

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 21 habitatges HPO per a joves en règim de lloguer, equipament i aparcament al carrer de la Muntanya núm.17-19 al barri de Sant Josep de l'Hospitalet del Llobregat.

abril de 2025

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:



TAULA DE CONTINGUT

1. PROJECTE D'UN EDIFICI D'HABITATGES DE LLOGUER I EQUIPAMENT, DERIVAT DEL CONCURS EUROPEU D'IDEES ARQUITECTÒNIQUES EUROPEAN.....	4
2. OBJECTIUS DE L'ENCÀRREC.....	4
3. OBJECTE DE L'ENCÀRREC.....	7
4. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.....	8
5. HONORARIS.....	17
6. TERMINIS D'EXECUCIÓ.....	19
7. PRESENTACIÓ DELS PROJECTES.....	19

ANNEX 1. SOLAR DEL CARRER DE LA MUNTANYA NÚM. 17-19 AL BARRI DE SANT JOSEP DE L'HOSPITALET DEL LLOBREGAT

a. EMPLAÇAMENT.....	21
b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR.....	22
c. L'EDIFICI.....	23
d. EXTRACTE DE PLANEJAMENT.....	25
e. PROGRAMA FUNCIONAL.....	27
f. PRESSUPOST MÀXIM.....	32

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA PROMOCIÓ.....34

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL.....33



1. PROJECTE D'UN EDIFICI D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS I EQUIPAMENT, DERIVAT DE L'ADJUDICACIÓ DEL CONCURS EUROPEU D'IDEES ARQUITECTÒNIQUES EUROPAN

EUROPAN és una associació formada pels representants de diferents organitzacions nacionals de països europeus, l'activitat principal de la qual és la promoció de joves arquitectes mitjançant la convocatòria de concursos d'arquitectura on es donen a conèixer els joves valors de tots els països europeus en la redacció de projectes arquitectònics. EUROPAN s'ha convertit en un fòrum de debat continu sobre l'habitatge, l'arquitectura i l'urbanisme, que s'articula entorn a un concurs europeu d'idees arquitectòniques, amb periodicitat, obert i públic, seguit de realitzacions.

L'Institut Català del Sòl (INCASÒL) va proposar pel concurs d'EUROPAN 17 l'emplaçament situat al terme municipal del Prat de Llobregat (Barcelona), el sector Eixample Nord, com a àmbit d'estudi a concurs.

El Comité Nacional d'EUROPAN/España, per a l'edició EUROPAN'17, estava compostat pel Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el CSCAE i diferents organismes estatals, autonòmics i locals entre els quals, es trobava l'INCASÒL. A proposta d'INCASÒL, en tant que membre promotor del Comité Nacional, va ser seleccionat pel Comité Europeu d'EUROPAN i inclòs en la convocatòria d'aquesta dissetena edició, un emplaçament situat al terme municipal del Prat de Llobregat (Barcelona), el sector Eixample Nord, com a àmbit d'estudi del concurs.

El 27 de març de 2023 es va realitzar el llançament del concurs. El 4 de desembre de 2023, després de dues sessions de valoració del jurat, l'organització d'EUROPAN va publicar els resultats del concurs, atorgant el primer premi per l'emplaçament del sector Eixample Nord del Prat de Llobregat a l'equip integrat pels arquitectes Carles Esquerra i Gabriel Casals, amb la seva proposta The joy of the vegetable garden.

En data 23 de setembre de 2024 es va signar el Protocol General d'Actuació entre l'INCASÒL i el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, pel qual s'estipula que INCASÒL actuarà com a òrgan de contractació en un procediment de licitació negociat sense publicitat amb un únic licitador amb l'objecte de contractar l'equip guanyador del concurs d'EUROPAN'17 en relació a la redacció del projecte d'un edifici residencial en un solar de l'Hospitalet del Llobregat, on l'INCASÒL està en tràmit de formalitzar un dret de superfície, amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'habitatge de lloguer assequible i allotjaments dotacionals al municipi.

Concretament, la contractació de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i el projecte executiu d'un edifici residencial a construir en un solar de 413 m² situat al carrer de la Muntanya núm. 17-19, amb un potencial de 1.652,20 m² de sostre destinat a ús d'equipament docent municipal en la planta baixa i l'altell, i per a l'ús d'allotjament dotacional en tres plantes pis, amb un màxim de 21 habitatges dotacionals per a joves en règim de lloguer.

2. OBJECTIUS DE L'ENCÀRREC

L'objectiu de l'encàrrec, és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i el projecte executiu d'un edifici residencial a construir en un solar de 413 m² situat al carrer de la Muntanya núm. 17-19, amb un potencial de 1.652,20 m² de sostre



destinat a ús d'equipament municipal en la planta baixa i l'altell, i per a l'ús d'allotjament dotacional en tres plantes pis, amb un màxim de 21 habitatges dotacionals per a joves en règim de lloguer, que haurà de recollir el màxim de les mesures de sostenibilitat energètica incloses a la proposta inicialment guanyadora del Concurs (EUROPAN) pel que fa a l'edificació.

Un cop rebuda la documentació encarregada, analitzades les conveniències tècniques i si es donen les condicions prèvies necessàries, es procedirà a la contractació d'un segon encàrrec per a dur a terme la direcció de les obres corresponents.

El projecte que es redactarà haurà de tenir en compte els següents punts:

a. Sostenibilitat ambiental i salut

La proposta ha 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.

En el mateix sentit, cal implementar millores per augmentar l'eficiència energètica; la qual cosa repercutirà sobre la salut en termes de confort tèrmic i social, abaratint la despesa energètica. D'aquesta manera, el cost de l'energia serà més assequible per arribar a la temperatura de confort tèrmic establerta. S'exclouran els sistemes totalment hermètics i tecnificats que només prioritzen l'eficiència energètica, per tal d'evitar que apareguin deficiències en la qualitat de l'ambient interior.

Per acomplir amb els estàndards d'eficiència energètica, s'haurà de dur a terme una avaluació inicial dels habitatges, abordant i identificant adequadament els punts claus, per tal de no afectar negativament en la qualitat de l'ambient interior.

Pel que fa als aspectes de salut, per tal de poder garantir una bona qualitat de l'ambient interior, es proposa introduir com a elements de disseny de les promocions de l'INCASÒL els quatre factors clau que planteja la seva Guia de biohabitabilitat (Annex 3.2):

1. **Bioclima.** Disseny pensat en el benestar higrorèrmic, acústic i lumínic materialitzat través de l'elecció de materials i sistemes constructius, i la seva relació amb els sistemes de climatització i ventilació.
2. **Electroclima.** Disseny d'instal·lacions elèctriques i de telecomunicacions que redueixen l'impacte de camps electromagnètics tant de fons emissores externes com internes (elèctrics i magnètics de baixa freqüència, electromagnètics d'alta freqüència). Aquests dissenys seran especialment valorats a les zones de descans i alta permanència, segons el principi d'ALARA (*as low as reasonably achievable*). També es valorarà positivament un disseny que eviti la generació de càrregues electrostàtiques.
3. **Radiacions naturals.** Protecció davant la radioactivitat minimitzant l'exposició a les fonts emissores. Es valorarà la sensibilitat del projecte davant fonts de radiació natural. D'una banda, la correcta aplicació del CTE DB HS6, però també informació relativa a possibles fonts radioactives en els materials de construcció i altres fonts de radiació d'origen natural.
4. **Contaminants.** Reducció de l'exposició als agents contaminants químics i biològics. L'objectiu és escollir materials i sistemes constructius i d'instal·lacions que redueixen l'aparició de contaminants d'origen biològic (floridures, llevats, bacteris, virus i al·lèrgens) i químic (compostos orgànics volàtils COV, compostos orgànics persistents COP, fibres i partícules).

b. Adequació a l'entorn

Entenent la nova promoció, objecte de l'encàrrec, com un element que configura la ciutat, és necessari que aquesta es relacioni amb la ciutat i el seu entorn, que es contextualitzi i tingui coherència amb l'entorn existent. Caldrà adaptar la proposta a l'escala de la ciutat i tenir en compte la seva relació amb el teixit urbà de l'entorn, així com la integració paisatgística de la nova edificació.

En relació a l'adequació a l'entorn, tindrà especial rellevància la resolució de la planta baixa de la promoció proposada, en tant que la planta baixa és un element de transició entre la ciutat i l'habitatge, i per tant, l'espai de relació i transició entre l'espai públic i el privat. En aquest sentit la relació de la planta baixa amb la vialitat i l'espai públic de l'entorn, garantint un disseny que fomenti l'activitat i la vitalitat al carrer, i que eviti els espais que puguin generar situacions d'inseguretat.

Pel disseny de les plantes baixes, en relació amb la contextualització de l'entorn, es tindrà en compte els recorreguts segurs de l'entorn, és a dir, la posició dels comerços i la ubicació dels nodes de transport situats a menys de 500 m de distància.

Els accessos a l'edifici hauran de presentar una configuració espacial clara i regular, transparent i sense racons, que garanteixi en tots els seus espais i recorreguts la percepció de seguretat.

c. Ordenació general de l'edifici

Per tal d'intentar garantir l'òptima relació social entre el veïnatge, és necessari que les noves promocions reflexionin sobre l'adequació i la idoneïtat de la proposta d'ordenació general de l'edifici, tenint en compte la qualitat de l'agregació dels habitatges, considerant la funcionalitat dels espais comuns, la circulació i l'accessibilitat i privacitat als habitatges. Cal garantir espais comuns segurs i inclusius, oberts, transparents i que facilitin les relacions comunitàries

Per tal de facilitar la gestió veïnal de la promoció sense oblidar la repercussió del cost econòmic de manteniment que suposa cada nucli de comunicació vertical, es requereix que la dimensió de les comunitats de veïns siguin un equilibri entre aquests dos conceptes.

d. Tipologia de l'habitatge

Es pretén promoure habitatges d'alta qualitat espacial, flexibles i versàtils, adaptables en el temps i a les necessitats canviants de les persones.

La qualitat arquitectònica dels habitatges s'ha de veure reflectida en el disseny dels espais que formen l'habitatge, la seva organització interior i la continuïtat d'aquests amb l'espai exterior, tenint en compte el seu dimensionat i la relació entre els espais. Es pretenen espais flexibles i des-jerarquitzats, prioritzant la igualtat de superfícies entre les estances destinades a dormitori.

Habitatges amb inclusivitat i criteris de gènere, especialment a les cuines, les quals han de ser un espai on es permeti la connexió i la visibilitat amb les altres estances de l'habitatge i on es permeti el treball de més d'una persona.

Per tal de millorar les condicions d'habitabilitat dels usuaris, es considera necessari preveure en la totalitat dels habitatges un espai exterior d'ús privatiu, amb diàmetre mínim d'2,0 m, entenent aquest espai com una estança més de l'habitatge.

e. Sostenibilitat econòmica



La sostenibilitat econòmica del programa, el qual es finança mitjançant els recursos de les fiances dels contractes d'arrendaments, que per llei són dipositades i administrades per l'INCASÒL, obliga a que les actuacions immobiliàries que s'hi acullin assumeixin el mínim risc possible, doncs s'ha de garantir el retorn dels recursos de fiances emprats al final del cicle de vida de la inversió.

Per tal de poder garantir la viabilitat econòmica de la promoció, caldrà tenir en compte el cost de construcció, el rati o relació entre superfície útil d'habitatge respecte la superfície construïda de tota la promoció, així com l'optimització del potencial edificable del solar; esgotant el sostre edificable d'aquest.

En aquest sentit, es limita el pressupost d'execució per contracte (PEC) a un màxim de 1.300 €/m².

En tant que el cicle de vida de la promoció és un cicle llarg, el concepte de durabilitat dels materials i de futur manteniment dels edificis ha d'estar present tant durant el procés de redacció del projecte com durant l'execució de l'obra.

3. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu de l'obra situada al carrer de la Muntanya 17-19, cantonada amb el carrer de Galvany:

- Construcció d'un màxim de 21 allotjaments dotacionals per a joves en règim de lloguer i equipament docent.

Els treballs també inclouen:

- Document d'ordenació de volums en cas que sigui necessari per a l'obtenció de la llicència.
- Aixecament topogràfic del solar previ a l'edificació objecte del concurs, amb identificació de les coordenades GML corresponents.
- Estudi geotècnic.
- Projecte de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte de la legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Cas que sigui necessari modificació llicència ambiental de l'equipament (gimàs-escola).
- Projecte de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
- Documentació tècnica i projecte específics en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Justificació dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.
- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte que aportarà l'INCASÒL.
- Revisió i incorporació al projecte del pressupost, l'amidament i el plec de condicions que aportarà l'INCASÒL.



- En 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 ambiental de l'activitat de l'aparcament.
- Documentació necessària per la sol·licitud de les condicions tècniques econòmiques pel nou subministrament elèctric de la promoció en ambdós modalitats (Tot client i Tot EDistribución).
- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques de constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar, d'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.
- Reunions quinzenals de seguiment amb l'INCASÒL durant la fase de redacció del projecte.

Les tasques de cadascuna de les fases inclouen la coordinació i adequació del projecte als requisits 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 determinats per l'INCASÒL.

Posteriorment l'INCASÒL, si ho estima oportú, podrà adjudicar mitjançant procediment negociat sense publicitat a l'equip guanyador del concurs la direcció de les obres de l'edificació i la urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la, així com les tasques de seguiment de la fase de post-execució, d'acord amb els articles 168.d) i 185.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. Per a la fase de post-execució, els treballs consistiran en la comunicació del funcionament dels sistemes constructius i estratègia energètica als residents, així com l'acompanyament tècnic en la posada en marxa de la promoció.

En aquest cas, els treballs que també s'inclouen són:

- Verificació aixecament topogràfic de l'edifici un cop acabada l'obra, amb identificació de les coordenades GML corresponents.
- Direcció d'obres de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Direcció de la legalització de l'activitat de l'aparcament, en cas que s'edifiqués.
- Direcció de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i executades en obra i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte i en fase final d'obra que aportarà l'INCASOL.
- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques d'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.
- Tasques corresponents a la fase de post-execució.

4. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI/ÀRIA

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



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

c. 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 DE COMPROMÍS del Plec de Clàusules Administratives Particulars, en endavant, PCAP).

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 al PCAP.

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

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

d. Durant la realització del treballs, l'adjudicatari/ària es mantindrà en contacte amb els serveis tècnics de l'INCASÒL i haurà d'atendre, durant la seva realització, qualsevol requisit que per part dels esmentats serveis se li dirigeixi.

e. És obligació de l'adjudicatari/ària demanar als Ajuntaments o companyies subministradores informació sobre els serveis existents o requisits específics que puguin afectar al projecte o les obres de construcció dels edificis. 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.

f. L'adjudicatari/ària té l'obligatorietat de dur a terme aquest contracte aplicant la metodologia BIM, segons l'acord GOV/81/2023, de 4 d'abril, pel qual es determinen els contractes en què s'ha d'aplicar la metodologia de treball col·laborativa i virtual anomenada Building Information Modeling (BIM).

D'acord al Manual BIM GENCAT, els objectius generals per al seu ús són:

- Generar la visualització de la informació.
- Facilitar la interpretació i coordinació espacial de l'actuació global o parts d'aquesta.
- Millorar la comunicació entre els agents que intervenen en les actuacions gràcies a una visió compartida de la informació.
- Transferir la informació produïda durant el procés constructiu en la fase de gestió dels actius de manera estructurada i compatible.
- Donar suport a la presa de decisions basades en informació fiable en qualsevol fase del seu cicle de vida.

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 les addicionals, en el cas que hagin presentat el compromís de realitzar-les en la proposta tècnica de la seva oferta.



Per al seu desenvolupament, es tindran en compte: les especificacions bàsiques establertes al Manual BIM de la Generalitat de Catalunya, les específiques indicades al document de requisits de l'INCASÒL *EDI-Req_BIM_Ex.xx.x/sx* (annex 3), així com aquelles complementàries que es puguin prescriure durant el transcurs del contracte.

g. 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.

h. 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.

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

j. 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.

4.1 Responsabilitats

a) Redacció de projecte

El/la projectista és l'agent que, per encàrrec del promotor i amb subjecció a la normativa tècnica i urbanística corresponent, redacta el projecte. Altres persones tècniques, de manera coordinada amb l'autor, poden redactar projectes parcials del projecte o parts que el complementin, assumint cadascun/a la titularitat del seu projecte.

És responsable de la qualitat tècnica del projecte redactat, així com de les conseqüències que es dedueixin per a l'INCASÒL o per a tercers de les omissions, errors, mitjans inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

A més d'allò que específicament es determina en el present Plec de condicions tècniques, amb caràcter general, la redacció del projecte 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, amb allò establert l'art. 124 i següents del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP) i amb aquelles altres que puguin determinar-se en el corresponent contracte.

Seràn funcions de l'adjudicatari/ària de la redacció de projecte, les següents:

- Redactar el projecte en base a la informació facilitada (annex 2) i *Estàndards d'habitatge social, criteris de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL* (annex 3) - amb la precisió necessària per què pugui ser desenvolupat, continuat i executat per un/a altre/a adjudicatari/ ària competent diferent del seu autor/a.
- Encarregar aixecament topogràfic de la parcel·la
- Encarregar l'estudi geotècnic de la parcel·la
- Facilitar la informació que sigui necessària per a la bona consecució dels

treballs encarregats per l'INCASÒL (certificació d'eficiència energètica dels edificis, gestió de residus, seguretat i salut, estat d'amidaments, pressupost i plec de condicions, ...) i concordar el projecte amb el seu contingut.

- Lliurar tota la documentació exigida en cada fase de projecte, per l'aprovació de l'INCASÒL i dels organismes competents.
- Proporcionar la documentació necessària per a la posterior elaboració del llibre de l'edifici i el manual d'ús i manteniment.
- Sotmetre el projecte a l'Oficina de control tècnic (OCT) que determini l'INCASÒL, i en conseqüència aportar les dades necessàries per què aquesta pugui efectuar el corresponent seguiment. A l'efecte, l'adjudicatari/ària efectuarà les oportunes visites recollint les dades i elements necessaris per què a la redacció del projecte se segueixin els condicionants de coherència i qualitat exigits per l'OCT.
- Esmenar el projecte dels defectes, insuficiències tècniques, errors materials, omissions i infraccions de preceptes legals o reglamentaris que determini l'INCASÒL, així com de les observacions assenyalades per l'Oficina de control tècnic, en el termini que a tal fi li concedeixi l'INCASÒL. Com a criteri general, INCASÒL tindrà 30 dies per valorar la documentació entregada, i concedirà 15 dies per esmenar-ho, termini que s'adaptarà en funció de la magnitud de les esmenes.

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'art. 314 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

b) Direcció de les obres

Posteriorment l'INCASÒL, si ho estima oportú, podrà adjudicar mitjançant procediment negociat sense publicitat a l'equip guanyador del concurs la direcció de les obres de l'edificació i la urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la, així com les tasques de seguiment de la fase de post-execució.

L'adjudicatari/ària de la direcció de les obres és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix el desenvolupament de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, de conformitat amb el projecte que la defineix, la llicència de l'edificació i d'altres autoritzacions perceptives i les condicions del contracte, amb l'objecte d'assegurar la seva adequació amb la finalitat proposada.

A més d'allò que específicament es determina en el PCAP 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 amb aquelles altres que puguin determinar-se en el corresponent contracte.

Seràn funcions de l'adjudicatari/ària de la direcció d'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 pel seu compliment.
- Subscriure l'Acta de replanteig i inici d'obres, el certificat final d'obra, i l'Acta de recepció de les obres, així com conformar les certificacions parcials i liquidació final de les unitats d'obra executades, amb els visats que en el seu cas siguin perceptius.
- Verificació del replanteig i adequació de la fonamentació i de l'estructura projectades a les característiques geotècniques del terreny.
- Resolució de les contingències que es produeixin a l'obra i consignar al Llibre d'ordres i assistències les instruccions precises per a la correcta interpretació del projecte.
- Proporcionar les ordres gràfiques i escrites necessàries per a la bona marxa dels treballs.
- Facilitar la informació necessària requerida per l'OCT, encarregada del seguiment de la garantia desenal dels edificis.
- Elaborar, a sol·licitud del promotor o amb la seva conformitat, eventuais modificacions del projecte, que vinguin exigides pel ritme de l'obra sempre que les mateixes s'adaptin a les disposicions normatives contemplades i observades en la redacció del projecte.
- Quan l'obra arribi a cota zero, conjuntament amb la persona designada pel contractista de les obres i la direcció d'execució de les obres, col·laborar i validar la revisió econòmica de tota l'obra establint una previsió de tancament.
- Assistir a les reunions que es convoquin sobre els projectes 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 dels projectes, visites institucionals, de lliurament dels habitatges, etc. que així es requereixin.
- Revisar i validar 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.
☐ ☐ 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).
☐ ☐ Arxiu *ActaVisitaObra_model.docx*
 - 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).

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració dels 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.
 - Certificat de compliment de les millores ofertades.
 - Documentació per l'OCT necessària per a la pòlissa desenal, plànols actualitzats en format dels arxius nadius 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.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració dels informes sobre sol·licituds d'ampliacions de termini d'execució de les obres, Actes de Preus Nous i altra documentació relacionada amb les modificacions del contracte de l'obra que és objecte de direcció.
- Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'execució 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.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en el control de recepció d'acabats i les llistes de repassos finals, 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.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració la documentació final necessària per a la recepció, lliurament i liquidació de les obres: Certificat Final d'Obra, descripció de materials, plànols d'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.
- Elaborar i subscriure el Projecte d'Obra Executada per entregar-la al promotor, amb els visats que en el seu cas siguin perceptius. Contemplant els ajustos que es facin durant l'execució arran dels condicionants de les companyies de subministrament de serveis, de l'OCT per la pòlissa desenal, per a l'obtenció de subvencions o d'altres de la propietat.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en la redacció de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat, d'acord amb l'obra realitzada i del 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.

Una vegada adjudicades les obres corresponents als projectes d'aquest contracte, l'adjudicatari/ària es compromet a portar a terme els treballs de direcció de les obres en els terminis parcials i totals aprovats per a l'obra adjudicada, i d'acord amb el que disposa aquest plec.



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

Serà d'aplicació allò establert a l'art. 315 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en el cas de desviacions pressupostàries com a conseqüència de defectes en el projecte.

c) Tasques de post-execució

L'adjudicatari/ària dels treballs de post-execució haurà de comunicar el funcionament dels sistemes constructius i l'estratègia energètica als residents, així com realitzar l'acompanyament tècnic en la posada en marxa de la promoció i el seu seguiment.

Seràn funcions de l'adjudicatari/ària de les tasques de post-execució, les següents:

- L'adjudicatari/ària queda obligat a redactar un manual d'ús de la promoció per als residents, així com les sessions explicatives pertinents, presencials a les mateixes instal·lacions dirigides als mateixos residents.
- L'adjudicatari/ària haurà d'emetre, als 6 mesos i a l'any de l'adjudicació dels habitatges, un informe relatiu a l'estat dels sistemes constructius de la promoció, així com de la recepció i posada en marxa dels habitatges per part dels usuaris, explicitant les dificultats amb què s'hagin pogut trobar els residents per obtenir l'òptim funcionament de l'habitatge i les mesures d'eficiència energètica implantades. Els informes hauran de reflectir les entrevistes personalitzades a un 25% de les unitats de convivència de la promoció.
- L'adjudicatari/ària realitzarà les visites i entrevistes presencials a la promoció necessàries per la redacció d'aquests informes.
- Fer el seguiment, conjuntament amb la direcció d'execució 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.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en la redacció de l'Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia definitiva de les obres per poder liquidar el contracte de l'obra.

4.2 Documentació

L'adjudicatari/ària estarà obligat a la presentació dels següents documents, segons es concreta al document de Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASÒL (ANNEX 3), en els terminis fixats a l'apartat 7 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, i documentació necessària per la sol·licitud de les condicions tècniques

econòmiques pel nou subministrament elèctric de la promoció en ambdós modalitats (Tot client i Tot E Distribución)

- Documentació tècnica per la constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar.
 - Document d'ordenació de volums, si s'escau per a l'obtenció de la llicència
 - Aixecament topogràfic de la parcel·la
 - Estudi geotècnic de la parcel·la
- b) Projecte bàsic amb visat col·legial que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Informe d'idoneïtat tècnica de l'entitat de control corresponent
 - Projecte tècnic d'infraestructura comú de telecomunicacions.
 - Projecte tècnic de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
 - Projecte tècnic per a la llicència ambiental de l'activitat d'aparcament.
 - Documentació tècnica i projecte específic en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
 - Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
 - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència ambiental de l'activitat de l'aparcament.
 - 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.
 - En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requisits ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
 - Pressupost del projecte bàsic per capítols per procedir a la contractació de l'empresa constructora, en cas que l'INCASOL ho sol·liciti.
- c) Projecte executiu amb visat col·legial que inclourà, a banda de la documentació específica:
- 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.

- En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
- Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
- Document justificatiu d'assoliment dels requisits ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

d) Documentació per iniciar les obres:

- Assumeix de direcció amb visat col·legial.

e) Documentació de la direcció d'obres:

- Certificació mensual ordinària acompanyada de la documentació de seguiment: actes de les visites d'obres, recull fotogràfic compostat per vistes generals de tota l'obra i altres qüestions d'interès,...
- Direcció i el certificat final de les obres d'infraestructura comú de telecomunicacions.
- Direcció i el certificat final de les obres corresponents a l'activitat d'aparcament.
- Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives executades en obra.
- Document justificatiu d'assoliment dels requeriments ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives executades en obra.
- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.
- Plànols individuals de cada habitatge (DinA3 a E 1:50 amb mobiliari, instal·lacions, llegenda de la simbologia de les instal·lacions, adreça i superfície útil total d'acord amb les escriptures)
- Llibre de l'Edifici.
- Certificat Final d'obra amb visat col·legial.

f) Documentació final:

- Actualització de la documentació tècnica.
- Aixecament topogràfic de l'edifici executat i les coordenades GML.
- Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada.

g) Documentació retorn aval:

- Informe sobre la verificació de funcionament de la instal·lació de contribució d'energia renovable 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.

Fase corresponent a la post-execució:

- h) Redacció del manual d'ús de la promoció per als residents amb sessió explicativa presencial a les mateixes instal·lacions.
- i) Informes relatius a l'estat dels sistemes constructius de la promoció, així com de la recepció i posada en marxa dels habitatges per part dels usuaris, explicitant les dificultats amb què s'hagin pogut trobar els residents per obtenir el correcte funcionament de l'habitatge i les mesures d'eficiència energètica implantades.

Es requerirà un informe als 6 mesos i un altre a l'any de l'adjudicació dels habitatges, amb les visites presencials a la promoció necessàries per la redacció d'aquests informes. En l'informe s'haurà de reflectir les entrevistes personalitzades a un 25% de les unitats de convivència de la promoció.

5. HONORARIS.

5.1 Forma de pagament

L'import total dels honoraris de licitació per la redacció del projecte arquitectònic és de **97.240,23€ (+ IVA)**. L'import total dels treballs de direcció de les obres d'edificació, juntament amb els treballs de la fase de post-execució és de **54.295,54 € (+ 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 especificada en l'apartat 5.2, aprovat tècnicament per part de l'INCASÒL i amb visat col·legial, amb els següents pagaments parcials:

- a) Honoraris de l'Avantprojecte: **30.013,01 € (+ IVA).**
- b) Honoraris del Projecte bàsic: **27.026,02 € (+ IVA).**
- c) Honoraris del Projecte executiu: **40.201,20 € (+ 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 no obtenció de llicència per causa no imputable a l'adjudicatari/a.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

- d) Honoraris de la Direcció d'obres: **40.539,03 € (+ IVA).**

L'import dels honoraris de direcció d'obres serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, que es presentaran conjuntament amb els honoraris de direcció d'execució i coordinació de seguretat i salut (en fase d'execució), i la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, amb els següents pagaments parcials:

- El **10%** dels honoraris de direcció, un cop signada l'Acta de Replanteig i inici d'obres. Si el replanteig es fes per parts, s'abonarà a la signatura de cada acta la part proporcional de l'import anteriorment assenyalat i que correspongui a la part d'obra replantejada.



- Durant l'execució de les obres s'abonarà el **80%** dels honoraris de direcció en terminis parcials (**una sola factura per trimestre**) determinats per l'aprovació de les certificacions d'obra, de forma proporcional al volum d'obra executada.
- El **10%** de la resta dels honoraris de direcció, un cop aportada la documentació especificada en l'apartat **5.2.e**).

e) Honoraris de la Documentació final: 6.756,51 € (+ IVA).

L'import dels honoraris de la documentació final serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, que es presentarà conjuntament amb els honoraris de direcció d'execució, i la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, una vegada presentada la documentació especificada en l'apartat **5.2.f**).

Fase corresponent a la post-execució:

f) Honoraris de la fase de post-execució: 7.000,00 € (+ IVA).

L'import del 50% dels honoraris de la documentació final serà abonat a la presentació de cadascun dels dos informes requerits, el primer als sis mesos des de l'adjudicació dels habitatges als arrendataris, i el segon a l'any des de l'adjudicació dels mateixos.

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.2 Desglossament dels imports d'honoraris

El desglossament per a cada una de les tasques incloses en el contracte de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu, es detalla de la següent manera sobre l'import de licitació:

Fase corresponent a la redacció del projecte:	
Redacció de l'avantprojecte inclou requisits ambientals, documentació topogràfica i estudi geotècnic	30.013,01 €
Redacció del projecte bàsic	27.026,02 €
Redacció del projecte executiu sense amidaments, pressupost i plec	35.471,65 €
Revisió dels amidaments, pressupost i plec	4.729,55 €
	97.240,23 €

En relació a la direcció de les obres i els treballs de post-execució, el desglossament dels imports de cadascuna des les tasques incloses en el posterior contracte, si s'escau, es detalla:

Fase corresponent a la direcció d'obres:	
Direcció d'obres	40.539,03 €
Redacció del projecte d'obra executada	6.756,51 €
Fase corresponent a les tasques post-execució	7.000,00 €
	54.295,54 €

6. TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució del contracte serà la corresponent a la redacció del projecte, amb els següents terminis parcials de presentació dels projectes:

- a) Avantprojecte: 2 mesos a partir de la primera reunió de redacció de projecte, un cop establert el programa definitiu de l'encàrrec.
- b) Projecte bàsic: 2 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació l'avantprojecte per l'INCASÒL.
- c) Projecte executiu: 6 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació del projecte bàsic per l'INCASÒL.

En cas que es procedeix amb la contractació de la direcció de les obres, el termini 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 especificada en l'apartat 5.2.f) d'aquest plec serà d'1 mes des de l'emissió del certificat final d'obra per la direcció facultativa. 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.

El termini de la fase de post-execució serà el corresponent a un any després de l'adjudicació dels habitatges.

7. PRESENTACIÓ DELS PROJECTES

Els projectes es presentaran segons es concreta en l'ANNEX 3. Presentació i Contingut dels projectes de construcció d'habitatge, inclòs en aquest Plec Tècnic.

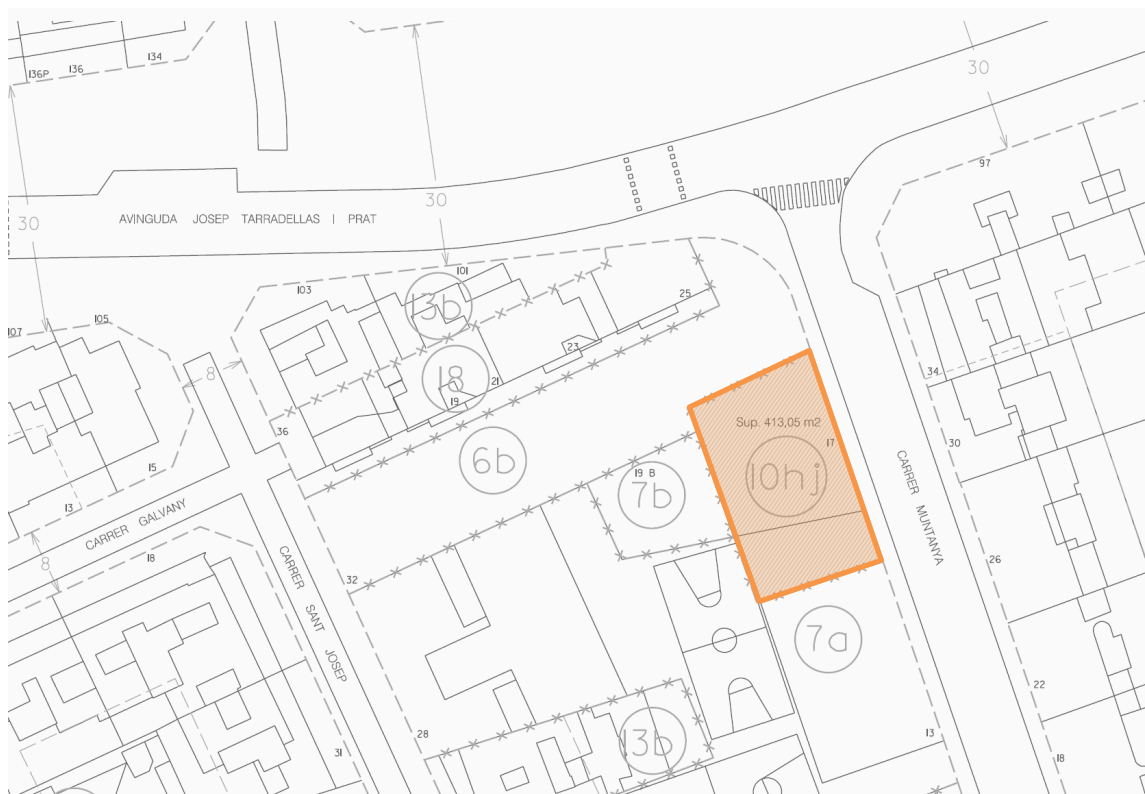
A més, caldrà aportar els exemplars previs que siguin necessaris per a la completa revisió del projecte.



**ANNEX 1: SOLAR DEL CARRER DE LA MUNTANYA NÚM. 17-19 AL BARRI DE
SANT JOSEP DE L'HOSPITALET DEL LLOBREGAT.**

a. EMPLAÇAMENT





b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR

La parcel·la objecte d'aquest contracte forma part de l'àmbit objecte de la Modificació puntual del PGM al carrer de Galvany des de la cruïlla amb el carrer Sant Josep fins a la cruïlla amb el carrer de la Muntanya, que va ser aprovada definitivament, pel C.P.T.O.P el 19 de juny de 2008.

En la memòria d'aquesta MPGM, s'estableix que:

“El ràpid creixement dels municipis de l'arc metropolità conjuntament amb les poques limitacions de les normatives prodemocràtiques ha deixat a l'estructura actual de la ciutat, velles ferides que cal en la mesura del possible anar subsanant. Si bé el PGM planteja diverses alternatives de millora, tant des d'estratègies directes mitjançant àmbits de remodelació com des de qualificacions de congelació del sector a expenses del creixement de la ciutat, no ha pogut resoldre el gran número de incongruències en el teixit de la ciutat.

L'existència d'edificacions de gran alçada al costat d'un teixit de casa de cos i petit taller és una constatació en la ciutat metropolitana. En molts cops aquest canvi de model tipològic comporta, a més, l'aparició de grans mitgeres aparents dins de la ciutat, sobre les quals calen mesures d'actuació. En molts dels casos el sòl de l'entorn, molt ocupat, no deixa més alternatives d'actuació que la neteja o l'ornament.

No obstant, resten encara àmbits sense desenvolupar on és possible la transformació urbanística a fi de garantir l'ordenació de l'edificació i obtenir sòls destinats a sistemes que espongin la ciutat.

Aquestes operacions de transformació de la ciutat han de ser capaces d'aportar, també, sostre en destí a habitatge protegit, concertat i si és possible habitatge de lloguer”.



Aquest enfocament de la necessària transformació urbanístico-social de l'entorn del barri on es situa la parcel·la, va traduir-se en les disposicions normatives que es detallen en el Capítol 4 (Normativa) del Text Refós de la Modificació Puntual del PGM, aprovada pel ple de l'Ajuntament en sessió de 5 de febrer de 2008 i aprovada definitivament, pel C.P.T.O.P el 19 de juny de 2008.

c. L'EDIFICI

El solar on es desenvoluparà la promoció d'habitatges objecte d'aquest contracte està situat a la cantonada que conforma la cruïlla del carrer de Galvany amb el carrer de la Muntanya al barri de Sant Josep de l'Hospitalet del Llobregat i s'identifica en els plànols del projecte de reparcel·lació, aprovat a l'any 2019, amb la clau 10hj (dotació d'habitatges per a joves, en règim de lloguer).

La posició de la promoció, dins de l'àmbit dels entorns dels carrers de Galvany, de Sant Josep, de la Muntanya i Avinguda Tarradellas estan consolidats amb edificacions d'alçada molt superiors a les admeses pel PGM en funció de l'amplada de la vialitat. En concret l'avinguda Tarradellas està consolidat amb edificis de PB+8PP o el carrer Sant Josep amb edificacions de PB+3PP+A.

D'entre les esmentades edificacions destaquen les situades entre l'avinguda Tarradellas i el carrer Galvany, davant del solar i separades pel carrer de Galvany, que amb una superfície de forma triangular estreta i allargada, es disposen uns volums de 9 plantes.

Pel que fa a la resta de l'illa on està situada la parcel·la, aquesta està ocupada per teixit residencial sobre els vials de l'entorn i una escola que ocupa part de l'interior d'illa i les façanes sobre el carrer Muntanya i Sant Josep.

La parcel·la disposa d'una superfície de 413,05m², una ocupació en planta baixa del 100% i una edificabilitat màxima de 1.6252,20m²st. El planejament permet una edificació de planta baixa i 3 plantes pis, amb una planta altell computable a efectes de l'edificabilitat. La planta baixa es destinarà a ús d'equipament docent municipal, gimnàs de l'escola veïna existent (75%), i accés i serveis complementaris dels allotjaments dotacionals (25%). El 100% de la planta altell es destinarà com a equipament docent municipal, i el 100% de les plantes pis es destinarà a habitatges per a joves en règim de lloguer. El planejament fixa el nombre màxim d'allotjaments dotacionals per a la parcel·la en 21 unitats.

El programa funcional plantejat per aquesta promoció pretén donar resposta a l'ànim de l'Ajuntament de l'Hospitalet de fer possible que el major nombre de joves puguin establir-se a la Ciutat, població que representa una aposta per al futur i un important cabal de dinamisme social i cultural. Programa per joves: habitatges 3 persones.

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.

El projecte 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



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Ref: DHE / PP/ RD/CB

AMA/PEP: 3251-01

EXA: **

Codi seda: **

de redacció del projecte com durant l'execució de l'obra, fent especial èmfasis en les zones comunes de l'edifici.



Generalitat
de Catalunya



d. EXTRACTE DEL PLANEJAMENT

Planejament vigent	- Pla General Metropolità, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 19/07/1976 - Text Refós de la Modificació Puntual del PGM al c/Galvany des de la cruïlla amb el c/Sant Josep fins a la cruïlla amb el c/Muntanya, aprovat definitivament pel C.P.T.P el 19/06/2008.
Classificació sòl	- Sòl urbà
Qualificació urbanística	- Allotjament dotacional per a joves (Clau 10hj)
Tipus ordenació	- Edificació volumètrica específica
Superfície parcel·la	- 413,05m ²
Sostre màxim	- 1.652,20m ²
Nombre màxim habitatges	- 21
Altura màxima	- 15,00m (PB+3PP)
Ocupació màxima en PB	100%
Ocupació del subsòl	100%
Usos permesos	- Planta baixa: Serveis complementaris de l'habitatge (màxim 25%). Equipament comunitari (el restant, 75%). - Planta altell: Equipament comunitari - Plantes pis: Allotjament dotacional - Planta soterrani: Garatge o instal·lacions lligades o no a l'edificació.
Places aparcament	- Atesa la configuració i característiques del solar, caldrà justificar la inviabilitat tècnica i econòmica de la previsió de places d'aparcament al solar d'acord amb la Modificació de la normativa urbanística del PGM referent a aparcaments. Text refós. Abril 2000.



Ús	Marge	Zona PGM		Unitats
		12/12 b	Resta de zones	
Edifici de vivenda	> 150 m2 const.	1,5	2	placa / vivenda
	90 a 150 m2const.	1	1,5	placa / vivenda
	60 a 90 m2 const.	1	2	placa / 2 vivendes
	< 60 m2 const.	1	4	placa / 4 vivendes
Edificis per a oficines, despatxos, bancs i similars; o amb oficines, despatxos, bancs i similars.		- 1	1 -	pl / 60 m2 útil pl / 100 m2 útil
Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda.	> 400 m2 amb destí comerc.	- 1	1 -	pl / 60 m2 const. pl / 80 m2 const.
Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a l'ús industrial.	> 100 m2 en magatzems	1 -	1 1	pl / 100 m2 útil pl / 200 m2 útil (magatzem)
Teatres, cinemes, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditorium, instal. esportives i anàlegs.	Fins a 500 loc. o usuaris	1	1	pl / 15 loc-usu.
	A partir de 500 loc.	1	1	pl / 10 loc-usu.
Hotels, residències i similars	4 ó 5 estrelles	1*	1	pl / 3 hab.
	3 estrelles	1*	-	pl / 5 hab.
	3 estrelles	-	1	pl / 3 hab.
	Restants	1	1	pl / 6 hab.
Cliniques, sanatoris i hospitals		- 1	1 -	pl / 6 lits pl / 10 lits
Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs	> 1600 m2	1	1	pl / 200 m2
Centres d'estudis superiors		- 1	1 -	pl / 60 m2 pl / 100 m2
Tallers de reparació de vehicles	Cobres	2	2	Moli de tamany: de 3x8 m per a camions per a camions
	Motos	1	1	
Àrees de càrrega i descàrrega (en usos comercial i industrial)	400 / 800 m2	1	1	
	800 / 1500 m2	2	2	
	cada 1500 m2	1	1	

* Número de places per habitacions dobles o equivalent senzilles

Condicions establertes a la normativa per alliberar-se total o parcialment, del compliment de les previsions d'aparcament:

7. El Ayuntamiento podrá liberar total o parcialmente del cumplimiento de las previsiones de aparcamiento en las condiciones establecidas cuando ello resulte aconsejable atendidas las siguientes circunstancias u otras análogas:

- Condiciones de accesibilidad determinadas por las características físicas de la red viaria del sector (dimensiones de aceras, carácter peatonal, anchura de viales, ...)
- Características de la parcela o finca.
- Características de la edificación actual que se conserve, atendiendo especialmente su grado de consolidación y la concurrencia de algunas de las condiciones señaladas en el art. 23 de las Ordenanzas Metropolitanas de Rehabilitación.
- En general, cualquier otra circunstancia que no permita su ubicación en el propio edificio o en terrenos ocupables en subsuelo de la propia finca o cuando para ello fuere necesaria la adopción de medios técnicos extraordinarios o soluciones notoriamente desproporcionadas.

Para ello será necesaria petición expresa del interesado al Ayuntamiento, a la que acompañará la documentación acreditativa de la concurrencia de las indicadas circunstancias. Este trámite podrá hacerse con carácter previo a la solicitud de licencia de obras.

e. PROGRAMA FUNCIONAL

Qualsevol incongruència entre el Plec i els Estàndards d'habitatge social prevaldrà el que s'indica en aquest Plec de prescripcions tècniques.

- **Habitatges de de lloguer HPO per un programa funcional de 3 persones** concretat en l'ANNEX 3*: habitatges amb 2 dormitoris (un doble i un individual), cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. Superfície útil mínima computable de 55 m².

- Criteris generals:

- 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.
- Per tal de millorar les condicions d'habitabilitat dels usuaris, es considera necessari preveure en la totalitat dels habitatges (plantes baixes i plantes pis), un espai exterior d'us privatiu.

- Criteris d'inclusió:

- Els espais dels habitatges han ser de flexibles i fàcilment adaptables per tal de poder satisfer les necessitats canviants dels ocupants present i futurs.
- Prioritzar la igualtat de superfície entre els dormitoris
- L'espai de cuina ha de permetre la connexió i la visibilitat amb les altres estances de l'habitatge. Posició com a element central de l'habitatge
- La dimensió de la cuina ha de permetre el treball de més d'una persona

* ANNEX 3: *Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.*

Es pretén promoure habitatges d'alta qualitat espacial, flexibles i versàtils, adaptables en el temps i a les necessitats canviants de les persones.

La qualitat arquitectònica dels habitatges s'ha de veure reflectida en el disseny dels espais que formen l'habitatge, la seva organització interior i la continuïtat d'aquests amb l'espai exterior, tenint en compte el seu dimensionat i la relació entre els espais. Es pretenen espais flexibles i des-jerarquitzats, prioritzant la igualtat de superfícies entre les estances destinades a dormitori.

Habitatges amb inclusivitat i criteris de gènere, especialment a les cuines, les quals han de ser un espai on es permeti la connexió i la visibilitat amb les altres estances de l'habitatge i on es permeti el treball de més d'una persona.

• Planta baixa:

a. Equipament comunitari docent (310m² superfície construïda):

Sala polivalent – vestuaris:261,50 m²

Sala màquines – magatzem:.....15 m²

Ascensor:.....5 m²

Total:282m²

TOTAL CONST (+10%):309,70 m²

(Veure ANNEX 4)

b. Serveis complementaris de l'habitatge (103,35m² superfície construïda):

Serveis complementaris de l'habitatge: 103,35m²

- Local d'ús comunitari per bicicletes i/o cotxets per nadons amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m² per plaça, amb recorregut accessible i segur des del vial, vetllant pel compliment dels criteris d'inclusió i perspectiva de gènere. L'espai haurà de garantir una bona il·luminació natural i/o artificial. Incidint en els requisits de perspectiva de gènere.
- 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. 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. La ubicació d'aquest espai ha d'estar situat fora de la vertical dels dormitoris.
- Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja s'hauran de situar a la planta baixa.

Criteris d'inclusió:

Els vestíbuls i espais d'accés comunitari seran oberts, transparents i que facilitin les relacions comunitàries

Els accessos a l'edifici presentaran una configuració espacial clara i regular, que garanteixi en tots els seus espais i recorreguts la percepció de seguretat, sense punts cecs ni cantonades amb angles morts.

• Planta Altell :

c. Equipament comunitari docent (149 m² superfície construïda):

Aula 1 psicomotricitat:.....55 m²

Aula 2:55 m²

Escala – circulació - altres:.....20 m²

Ascensor:5 m²

TOTAL:135 m2

TOTAL CONST (+10%):149 m2

(Veure ANNEX 4)

• **Criteris per un habitatge saludable:**

Es matisen aquests criteris tenint en compte els que són comuns a la sostenibilitat ambiental i a la biohabitabilitat (AMB BH), els que són de sostenibilitat ambiental (AMB), i els que són de biohabitabilitat (BH).

○ **Limitació del consum energètic (HE0 CTE)**

- AMB **Classe A en emissions de CO2** segons Certificació Energètica. Addicionalment, això ha de permetre:

- **Reducció del 10%** de l'indicador EP total respecte del límit corresponent
- **Reducció del 20%** en l'indicador EP no renovable respecte del límit corresponent
- **≤4% (350h)** hores fora de consigna sense sistemes de calefacció i refrigeració definits (només amb sistemes de substitució activats)

○ **Condicions pel control de la demanda energètica (HE1 CTE)**

- AMB **Classe A als indicadors de demanda** segons Certificació Energètica.

En el cas de Barcelona, això vol dir **< 10 kWh/m2·a** per la demanda conjunta Calefacció + Refrigeració amb una demanda màxima de Calefacció **< 7,7 kWh/m2·a**. Aquesta demanda permet evitar la justificació de valors límit de la transmissió tèrmica dels tancaments i potenciar la implementació de solucions bioclimàtiques (galeries captadores, atris, murs trombe, etc.).

- AMB BH Millora dels aïllaments de tancaments per sobre del límits normatius complementant, si és precís, l'estratègia bioclimàtica (**annex E del DB-HE del CTE**)
- AMB BH **Inèrcia tèrmica**: per afavorir la regulació higròtermica i l'estabilitat de la temperatura interior, cal l'ús de tancaments i particions interiors amb materials d'elevada densitat (>1200 kg/m3) que comportin efusivitats tèrmiques ($\sqrt{\rho \cdot c \cdot \lambda}$) superiors a 1000, en almenys un 25% de les superfícies en contacte amb l'ambient interior, i amb una massa superficial > 60kg/m2

○ **Condicions de les instal·lacions tèrmiques (HE2 CTE)**

- AMB Amb demandes de clima optimitzades, **l'ACS serà la demanda principal a cobrir**, que en cas de ser resolta amb solucions centralitzades, caldrà justificar la optimització dels rendiments de generació, distribució i emissió, així com els costos de gestió i manteniment.

○ **Contribució mínima d'energia renovable per cobrir demanda d'ACS (HE4 CTE) i generació mínima d'energia elèctrica (HE5 CTE)**

- AMB **Generació d'energia in-situ** per cobrir:
 - la demanda d'ACS
 - la demanda calefacció i refrigeració
 - esgotar el potencial de captació en cobertes i superfícies horitzontals per

cobrir la resta del consum de l'habitatge

○ **Qualitat de l'aire interior (HS3 CTE)**

- **AMB BH Ventilació natural creuada** a tots els espais habitables directament a l'exterior o amb patis. Es compliran les condicions de disseny que garanteixen el correcte funcionament i la qualitat de la ventilació seguint les següents recomanacions:
 - Com a mínim una entrada o sortida d'aire a cada local ubicat a façana i/o pati.
 - Tots els elements d'entrada o sortida d'aire disposaran d'elements de regulació de cabal i tancament. Preferiblement, finestres oscil·lo batents.
 - Serà possible la ventilació amb els sistemes de protecció solar en funcionament.
 - Augmentar el màxim possible la diferència d'alçada entre els elements d'entrada i sortida d'aire.
 - Les obertures de pas entre estances es faran preferentment per la part superior.
- **AMB BH Sistemes de ventilació per salubritat** per cabal variable segons el DB-HS3 amb regulació per condicions d'Humitat Relativa, que garanteixin en tot moment la qualitat de l'aire i que acompliran les necessitats de difusió dels contaminants cedits pels materials al medi, que han de ser especialment reduïdes. Tot i això, cal evitar materials d'acabat superficial:
 - **BH** amb emissions de COVs totals $>1000 \mu\text{g}/\text{m}^3$, justificable a través de segells de control d'emissions segons la ISO 16000-6.
 - **BH** lliures de retardants de flama bromats, clorats o organofosforats (extensible a altres materials de construcció i instal·lacions).
 - **BH** d'origen natural. Especialment sobre paraments higroscòpics, evitant els revestiments plàstics.
- **AMB BH Superfícies amb higroscopicitat** per absorbir canvis d'humitat regulant el comportament higrotèrmic dels espais, amb un valor d'absorció de vapor d'aigua en 3 hores amb un increment de la humitat del 40 al 80% $\geq 15 \text{ gr}/\text{m}^2$.

○ **Condicions de les instal·lacions d'il·luminació (H3 CTE)**

- **AMB BH Aprofitament de la il·luminació natural** dels espais, justificant en els espais d'estança valors de Factor de Llum Diürna **FLD (ó DF) entre 3% i 5%**.
- **BH Disseny d'una instal·lació d'il·luminació cronobiològica.** Característiques de les fonts de llum:
 - amb IRC $\geq 90\%$
 - temperatura de color de màxim 3000°K
 - lluminàries LED que compleixin la regulació de flicker segons el Reglament (UE) 2019/2020

○ **Protecció del soroll (HR CTE)**

- **AMB BH Absorció acústica dels espais comuns de l'habitatge** amb valors d'absorció acústica promig dels paraments $\alpha = 0,20$

- **Protecció front els camps electromagnètics**
 - **BH Camps electromagnètics:**
 - **Toma de terra** inferior a 15Ω si hi ha parallamps o a 37Ω si no n'hi ha.
 - **Connexió de totes les masses metàl·liques** a la toma de terra.
 - **Traçats de cables i aparells** allunyats de les zones d'estada permanent, fent pont als capçals dels llits i evitant cablejat a la cara oposada de la paret.
 - **Distribució en espiga** de la xarxa elèctrica interior (no en anell).
 - **Connexió digital i domòtica** per cable a totes les habitacions.
 - **BH Electricitat estàtica:**
 - **Evitar materials d'acabat sintètics**, ja sigui en revestiments, equips o instal·lacions d'aire.
- **Protecció front a radiacions naturals. Gas radó.**
 - **BH** Prioritzar l'execució d'un **forjat sanitari ventilat** per esmorteir el gas radó.
 - **BH Garantia de baixes emissions radioactives** en materials ceràmics i petris. Referències: urani: 200Bq/kg, Thori: 200Bq/kg, Potasi: 3000Bq/kg.
 - **BH** Es valorarà positivament l'avaluació d'altres fonts de radiació natural en la ubicació de zones d'alta permanència.
- **Emissions degudes a la fabricació dels materials (mínim Fases d'ACV A1/A2/A3) / Banc de materials / DNSH**
 - **BH Indicador de Potencial d'Escalfament Global** mesurat a través de les dades ambientals del TCQ Mediambiental. No superar els 600 kgCO₂eq/m² de superfície útil d'habitatge.
 - **BH Pes de materials de l'edifici**, per habitatge, per subsistema, per element constructiu, per partida de obra. Caldrà definir durabilitat i accessibilitat als materials.
 - **AMB BH Llista de verificació** del principi de 'no fer un dany significatiu' (DNSH en anglès).
- **Incorporar la vegetació en el projecte d'edificació**
 - **BH** Descriure les mesures per integrar la vegetació en la proposta global de l'edifici, estudiant l'envolupant i els espais comuns d'acord amb les característiques del lloc i particularitats del projecte.
- **Aclariments:**
 - La superfície útil mínima computable inclou la superfície útil interior de l'habitatge més la superfície útil exterior computable que és el 50% de la superfície útil dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.
 - La MPGM especifica per a la parcel·la un densitat màxima de 21 habitatges. En encabir el programa de l'equipament entre la planta baixa i la planta altell (computable a efectes de sostre edificable), no serà possible esgotar el sostre de les 3 plantes pis permeses al planejament, i per tant, no es podrà assolir el

topall màxim de 21 habitatges. Es requereix arribar al màxim nombre d'habitatges esgotant el sostre.

f. PRESSUPOST MÀXIM: 1.300 €/m² construït ponderat

COST	Pressupost licitació (PEC sense IVA)	Superfície construïda ponderada
€/ m² ponderat	Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial	100% sup. construïda habitatges + 100% sup. construïda espais comuns + 60 % sup. Altres usos + 60% sup. construïda aparcament i comercial

ANNEX 2. 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:

- *Arxiu A2_DocumentacioTecnicaEspecificca.zip:*

2.1 Planejament

Text Refós de la Modificació Puntual del PGM al c/Galvany des de la cruïlla amb el c/Sant Josep fins a la cruïlla amb el c/Muntanya , aprovat definitivament pel C.P.T.P el 19/06/2008.	<i>MPGM_Memòria.pdf</i> <i>MPGM_Normativa.pdf</i> <i>MPGM_Annexe.pdf</i> <i>MPGM_Memoria_social.pdf</i> <i>MPGM_Pi.pdf</i> <i>MPGM_PO_Infraest.pdf</i>
Certificat qualificació urbanística	<i>Fitxa_Urb.pdf</i>
Informe Urbanístic	<i>Inf_Urb.pdf</i>

2.2 Topogràfic

Base topogràfica	<i>Topografic.dwg</i>
------------------	-----------------------

2.3 Fotografies del solar

Fotografies solar	<i>1.jpg, 2.jpg, 3.jpg, 4.jpg</i>
-------------------	-----------------------------------

2.4 Programa equipament -gimnàs

Ampliació escola – Programa orientatiu.pdf	<i>Ampliacio escola – Programa orientatiu.pdf</i>
Ampliació escola – Acabats.pdf	<i>Ampliacio escola - Acabats.pdf</i>

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL

La documentació tècnica general i les guies-pauta per a l'elaboració dels treballs, objecte d'aquest contracte, estarà a la vostra disposició en el perfil del contractant de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. Amb el següent contingut:

▪ *Arxiu A3_DocumentacioTecnicaGeneral.zip:*

Estàndards d'habitatge social: pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASOL	<i>EstandardsHabitatge.pdf</i>
Guia tècnica de Biohabitabilitat. Criteris de salut i benestar en les promocions d'habitatge	<i>20220331_GuiaBiohabitabilitat_v6.pdf</i>
Habitatge social INCASÒL. Perspectiva de gènere	<i>20201001_HabSocialPerspectiva genere.pdf</i>
Solucions constructives per al compliment del DB-HR Protecció front el soroll	<i>20181125_SolConstDB-HR.pdf</i>
Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASOL	<i>PresentacioProjectes.zip</i>
Requisits BIM de l'INCASÒL	<i>EDI-Req_BIM_E0x.xx.xlsx</i>