

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2025/000001/1598
Codi Segur de Verificació: 032aa880-28f4-446f-91dd-5cdfea3e526a Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082303_2025_7608303 Data d'impressió: 02/04/2025 12:28:49 Pàgina 1 de 15		SIGNATURES 1.- Lluís García Jiménez (TCAT) (Arquitecte), 02/04/2025 10:47



**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈNIQUES
CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT**

**CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA DE SÒL
SITUADA A LA CARRETERA DE VILASSAR DE DALT, 44-46 DE PREMIÀ DE DALT (08338)**

Número d'expedient X2025001409



**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈNIQUES QUE HAN DE REGIR LA CONSTITUCIÓ I LA TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA SITUADA A LA CARRETERA DE VILASSAR DE DALT, 44-46 DE PREMIÀ DE DALT, PER A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGES EN RÈGIM GENERAL DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER.

A) DISPOSICIONS TÈNIQUES GENERALS	3
A.1. OBJECTE DEL PRESENT PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈNIQUES.....	3
A.2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES.....	3
A.3. TERMINIS PER A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE	5
A.4. GARANTIES	5
A.5. RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE	6
A.6. MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE	7
A.7. COMISSIÓ DE SEGUIMENT	7
A.8. JURISDICCió COMPETENT	8
B) DISPOSICIONS RELATIVES A LA PROPOSTA	8
B.1. CRITERIS GENERALS	8
B.2 PROPOSTA TÈCNICA.....	10
C) DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES.....	13
D) DISPOSICIONS RELATIVES A LA GESTIÓ I AL MANTENIMENT DE LES EDIFICACIONS.....	14



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

A) DISPOSICIONS TÈCNIQUES GENERALS

A.1. OBJECTE DEL PRESENT PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

L'objecte del present Plec de Prescripcions Tècniques és la regulació dels aspectes tècnics del concurs públic per a la constitució i transmissió onerosa d'un Dret de Superfície sobre la parcel·la propietat de l'Ajuntament de Premià de Dalt, situada a la carretera de Vilassar de Dalt, 44-46 de Premià de Dalt, per a la construcció, explotació i gestió d'un edifici plurifamiliar de 18 habitatges en planta baixa més dues plantes pis i 18 aparcaments vinculats a la planta soterrani en règim de protecció oficial de lloguer, amb les especificacions i limitacions que s'estableixen en el present Plec i el corresponent Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen la licitació.

A.2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

A.2.1 Identificació de la parcel·la

Les dades de la parcel·la objecte de la present licitació son les següents:

Emplaçament: Carretera de Vilassar de Dalt, número 44-46 de Premià de Dalt (08338)

Referència cadastral: 6647617DF4964N0001AJ

Característiques físiques: forma lleugerament trapezoïdal, i amb una superfície de 646,33 m² segons el projecte de reparcel·lació, i 720 m² segons dades cadastrals.

Dades registrals: Finca inscrita al Registre de la propietat número 02 de Mataró, al Tom 3417, Llibre 194 de Premià de Dalt, Folí 94, Finca768, IDUFIR: 080940200317970.

Confronta: al sud, amb la parcel·la municipal d'equipaments ocupada per l'escola Santa Anna; pel nord, en part amb la resta de la finca matriu i en part amb el número 48 de la carretera de Vilassar de Dalt; per l'est, amb el Torrent de Santa Anna; i per l'oest, amb la Carretera de Vilassar de Dalt.



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

A.2.2 Planejament urbanístic vigent

La normativa urbanística vigent és la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt en l'àmbit de l'entorn del sector Victor Català, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 4 de març de 2010, en vigor des del 31 de maig de 2010 (MP POUM VC)

A.2.3 Paràmetres urbanístics mínims

CLASSE DE SÒL	SÒL URBÀ
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	CLAU 12 – Subzona 12HPP. Habitatge de protecció pública
USOS	Residencial plurihabitatge (excepte el subsòl)
	Comercial (superfície inferior a 80 m ²)
	Oficines
	Administratiu
	Sanitari-assistencial (superfície inferior a 80 m ²)
INTENSITAT	67,12 m ² /habitatge, amb un màxim de 21 habitatges
OCUPACIÓ	Segons documentació gràfica del projecte plànol número 06 de la MP POUM VC
ALÇADA MÀXIMA	10 metres, equivalents a PB+2
NOMBRE DE PLANTES A CONSTRUIR	Planta Baixa + dues plantes pis (PB +2)
DISTÀNCIA A LLINDARS	Segons documentació gràfica de projecte, plànol 6 de la MP POUM VC.
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES	Edificabilitat total : 1.409,65 m ² (469,88 m ² per planta)
CÀRREGUES I GRAVAMENS	No consten

És igualment d'aplicació, l'article 3.11 del POUM, relatiu a l'aparcament, pel qual es disposa que en totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

nombre d'habitatges, s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge.

La transmissió es realitza en concepte de "cos cert" pel que no es podran plantejar reclamacions per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarir el preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent.

A.3. TERMINIS PER A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

La superficiària adjudicatària haurà de complir els següents terminis relatius a l'execució de les obres d'actuació:

- 3 mesos per sol·licitar la llicència d'obres, a comptar des de la data de constitució en escriptura pública del dret de superfície i la sol·licitud de Qualificació provisional d'habitatge amb protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- 5 mesos per a l'inici de les obres a comptar des de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.
- 24 mesos per la finalització de l'obra d'edificació des de la data d'inici d'obres.
- 1 mes a comptar des de la data del certificat de final d'obra per la sol·licitud de la qualificació definitiva d'HPO.

Aquests terminis s'establiran sense possibilitat de pròrroga, llevat de casos en què es produeixin situacions de causa de força major que justifiqui la necessitat de prorrogar el termini fixat inicialment.

A.4. GARANTIES

L'adjudicació del contracte suposa l'obligació per a l'adjudicatari de constituir una garantia definitiva que respondrà del compliment per part de l'adjudicatari de totes les

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2025/000001/1598
Codi Segur de Verificació: 032aa880-28f4-446f-91dd-5cdf3e526a Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082303_2025_7608303 Data d'impressió: 02/04/2025 12:28:49 Pàgina 6 de 15		SIGNATURES 1.- Lluís García Jiménez (TCAT) (Arquitecte), 02/04/2025 10:47



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

obligacions imposades al present plec, de la correcta execució de l'obra i de la posada en marxa de l'edifici.

Es constituirà una garantia per les obres de construcció de l'edifici d'un 5% del valor estimat de la promoció, en els deu dies següents a la notificació de l'adjudicació.

La garantia es consignarà mitjançant aval bancari, o bé mitjançant una assegurança de caució per una entitat asseguradora autoritzada per a operar en el ram. La constitució de la garantia serà requisit indispensable per a la formalització del contracte.

En cas de no constituir-se la garantia en el termini previst, l'Ajuntament de Premià de Dalt procedirà a deixar sense efecte l'adjudicació realitzada i notificar l'adjudicació del contracte al següent licitador d'acord amb l'ordre de puntuació de les ofertes presentades.

Un cop executada la construcció i obtinguda la llicència de primera ocupació, es retornarà parcialment la garantia, quedant afectada a les obligacions del superficiari l'import equivalent al 1% del valor de la promoció fins a l'efectiva ocupació del 50% dels habitatges.

A.5. RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

La resolució del contracte estarà subjecta a les previsions que a aquest efecte fa l'article 170 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. En aquest sentit:

El document públic en que consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini pe fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o l'entitat transmetent consideri convenients.

L'adquirent s'ha d'obligar a través del document públic de transmissió a destinar els bens transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats i a no transmetre els béns adquirits a tercers persones llevat que l'entitat transmetent ho autoritzi expressament. Aquest aspecte ha de constar com a condició resolutòria expressa al contracte de transmissió.



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Si l'adquirent incompleix els terminis fixats per destinar els béns a la finalitat establerta, l'Ajuntament podrà exigir el compliment de l'obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi al document públic de transmissió.

En tot cas sens perjudici del que estableix aquest article, en el marc del present procediment s'estableixen condicions resolutòries del dret de superfície per incompliment de les obligacions establertes al Plec de condicions administratives particulars.

L'incompliment de les obligacions esmentades, facultarà a l'Ajuntament de Premià de Dalt a resoldre el dret de superfície i recuperar la plena propietat de la parcel·la, així com de tots els elements construïts en aquesta al moment de la resolució.

L'exercici de l'acció resolutòria es pot fer tant per via judicial com notarial, notificant al superficiari la resolució del dret de superfície i la data des de la qual produirà efectes.

A.6. MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

En el present procediment no es preveuen clàusules de modificació contractual (Clàusula X del PCAP).

A.7. COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Un cop formalitzat el dret de superfície es constituirà una Comissió de Seguiment formada per dos representants de l'Ajuntament de Premià de Dalt i dos representants de la superficiària adjudicatària.

La Comissió es reunirà, si s'escau, una vegada al semestre. Qualsevol de les dues parts podrà convocar una reunió extraordinària amb un mínim de 72 hores d'antelació quan es consideri necessari per al funcionament adequat de l'objecte del contracte.

La Comissió de Seguiment té les funcions següents:

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2025/000001/1598
Codi Segur de Verificació: 032aa880-28f4-446f-91dd-5cdfea3e526a Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082303_2025_7608303 Data d'impressió: 02/04/2025 12:28:49 Pàgina 8 de 15		SIGNATURES 1.- Lluís García Jiménez (TCAT) (Arquitecte), 02/04/2025 10:47



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- a. Assegurar el compliment de les obligacions adquirides per l'adjudicatària d'acord amb la normativa que regula l'adjudicació.
- b. Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària, així com sobre la situació dels edificis i els elements, incloent-hi tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i la resta d'elements de l'edifici construït per la superficiària.
- c. Avaluar i resoldre totes les qüestions que es puguin produir derivades de la interpretació i l'execució dels plecs i la resta de documentació que regula aquesta adjudicació.

A.8. JURISDICCió COMPETENT

Les parts que conformen el present negoci jurídic queden sotmeses als òrgans de la jurisdicció civil en aquelles qüestions relacionades amb els efectes del compliment i extinció del contracte. D'altra banda, en les qüestions relacionades amb la preparació i l'adjudicació del contracte, se sotmetran als òrgans de la jurisdicció contenciosa-administrativa.

La resolució dels conflictes sorgits en qualsevol dels àmbits del present procediment serà resolt pels corresponents jutjats i tribunals segons al fur al que correspongui al municipi de Premià de Dalt, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués resultar aplicable.

B) DISPOSICIONS RELATIVES A LA PROPOSTA

B.1. CRITERIS GENERALS

B.1.1 Criteris generals

Els criteris generals de la intervenció són els que s'especifiquen a continuació:



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

A. Requisits tècnics, energètics i mediambientals mínim exigibles als projectes :

- L'edifici haurà de disposar d'un consum d'energia primària no renovable que permeti acreditar una eficiència mínima equivalent al nivell o lletra B.
- El projecte ha d'incloure un estudi de gestió de residus de la construcció i demolició que es desenvoluparà posteriorment en el corresponent pla de gestió de residus de la construcció i demolició, d'acord amb l'establert al Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel que es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, on es donarà compliment a les condicions establertes a l'article 60.2.a) del Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre.
- El disseny dels edificis i les tècniques de construcció recolzaran la circularitat i, en particular, demostraran, amb referència a la ISO 20887 o altres normes per avaluar la capacitat de desmuntatge o adaptabilitat dels edificis, com estan dissenyats per ser més eficients en l'ús de recursos adaptables, flexibles i desmontables per a permetre la reutilització i el reciclatge.
- El sistema constructiu serà industrialitzat en mes del 70% del total. S'acreditarà mitjançant certificat del tècnic responsable del projecte, i s'haurà de mantenir el sistema en els percentatges certificats fins la finalització de l'obra.

S'haurà d'acreditar amb els mitjans corresponents l'acompliment d'aquests requisits mínims.

B. Criteris particulars:

Les condicions específiques dels edificis plurifamiliars d'habitatges a promoure seran les previstes pel planejament en el moment de sol·licitar la llicència i subjectes a les característiques específiques de disseny d'habitatges d'HPO:

- a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit que els habitatges es destinin a famílies nombroses, la superfície útil màxima és de 120 metres quadrats. Així mateix, en els habitatges reservats per a persones amb discapacitat, la superfície útil màxima és de 100 metres quadrats.

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2025/000001/1598
Codi Segur de Verificació: 032aa880-28f4-446f-91dd-5cdfea3e526a Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082303_2025_7608303 Data d'impressió: 02/04/2025 12:28:49 Pàgina 10 de 15		SIGNATURES 1.- Lluís García Jiménez (TCAT) (Arquitecte), 02/04/2025 10:47



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

b) La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície protegible dels habitatges amb protecció oficial, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

Així mateix, la superfície màxima computable dels annexos que es vinculin a l'habitatge serà la següent:

- a) En els garatges situats en soterranis, la superfície útil màxima computable, incloent-hi la part corresponent d'elements comuns, no pot superar els 25 metres quadrats en el cas del garatge per a cotxes i els 5 metres quadrats en el cas d'aparcament per a motocicletes.
- b) En el cas dels trasters, la superfície útil màxima no pot superar els 8 metres quadrats.

El projecte haurà de resoldre la integració de les noves edificacions amb l'entorn d'acord amb les especificacions del planejament i altres paràmetres urbanístics aplicables.

Per executar les esmentades obres, l'adjudicatària titular del dret de superfície transmès i constituït, haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin. La redacció dels projectes inclourà els treballs de topografia, geotècnia i qualsevol altre necessari així com l'As-Built i els plans de manteniment durant la vigència del contracte. Les finques sobre les que es constitueixen els Drets de Superfície es transmeten en l'estat actual.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte dels drets de superfície restaran propietat del titular dels terrenys a l'extinció del dret de superfície, sense indemnització o compensació de cap mena.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i final d'obra de l'edifici, la Superficiària disposarà del termini establert en el PCAP amb el règim d'incompliments previst.

B.2 PROPOSTA TÈCNICA



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Els interessats a participar en el concurs públic de constitució i transmissió del dret de superfície hauran de presentar l'avantprojecte arquitectònic, les condicions i programació del desenvolupament de les obres, el programa de manteniment, el pla de viabilitat econòmica i financera, amb la documentació i especificitats prescrites en el Plec de condicions administratives. Aquesta documentació servirà als efectes de valorar els criteris de selecció de l'adjudicatària.

B.2.1 Avantprojecte

Cal presentar una proposta tècnica, elaborada en forma d'avantprojecte, relativa a la construcció dels edificis i que contingui un enfocament basat en la sostenibilitat social, econòmica i mediambiental i d'integració paisatgística. Amb caràcter mínim, aquesta proposta haurà de contenir:

- Memòria explicativa que especifiqui el compliment de les condicions urbanístiques de l'àrea, així com la normativa sobre habitatges protegits. Així mateix, la memòria ha de contenir una descripció detallada de l'edifici projectat.
- Plànols de totes les plantes projectades, incloent seccions i alçats. També haurà d'incloure un plànol d'implantació i integració de la parcel·la a l'entorn on es situa.
- Cronograma detallat que inclogui una programació de totes les fases del procés fins al lliurament dels habitatges.
- Descripció de criteris d'accessibilitat i d'integració de la perspectiva de gènere.
- Descripció de criteris d'eficiència i estalvi energètics que assegurin, com a mínim, una qualificació energètica A i que permetin l'obtenció del certificat eficiència energètica de l'edifici, d'acord amb el plec de prescripcions tècniques. La descripció d'aquests criteris s'haurà de fer tant sobre els habitatges com sobre els espais comuns.
- Descripció dels criteris mediambientals seguits tant en el plantejament del disseny de l'edifici com en la construcció. Cal fer especial referència a l'ús de materials amb un impacte ambiental reduït i al procediment de gestió de residus generats durant el procés de construcció.
- Renders i imatges virtuals de l'edifici implantat sobre el territori que permetin veure l'edifici i l'entorn.

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2025/000001/1598
Codi Segur de Verificació: 032aa880-28f4-446f-91dd-5cdfea3e526a Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082303_2025_7608303 Data d'impressió: 02/04/2025 12:28:49 Pàgina 12 de 15		
SIGNATURES 1.- Lluís García Jiménez (TCAT) (Arquitecte), 02/04/2025 10:47		



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

B.2.2 Desenvolupament de les obres de construcció

Es requereix una presentació d'una proposta tècnica relativa al desenvolupament de les obres de construcció. Aquesta proposta haurà de contenir, com a mínim:

- Pressupost de les obres d'execució, desglossat per capítols.
- Programa d'obres.
- Relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que es destinaran a les obres de construcció.
- Pla de gestió ambiental preceptiu a la realització de les obres de construcció.

B.2.3 Proposta de gestió d'edificis i habitatges:

Els licitadors han de presentar una proposta de gestió dels edificis i habitatges objecte del contracte que inclogui un pla detallat de la proposta en matèria d'actuacions de conservació i el manteniment de l'immoble objecte del contracte. Aquest pla haurà de contenir, com a mínim, els elements següents:

- Actuacions que constituïran el manteniment ordinari de l'immoble, especificant les que realitzaran amb caràcter preventiu, així com una programació d'actuacions periòdiques.
- Actuacions que constitueixen el manteniment extraordinari de l'immoble, amb una proposta sobre l'abast de les activitats de correcció de desperfectes.
- Periodicitat de les actuacions de conservació i manteniment i detall dels recursos humans, tècnics i materials que es destinaran a fer aquestes actuacions.

B.2.4 Pla de viabilitat econòmica i financera

A través d'aquest pla s'haurà de justificar de forma detallada la viabilitat de l'actuació i l'equilibri entre els ingressos i les despeses. Amb caràcter mínim, aquest pla haurà de contenir:



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- Una proposta del sistema de finançament previst per a l'execució de les actuacions objecte del contracte, així com les fonts de finançament que es faran servir. Així mateix, s'haurà de diferenciar entre recursos propis i aliens, a més de detallar el percentatge del cost d'execució que cal cobrir per cada recurs econòmic utilitzat.
- Una previsió dels costos d'execució material de l'edifici.
- Un càlcul de les previsions d'ingressos per l'arrendament dels habitatges.

C) DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la fina adjudicada, a tercers o al propietari, quedant l'Ajuntament de Premià de Dalt exonerada de qualsevol responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Ajuntament de Premià de Dalt restarà sempre aliena i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la superficiària a tots els efectes.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que la direcció de l'obra expedeixi el corresponent certificat final d'obra. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'Ajuntament la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Correspon a l'Ajuntament de Premià de Dalt les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres així com requerir a la superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2025/000001/1598
Codi Segur de Verificació: 032aa880-28f4-446f-91dd-5cdfea3e526a Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082303_2025_7608303 Data d'impressió: 02/04/2025 12:28:49 Pàgina 14 de 15		SIGNATURES 1.- Lluís García Jiménez (TCAT) (Arquitecte), 02/04/2025 10:47



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

de la superficiària, així com auditar el compliment dels corresponents plecs administratiu i tècnic.

En el termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, l'adjudicatari haurà d'elaborar i presentar a l'Ajuntament un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.

D) DISPOSICIONS RELATIVES A LA GESTIÓ I AL MANTENIMENT DE LES EDIFICACIONS

Durant la vigència del dret de superfície, la superficiària assumirà les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

La superficiària assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

La reparació dels elements comuns de l'edifici es farà amb estricte compliment de la Llei, i en concret d'acord amb les obligacions establertes als articles 21 i concordants de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Així mateix, aniran a càrrec de la superficiària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

En tot cas, si malgrat això, l'Ajuntament de Premià de Dalt, excepcionalment, realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la superficiària.

L'Ajuntament de Premià de Dalt a través dels Serveis Tècnics i dels Serveis Jurídics podrà efectuar, en cas consideri necessari, la inspecció de les feines de manteniment i conservació i a tal fi podrà efectuar inspeccions. En tot cas, la superficiària lliurarà una



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

memòria anual de les operacions de manteniment, conservació i/o obres dutes a terme i de les previstes.

Amb una periodicitat anual (gener de cada any) l'adjudicatària haurà de presentar una auditoria específica del compliment de les condicions establertes en aquest Plec i en el corresponent PCAP. En cas que es produeixin circumstàncies imprevistes que ho justifiquin, l'Ajuntament podrà requerir la presentació d'una auditoria extraordinària fora del termini anual esmentat.

Els consums particulars a l'interior dels habitatges aniran a càrrec dels arrendataris..

Així mateix, quan es produeixi un canvi d'arrendatari, l'adjudicatari haurà de condicionar i adequar els habitatges, realitzant totes les actuacions (neteja, repintat, reparacions, etc.) que siguin necessàries per entregar l'habitatge al nou arrendatari en condicions d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut, desenvolupant, com a mínim les següents tasques:

- Neteja integral de l'habitatge
- Reparació dels desperfectes que pugui presentar, sens perjudici de repercutir els costos a les persones responsables.
- Repintat.
- Actuacions de manteniment preventiu i correctiu pertinents.

A l'entrada d'un nou inquilí a l'habitatge aquest disposarà d'un termini de 10 dies per a comunicar possibles desperfectes, i l'adjudicatari haurà de solucionar els desperfectes comunicats en el termini de 15 dies, o en cas d'averies urgents hauran de ser resoltes en un termini màxim de 3 dies. En tot cas, aquestes normes s'aplicaran supletòriament a les disposicions previstes en el Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt, sense que puguin contradir-les.