

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte de construcció de 66 habitatges amb protecció oficial, locals comercials, places d'aparcament i urbanització dels espais lliures de la parcel·la situada al carrer de Cristòfol de Moura cantonada amb el carrer de Venus i la Rambla de La Mina del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs.

novembre de 2023

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.

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 de construcció 66 habitatges amb protecció oficial, locals comercials, places d'aparcament i la urbanització dels espais no ocupats per l'edificació corresponents a la superfície lliure restant de la parcel·la situada al carrer de Cristòfol de Moura cantonada amb el carrer de Venus i la Rambla de La Mina del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs.

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 i la seguretat per tal d'evitar els possibles conflictes socials.

Programa de real·lotjament derivat de l'expropiació del bloc Venus

En data 21 de juny de 2022 el Consorci del Barri de la Mina (en endavant, el CBM) resol encarregar a l'INCASÒL l'elaboració dels projectes d'edificació i de planejament necessaris per al real·lotjament derivat de l'expropiació del bloc Venus.

Antecedents:

El Pla especial de reordenació i millora del Barri de la Mina (en endavant, PERMBM), aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de 17 de juliol de 2002, delimita l'actuació aïllada expropiatòria AA-1 del bloc Venus a desenvolupar mitjançant el procediment d'expropiació forçosa per taxació conjunta.

Aquesta actuació comportarà l'enderroc del bloc Venus, un edifici compost per sis blocs, amb un total de 244 habitatges, amb la finalitat d'obtenir equipaments públics i espais lliures.

L'administració actuant de l'expropiació és el CBM i en aquesta qualitat, el 14 de desembre de 2009, va aprovar inicialment el Projecte d'expropiació del Bloc Venus. Tanmateix, 10 anys després de l'aprovació inicial del document expropiatori, el CBM encara té pendent d'aprovar definitivament el Projecte d'expropiació del Bloc Venus. La dificultat per la seva tramitació va ser causada, fonamentalment, per la reticència o oposició dels veïns i veïnes en haver d'abonar un import per a accedir a l'habitatge de substitució.

A dia d'avui, per a finalitzar les previsions del planejament, resta pendent expropiar 180 habitatges i 11 locals, real·lotjar totes les unitats familiars amb dret de real·lotjament, desocupar tots els habitatges i enderrocar l'edifici.

El CBM, l'any 2020, reprèn l'execució de l'actuació aïllada expropiatòria AA-1 del bloc Venus i el 14 de gener de 2021 encarrega a l'INCASÒL l'elaboració d'un Pla de gestió del bloc Venus per finalitzar l'expropiació d'aquest edifici.



L'INCASÒL, en virtut d'aquest encàrrec, va redactar el document "Proposta del Pla de gestió del bloc Venus, de Sant Adrià de Besòs" (en endavant, Pla de gestió), amb l'objecte que servís de base per a la presa de decisions pel que fa a recursos humans, materials i financers.

El Pla de gestió va concloure, entre d'altres, que era necessari la construcció d'un edifici d'obra nova en un solar del CBM el qual es formalitza en la parcel·la objecte d'aquest concurs.

Caracterització urbana del solar

La parcel·la objecte d'aquest concurs forma part de l'anomenat sector B que va ser l'àmbit objecte de la Modificació del PGM en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs (MPGM Litoral-Besòs) que va ser aprovada, pel que fa al terme municipal de Sant Adrià del Besòs, per acord del Govern de la Generalitat de data 5 de desembre de 2000.

En la memòria d'aquest MPGM, s'establia que:

"La doble vessant de la problemàtica del barri de la Mina Nova, social però també urbanística, explica que el planejament de 1993 plantegés la possible remodelació del barri per tal de millorar la qualitat urbana del conjunt i les dimensions dels habitatges, i disminuir-ne la densitat re-localitzant habitatges en l'entorn. Aquell planteig urbanístic, esdevenia a la pràctica inviable en no disposar-se de sòl necessari per a poder-lo iniciar i portar a terme.

D'una altra banda, s'ha de constatar en relació a la discussió global del problema (social i urbanística) que encara avui persisteixen posicions bastant divergents en quant a tipus de solució de posar en marxa, i particularment les que afirmen que el problema és estrictament (o fonamentalment) social però no urbanístic-edifiatori, i que aquest últim aspecte seria en tot cas abordable mitjançant actuacions puntuals de millora, rehabilitació i alguna nova edificació, que no implicarien en definitiva una remodelació global.

D'altres posicions, per contra, sostenen que difícilment la problemàtica actual podrà trobar solucions si no es modifica de manera important el marc físic en que es desenvolupa la vida de barri actual, i concretament els nivells de densitat i els problemes de deficient estructura interior de sistemes i d'edificacions.

Partint d'aquests antecedents, i sobretot del convenciment que la problemàtica de La Mina és d'una complexitat i dificultat excepcionals, es defineix un planejament urbanístic que comença per fixar un termini de temps concret i acotat per tal que en ell les Administracions locals i autonòmiques implicades adoptin una decisió ferma sobre la necessitat o no d'emprendre una remodelació i sobre l'abast que aquesta hagués de tenir."

Aquest enfocament de la necessària transformació urbanístico-social del barri de La Mina, va traduir-se en les disposicions normatives que es detallen a l'apartat 5 de la memòria de la Modificació del PGM en relació a la normativa de desenvolupament del sector B del planejament litoral – Besòs, aprovat pel ple de l'Ajuntament en sessió de 23 de maig de 2002.

L'edifici

El solar on es desenvoluparà la promoció d'habitatges objecte d'aquest concurs està situat al carrer de Cristòfol de Moura cantonada amb el carrer de Venus i la Rambla de La Mina, al nord-oest del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs i s'identifica en els plànols d'ordenació del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina amb la clau R1.



La posició de la promoció, al final de la Rambla de La Mina i amb façana al sud est del parc del Besòs, juntament la localització dels equipaments públics dels seu entorn (la biblioteca, situada al solar veí de la parcel·la, i la comissaria dels mossos d'esquadra, situada a la mateixa Rambla de la Mina, confrontant amb la promoció objecte del present concurs), disposa que aquesta promoció en concurs tingui una consideració urbanística d'element singular dins el barri de la Mina, pel que fa a al volum de major alçada, en tant que per la seva posició, ús i edificabilitat, està destinat a ser un element significatiu del conjunt edificat, i per tant, sobresurt en dimensió i alçada respecte la resta d'edificacions.

La parcel·la disposa d'una superfície de 2.297m², una ocupació en planta baixa del 70% i una edificabilitat de 7.580m² dels quals es destinaran a ús d'habitatge 5.972m² i a ús d'activitat 1.608m² i un nombre de plantes màxim de PB+3 al carrer de Venus i de PB+8 a la Rambla de La Mina. El planejament fixa el nombre màxim d'habitatges a l'illa en 66 unitats.

El programa funcional plantejat per aquesta promoció pretén donar resposta al programa de re allotjament de l'edifici Venus i, per tant, és molt important que els habitatges compleixin amb la **superfície útil computable de 61,80m²** i, que en cap cas, es sobrepassi aquesta superfície ja que això suposaria un increment en el preu de l'habitatge de substitució.

Per a garantir el màxim nombre de tipologies de nuclis familiars possibles s'ha optat per 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,...

Per tal de facilitar la gestió de les diferents **Comunitats de veïns**, aquestes seran d'un **mínim de 12 habitatges i d'un màxim de 24 habitatges**.

Per altra banda, és important que les edificacions tinguin en compte la complexitat social del barri de la Mina (exposada al punt de contextualització del present Plec) i, per facilitar la convivència del veïnat cal pensar els **espais comunitaris** de manera que en dificultin la seva apropiació individual, i que no puguin esdevenir **extensió d'algun habitatge en concret**. En aquest sentit cal fer atenció específica a l'espai de coberta de les plantes baixes, els quals no han ser accessibles.

El disseny dels espais comunitaris ha de defugir dels racons i angles morts per tal d'evitar els possibles conflictes socials.

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. Fent especial èmfasis en les zones comunes de l'edifici.

1. Objecte del contracte

L'objecte del present contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i el projecte executiu, de les següents obres situades al carrer de Cristòfol de Moura cantonada amb el carrer de Venus i la Rambla de La Mina del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs:

- Construcció de 66 habitatges amb protecció oficial, locals comercials i les seves places d'aparcament.
- Urbanització dels espais lliures de parcel·la amb finalitat d'ús públic.

I inclou:

- Projecte de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte 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.
- Redacció del pressupost, l'amidament i el plec de condicions.
- Redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut.
- Certificat d'Eficiència Energètica en fase de projecte.
- Estudi de gestió de residus.
- 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, la sol·licitud 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 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.
 - Resum de pressupost.
 - Redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut.
 - Estudi de gestió de residus.
 - 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.
- c) Projecte executiu visat pel corresponent Col·legi professional que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Pressupost, amidaments i plec de condicions.
 - Certificat d'Eficiència Energètica en fase de projecte.
 - 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 la sol·licitud de la qualificació d'HPO.

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 354.416,13 € (+ 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: 43.864,33 € (+ IVA).
- b) Honoraris de licitació del Projecte bàsic: 108.433,19 € (+ IVA).
- c) Honoraris de licitació del Projecte executiu: 202.118,61 € (+ 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.

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 66 habitatges d'HPO, locals comercials, places d'aparcament i urbanització dels espais lliures de la parcel·la situada al carrer de Cristòfol de Moura cantonada amb el carrer de Venus i la Rambla de La Mina del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs, el desglossament per a cada una de les tasques successives



incloses en el present contracte de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i el projecte executiu, es desglossa de la següent manera sobre l'import de licitació:

Fase corresponent a la redacció del projecte:	
Redacció de l'Avantprojecte	43.864,33 €
Redacció del Projecte bàsic	87.728,67 €
Estudi bàsic de seguretat i salut	18.423,02 €
Estudi de gestió de residus	2.281,50 €
Redacció del Projecte executiu	153.525,17 €
Amidaments, pressupost i plec	38.381,29 €
Projecte telecomunicacions	2.444,94 €
Projecte legalització activitat	1.112,83 €
Certificació energètica projecte	6.654,38 €
	354.416,13 €

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 única 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.

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 L'INCASÒL encarregarà:

- Elaboració de l'amidament, pressupost, quadre de preus nº 1, quadre de preus nº 2, justificació de preus, el plec de prescripcions tècniques i l'anàlisi del cicle de vida del projecte redactat per l'arquitecte/a designat per l'INCASÒL.
- Redacció de l'estudi de gestió de residus del projecte redactat per l'arquitecte/a designat per l'INCASÒL.
- Redacció i seguiment del programa de control de qualitat de les obres.
- Redacció de l'Estudi de seguretat i salut
- Serveis de la certificació d'eficiència energètica, en fase de projecte i de l'edifici acabat, per determinar les emissions de CO2 i la demanda d'energia primària associada al consum de l'edifici per calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària

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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

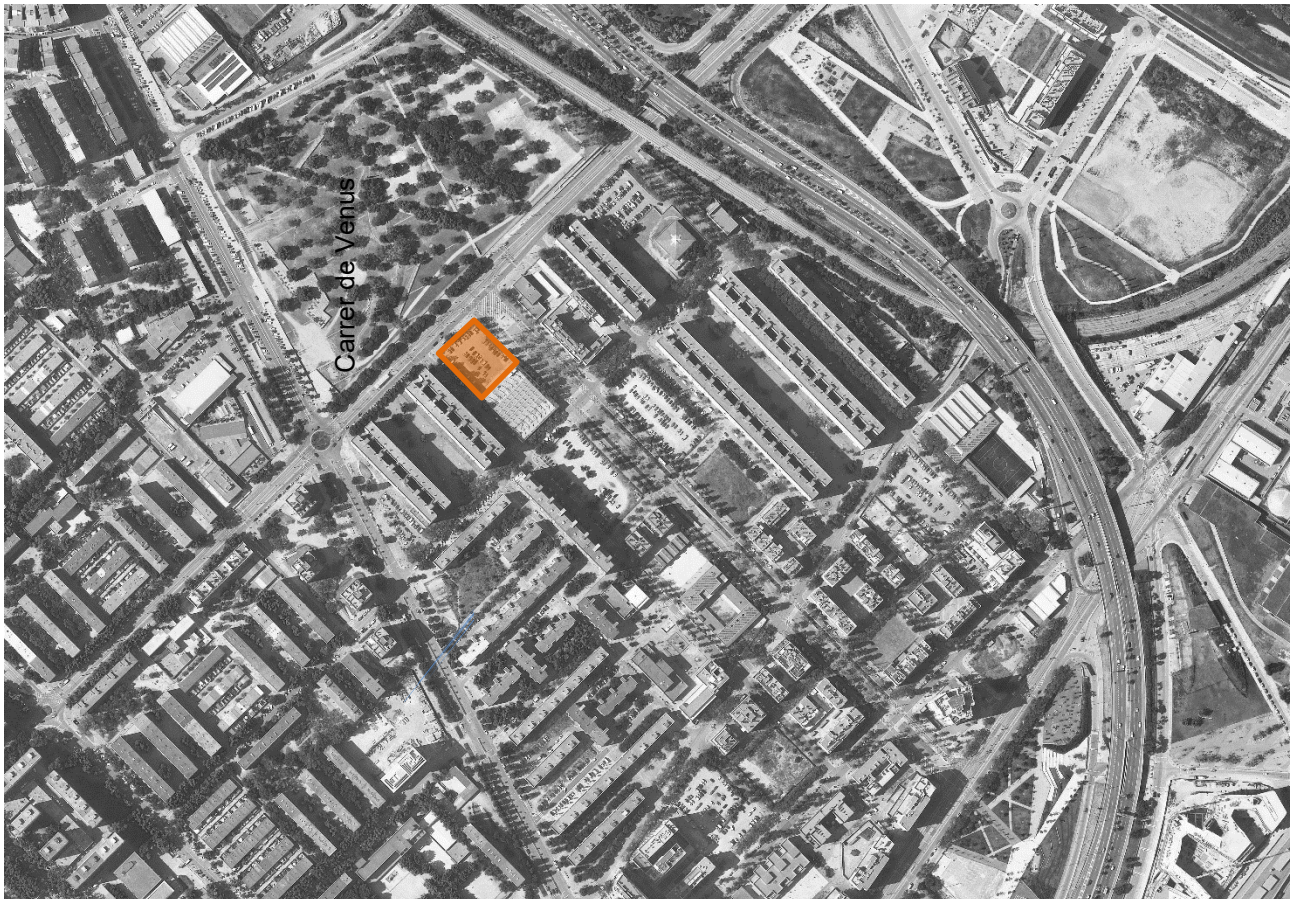
7.12 L'adjudicatari/ària cedeix amb caràcter exclusiu a la Generalitat de Catalunya tots els drets d'explotació sobre els treballs que s'elaborin com a objecte del present concurs, sense límit de temps ni d'àmbit territorial.



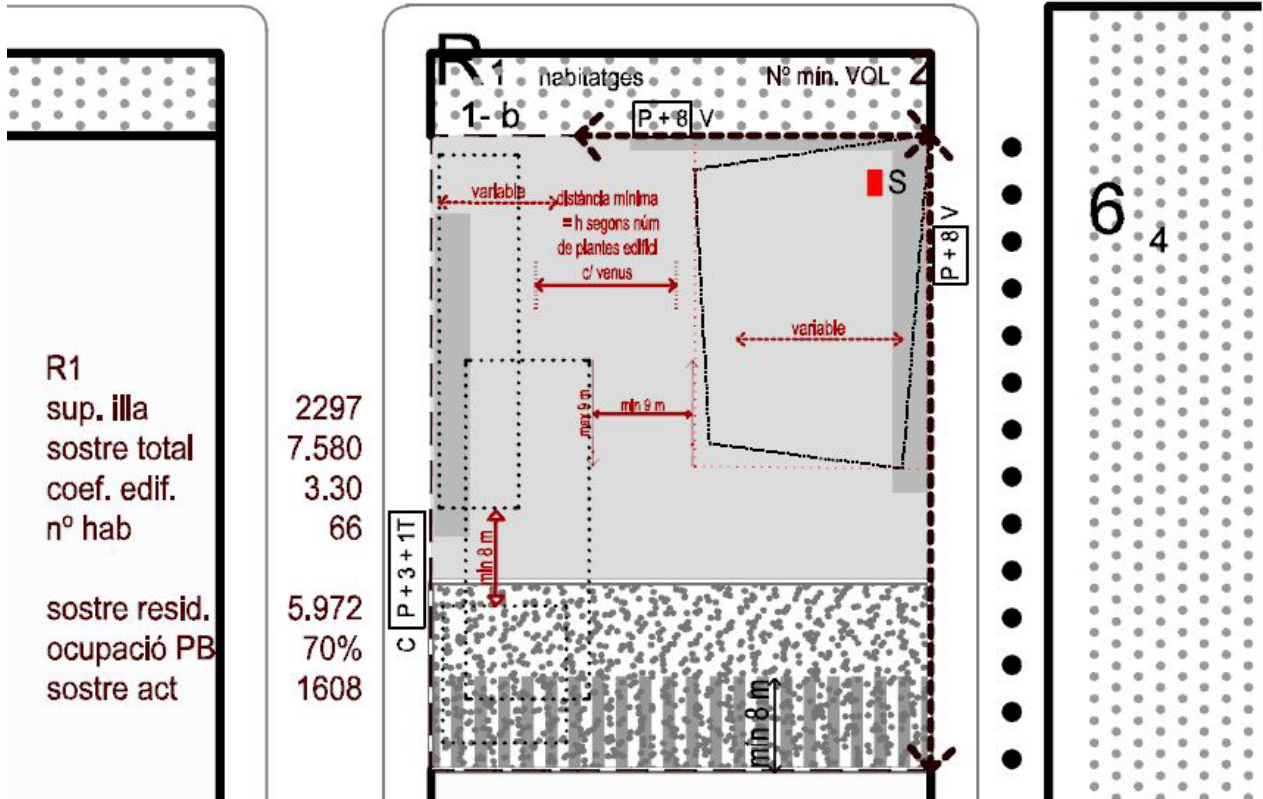
7.13 L'adjudicatari/ària no podrà divulgar en forma parcial o total, directa, indirecta o extractada el contingut del projecte tècnic i estudis inclosos els plànols, sense la prèvia autorització de l'INCASÒL.

A1. ANNEX GRÀFIC.





Carrer de Cristòfol de Moura



Extracte plànol 3 de Condicions Generals d'ordenació de la edificació
Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina

A2. PROGRAMA DE LA PROMOCIÓ.

Extracte del planejament

Planejament vigent	<ul style="list-style-type: none"> - Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976, i modificacions posteriors publicades. - Modificació del PGM en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs (MPGM Litoral-Besòs) que va ser aprovada, pel que fa al terme municipal de Sant Adrià del Besòs, per acord del Govern de la Generalitat de data 5 de desembre de 2000. - Pla especial de reordenació i millora del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de juliol de 2002
Classificació sòl	Sòl urbà Consolidat
Qualificació urbanística	Zona de nova edificació en illa oberta, Clau R1
Tipus ordenació	Volumetria específica amb configuració flexible
Tipus d'edificis	Art. 32.3 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Singulars / Divers (*)
Superfície illa	2.297 m ²
Edificabilitat màxim	Segons plànol 3 de Condicions generals d'ordenació de la edificació del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Edificabilitat màxima total = 7.580m ² (*) Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge = 5.972 m ² (*) Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat = 1.608 m ²
Nombre màxim habitatges	66 habitatges
Número plantes	Art. 32.4.4 del perfil regulador del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs PB+8 en el front a la Rambla La Mina i al carrer de Cristòfol de Moura PB+3 en el front del carrer de Venus <i>Veure art. 23 del Pla Especial</i>
ARM	Art. 23 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs PB + 3 = 13,80m PB + 8 =29,30m
Ocupació màxima PB	Art. 32.4.2 de <u>Regulació de la planta baixa</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs 70% El 30% restant es destinarà a sòl lliure al servei de l'edificació, segons les condicions generals. L'espai reservat a servitud de pas entre la Rambla de La Mina i el carrer de

	Venus tindrà una amplada mínima de 8 m. Aquesta servitud es localitzarà en la part que confronta amb l'equipament tal i com es determina en el plànol-fitxa d'ordenació.
Planta baixa	Art. 21 de condicions de regulació de l'edificació de la planta baixa del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs
Unitats de volum i front principal	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Nombre mínim d'Unitats de volum a l'illa..... 2 unitats Front principal d'illa o carrer..... Rambla de La Mina <i>Veure art. 22 del Pla Especial</i>
Alineació de l'edifici en planta pis	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Flexible o lliscant a la Rambla de La Mina i al carrer de Cristòfol de Moura Lliure a la resta dels fronts <i>Veure definició de flexible o lliscant i lliure a l'art.22 del Pla Especial</i>
Façana màxima	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Longitud màxima d'un front d'edificació continua: - 30 m en el front a La Rambla de La Mina - 40 m en la resta de fronts
Fondària dels edificis	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Lliure <i>Veure art.22 del Pla Especial</i>
Separació mínima entre edificis	Art. 22 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs - Entre edificis que donen a un mateix front de carrer 8m En el cas que entre els edificis donin peces principals (sala d'estar o habitacions) , s'estarà al que es determina en el cas que fossin edificis que donen a fronts oposats. - Entre edificis que donen a fronts oposats: Per a 4 plantes la separació mínima ha de ser de 12m Si la separació mínima és entre 9m i 12m, el solapament ha de ser < 9m. - Entre edificis que donen a fronts a carrers que fan cantonada (sempre que no enfronten peces principals). Per fondària de l'edifici tester: - Fins a 12m la separació mínima entre edificis serà de 8m - Més de 12m i fins 15m la separació mínima entre edificis serà de 10m <i>Veure art.22 del Pla Especial</i>
Tipus d'alçades màximes	Art. 32.4.4 de el <u>perfil regulador</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Variable en edificis singulars Constant en la resta <i>Veure definicions a l'art.23 del Pla Especial</i>

Planta terminal de l'edifici	<p>Art. 32.4.4 de el <u>perfil regulador</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>Al front del carrer Venus 1 planta terminal amb una ocupació màxima del 80%</p> <p><i>Veure l'apartat planta terminal de l'edifici a l'art.23 del Pla Especial</i></p>
Cossos sortints	<p>Art. 24 de condicions particulars dels edificis, cossos sortints, del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>Els únics tipus de cossos sortints admesos en el conjunt del sector són:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Els cossos sortints <u>oberts</u> amb un vol màxim de 60 cm. - I el vol unitari de les plantes pis, que és un vol <u>tancat</u> del conjunt de les plantes pis (per sobre de la planta baixa i que no inclou les plantes terminals) que pren una dimensió constant paral·lela al límit de la qualificació, que inclou la totalitat de les plantes pis i que té un dimensió màxim de 1,20 m. Al solar objecte del concurs, el vol unitari de les plantes pis sols s'admet a la Rambla de La Mina.
Terrasses	<p>Art. 24 de condicions particulars dels edificis, cossos sortints, del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>S'admetrà una "terrassa interior" per habitatge, que no computarà en els seus primers 4 m² de sostre.</p> <p><i>Veure art.24 del Pla Especial</i></p>
Espai lliure de parcel·la	<p>Art. 21 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>El sòl lliure de l'edificació de la planta baixa (30% del total de l'illa) (*)</p>
Ocupació planta soterrani	<p>Art. 21 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>L'ocupació de la planta soterrani podrà ser del 100% i el seu ús restarà restringit al d'aparcament, magatzem i garatge de vehicles.</p>
Usos permesos	<p>Art. 26 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>Tot i que s'admeten els usos descrits a l'article 26, en aquest concurs només s'admetrà l'ús d'habitatge de protecció pública en planta pis, l'ús comercial en planta baixa i l'ús d'aparcament en planta soterrani..</p>
Places aparcament	<p>Art. 27 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs</p> <p>S'estarà al que determina als articles 295 i següents del PGM incrementant el nombre de places resultants de l'aplicació normativa en un 20% a fi i efecte de cobrir el dèficit de places d'aparcament existents dintre del barri</p> <p>Segons l'art. 298 del PGM,</p> <p><u>Edificis d'habitatge</u>, en sòl urbà, objecte d'un pla Especial de Reforma Interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200m² de sostre edificable potencial.</p> <p>Edificis amb <u>locals comercials</u> al detall, quan la superfície comercial depassi de 400 m² s'ha de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80m² de superfície construïda.</p> <p>Segons el DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es preveuran 2 places de bicicletes per habitatge. (*)</p>

(*) Veure apartat aclariments

Programa funcional de compliment obligatori

- Habitatges:
 - Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** concretat en l'annex A4* (habitatges amb 2 dormitoris dobles, cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilada).

Superfície útil computable ha de ser igual a 61,80 m², en cap cas es sobrepassarà aquesta superfície.
 - No es preveurà cap altra tipologia.
 - 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.
 - Condicions d'habitabilitat del Capítol 1r del Títol II de les Ordenances Metropolitanas d'Edificació. I més en concret l'art. 56 de Programa funcional mínim on en funció del nombre de persones s'estableixen els programes funcionals mínims, així com les superfícies útils parcials mínimes de les zones en què poden agrupar-se els espais de diferent ús de l'habitatge.
 - Per tal de facilitar la gestió de les diferents **Comunitats de veïns**, aquestes **seran independents fins a l'accés des de la via pública i amb un mínim de 12 habitatges i un màxim de 24 habitatges**

** Annex 4: Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.*

Nota: Qualsevol incongruència entre el Plec i els Estàndards d'habitatge social prevaldrà el que s'indica en aquest Plec de prescripcions tècniques.
- Planta baixa:
 - **Local comercial**. La superfície del local comercial, es proposarà com a **una superfície única**, amb la possibilitat de compartimentació.
 - 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 per la normativa.
 - Resolt en una planta soterrani.
 - La planta soterrani ocuparà, com a mínim, la projecció de l'edificació de planta baixa.
 - La rampa d'accés a l'aparcament s'ha de situar dins del volum edificat de la planta baixa, no a l'espai lliure d'edificació de la parcel·la.
 - 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:
 - Espai per a la reserva mínima d'aparcament de **bicicletes** amb la previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, amb recorregut accessible des de la via pública.
 - 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 locals + 60% sup. construïda aparcament

Aclariments:

- Al tractar-se d'un programa de re allotjament és molt important que els habitatges compleixin amb la **superfície útil computable de 61,80m²** i, que en cap cas es sobrepassi aquesta superfície.
- Malgrat el sostre edificable d'ús residencial de la parcel·la és de 5.972m², es fixa **l'edificabilitat residencial màxima per al concurs en 5.702m²**

$$Se = \frac{Su \cdot N}{R}; \text{ per tant, } Se = \frac{61,80 \text{ m}^2 \cdot 66 \text{ hab}}{0,715}$$

Se: sostre edificable d'ús residencial

Su: Superfície útil computable per habitatge

N: Número habitatges

R: rati sup. útil / sup. construïda

- Només s'admetran propostes amb **66 habitatges**, ni inferior ni superior.
- Per altra banda, és important que les edificacions tinguin en compte la complexitat social del barri de la Mina (exposada al punt de contextualització del present Plec) i, per facilitar la convivència del veïnat cal pensar els **espais comunitaris** de manera que en dificultin la seva apropiació individual, i que no puguin esdevenir **extensió d'algun habitatge en concret**.
- Cal fer atenció específica a **l'espai de coberta de les plantes baixes**, els quals **no han de ser accessibles**, ja sigui des de les zones comunitàries de l'edifici com des dels habitatges.
- El disseny dels **espais comunitaris** ha de **defugir dels racons i angles morts** per tal d'evitar els possibles conflictes socials.
- A **l'espai lliure d'edificació** de la parcel·la es realitzarà la reserva mínima de 2 places de **bicicleta** per habitatge, amb recorregut accessible des de la via pública.
- Segons l'art. 19 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs, el PE estableix una **classificació tipològica** dels potencials edificis que es poden localitzar en cada illa. La classificació tipològica té la consideració de recomanació i serveis per assenyalar, en primera instància, les formes i tipologies edificatòries previstes en cada illa.

A l'illa objecte del concurs estableix els tipus d'edificis: singulars i divers.

Singulars: Són edificis que per la seva posició, ús i edificabilitat estan destinats a ser elements significatius del conjunt edificat, i per tant normalment sobresurten en dimensió i alçada respecte la resta d'edificacions.



Quan no s'indica preferència o determinació per cap tipus d'edifici dels assenyalats com daus, barres, travessers i/o singulars, s'identifica amb el nom de "**divers**" en els plànols i les fitxes normatives.

- Sobre el sòl lliure d'edificació de la planta baixa, 30% del total de l'illa segons el planejament vigent, està previst constituir un a cessió d'ús públic
- Segons l'art. 71.3 de Conceptes sobre **edificabilitat** de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

"La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes i pisos.

Es computaran també per al càlcul d'aquesta superfície les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No es computaran les superfícies d'accessos públics sota pòrtics o porxades obertes i les superfícies de sostre per a dotacions públiques."

- Segons l'art. 229.2 de **Cossos sortints** de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

"2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i similars.

3.

a. La superfície en planta dels cossos sortints tancats s'han de computar a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b. La mateixa regla s'ha d'aplicar als cossos sortints semitancats. Això no obstant, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, no s'ha de computar la part que sigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c. Els cossos sortints oberts no s'han de computar a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. S'han de computar a l'efecte de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a l'efecte de separacions a les llindes de parcel·la."

- Segons l'article 25 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs, la resta de conceptes no detallats a la normativa del PE son comuns als definits en el PGM i es corresponen amb els següents:

- Parcel·la i solar (art. 223 de les NNUU del PGM)

- Planta pis i alçada de les plantes pis (art. 227 de les NNUU del PGM)

- Elements tècnics de les instal·lacions (art. 228 de les NNUU del PGM)
- Reculades (art. 224 de les NNUU del PGM)
- El solar es troba parcialment afectat per la zona potencialment inundable pel període de retorn de 500 anys.

Segons l'article 9ter del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), *“les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Podran disposar de garatge subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys amb període de retorn, i que es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de tenir en compte, en la mesura del possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.”*

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 Metropolità d'Ordenació Urbana, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976, i modificacions posteriors publicades.

Modificació del PGM en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs (MPGM Litoral-Besòs) que va ser aprovada, pel que fa al terme municipal de Sant Adrià del Besòs, per acord del Govern de la Generalitat de data 5 de desembre de 2000.

Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de juliol de 2002

Plànol núm. 3 de Condicions generals d'ordenació de la edificació del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs

- **Topogràfic:** Arxiu DWG amb base topogràfica E.1/1.000
- 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)

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/