mentre s'executin els treballs de qualsevol de les fases previstes.
- El projecte s'ajustarà a les observacions que es formulin per part de KREAS, UNED, FES, CPNL i de l'Ajuntament d'Olot en el termini de redacció i/o esmena.

- El projecte potenciarà l'accessibilitat i ús per part de qualsevol col·lectiu amb discapacitats o sense.
- El projecte serà compatible amb la normativa urbanística i arquitectònica de l'emplaçament.
- El projecte serà redactat amb la precisió necessària perquè pugui ser desenvolupat, continuat i executat.
- Durant la realització del treball, l'equip projectista es mantindrà en contacte amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Olot, i haurà d'atendre, durant la seva realització, qualsevol requeriment que aquests li traslladin, amb l'obligació d'obtenir-ne l'aprovació dels diferents documents de l'obra.
- El projectista col·laborarà en les gestions que KREAS, UNED, FES, CPNL i de l'Ajuntament d'Olot realitzi davant les companyies de subministrament per preveure les afectacions dels serveis.
- El projectista serà responsable de la qualitat tècnica del projecte redactat, així com de les conseqüències que es dedueixin per KREAS, UNED, FES, CPNL i de l'Ajuntament d'Olot, o per a tercers de les omissions, errors, mitjans inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.
- Prèviament a l'execució de l'obra es preveurà la realització d'una acta notarial a l'edifici actual a càrrec de l'Ajuntament d'Olot.
- El projecte haurà de justificar de forma estimativa la viabilitat econòmica de les solucions adoptades per ajustar-se al valor màxim del pressupost establert a l'apartat 13.2, amb una variació estimada de +/-20%. Aquesta viabilitat econòmica quedarà justificada amb l'expressió del pressupost d'execució material com la suma de:
 - La combinació lineal dels amidaments reals de les partides d'obra aplicats als quadres de preus estàndard de mercat -tipus Bedec o similar-.
 - L'import de la partida d'obra de seguretat i salut que resulti de l'estudi de seguretat i salut.
- Formarà part del projecte, però no s'inclourà en el pressupost d'execució material de les obres, l'import del Pla de control de qualitat de les obres, l'execució del qual serà una obligació del contractista a fons perdut, inclòs dins del preu del contracte de les obres, amb un import màxim del 2,5% del PEC.
- En el pressupost d'execució material s'inclourà la part d'aquestes obres d'extensió que pertorqui pagar a l'Ajuntament d'Olot, sigui en concepte de partides d'obra que hagi d'executar el contractista adjudicatari o siguin indemnitzacions dels treballs de les companyies titulars del servei, que es pagaran a través del contractista.
- El projecte expressarà l'import del pressupost d'execució per contracte, que es determinarà afegint al d'execució material el 13% de despeses generals i el 6% de benefici industrial, i al subtotal resultant de la suma, el 21% d'IVA o tipus vigent.

13. Preu

13.1. Honoraris del contracte

El preu màxim dels honoraris per a la redacció del projecte bàsic i executiu d'acord amb les condicions establertes en aquest plec equival a 59.038,17 € IVA exclòs (cinquanta-nou mil trenta-vuit euros amb disset cèntims).

Aquesta xifra es consideraran un líndar màxim de referència que, en cap cas, no es podrà superar.

13.2. Pressupost de l'obra

El pressupost de l'obra serà el que es fixi en el projecte que es contracta, d'acord amb les consideracions tècniques i pressupostàries pertinents per cadascuna de les fases (IVA exclòs), amb els ajustos previstos a la clàusula 12, i segons s'indica:

- Fase A: 2.151.997,25 €
- Fase B: 270.081,50 €

14. Requeriments formals

El projecte es lliurarà en format A3 apaïsat a doble columna A4 a través dels següents:

- Fitxers editables:
 - *.doc (document núm. 1 - memòria amb annexes)
 - *.dwg (document núm. 2 - plànols)
 - *.doc (document núm. 3 - plec de condicions)
 - *.tcq (doc. núm 4 pressupost)
 - *.doc/*dwg/*tcq. (document núm. 5 - Estudi de seguretat i salut)

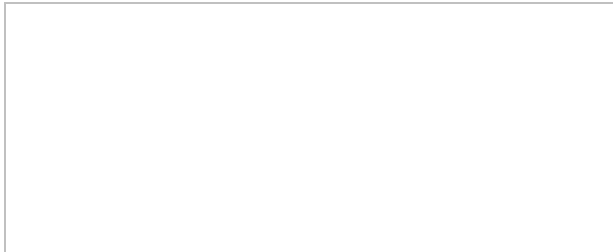
- Format electrònic: *.pdf signat electrònicament, desglossat amb la relació de documents del punt anterior (fitxers editables)

- Format paper: 1 còpia enquadernada -amb tapa dura i llom cosit o encolat- del pdf signat electrònicament.

El projecte, d'acord amb el RD 1000/2010 de 5 d'agost, serà visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

Olot, febrer de 2024

Olot, 28 de febrer de 2024
}



9ac333d6-00f0-4437-8a75-aa547e0bcba1

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable amb el codi COVE:
9ac333d6-00f0-4437-8a75-aa547e0bcba1

Podeu visualitzar els documents electrònics referenciats en aquest document així com aquest mateix document a www.Olot.cat/ Tramits-On-Line utilitzant els codis de verificació COVE dels documents
