

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis d'elaboració del
pressupost, direcció d'execució,
control de qualitat i gestió ambiental
de les obres de construcció de 57 habitatges
al carrer Ripollès 75-85 de Granollers.

Setembre de 2024

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

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/deed.ca>



model actualitzat: 30/11/2022





ÍNDEX

1. Objecte del contracte
2. Obligacions de l'adjudicatari/ària
 - 2.1. Responsabilitats
 - 2.2. Documentació
3. Honoraris. Forma de pagament
4. Terminis d'execució

ANNEXOS

- A1. Promoció d'habitatges al carrer Ripollès 75-85 de Granollers (AMA/PEP 3247011).
 - Plànol d'emplaçament
 - Extracte planejament
 - Pressupost aproximat
- A2. Estàndards d'habitatge social: criteris de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL
- A3. Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASÒL
- A4. Contingut dels estudis d'impacte ambiental dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASÒL
- A5. Guia per a la redacció de l'estudi de gestió de residus de construcció i enderroc de l'agència de residus de Catalunya





1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'adjudicació dels següents serveis tècnics a les obres de 57 habitatges al carrer Ripollès 75-85 a Granollers:

- 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 de l'estudi d'impacte ambiental del projecte redactat per l'arquitecte/a designat per l'INCASÒL.
- Direcció d'execució de les obres i seguiment de les dades de l'anàlisi del cicle de vida en fase d'execució d'obra.
- Redacció i seguiment del programa de control de qualitat de les obres.
- Vigilància ambiental de les obres.

I inclou:

- Justificació dels objectius ambientals requerits per l'INCASÒL.
- Justificació d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica.

Les obres situades al carrer Ripollès 75-85 a Granollers consisteixen en:

- Construcció de 57 habitatges, locals comercials i aparcament.

2. Obligacions de l'adjudicatari/ària

Les condicions d'execució detallades en el present plec seran de directa aplicació a la totalitat de l'objecte del concurs i per cadascuna de les persones nomenades responsables de les tasques del contracte.

En cas que l'adjudicació es produeixi a favor d'una persona jurídica, aquesta haurà de designar, dintre del seu personal, el personal amb titulació professional que es responsabilitzaran tècnicament dels treballs encarregats.

Una vegada adjudicades les obres corresponents al projecte del concurs, l'adjudicatari/ària es compromet a portar a terme els treballs objecte d'aquest contracte en els terminis parcials i total aprovats per a l'obra adjudicada, i d'acord amb el que disposa aquest plec.

L'adjudicatari/ària haurà de mantenir, durant tota la vigència del contracte, a les persones responsables de les tasques que hagin estat nomenades en la fase de licitació dels treballs objecte del present contracte, segons el corresponent model de nomenament presentat (**model 0** del dossier justificatiu de la documentació tècnica).

En cas que sigui necessària la substitució d'alguna de les persones nomenades, l'adjudicatari/ària ho notificarà a l'INCASÒL amb suficient antelació, assenyalant les causes que motiven la decisió i haurà d'acreditar que la nova o noves persones proposades disposen d'una experiència com a mínim equivalent a la de la persona o persones nomenades d'acord amb els criteris d'adjudicació especificats del Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).

L'adjudicatari/ària facilitarà la documentació necessària que li sigui exigida per l'INCASÒL per l'acreditació de l'experiència de la nova o noves persones proposades.



Només es podrà fer canvis de la persona o persones nomenades responsables de les tasques del contracte, prèvia acceptació i autorització de l'INCASÒL en els termes assenyalats.

Durant la realització dels treballs, 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.

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

En el document annex del PCAP [AccionsBIM_EDJ_RP+DEO.xlsx](#) es determinen l'abast dels usos, objectius i les corresponents accions BIM associades que l'adjudicatari/ària haurà de dur a terme com a requisit i si s'escau, les addicionals.

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

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 de la present contractació, sense límit de temps ni d'àmbit territorial.

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

L'adjudicatari/ària està obligat a complir les disposicions vigents en matèria de legislació laboral, social i de seguretat i salut en el treball.

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.

2.1. Responsabilitats

a) Amidament i pressupost

La persona adjudicatària de la direcció d'execució de les obres serà la responsable de l'elaboració de l'amidament, el pressupost, el quadre de preus nº 1, el quadre de preus nº 2, la justificació de preus, el plec de prescripcions tècniques i l'anàlisi del cicle de vida (ACV) del projecte redactat per l'arquitecte/a designat per l'INCASÒL, d'acord amb l'**Annex A2 Estàndards d'habitatge social, criteris de disseny i programes funcionals** de l'INCASÒL.

La base de dades a utilitzar en la realització dels treballs serà la del BEDEC de l'any en curs d'elements d'obra nova d'edificació i urbanització de l'ITEC.

Els preus de la base BEDEC incorporen els preus d'execució material, els quals s'incrementaran en els percentatges adoptats en concepte de despeses generals (establert en el 13%) i benefici industrial (establert en el 6%) per formar el pressupost de licitació, sobre el que se li aplicarà l'IVA vigent.

En el cas que hi hagi algun material proposat en projecte que no tingui correlació o assimilació amb les dades ambientals de la base BEDEC, s'haurà d'incloure i les seves dades ambientals proporcionades pel fabricant amb els mateixos paràmetres proposats per l'ITEC.

L'anàlisi del cicle de vida inclourà la justificació dels criteris i requeriments ambientals i energètics, determinats en l'**Annex A2 Estàndards d'habitatge social, criteris de disseny i programes funcionals** de l'INCASÒL i es realitzarà amb programes informàtics específics, tipus mòdul GMA de l'ITEC, SimaPro de CADIS, GaBI de Sphera, Arquimedes de CYPE o qualsevol altre programa adreçat a aquesta finalitat.



Els treballs abans esmentats es realitzaran d'acord l'**Annex A3 Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges** de l'INCASÒL.

b) Gestió de residus de les obres:

La persona adjudicatària de la direcció d'execució de les obres serà la responsable de la redacció de l'estudi de gestió de residus, d'acord amb l'**Annex A5 Guia per a la redacció de l'estudi de gestió de residus de construcció i enderroc**s de l'Agència de Residus de Catalunya.

c) Estudi d'impacte ambiental de les obres

La persona adjudicatària de la direcció d'execució de les obres serà la responsable de la redacció de l'estudi d'impacte ambiental del projecte redactat per l'arquitecte/a designat per l'INCASÒL, d'acord amb l'**Annex A4 Contingut dels estudis d'impacte ambiental dels projectes de construcció d'habitatges** de l'INCASÒL.

Durant la redacció de l'estudi es realitzarà el seguiment dels criteris i requeriments ambientals i energètics, determinats en l'**Annex A2 Estàndards d'habitatge social, criteris de disseny i programes funcionals** de l'INCASÒL, i es vetllarà per la seva correlació entre tots els documents de projecte, pressupost i amidament.

d) Direcció d'execució de les obres i seguiment de les dades de l'anàlisi del cicle de vida (ACV) en fase d'execució d'obra

La persona adjudicatària de la direcció de l'execució de les obres és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, assumeix la funció tècnica de dirigir l'execució material de l'obra i de controlar qualitativa i quantitativament la construcció i la qualitat de l'edificat.

Tanmateix serà responsable de realitzar el seguiment i control de les dades de l'anàlisi del cicle de vida durant les obres de construcció, així com garantir la correcta execució dels criteris constructius definits a la certificació energètica en la fase de redacció del projecte.

A més d'allò que específicament es determina en el Plec de clàusules administratives particulars i en el present Plec de condicions tècniques, amb caràcter general, la direcció facultativa de les obres es portarà a terme d'acord amb les funcions que li són atribuïdes en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació i en el Plec de Clàusules Administratives Generals per a la contractació d'obres, aprovat pel RD 3854/1970, de 31 de desembre, i a aquelles altres que puguin determinar-se en el corresponent contracte.

Seràn funcions de l'adjudicatari/ària de la direcció d'execució de les obres les següents:

- Revisar el projecte d'execució de les obres amb l'objectiu de preveure la posada en obra de les diferents unitats descrites, aclarint aquells punts que requereixin més detall i resolent amb l'antelació suficient possibles punts conflictius.
- Revisar i validar el programa de treball presentat a l'inici de les obres, comprovant la seva coherència i que s'adapta al termini que el contractista de les obres tingui contractat, així com l'actualització de programa que es faci quan l'obra assoleixi la cota zero i d'altres posteriors que poguessin sorgir. I vetllar-ne el seu compliment.
- Subscriure l'acta de replanteig o d'inici d'obra, el certificat final d'obra i l'acta de recepció de les obres, i elaborar i subscriure les certificacions parcials i la certificació final d'obra de les



unitats d'obra executades.

- Dirigir l'execució material de l'obra i comprovar els replanteigs, els materials, l'execució i la disposició correctes dels elements constructius i de les instal·lacions, d'acord amb el projecte i amb les instruccions del director d'obra.
- Verificar que el procés d'execució i de posada en obra dels materials compleixen els valors ambientals i energètics límits de projecte establerts en els *Estàndards d'habitatge social, pautes de disseny i programes funcionals* de l'INCASÒL, i en el seu defecte detectarà les possibles desviacions i proposarà alternatives per corregir-les.
- Consignar les instruccions precises en el Llibre d'ordres i assistències conjuntament amb la direcció d'obra, i redacció de les actes de les visites i incidències de l'obra que el puguin completar.
- Quan l'obra arribi a cota zero, conjuntament amb la persona designada pel contractista de les obres i amb la col·laboració de la direcció d'obra, revisar econòmicament tota l'obra establint una previsió de tancament.
- Si l'obra ho requereix per motius d'una gran especialització de la qüestió, donar l'assistència tècnica mitjançant les persones col·laboradores nomenades en el sobre núm. 2 del concurs.
- Assistir a les reunions que es convoquin sobre el projecte i l'execució de les obres; a les visites setmanals a l'obra durant l'execució d'aquestes; a les reunions i/o visites tècniques per obtenir llicències, legalitzacions, etc.; a les reunions i/o visites tècniques sobre incidències durant la posta en marxa o post venda de les obres; i als actes públics de presentació del projecte, visites institucionals, de lliurament dels habitatges, etc que així es requereixi.
- Elaborar els informes mensuals de seguiment de l'obra que acompanyen la certificació mensual ordinària d'obres amb la documentació següent:
 - Carpeta de la certificació amb resum econòmic i relació valorada de l'obra executada, d'acord amb el model facilitat per INCASÒL.
 - Arxiu [CertificacioObra_model.xlsx](#)
 - Programa de treball vigent amb valoració econòmica i amb els gràfics comparatius entre la certificació prevista i l'executada tant mensual com a origen, d'acord amb el model facilitat per INCASÒL.
 - Arxiu [ProgramaTreball_model.xlsx](#)
 - Actes de les visites d'obra del període, així com si és el cas, còpia del llibre d'ordres, en format digital (PDF).
 - Recull fotogràfic compostat per vistes generals de tota l'obra, del procés constructiu i altres qüestions d'interès, en format digital (JPG) (en el cas que les actes de visita d'obra incorporin fotografies, no cal presentar un altre recull fotogràfic).
 - Seguiment de les dades de l'anàlisi del cicle de vida mitjançant l'expedició de certificacions ambientals a origen de l'ACV de l'obra executada. Les certificacions ambientals s'elaboraran a partir dels amidaments de les unitats d'obra de la certificació ordinària d'obra i inclourà un resum per capítols.
- Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'obra, els informes a la finalització de cada fase d'execució de les obres (1.- fonamentació, 2.- estructura, 3.- pis mostra, 4.- tancaments, distribució i instal·lacions, 5.- acabats i repassos, 6.- documentació final d'obra) corresponent a l'obra executada. Aquests informes es presentaran al mes següent a la conclusió de cada fase amb la documentació següent:



- Tancament econòmic per capítols.
 - Recopilació de les incidències sorgides.
 - Tancament de les dades de l'anàlisi del cicle de vida (ACV) per capítols, inclourà els valors de projecte, valors límit de referència, valors parcials i a origen corresponent a l'obra executada i les possibles desviacions.
 - Recopilació de les desviacions detectades de l'ACV i proposta de mesures correctores.
 - Certificat de compliment de les millores ofertades.
 - Documentació per l'OCT necessària per a la pòlissa desenal, plànols actualitzats en format dels arxius natis i pdf segons forma requerida per INCASÒL.
 - Documentació necessària per al Llibre de l'edifici, Document d'Especificacions Tècniques (DET) i Manual d'ús i manteniment, que s'aniran elaborant paral·lelament a la progressió de les obres.
-
- Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'obra, els informes sobre sol·licituds d'ampliacions de termini d'execució de les obres, Actes de Preus Nous i altre documentació relacionada amb les modificacions del contracte de l'obra que és objecte de direcció.
 - Col·laborar, amb la direcció de les obres, en la redacció dels informes sobre modificacions de programa, superfícies, delimitacions i aspectes que puguin afectar convenis, escriptures, qualificació HPO, subvencions, préstecs, etc.
 - Efectuar el control de recepció d'acabats i les llistes de repassos finals amb la col·laboració de la direcció d'obra, així com vetllar per la complerta i correcta realització per part del contractista, amb el model i procediment que li serà lliurat per l'INCASÒL.
 - Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'obra, la documentació final necessària per a la recepció, lliurament i liquidació de les obres: Certificat Final d'Obra, descripció de materials, plànols escomeses i connexions a les xarxes generals, Certificat compliment Control de qualitat i resultats. La Certificació Final d'Obra s'ha d'acompanyar de la Certificació Final de Revisió de Preus de les obres (si és el cas) i del Projecte d'Obra Executada.
 - Col·laborar amb la resta d'agents en l'elaboració de la documentació de l'obra executada, aportant els resultats del control realitzat, i contemplant els ajustos que es facin durant l'execució arrel de requeriment de les companyies de subministrament de serveis, de la OCT per la pòlissa desenal, per l'obtenció de subvencions, o d'altres requeriments de la propietat.
 - Un cop acabada l'actuació, proporcionarà un recull fotogràfic de tot el procés constructiu separat per processos constructius en format digital (.jpg), segons forma requerida per INCASÒL.
 - Redactar, amb la col·laboració de la direcció d'obra, les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat, d'acord amb l'obra realitzada i un pla de manteniment de l'edifici que contempli la planificació de les operacions programades per al manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions per ser inclòs en el Llibre de l'edifici.
 - Fer el seguiment, conjuntament amb la direcció de les obres, de les possibles incidències que puguin sorgir durant el període de garantia, emetre els informes que siguin necessaris, i coordinar amb el contractista de les obres la bona execució dels arranjaments, comunicant la seva finalització a l'INCASÒL.
 - Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'obra, l'Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia definitiva de les obres per poder liquidar el contracte de l'obra.



e) Control de qualitat de les obres

La persona adjudicatària de la direcció de l'execució de les obres serà la responsable del control de qualitat durant l'execució de les obres, definint i coordinant les tasques, tant de control documental com els assaigs a desenvolupar pel laboratori.

El control de qualitat de les obres inclou el control de recepció de productes, el control d l'execució i el de l'obra acabada.

Una vegada se li faci lliurament del projecte d'execució de les obres, elaborarà en un termini no superior a 10 dies el Programa de Control de Qualitat. En funció de la tipologia de l'obra i els materials emprats, el programa especificarà l'abast del control a dur a terme i inclourà un resum dels assaigs a efectuar en laboratori per tal que l'INCASÒL en faci la contractació.

Durant l'execució de l'obra l'adjudicatari/ària coordinarà, tant amb el contractista com amb el laboratori que hagi estat contractat, el desenvolupament del programa de control, requerint tots els certificats i cartes de subministrament de materials amb antelació suficient a la seva col·locació i planificant els assaigs de laboratori i gestionant els seus resultats.

Supervisarà les factures del laboratori d'assaigs, que hauran d'arribar a l'INCASÒL amb el vist i plau de l'adjudicatari/ària del contracte per al seu abonament.

Acabada la tasca de control de qualitat, l'adjudicatari/ària del contracte redactarà i visarà el certificat de compliment del programa de Control de Qualitat, que lliurarà a l'INCASÒL quan aquest ho requereixi, juntament amb un dossier amb la recopilació del registre de les actes dels resultats i els certificats de garantia exigits durant l'obra i control realitzat.

f) Vigilància ambiental de les obres

La persona adjudicatària de la direcció d'execució de les obres assumirà la funció tècnica de direcció ambiental de les obres (DAO).

Abans de l'inici de les obres, supervisarà el pla de medi ambient (PMA) i el pla de residus que haurà elaborat el contractista de les obres i redactarà l'acta d'aprovació del pla de medi ambient i l'acta d'aprovació del pla de residus, que trametrà a l'INCASÒL. Si durant l'obra és necessari modificar o actualitzar el pla de medi ambient o de residus es seguirà el mateix procediment descrit.

En paral·lel a l'acta de comprovació de replanteig i inici de les obres es realitzarà un informe inicial de vigilància ambiental en el que es verificarà l'adequació del projecte de construcció a la realitat del moment.

Seràn funcions de l'adjudicatari de la direcció d'execució de les obres les següents:

- Control de la correcta execució de les mesures d'integració ambiental projectades i la seva adequació a l'obra.
- Supervisió del compliment del pla de residus de la construcció aprovat i verificarà que el procés de posada en obra dels materials i els propis materials, compleixen l'estratègia de gestió de residus de projecte, valorització dels mateixos i l'ús d'àrids reciclats.
- Supervisió de la correcta execució de les mesures preventives, correctores i compensatòries previstes en l'estudi d'impacte ambiental.
- Identificació i valoració dels impactes ambientals no previstos en l'estudi d'impacte ambiental i



proposta de mesures per minimitzar o corregir els impactes de forma adequada.

- Valoració de l'eficàcia de les mesures preventives, correctores i compensatòries executades respecte els objectius ambientals i en el seu defecte, determinarà les causes de desviació dels objectius i establirà els mecanismes correctius adients.
- Determinar la necessitat de suprimir, modificar o introduir noves mesures ambientals.
- Informar a la direcció d'obra i al contractista dels aspectes ambientals a considerar en les activitats programades amb implicació ambiental per la correcta aplicació de les mesures establertes.
- Realitzar el seguiment de l'evolució dels elements ambientals rellevants.
- Controlar els materials i tasques realitzades pel contractista amb implicació ambiental per tal que es compleixen els criteris ambientals establerts:
 - Aprovació de les fitxes de seguiment de dades ambientals dels materials.
 - Seguiment documental de les declaracions ambientals dels productes i dels materials de baix impacte ambiental. (DAPs).
- Verificar que les modificacions d'obra proposades per la direcció d'obra o el contractista s'ajusten als condicionants i prescripcions ambientals definits.
- Verificació dels paràmetres energètics i ambientals dels materials i maquinària. La utilització de la maquinària i la posada en obra de qualsevol material estarà supeditada a la validació prèvia de la DAO i al compliment dels requisits mediambientals i energètics establerts en el projecte.

En el cas de no disposar del vist i plau de la DAO pel motiu que sigui, aquesta té la potestat d'ordenar la paralització dels treballs fins a poder realitzar la comprovació pertinent. En el cas que un material i sistema constructiu no compleixi amb els paràmetres energètics i ambientals establerts, la DAO realitzarà informe desfavorable comunicant a la DEO que té la potestat d'ordenar la seva retirada i/ o enderroc, sent responsabilitat del contractista assumir les despeses i retards temporals que se'n derivin, sense que aquests repercutixin en cap cas en la despesa d'execució prevista i planificació.

- Realitzar el seguiment dels criteris establerts al Manual de bones practiques ambientals de el contractista de les obres.
- Realitzar el seguiment de la correcta execució dels criteris constructius definits a la certificació energètica en fase de redacció del projecte.
- Emissió d'informes periòdics: redacció dels informes mensuals de vigilància ambiental de l'obra que acompanyaran la certificació ordinària d'obres. Els informes inclouran:
 - Les mesures ambientals executades durant la fase d'obra corresponent al període.
 - Avaluació dels impactes ambientals associats a les activitats realitzades durant el període, el grau de compliment dels objectius fixats i la conformitat de les mesures executades.
 - Seguiment i control documental dels materials utilitzats, la maquinària que hi participa i els serveis de l'obra.
 - Seguiment i control documental de la gestió dels residus generats en l'obra.
 - Seguiment i control de les incidències ambientals detectades, en cas d'haver-n'hi.
 - Seguiment dels indicadors ambientals establerts en el programa de vigilància ambiental i el grau de compliment dels valors de referència d'acord amb les dades facilitades pel contractista de les obres (consums energètics d'aigua, generació de materials residuals, etc.).
 - Annex amb els documents i certificats recopilats.



- Amb independència dels informes mensuals, es redactaran informes extraordinaris quan es presentin situacions o circumstàncies que així ho justifiquin o a sol·licitud expressa dels tècnics de l'INCASÒL.

Acabada l'obra i prèviament a l'acta de recepció de les obres, l'adjudicatari/ària del contracte redactarà l'informe final de vigilància ambiental, que lliurarà a l'INCASÒL quan aquest ho requereixi, juntament amb un dossier amb la recopilació de la documentació exigida durant l'obra i el control realitzat.

Tanmateix supervisarà el lliurament dels certificats emesos pels gestors autoritzats, especificant la quantitat i tipus de residus lliurats.

2.2. Documentació

L'adjudicatari/ària estarà obligat a la presentació dels següents documents, *segons es concreta en l'Annex A3 Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges* de l'INCASÒL inclòs en aquest plec, i en els terminis fixats a l'apartat 4 del present plec:

Fase corresponent a la redacció del projecte:

- a) Documentació a presentar en finalitzar redacció projecte bàsic:
 - Assumeix de direcció amb visat col·legial.
 - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres.
 - Document justificatiu d'assoliment dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requeriments definits a la certificació energètica.
- b) Documentació a presentar en finalitzar redacció projecte executiu:
 - Amidament, pressupost, quadre de preus nº 1, quadre de preus nº 2, justificació de preus i plec de prescripcions tècniques i anàlisi del cicle de vida del projecte redactat per l'arquitecte/a designat per l'INCASÒL.
 - Estudi de gestió de residus (EGR)
 - Estudi d'impacte mediambiental (EIA)
 - Programa control de qualitat amb relació i quantitat d'assaigs a realitzar
 - Document justificatiu d'assoliment dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requeriments definits a la certificació energètica.
 - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

- c) Documentació per iniciar les obres:
 - L'acta d'aprovació del pla de residus (PGR)
 - L'acta d'aprovació del pla de medi ambient (PMA)
- d) Documentació de la direcció d'obres:
 - Document justificatiu d'assoliment dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.
 - Certificat compliment del pla de residus juntament amb la recopilació dels certificats emesos pels gestors autoritzats, especificant la quantitat i tipus de residus lliurats.
 - Informes mensuals de vigilància ambiental.
 - Informes mensuals de seguiment de les dades de l'ACV de l'obra executada, i els informes de seguiment de les dades de l'ACV a la finalització de cada fase d'execució de les obres.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requeriments definits a la certificació energètica.



- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.
- Documentació relativa al Llibre de l'Edifici.
- Certificat Final d'obra amb visat col·legial.
- Certificat compliment del programa de control de qualitat visat juntament amb la recopilació dels resultats del control realitzat.

e) Documentació final:

- Actualització de la documentació tècnica.
- Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada.
- ACV actualitzat amb el projecte d'execució final liquidació, indicant el grau d'assoliment.
- Informe final de vigilància ambiental de les obres

f) Documentació retorn aval:

- Informe sobre la verificació de funcionament de la instal·lació d'aprofitament d'energia solar 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.

3. Honoraris. Forma de pagament

L'import del contracte serà el pressupost de licitació aplicant-li el coeficient d'adjudicació que en resulti.

L'import total dels honoraris de licitació és de **221.481,68 € (+ IVA)**.

Fase corresponent a la redacció del projecte

Els honoraris de licitació corresponents a la fase de redacció del projecte és de **48.986,88 € (+ IVA)**.

Aquests honoraris seran abonats a la presentació de la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. expedient de l'obra, una vegada presentada la documentació especificada en cada cas i aprovada tècnicament per part de l'INCASÒL, amb els següents pagaments parcials:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Honoraris de licitació de l'amidament, el pressupost, el plec i ACV: | 40.573,38 € (+ IVA) |
| b) Honoraris de licitació de l'estudi de gestió de residus (EGR): | 2.370,00 € (+ IVA) |
| c) Honoraris de licitació de l'estudi d'impacte ambiental (EIA): | 6.043,50 € (+ IVA) |

Aquests imports seran abonats amb els següents criteris:

1. El **80%** dels honoraris un cop aprovat per l'INCASÒL el corresponent projecte executiu i presentada la documentació especificada en l'**apartat 2.2.a i b)** i en l'**Annex A3 Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges** de l'INCASÒL.
2. 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

Aquests honoraris seran abonats mitjançant certificacions d'honoraris, que es presentaran conjuntament amb els honoraris de direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut, 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:

- Arxiu [CertificacioHonoraris_model.xlsx](#)



Els honoraris de licitació corresponents a la **direcció d'execució i seguiment de l'anàlisi del cicle de vida i la vigilància ambiental** és **159.975,02 € (+ IVA)**.

d) Honoraris de licitació de la direcció d'execució i seguiment ACV:	139.108,71 € (+ IVA)
e) Honoraris de licitació de vigilància ambiental:	20.866,31 € (+ IVA)

Aquests imports seran abonats d'acord amb els següents criteris:

1. El **10%** dels honoraris 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.
2. Durant l'execució de les obres s'abonarà el **60%** dels honoraris 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.
3. El **20%** dels honoraris un cop aportada la documentació especificada en l'**apartat 2.2.d)**.
4. El **10%** dels honoraris un cop aportada la documentació final especificada en l'**apartat 2.2.e)**.

Els honoraris de licitació corresponents al **control de qualitat de les obres** és **12.519,78 € (+ IVA)**.

Aquest import serà abonat d'acord amb el següents criteris:

Durant l'execució de les obres s'abonarà el **100%** d'aquests honoraris 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.

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.

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.

Cas de no exhaurir-se el pressupost previst en el termini d'execució, l'adjudicatari/a no tindrà dret a cap tipus d'indemnització.

4. Terminis d'execució

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

Fase corresponent a la redacció del projecte

El termini corresponent a aquesta fase serà la suma del termini de redacció del projecte que és objecte: 4 mesos per la del projecte executiu.

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



Fase corresponent a la direcció d'obres

El termini corresponent a aquesta fase 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.

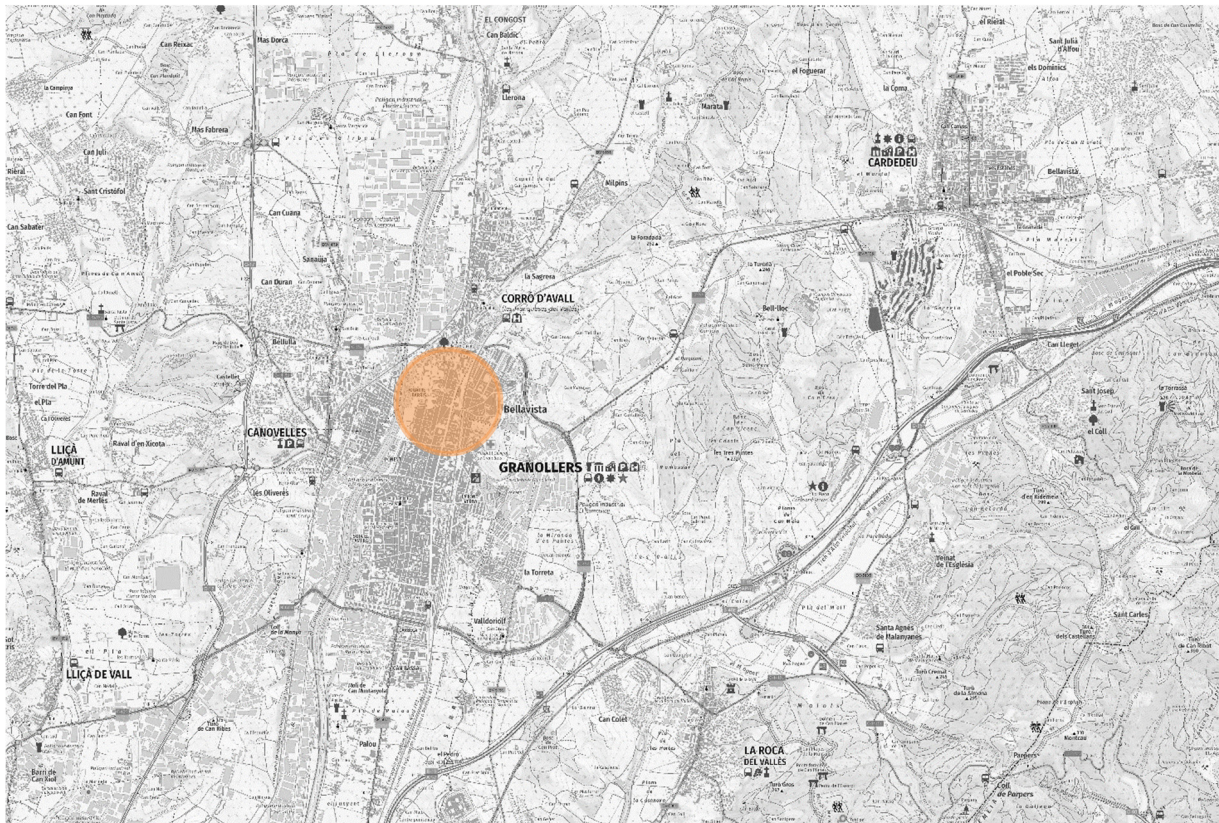
Aquest termini comprendrà la durada de l'execució de les obres, així com el període relacionat amb l'elaboració de la certificació final de l'obra, resolució de les incidències que sorgeixin durant el període de garantia de l'obra, i liquidació del contracte de l'obra.

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.



A1. ANNEX GRÀFIC, EXTRACTE PLANEJAMENT I PRESSUPOST

Plànol emplaçament





INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Ref: DPR/CPR
EXA: 459/2024
AMA/PEP: 3247011
Codi seda: 0223710002



model actualitzat: 30/11/2022



**Generalitat
de Catalunya**



Extracte del planejament

Planejament vigent	- Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner – Granollers, aprovat per la comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 22 de juliol de 2003. - Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers (POUM), aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 31 d'octubre de 2012. - Modificació puntual de les Normes Urbanístiques del POUM de Granollers en els articles 108, 112, 114, 115, 119, 120, 122, 125, 126 i 133, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 6 de febrer de 2019.
Classificació sòl	Sòl urbà consolidat
Qualificació urbanística	Zona residencial d'ordenació específica del Sector X, clau 5Bx
Tipus ordenació	Alineació a vial
Superfície parcel·la	2.320,00 m ² (segons dades registrals)
Sostre màxim	7.004,00 m ²
Nombre màxim habitatges	57 habitatges
Número plantes	Segons plànol núm. 8 de Tipologies-Regulació de l'Edificació (E. 1/1000) del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner: PB + 3PP Bloc entre mitgeres plurifamiliar PB + 6PP Edifici singular plurifamiliar
ARM	PB+3=13,50m. Art. 25.c del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner PB+6=22,50m. Art. 27.c del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner
Perímetre regulador	Segons plànol núm. 8 de Tipologies-Regulació de l'Edificació (E. 1/1000) del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner
Alineacions obligatòries	Article 25.d i 27.d del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner Les alineacions a vials indicades en el plànol núm. 8 són obligatòries La resta d'alineacions podran modificar-se mitjançant el corresponent Estudi de Detall del conjunt de la unitat d'adjudicació.
Reculades	Article 25.i) i 27.i) del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner No es permeten reculades en les façanes que afronten el carrer i que estan assenyalades com a obligatòries en el plànol núm. 8 de regulació de l'edificació. Per a la resta de façanes s'haurà de plantejar un Estudi de Detall que compleixi les condicions que fixa l'article 14 d'aquestes ordenances.
Espai lliure de parcel·la	Article 25.e i 27.e del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner Els espais privats que quedin lliures d'edificació s'hauran d'enjardinar i d'urbanitzar amb un projecte incorporat al de l'edifici principal El 60% d'aquest espai haurà de quedar sense pavimentar o amb un tractament tou, per tal de preservar al màxim el cicle de l'aigua.

	Només es permeten construccions d'una sola planta, sempre que no ocupin més d'un 10% de l'espai lliure interior, no sobrepassin en cap punt els 3,5 m d'alçada i estiguin separades de l'edificació principal formant composició amb les tanques de la parcel·la. Si les construccions auxiliars limiten amb els carrers, es podran fer tanques de la mateixa alçada que aquestes, sempre integrades a la composició general.
Ocupació planta soterrani	100% (veure programa funcional aparcament d'aquest Plec)
Planta baixa	Article 69 del POUM En relació al carrer, i per tant en alineació a vial, és planta baixa aquella que té el seu paviment entre +0,60m i -0,60m de la cota del carrer. L'altura lliure mínima de la PB serà de 2,80m. No es permet el desdoblament de la PB en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol. Els entresolats es permeten a la PB quan formen part del local que hi ha situat a la pròpia planta baixa i no tenen accés independent des de l'exterior, complint les condicions indicades a l'article 69.4.
Cossos sortints	Article 73 i 74 del POUM
Condicions d'ús	Article 25.k i 27.k del Pla Parcial del sector residencial X del Lledoner L'ús preferent és el residencial en la modalitat plurifamiliar. Es reserva per als usos compatibles diferents del d'habitatge definits en l'article 25.k.2 i 27.k.2: - El 50% de la superfície construïda de la planta baixa de l'edifici de PB+3 - El 100% de la planta baixa de l'edifici de PB+6 i també la totalitat de les plantes baixes annexes a ells.
Places aparcament	57 places d'aparcament, segons conveni signat amb l'Ajuntament

Programa funcional

- Habitatges:
 - Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** (45-55% 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 **5 persones** (45-55% de la promoció) concretat en l'annex A4* (habitatges amb 3 dormitoris (dos dobles i un senzill), cuina, bany complet, bany petit, 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 3: Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.*

- Locals comercials: - El 50% de la superfície construïda de la planta baixa de l'edifici de PB+3

El 100% de la planta baixa de l'edifici de PB+6 i també la totalitat de les plantes baixes annexes a ell.

- Planta baixa: - Local d'ús comunitari per 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.

Aquest espai s'ubicarà a l'espai lliure de parcel·la confrontant amb el carrer de Sant Plàcid, justificat d'acord amb l'article 25e i 27e del Pla Parcial.

- 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, és a dir, interiors.*

- Aparcament: - 57 places d'aparcament d'acord amb el Conveni signat amb l'Ajuntament.

- Result en una planta soterrani.

- La planta soterrani ocuparà 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.

- 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.
 - El projecte haurà de determinar el tipus de vegetació de l'espai lliures interior d'illa i, en especial, haurà de fixar la localització de l'arbrat. En general l'arbrat haurà de protegir les façanes més exposades al sol.
 - 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:

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

A2. ESTÀNDARDS D'HABITATGE SOCIAL:

CRITERIS DE DISSENY I PROGRAMES FUNCIONALS DE L'INCASÒL.

**A3. PRESENTACIÓ I CONTINGUT DELS PROJECTES DE
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE L'INCASÒL.**

A4. CONTINGUT DELS ESTUDIS D'IMPACTE AMBIENTAL
DELS PROJECTES DE CONTRUCCIÓ D'HABITATGES DE L'INCASÒL.

**A5. GUIA PER A LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE GESTIÓ DE RESIDUS DE
CONSTRUCCIÓ I ENDERROCS DE L'AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA.**