



Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció del complex immobiliari format per dues promocions de 38 habitatges de lloguer assequible (16 unitats al carrer de Sant Jaume núm. 26 i 22 unitats al carrer de Sant Jaume núm. 22), un Centre d'atenció primària (CAP), un aparcament unitari en planta soterrani i la urbanització del sòl públic, viari i espais lliures, de l'àmbit del PAU 12 del barri del Carme de Reus.

Juny 2025





DHE/CPR/IS/PP/MJ/CA
INCASOL
Institut Català
del Sòl

Ref.:
AMA/PEP: 2260031
EXA: 365/2025
Codi seda: 019110 0001

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





ÍNDEX DEL PLEC

1. PRESENTACIÓ	4
2. OBJECTIUS DEL PROGRAMA DE LLOGUER ASSEQUIBLE	5
3. OBJECTIUS DEL CONCURS	8
4. OBJECTE DEL CONTRACTE	11
5. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI/ÀRIA	13
6. HONORARIS.	22
7. TERMINIS D'EXECUCIÓ	25
8. PRESENTACIÓ DELS PROJECTES	26
9. CONSULTES SOBRE ASPECTES TÈCNICS	26

ANNEX 1. SOLAR OBJECTE DEL CONCURS

- a. EMPLAÇAMENT
- b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR
- c. L'EDIFICI
- d. EXTRACTE DEL PLANEJAMENT
- e. PROGRAMA FUNCIONAL
- f. PRESSUPOST MÀXIM

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:	42
--	----

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL	43
---------------------------------------	----



1. PRESENTACIÓ

La Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i de les Secretaries de Territori i Habitatge, així com l'Institut Català del Sol (en endavant l'INCASOL) i l'Agència de l'Habitatge impulsa la construcció del Parc Públic de Lloguer assequible per garantir el dret d'accés a l'habitatge, considerat un eix fonamental de la cohesió social.

El present concurs ha de servir per a seleccionar la millor proposta arquitectònica del complex immobiliari format per habitatge de lloguer assequible, un equipament sanitari, un aparcament soterrat de titularitat municipal i la urbanització de l'espai públic de l'àmbit.

Amb relació a l'habitatge des del Govern de la Generalitat es realitza una aposta decidida per abandonar un model que havia posat l'accent en la promoció d'habitatges de venda, i prioritzar de forma clara i inequívoca l'habitatge públic de lloguer.

L'objecte del plec tècnic és definir les condicions que regiran els criteris de selecció del comitè d'experts per a seleccionar la millor proposta de serveis d'assistència tècnica a l'INCASOL per a la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció del complex immobiliari, a dues parcel·les situades entre els carrers de Sant Jaume, de la Closa de Freixa, de Sant Benet i de Sant Francesc al barri del Carme al municipi de Reus, d'acord amb els barems i objectius de l'INCASOL, l'Ajuntament de Reus i el Servei Català de la Salut (en endavant CatSalut).

El Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible promou habitatges assequibles a llocs de demanda contrastada, on la població resident té dificultats per accedir a l'habitatge. La proposta arquitectònica i tècnica haurà de projectar un edifici concebut com a una extensió del parc públic, capaç de fer front als canvis socials que s'esdevindran al llarg del segle XXI. Hauran de ser edificis concebuts des de la perspectiva de la seva gestió, amb l'especificitat que els usuaris podran anar canviant al llarg del temps i tindran orígens, situacions vitals i necessitats molt diverses.

El comitè d'experts seleccionarà les propostes que ofereixin un millor servei social, tenint en compte les possibilitats de l'espai, el clima, la materialitat i el sistema de muntatge. A més, en un context d'emergència climàtica, el parc públic haurà de ser innovador en l'estalvi energètic i el procés constructiu haurà de tenir en compte tot el cicle de vida de l'edifici. El conjunt edificat haurà de ser, a més d'un contenidor d'habitatges, un espai de referència al barri i un exemple d'excel·lència arquitectònica.

El present concurs constitueix una crida al sector de l'arquitectura a contribuir, amb els seus projectes i propostes, noves maneres de concebre el parc públic d'habitatge del futur, que necessàriament haurà de comptar amb el respecte, la responsabilitat i el bon ús dels futurs usuaris.

Els plecs s'han escrit a consciència per a donar espai a la creativitat i a la generació de noves solucions coherents i adequades a les necessitats reals i contextuais de cada territori.

L'Ajuntament de Reus, l'Institut Català del Sol i el Servei Català de la Salut han signat un conveni de col·laboració a data 28 de març de 2023 amb la finalitat de promoure un centre d'atenció primària, un aparcament soterrat i habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible al barri del Carme del municipi.



2. OBJECTIUS DEL PROGRAMA

2.1 PROGRAMA DEL CENTRE D'ATENCIÓ PRIMÀRIA

Tal com s'indica al conveni, l'Ajuntament de Reus ha manifestat l'interès i necessitat d'ubicar un centre d'atenció primària (CAP) en terrenys situats al PAU 12, amb l'objectiu de donar un suport estructural adequat a les demandes d'atenció primària i salut comunitària de la població de l'àrea bàsica de salut (ABS) Reus 1 corresponent al popular barri del Carme.

2.2 PROGRAMA DE LLOGUER ASSEQUIBLE

El salt endavant de les polítiques d'habitatge per part del govern de la Generalitat es materialitzen iniciant una estreta col·laboració entre l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que han definit conjuntament com han de ser els habitatges del parc públic que l'Incasòl promourà i que l'Agència gestionarà per un període molt més llarg de temps. Anticipar possibles disfuncions en els edificis, pensar com es redueix la despesa energètica amb la tecnologia avui disponible i aplicar els coneixements que els gestors de l'habitatge públic han acumulat al llarg dels anys ha permès apuntar les principals decisions que han de regir els projectes.

MIRADA GLOBAL A LLARG TERMINI

Atès que el parc públic que es construeix ara serà un llegat per a futures generacions, cal posar èmfasi en la durabilitat dels edificis, amb un cicle de com a mínim 75 anys i una multiplicitat d'agents que en podran fer ús o l'hauran de mantenir.

Cicle curt: concepció, projecte i execució de l'obra

Cicle de vida de l'edifici: construcció, muntatges i desmuntatges parcials en cas de reparacions, substitucions d'equipaments hídrics o climàtics, reparacions eventuais

Cicle de vida de les persones: no és el mateix pensar en una casa a mida d'una família coneguda que posar-se a la pell de persones en situacions socials i vitals molt diferents, i que necessàriament aniran rotant al llarg de la vida útil de l'edifici

Diversitat d'agents implicats en la gestió del parc públic: canvis normatius, canvis institucionals, integració de novetats tecnològiques.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La demanda d'habitatges de lloguer a Reus ha augmentat als últims anys per diversos factors: l'augment del preu de l'habitatge de compra, el creixement demogràfic i la insuficient oferta d'habitatge de lloguer.

El programa preveu construir noves promocions d'habitatge públic dirigides al segment de la població que pot assumir el pagament de la renda de lloguer situada entre el 20% i el 40% per sota del mercat de lloguer del municipi, amb el topall màxim del preu de lloguer d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) segons el Decret 50/2020". Tot plegat fa que s'hagin d'anticipar i controlar escrupolosament els costos de construcció i de manteniment al llarg del cicle de vida de l'edifici.

El propi finançament de les promocions es concep amb un impacte econòmic i social positiu, amb un retorn de la inversió que fa possible que l'Incasòl financi aquestes construccions amb els increments nets anuals del Dipòsit de Fiances.



SOSTENIBILITAT SOCIAL

- Promoció d'un parc públic d'habitatges que garantirà una millor qualitat de vida pels ciutadans al llarg del segle XXI. Els nous habitatges donaran resposta a aquest repte sent durables, flexibles i versàtils, adaptables a l'evolució de les necessitats de la societat i als nous modes de vida d'unitats familiars actuals i futures.
- Amb aquesta ambició com objectiu, l'Incasòl desenvoluparà, en primer terme, promocions d'habitatges on els espais siguin desjerarquitzats i que tinguin en compte, també en els espais comuns dels edificis, la perspectiva de gènere i de les cures.
- Pel què fa a la vessant social de les promocions, els edificis que promou Incasòl tenen cura de l'agregació dels habitatges, fent especial èmfasi en la funcionalitat dels espais comuns que es configuren, la circulació que s'hi produeix i que l'accessibilitat als habitatges i els espais comuns eviti conflictes de convivència. Els vestíbuls d'accés, escales i eventuais espais en planta baixa o plantes pis d'ús comunitari han de ser dissenyats perquè realment tinguin un ús col·lectiu que eviti que siguin "espais de ningú", i que alhora, no puguin ser apropiats per a usos indeguts.

ARQUITECTURA I CIUTAT

Els nous edificis es desenvoluparan al barri del Carme que amb un origen obrer es va començar a formar el segle XVIII, junt el nucli antic de Reus. El procés de regeneració integral del barri es va iniciar fa vint anys, però faltava intervenir en la part més interior del barri. L'àmbit del PAU 12, del que formen part les parcel·les objecte del concurs, es troba en mig d'un dens teixit urbà consolidat, envoltat per un àrea residencial. Les edificacions de l'àmbit es varen enderrocar per a facilitar la transformació urbana i actualment està gairebé tot ocupat per una àrea d'aparcament en superfície.

El comitè d'experts del concurs donarà tota la importància a la interacció del nou equipament i els nous habitatges amb el seu entorn urbà immediat, amb vocació de contribuir a generar-hi més ciutat, a la continuïtat de l'esfera pública entre els nous edificis i les zones verdes, places o carrers del voltant. S'haurà de fer especial èmfasi al disseny de les plantes baixes de la promoció, on s'hi ubicarà el nou CAP del barri del Carme.

EDIFICIS SALUDABLES I SOSTENIBLES

Davant l'evident crisi climàtica, les noves promocions que desenvoluparà l'Incasòl situaran com a eixos principals els models de gestió energètica i l'ús racional dels recursos durant l'execució de la promoció en tot el cicle de vida de l'edifici.

El marc europeu estableix objectius a mig i llarg termini -com l'Horitzó 30/50- o la nova Directiva Europea d'Eficiència Energètica dels Edificis DEEE que estableix que els edificis han de produir emissions nul·les de gasos d'efecte hivernacle GEH.

Per això, aquest plec de prescripcions tècniques no només es refereix als indicadors de LEVEL(s) com una referència ineludible, sinó que demanarà complementar la llista de verificació de la UE del principi 'no fer un dany significatiu' (DNSH en les sigles en anglès), en el resultat final del projecte, i que estableix la necessitat de justificar una sèrie de punts relacionats amb l'impacte ambiental i assolir determinades fites, per exemple en el reciclatge de residus.



El present plec de condicions reflexa la intenció de l'INCASÒL d'estar a l'avantguarda d'aquestes demandes de la nova DEEE i, també, a treballar de forma cada cop més integrada en el marc Level(s) que és la referència en la mesura de la sostenibilitat a la UE.

Aquesta racionalitat en l'ús de recursos és, alhora, una eina i una necessitat quan es produeix habitatge per a llars de rendes baixes. El risc de pobresa -i, amb ell, de la pobresa energètica- obliga a que els habitatges siguin ambientalment segurs pels seus habitants, sense que unes rendes insuficients posin en risc la salut dels membres de la llar i, amb ell, de la habitabilitat que l'habitatge ha de proporcionar. És per això que els habitatges que vol produir l'INCASÒL han de permetre el confort dels seus habitants, fins i tot en casos de pobresa energètica. Cal garantir unes condicions saludables -no només des del punt de vista tèrmic- sense dependre d'una energia comercial el preu de la qual pot canviar molt en el decurs dels anys de vida de l'edifici.

L'INCASOL vol construir habitatges, i en aquest cas concret un CAP, amb unes demandes mínimes d'energia per satisfer el confort tèrmic interior. Unes demandes que, encara que no s'arribessin finalment a satisfer amb un reduït consum d'energia, no deixessin la llar per sota d'uns mínims saludables. Per això cal anar a la màxima exigència normativa, i aconseguir-ho amb sistemes bioclimàtics.

El Codi Tècnic de l'Edificació és molt restrictiu respecte a les demandes d'aïllament perquè respon a un model d'edifici molt aïllat de l'entorn i un clima interior sostingut per màquines eficients i alimentades per fonts renovables. Fins al punt que, per poder dissenyar des de criteris bioclimàtics sense haver de respectar les exigències de resistència tèrmica dels tancaments, cal complir uns requisits de demanda de clima molt baixos (per sota de 15 kWh/m² i any). Aquest és l'objectiu de les demandes baixes que es demanen als criteris ambientals i de salut d'aquest plec: donar lloc a una resolució bàsicament bioclimàtica de les demandes de clima.

Unes demandes de clima insatisfetes impliquen caure en situacions insalubres i sanitàriament perilloses. Per evitar-ho caldrà controlar:

- en quines circumstàncies i durant quan temps no s'assoleixen les condicions normatives
- la ventilació i la inèrcia tèrmica interior, per no desequilibrar la temperatura interior al renovar l'aire
- el vapor d'aigua a l'ambient interior, exigint la deguda higroscopicitat als paraments interiors
- assegurar la qualitat de l'aire amb una extracció mecànica controlada. Aquesta haurà d'evitar la presència de contaminants provinents dels materials

En definitiva, unes condicions tèrmiques interiors basades en una demanda tant reduïda i estabilitzada com per poder ser resoltes amb sistemes molt senzills i de molt baixa potència. I aquí és on cal considerar l'aportació dels sistemes de captació d'energia solar.

Les condicions tèrmiques han d'estar complementades per altres condicions ambientals: unes condicions lumíniques basades en l'aprofitament de la llum natural a les estances i unes condicions acústiques que assegurin no tant sols un aïllament acústic adient entre locals, sinó recuperar un nivell d'absorció acústica en els espais d'estada que s'ha perdut amb els revestiments plàstics de paraments i mobiliari.



Com reconeix l'estratègia One Health impulsada per la OMS, la sostenibilitat ambiental està estretament vinculada a la salut planetària i també al benestar de les persones. Els determinants de salut cada cop integren més l'impacte de l'exposoma (condicions de l'entorn) sobre la salut de les persones, i d'aquí la necessitat de que les polítiques d'habitatge i urbanisme integrin variables de salut.

En aquesta línia, l'INCASÒL va publicar l'any 2021 la Guia Tècnica de Biohabitabilitat. Es tracta d'un document de divulgació tècnica sobre els indicadors que incideixen en la salut i benestar dels usuaris d'edificis, i que proposa criteris de construcció (disseny general, sistemes constructius, materials i instal·lacions) que permeten obtenir edificis saludables. El document té la seva llavor en el document de consens "Criteris generals per un habitatge i urbanisme saludables" desenvolupat pel PINSAP (Pla Interdepartamental de Salut Pública de la Generalitat de Catalunya).

Les noves promocions d'INCASÒL incorporen alguns d'aquests criteris de biohabitabilitat. Molts d'ells formen part de l'estratègia bioclimàtica i de funcionalitat higrotèrmica que es demanen a l'edifici, i hi estan integrades en aquest plec de prescripcions tècniques. D'altres es situen per davant de les exigències del CTE. La guia serveix com una ajuda per facilitar l'aplicació d'aquestes mesures encaminades a millorar la salut i benestar de les persones en els habitatges.

3. OBJECTIUS DEL CONCURS

L'objectiu estratègic es la construcció d'un complex immobiliari amb unes demandes mínimes d'energia per satisfer el confort tèrmic interior de l'habitatge i del Centre d'atenció primària (CAP). Unes demandes que, encara no s'arribessin finalment a satisfer amb un reduït consum d'energia, no deixessin els espais interiors per sota d'uns mínims saludables, i aconseguir-ho amb sistemes bioclimàtics.

Es procurarà el màxim acostament al que és una habitabilitat ecològica, una habitabilitat que per obtenir-la empri els materials en cicles tancats -una economia circular- evitant l'emissió de residus a l'aire, a l'aigua i al sòl i, amb això, evitar els impactes ambientals que generen la crisi ecològica actual. Els fluxos implicats en la producció i manteniment de l'habitabilitat que cal considerar són els residus urbans, l'aigua, l'energia i els materials de construcció.

Aquest plec de condicions demana reduccions de les emissions de gasos d'efecte hivernacle (GEH) degudes a la fabricació dels materials respecte al màxim de 670kgCO₂/m² dels estàndard de les promocions prèvies d'INCASÒL. Més enllà de la substitució d'un material per un altre alternatiu de més baixes emissions de GEH, cal cercar estratègies de disseny que ens portin a la circularitat, al reciclatge, a l'ús de materials i sistemes descarbonitzats.

El present concurs és un procediment obert i, atesa la complexitat de la promoció, la participació al concurs requereix una solvència tècnica o professional d'haver redactat el projecte arquitectònic i assumit la direcció de les obres d'una promoció d'equipament sanitari i una promoció d'habitatge plurifamiliar, podent ser una mateixa promoció o dues promocions diferents. Així mateix, s'exigeix que l'equip tècnic pluridisciplinar, encapçalat pel licitador del concurs, incorpori un especialista en projectes d'urbanització, un especialista en instal·lacions d'equipament sanitari i un especialista en sostenibilitat i salut. Els licitadors aportaran una declaració responsable d'aquesta solvència.

Els licitadors presentaran una proposta d'idea per a la promoció, amb proposta gràfica i memòria escrita, de manera anònima sota l'autoria d'un lema. La unitat



promotora valorarà els criteris automàtics descrits al Plec de clàusules administratives (sobre C) i el comitè d'experts emetrà un judici de valor de les propostes (sobre B) en base a criteris de qualitat tenint en compte la sostenibilitat ambiental i salut, l'adequació a l'entorn, l'ordenació general de l'edifici, la distribució del CAP, la tipologia de l'habitatge i la sostenibilitat econòmica de la promoció.

L'equip millor puntuat, com proposat adjudicatari del contracte, aportarà la documentació relativa a la capacitat de solvència especificada a l'apartat G del Plec de clàusules administratives.

Sostenibilitat ambiental i salut

Les propostes han de tenir en compte l'impacte mediambiental que genera el procés d'edificació al llarg del cicle de vida dels edificis, des de l'obtenció de les matèries fins al final de la seva vida passant per la construcció i utilització.

En el mateix sentit, cal proposar 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 d'abordar i identificar 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'INCASOL els quatre factors clau que planteja la seva Guia de biohabitabilitat (Annex 3.2):

1. **Bioclima.** Disseny pensat en el benestar higrotèrmic, 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).

Adequació a l'entorn

Entenent la nova promoció objecte del concurs 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 la valoració de 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 es valorarà la relació de les plantes baixes 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.

Ordenació general de l'edifici

Per tal d'intentar garantir l'òptima relació funcional i social entre els diferents usos del programa i 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 relació entre els diferents usos, 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.

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, entenent aquest espai com una estança més de l'habitatge.

Distribució del Centre d'atenció primària (CAP)

Es valorarà la funcionalitat de la proposta tenint en compte la organització i situació dels diferents espais segons els seus usos, l'organització dinàmica amb flexibilitat i polivalència, seguint les directrius de disseny de Centres d'Atenció Primària del Departament de Salut.

Sostenibilitat econòmica

La sostenibilitat econòmica del programa de promoció d'habitatge públic assequible, el qual es finança mitjançant els recursos de les fiances dels contractes d'arrendaments, que per llei són dipositades i administrades per l'INCASOL, 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 1.350 €/m² a l'ús residencial, de 2.200 €/m² a l'ús sanitari, de 836 €/m² a l'ús d'aparcament i 230€/m² a la urbanització.

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.

4. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu, la direcció de les obres i la post-execució de dues promocions amb un total de 38 habitatges HPO de lloguer assequible (16 habitatges a l'edifici de la parcel·la identificada amb el núm.1 al plànol O.01 de proposta d'ordenació de la Modificació puntual del PGO i 22 habitatges a l'edifici de la parcel·la identificada amb el núm. 2), un local a la planta baixa de l'edifici de la parcel·la núm. 1, un centre d'atenció primària (CAP) a la planta baixa i a la planta primera de l'edifici de la parcel·la núm. 2, un aparcament unitari en planta soterrani sota l'àmbit del PAU12 i la urbanització del sòl públic i espai lliure de l'àmbit PAU12 del barri del Carme de Reus.

Tot i que l'objecte del contracte inclou el programa descrit al paràgraf anterior, durant la **fase del concurs**, els licitadors desenvoluparan una proposta arquitectònica per a l'edifici corresponent a **la parcel·la núm. 2, on el programa de planta baixa i planta primera és un Centre d'Atenció Primària i a les plantes segona i tercera habitatges de lloguer assequible, i un esquema de la distribució del programa de la planta soterrani**. Posteriorment, el guanyador del concurs desenvoluparà conjuntament l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu, la direcció de les obres i la post-execució de la totalitat de l'objecte del contracte descrit.

Els treballs també inclouen:



- Document d'ordenació de volums en cas que sigui necessari per a l'obtenció de la llicència.
- En cas necessari, col·laborar amb l'equip redactor del projecte de reparcel·lació, aportant les dades necessàries per a la seva concordança amb el projecte arquitectònic.
- Aixecament topogràfic del solar, aixecament de les mitgeres existents previ a l'edificació objecte del concurs i detecció de fonaments i serveis existents, amb identificació de les coordenades GML corresponents.

L'aixecament topogràfic haurà de ser validat pel departament de cartografia de l'Ajuntament de Reus (cartografia@reus.cat).

- Estudi geotècnic.
- El projecte haurà d'incorporar les separates corresponents identificant les superfícies i el pressupost dels diferents promotors de l'actuació (Ajuntament de Reus, Incasòl i CatSalut). Caldrà especificar el % dels espais comuns de la promoció (fonaments, estructura, cobertes, etc.).
- Projecte de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte de la legalització de l'activitat de l'aparcament per a l'obtenció de la Llicència ambiental.
- Projecte de Llicència ambiental del CAP segons la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- 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.
- Informe de la Direcció general d'Aviació Civil.
- 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.

El pressupost tenint en compte el repartiment de la despesa per part de l'Ajuntament de Reus, el Servei Català de la Salut i l'Institut Català del Sòl.

- 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 i la llicència ambiental del CAP.
- 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. I, en cas necessari, juntament amb el CatSalut i/o l'Ajuntament de Reus a petició de l'INCASOL, el CatSalut i/o l'Ajuntament de Reus.
- Verificació aixecament topogràfic de l'edifici un cop acabada l'obra, amb identificació de les coordenades GML corresponents.
- Estudi de seguiments de les mitgeres (possibles esquerdes, etc.)
- Direcció d'obres de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Direcció de la legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Direcció de la Llicència ambiental del CAP.
- 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, descrites en l'apartat 5.1 d'aquest plec.

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.

5. 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, dintre del 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'INCASOL 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'INCASOL en els termes assenyalats.

d. Durant la realització del treballs, l'adjudicatari/ària es mantindrà en contacte amb els serveis tècnics de l'INCASOL i haurà d'atendre, durant la seva realització, qualsevol requisits 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'INCASOL *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.

5.1 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 PCAP i 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'INCASOL (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'INCASOL, així com de les observacions assenyalades per l'Oficina de control tècnic, en el termini que a tal fi li concedeixi l'INCASOL. Com a criteri general, INCASOL 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'INCASOL 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

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 desenyal 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, incorporant les separates corresponents identificant les superfícies i el pressupost dels diferents promotors de l'actuació (Ajuntament de Reus, Incasòl i CatSalut).

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, incorporant les separates corresponents identificant les superfícies i el pressupost dels diferents promotors de l'actuació (Ajuntament de Reus, Incasol i CatSalut).
- 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 INCASOL.
- 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'INCASOL.
- 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'INCASOL. 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 50% 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'INCASOL.
- 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.

5.2 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'INCASOL (annex 3), en els terminis fixats a l'apartat 7 del present plec:



Fase corresponent a la redacció del projecte d'urbanització:

a) Projecte d'urbanització

- Avantprojecte de les obres bàsiques d'urbanització
- Projecte d'obres bàsiques d'urbanització
- Projecte d'urbanització complementari

Fase corresponent a la redacció del projecte d'edificació:

b) 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 EDistribución)
- 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

c) 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.
- Projecte tècnic per a la Llicència ambiental del CAP.
- 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'INCASOL 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.

d) 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'INCASOL 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'edificació i urbanització:

e) Documentació per iniciar les obres:

- Assumeix de direcció amb visat col·legial.

f) 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.
- Direcció i el certificat final de les obres corresponents a l'activitat del CAP.



- 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'INCASOL 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.

g) 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.

h) 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:

- i) Redacció del manual d'ús del CAP i de la promoció d'habitatges per als futurs usuaris amb sessió explicativa presencial a les mateixes instal·lacions.
- j) 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 50% de les unitats de convivència de la promoció.

6. HONORARIS.

6.1 Forma de pagament

L'import total dels honoraris de licitació per la redacció del projecte arquitectònic, la direcció de les obres i els treballs de post-execució del Centre d'Atenció Primària



(CAP), la promoció d'habitatges, l'aparcament soterrat i la urbanització de l'espai lliure de la parcel·la és de **646.593,92 € (+ IVA)**.

Els honoraris per a la redacció i direcció d'obra del CAP corresponents al CatSalut son de 286.761,60€. Es recomana que el 30%-35% d'aquests siguin per l'equip especialista en instal·lacions (enginyer/a o arquitecte/a).

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'INCASOL i amb visat col·legial, amb els següents pagaments parcials:

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Honoraris projecte d'urbanització | 14.724,05 € (+ IVA). |
| b) Honoraris de l'Avantprojecte: | 113.090,87 € (+ IVA). |
| c) Honoraris del Projecte bàsic: | 105.325,40 € (+ IVA). |
| d) Honoraris del Projecte executiu: | 190.096,76 € (+ IVA). |

Del total d'honoraris corresponents al projecte executiu, el **20%** s'abonaran a l'obtenció de la llicència d'obres, amb excepció feta de causa no imputable a l'adjudicatari/a.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

e) Honoraris de la Direcció d'obres:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| • Obres d'urbanització | 7.392,83 € (+ IVA). |
| • Obres d'edificació | 186.370,37 € (+ 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**).

f) Honoraris de la Documentació final:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| • Obres d'urbanització | 1.232,14 € (+ IVA). |
| • Obres d'edificació | 21.361,50 € (+ 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)**.

Fase corresponent a la post-execució:

g) 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.

- En el cas de ser necessària la redacció d'un projecte modificat, l'adjudicatari/ària percebrà els honoraris de la part proporcional que no sigui imputable a defectes del projecte inicial.
- Els honoraris no inclouran cap quantitat addicional pels conceptes de viatges, dietes, personal a peu d'obra, i similars, i en conseqüència, no es podrà repercutir cap quantitat addicional per aquests conceptes en les minutes derivades de la realització dels treballs.

6.2 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, la direcció de les obres i la post-execució es detalla de la següent manera sobre l'import de licitació:

Fase corresponent a la redacció de projecte

Redacció del projecte d'urbanització	14.724,05 €
Redacció de l'avantprojecte	
Inclou requisits ambientals, documentació topogràfica i estudi geotècnic	113.090,87 €
Redacció del projecte bàsic	105.325,40 €
Redacció del projecte d'execució	
Sense amidaments, pressupost i plec	161.261,69 €
Revisió dels amidaments, pressupost i plec	21.501,56 €
Redacció del projecte de telecomunicacions	1.761,20 €
Redacció projecte legalització activitat/ambiental	5.572,31 €

423.237,08 €

Fase corresponent a la direcció de l'obra

Direcció de les obres d'urbanització	7.392,83 €
Direcció de les obres d'edificació	179.036,86 €
DO de telecomunicacions + certificat	1.761,20 €
Do legalització activitat/ambiental	5.572,31 €
Redacció del projecte d'obra executada d'urbanització	1.232,14 €
Redacció del projecte d'obra executada d'edificació	21.361,50 €

216.356,84 €



Fase corresponent a les taques de post-execució

Post-execució

7.000,00 €

7.000,00 €

7. TERMINIS D'EXECUCIÓ

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

Una primera fase corresponent a la redacció del projecte, amb els següents terminis parcials de presentació dels projectes:

- a) Avantprojecte d'edificació i d'urbanització: 3 mesos a partir de la primera reunió de redacció de projecte.
- b) Projecte d'urbanització: 4 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació l'avantprojecte per l'INCASOL.
- c) Projecte bàsic: 4 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació l'avantprojecte per l'INCASOL.
- d) Projecte executiu: 6 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació del projecte bàsic per l'INCASOL.

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

El termini per a la presentació del projecte bàsic i executiu s'iniciarà a partir de la comunicació de l'aprovació del document de la fase anterior per l'INCASOL.

Una segona fase corresponent a la direcció d'obres, el termini de la qual 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 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 tercera fase de post-execució serà el corresponent a un any després de l'adjudicació dels habitatges.



8. PRESENTACIÓ DELS PROJECTES

Els projectes es presentaran segons es concreta en l'Annex3. 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.

9. CONSULTES SOBRE ASPECTES TÈCNICS

Es publicaran a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública les consultes efectuades per correu electrònic que suposin un aclariment, esmena o informació afegida per a la resta de participants. En el cas que les consultes efectuades tinguin resposta en el Plec Tècnic, documents i informació lliurada, no es publicaran per tal de no duplicar informació.

Les consultes referents a temes de contractació s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de incasol.licitacions@gencat.cat, indicant el nom del concurs al tema del correu.

Les consultes referents a temes tècnics s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de incasol.habitatge@gencat.cat, indicant el nom del concurs al tema del correu.

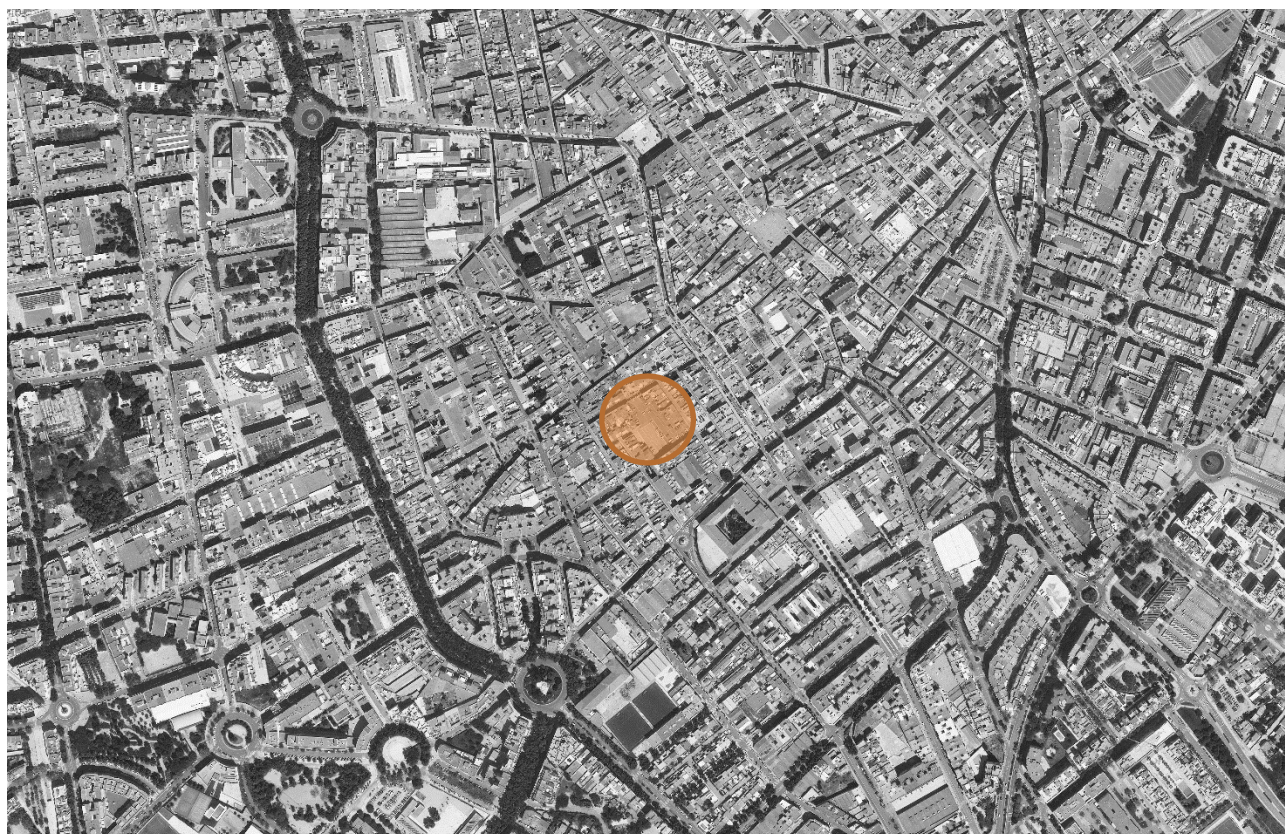
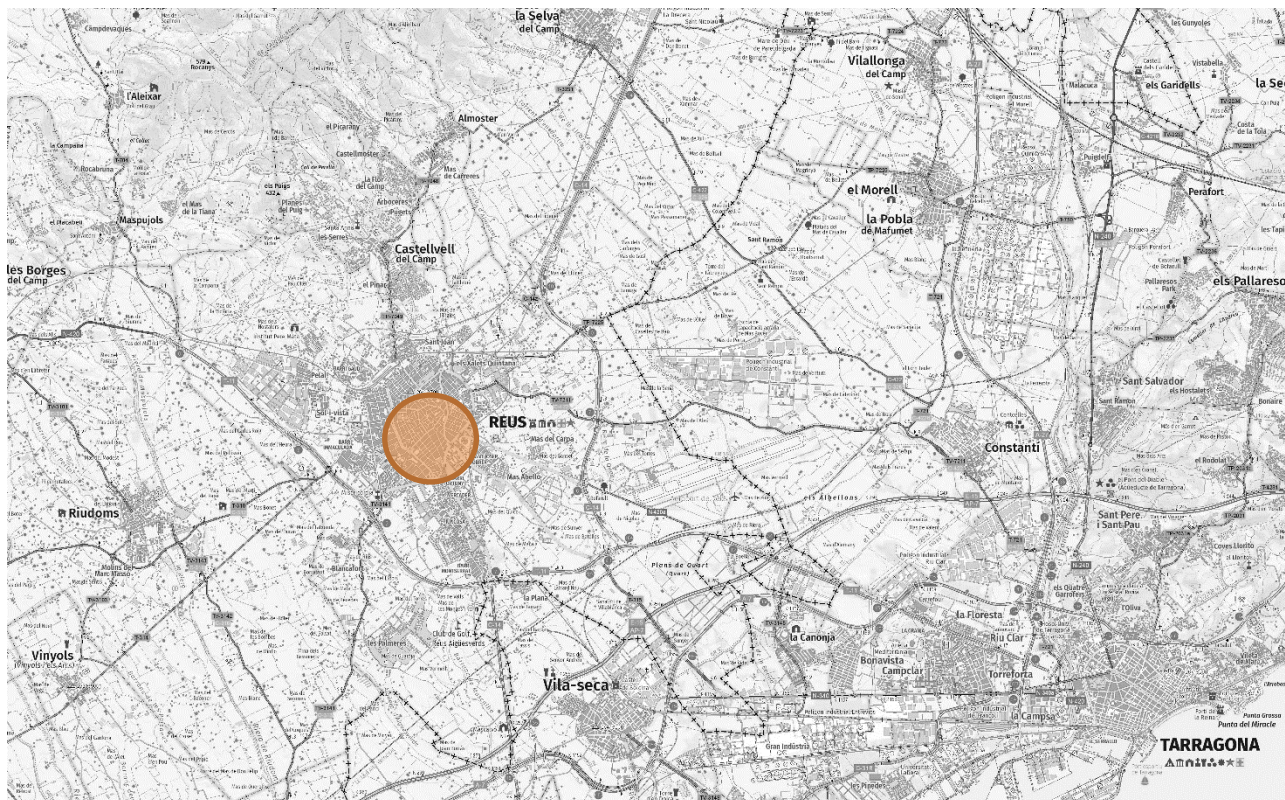
Al següent enllaç, disposeu de la relació de les propostes participants en els diferents concursos de selecció d'equips per a la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció per a les promocions del programa d'habitatge de lloguer assequible:

https://incasol.gencat.cat/ca/3arees_d_actuacio/promocio_de_habitatge_protegit/concursos-dhabitatge-public/



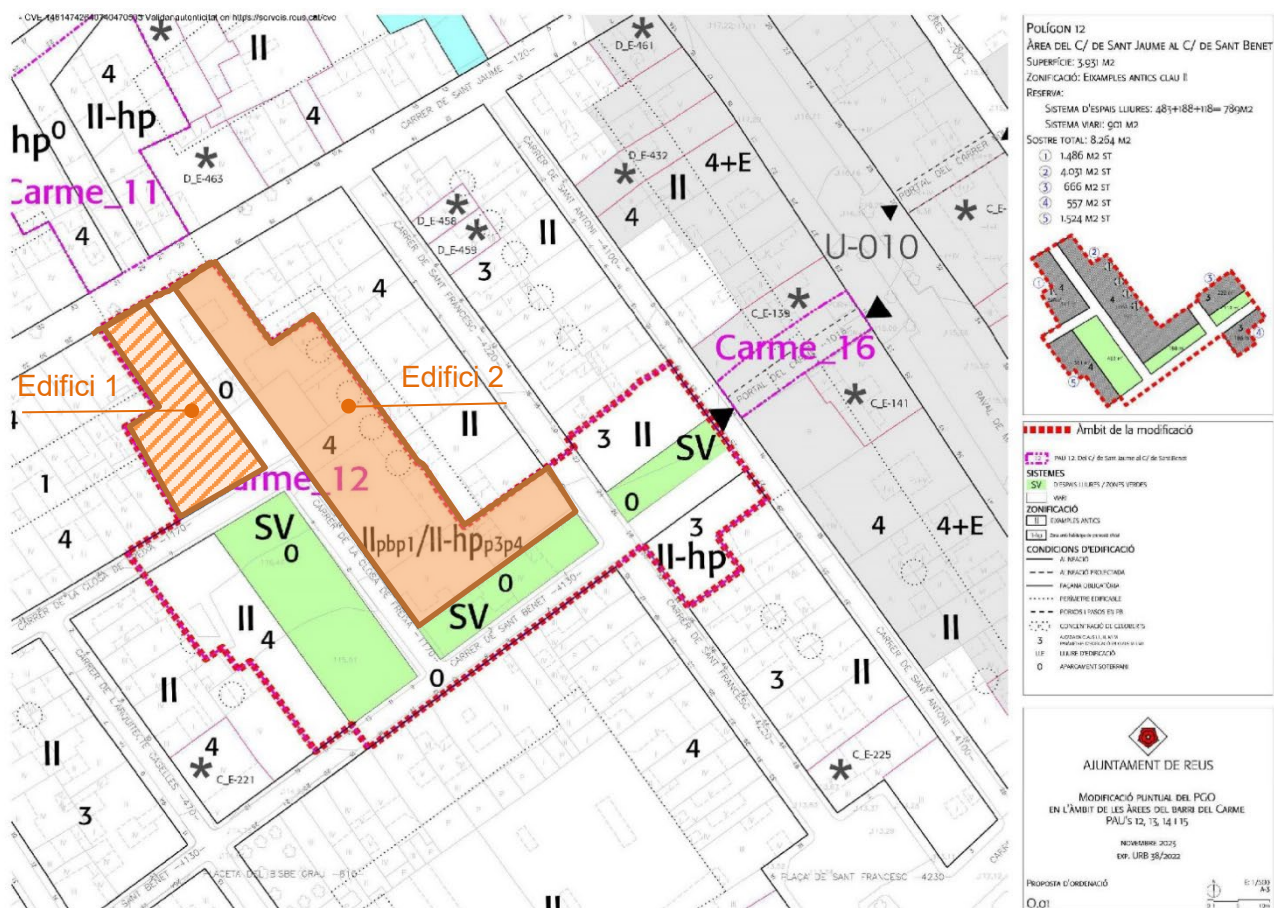
ANNEX 1: SOLAR DEL CARRER DE SANT JAUME NÚM. 22 DEL BARRI DEL CARME, REUS

a. EMPLAÇAMENT





- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Edifici 1 objecte del contracte |  | Aparcament unitari en planta soterrani |
|  | Edifici 2 objecte del concurs i del contracte |  | Àmbit de la modificació i del PAU12 a urbanitzar |





b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR

El barri del Carme és un barri d'origen obrer nascut al segle XVIII a tocar del nucli antic de Reus. Tot i la proximitat al centre, el seu origen humil i la seva posició perifèrica van donar al barri certa fama de marginalitat. El barri presentava una tipologia de cases baixes, moltes amb problemes associats a la manca de manteniment i de condicions d'habitabilitat, i es caracteritzava perquè, tot i la circulació de cotxes, els carrers eren estrets, per l'existència de barreres arquitectòniques i per la manca d'espais públics i zones verdes que hi possibilitessin activitats lúdiques i comercials.

Fa vint anys es va iniciar un procés de regeneració integral del barri que ha permès canviar de dalt a baix la imatge del barri i també la seva projecció en el conjunt de la ciutat.

L'àmbit del *PAU 12 "Àrea del carrer de Sant Jaume al carrer de Sant Benet"*, del que formen part les parcel·les objecte del concurs, es troba en mig d'un dens teixit urbà consolidat, envoltat per un àrea residencial. Les edificacions de l'àmbit es varen enderrocar per a facilitar la transformació urbana i actualment està gairebé tot ocupat per una àrea d'aparcament en superfície.

En sessió de 24 de gener de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona aprova la Modificació puntual del PGO en l'àmbit de les àrees del barri del Carme (PAU12, PAU13, PAU14 i PAU15). L'objectiu de la modificació és desenvolupar de manera conjunta aquests polígons, la qual comporta:

- Per una banda, continuar el procés de regeneració urbana en el barri el Carme: obrir una petita plaça per crear un espai lliure central per aquesta zona sud del barri del Carme, la construcció d'habitatges de renda lliure i de protecció oficial, completar el teixit i millorar la connectivitat entre el carrer de la Closa de Freixa i el carrer de Sant Jaume, en el sentit nord-sud, i entre el carrer de Sant Francesc amb el carrer de Sant Antoni, en el sentit est-oest, i la construcció d'un aparcament unitari en el subsòl.
- D'altra banda, possibilitar la construcció d'un Centre d'Assistència Primària en l'àmbit.

c. L'EDIFICI

La parcel·la que consta identificada amb el núm. 2 al PAU12 de la Modificació del PGO té una superfície de 1.058m² i una qualificació urbanística de Zonificació Eixamples Antics, Clau II pbp1/II-hp p3p4. La seva edificabilitat és de 4.031m²st i té una ARM de 4 (PB+3). El planejament vigent no limita el nombre d'habitatges.

A la planta baixa i planta primera de l'edifici s'hi implantarà un Centre d'Atenció Primària (CAP) i a la planta segona i tercera s'hi ubicaran els habitatges de protecció oficial. A la planta soterrani de l'àmbit del PAU12 es construirà un aparcament unitari i part del programa del CAP.

El programa funcional plantejat per aquesta promoció pretén donar resposta a la màxima diversitat de perfils familiars possibles, i per tant, prioritzar la tipologia d'habitatge de dos dormitoris dobles. Aquesta tipologia permet adaptar-se a una gran diversitat de tipus de famílies: parelles d'adults amb fins a dos fills, famílies amb un únic progenitor/a, parelles joves, persones grans amb possibilitat de viure amb un cuidador, persones soles o parelles amb necessitat d'un espai de treball a l'habitatge,...



d. EXTRACTE DEL PLANEJAMENT. Parcel·la 2 del PAU12 del barri del Carme

Planejament vigent	- Pla General d'Ordenació de Reus, aprovat definitivament el 11 de març de 1999, i les modificacions posteriors (PGO) - Modificació puntual del PGO en l'àmbit de les àrees del Barri del Carme: PAU12 passatge del carrer Closa de Freixa al carrer Sant Jaume, PAU13 plaça del Bisbe Grau, PAU14 eixamplament del carrer de Sant Benet i PAU15 prolongació del carrer de Sant Benet, aprovat en sessió de 24 de gener de 2024 (MpPGO)
Classificació sòl	Sòl urbà
Qualificació urbanística	Zonificació Eixamples Antics, (clau II pbp1/II-hp p3p4)
Tipus ordenació	Sistema d'ordenació segons alineació de vial
Superfície parcel·la	Plànol 0.01 de Proposta d'Ordenació de la Modificació del PGO Parcel·la 2 = 1.058,00m ²
Sostre màxim	Segons el document <i>Ajuntament_ParametresEdificacioPAU12_Barri Carme.pdf</i> de Condicions d'edificació aplicables als edificis del PAU Carme12: <i>"Els sostres indicats a la modificació de pla no apliquen a efectes d'ordenació de l'edificació. Els sostres admissibles seran els resultant de les alineacions oficials, els nombres de plantes admesos (4 i 3) i les mides reals dels solars."</i> Segons apartat 3 de Normativa Urbanística de la MpPGO Mínim 2.329m² de sostre destinat a HPO, a emplaçar en els sòls assenyalats amb "II-hp" al <i>plànol 0.01 de proposta d'ordenació de la Modificació puntual del PGO</i> (parcel·les identificades amb el núm. 2 i 4)
Nombre màxim habitatges	No es determina al Planejament vigent (*) Veure aclariments
Altura màxima	<i>Plànol 0.01 de Proposta d'Ordenació de la Modificació del PGO i article 178 del PGO</i> Indicació al plànol = 4 Màxim de plantes PB+3 Altura màxima = 13m Excepcionalment es permetrà una ARM superior quan els dos edificis contigus la superin.
Altura lliure mínima de plantes	Art. 178.3 d'altura reguladora màxima i mínima del PGO En tots els casos l'altura lliure de la PB no serà superior a 3,50m, i l'altura, inclòs el forjat, a 3,75m. L'altura màxima de la PB es podrà modificar per adaptar-la a la dels edificis veïns.



Alineacions. Gàlibs	<i>Plànol O.01 de Proposta d'Ordenació de la Modificació del PGO</i> Veure alineació i façana obligatòria Art. 177 del PGO La reculada de les plantes comportarà la solució visual de la continuïtat de la façana
Fondària edificable i espai lliure interior d'illa	<i>Plànol O.01 de Proposta d'Ordenació de la Modificació del PGO i art. 179 del PGO</i> L'espai lliure interior d'illa ve determinat per la fondària edificable assenyalada als plànols d'ordenació. L'edificació a l'interior d'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, sense ultrapassar mai el màxim de 3,50m amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb terrat pla a "la catalana". No es permeten volades a l'interior d'illa.
Condicions de concentració de celobert	<i>Plànol O.01 de Proposta d'Ordenació de la Modificació del PGO i art. 180 del PGO</i> En els plànols d'ordenació s'assenyalen punts, a l'entorn dels quals s'han de concentrar els celoberts de ventilació dels edificis en les illes totalment edificables. Per a la superfície reduïda de les parcel·les situades a aquestes illes, els celoberts podran tenir una superfície de 2x2m; en el supòsit d'agrupar-se quatre parcel·les confrontades es permetrà un celobert de 4x4m.
Ocupació del subsòl	<i>Modificació puntual del PGO</i> El PAU12 permet la construcció d'un aparcament unitari en el subsòl de tot l'àmbit.
Planta baixa	<i>Art. 51 del PGO</i> La planta baixa per a cada parcel·la és aquella, el paviment de la qual, sigui situat entre 0,60m per sobre o 0,60m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.
Composició façana i cossos sortints	<i>Art. 57, 58 i 181 del PGO</i>
Usos permesos	<i>Art. 194 Condicions d'ús del PGO</i> (*) Veure aclariments
Places aparcament	<i>Annex aparcament Pau12 i Pau 14 de Reus</i> (*) Veure aclariments i programa funcional



e. PROGRAMA FUNCIONAL

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

e.1 Habitatges

Programa de planta segona i planta tercera:

- Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **3 persones** concretat en l'annex A3.1*: habitatges amb 3 estances, 2 d'elles que compleixin amb els requeriments normatius per destinar-les a dormitoris (1 doble i 1 individual) i la 3a per destinar-la a sala d'estar i menjador, una cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. **Superfície útil mínima computable de 55 m².**
- Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** concretat en l'annex A3.1*: habitatges amb 3 estances, 2 d'elles que compleixin amb els requeriments normatius per destinar-les a dormitoris dobles i la 3a per destinar-la a sala d'estar i menjador, una cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. **Amb un mínim del 60% dels habitatges de la promoció. Superfície útil mínima computable de 62 m².**
- Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **5 persones** concretat en l'annex A3.1*: habitatges amb 4 estances, 3 d'elles que compleixin amb els requeriments normatius per destinar-les a dormitoris (2 dobles i 1 individual) i la 4a per destinar-la a sala d'estar i menjador, una cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. **Superfície útil mínima computable de 73 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.
- Es requereix un espai privatiu exterior en els habitatges de les plantes pis.
- Per tal de minimitzar l'ocupació del CAP de la PB i P1, **els nuclis verticals d'accés als habitatges seran els mínims necessaris per a complir amb la normativa vigent d'evacuació** i, més concretament el CTE DB SI.

Criteris d'inclusió:

- Els espais dels habitatges han de 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 3.1: Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASOL.*

Programa de planta baixa

Espais comuns:

- 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.
- Local de neteja de l'escala amb abocador i tancat amb clau. Per alliberar m² de la planta baixa, aquest local podrà situar-se a la planta amb ús exclusiu d'habitatge.

* Totes les mides són interiors lliures.

Criteris generals:

- Per tal de minimitzar l'ocupació del CAP de la planta baixa i planta primera, els nuclis verticals d'accés als habitatges seran els mínims necessaris per a complir amb la normativa vigent.

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.
- Per tal de garantir la percepció de seguretat, caldrà dissenyar la planta baixa de la promoció tenint en compte els recorreguts segurs de l'entorn.

Programa de planta soterrani

- 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.

L'espai ha de tenir accés directe des del nucli vertical (ascensor i escala) i formar part de les diferents comunitats de veïns, així com, ser independent de la comunitat de l'aparcament.



e.2 Centre d'Atenció Primària (CAP)

Programa de planta baixa i planta primera

Un mínim de 1.317,50 m² de superfície útil (no inclou els espais de circulació ni els nuclis verticals d'escala i ascensors necessaris pel funcionament del centre), segons document de requeriments del *Programa funcional del Centre de Salut de Reus*.

Programa funcional segons l'annex *Programa funcional Centre de Salut Reus*.

- Àrea d'entrada
- Àrea administrativa
- Àrea d'atenció no programada
- Àrea e malalts respiratoris
- Àrea de medicina general
- Àrea polivalent
- Àrea d'activitats comunitàries, en cas que fos necessari es pot ubicar a la planta soterrani.
- 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. Aquesta s'ubicarà preferiblement fora de la vertical dels dormitoris de les plantes pis.

Programa de planta soterrani

A la planta soterrani de la parcel·la núm. 2, amb accés directe des de la planta baixa del CAP, s'ubicaran les següents àrees:

- Àrea d'instal·lacions
- Àrea d'emmagatzematge
- Àrea de personal
- Així mateix, en cas que fos necessari, l'àrea d'activitats comunitàries es pot ubicar a la planta soterrani, sempre i quan els espais disposin d'il·luminació i ventilació natural.

e.3 Aparcament

Planta soterrani

De consens amb l'Ajuntament, l'aparcament serà resol en **una única planta soterrani maximitzant el nombre de places possibles**.

Segons el *Pla funcional de l'annex de Prescripcions tècniques de l'aparcament PAU 12 de Reus*:

"L'aparcament haurà de disposar aproximadament de 100 places d'aparcament de vehicles de dimensions mínimes de 2,5 m x 5 m. Els passadissos entre bandes d'aparcament hauran de disposar d'una amplada mínima de 6 m.



El gàlib lliure haurà de ser de 2,5 m en tot l'aparcament.

Haurà de disposar d'una rampa d'accés de vehicles amb doble sentit (entrada i sortida) al carrer Sant Benet. Les rampes tindran una pendent màxima del 18 %. L'amplada mínima del carril de circulació serà de 3,1 metres i disposarà d'un marge mínim de separació de 0,2 m fins als murs laterals.

Per als de vianants es disposarà de dos accessos:

- *Un accés fins a planta baixa preferiblement integrat dins de l'edifici del centre assistencial, però amb accés independent, que ha de disposar d'un ascensor a banda de les escales.*
- *Un segon accés entre els carrers Sant Francesc i Sant Antoni amb sortida cap el carrer Sant Benet.*

Tots els accessos han de disposar de control d'accés remot amb videoporters. S'haurà de disposar d'una sala de control on s'hi pugui ubicar el rack de comunicacions de l'aparcament. S'haurà de comptar així mateix amb els corresponents lavabos adaptats."

e.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 precis, l'estratègia bioclimàtica



(annex E del DB-HE del CTE)

- **AMB BH Inèrcia tèrmica:** per afavorir la regulació higrotèrmica i l'estabilitat de la temperatura interior, cal l'ús de tancaments i particions interiors amb materials d'elevada densitat ($>1200 \text{ kg/m}^3$) 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 $> 60 \text{ kg/m}^2$
- **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 $>1000 \text{ } \mu\text{g/m}^3$, 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% $\geq 15 \text{ gr/m}^2$.

○ **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:**
 - Tal com s'indica a l'apartat 4 del present Plec, en **fase del concurs**, els licitadors desenvoluparan una proposta arquitectònica per a l'edifici corresponent a **la parcel·la identificada amb el núm. 2 al plànol O.01 de proposta d'ordenació de la Modificació puntual del PGO, on el programa funcional de planta baixa i planta primera és un Centre d'Atenció Primària i el de les plantes segona i tercera habitatges de lloguer assequible, i un esquema de la distribució del programa de la planta soterrani.**

Posteriorment, el guanyador del concurs desenvoluparà conjuntament l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu de dues promocions amb un total de 38 habitatges de lloguer assequible (16 habitatges a l'edifici de la parcel·la identificada amb el núm.1 al plànol O.01 de proposta d'ordenació de la Modificació puntual del PGO i 22 habitatges a l'edifici de la parcel·la identificada amb el núm. 2), un local a la planta baixa de l'edifici de la parcel·la núm. 1, un centre d'atenció primària (CAP) a la planta baixa i a la planta primera de l'edifici de la parcel·la núm. 2, un aparcament unitari en planta soterrani sota l'àmbit del PAU12 i la urbanització del sòl públic i espai lliure de l'àmbit PAU12 del barri del Carme de Reus.
 - Es valoraran les propostes que encaixin millor el programa dins del sostre permès pel planejament.
 - Segons el Conveni de col·laboració signat en data 28 de març de 2023 per l'Ajuntament de Reus, l'Institut Català del Sòl i el Servei Català de la Salut, el programa funcional de la parcel·la que consta identificada amb el núm. 2 al plànol O.01 de la Modificació puntual del PGO, serà el següent:
 - Ús de PB i P1: Centre d'atenció primària (CAP)
 - Ús de P2 i P3: Habitatges de protecció oficial (HPO)



- Segons l'article 180 de *Condicions de concentració de celoberts del PGO*, en els plànols d'ordenació s'assenyalen punts, a l'entorn dels quals s'ha de concentrar els celoberts de ventilació dels edificis en les illes totalment edificables.

De consens amb l'Ajuntament, aquests es situaran preferiblement a la partió, però no és normatiu.

- En relació a la partió del solar, segons l'article 546.10 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals:

"1. Ningú no pot tenir vistes ni llums sobre la finca veïna ni obrir cap finestra o construir cap voladís en una paret pròpia que confronti amb la d'un veí o veïna sense deixar en el terreny propi una androna de l'amplada que fixen la normativa urbanística, les ordinacions o els costums locals o, si no n'hi ha, d'un metre, com a mínim, en angle recte, comptat des de la paret o des de la línia més sortint si hi ha voladís."

- Cal tenir en compte que els diferents usos de la promoció (CAP, aparcament i habitatges) tenen unes necessitats molt diferents en quant a les instal·lacions i a l'estructura.
- Cal tenir en compte que les instal·lacions del CAP, de l'aparcament i dels habitatges han de ser totalment independents.
- Així mateix, les propostes hauran de garantir el compliment del CTE DB HR a tota la promoció, amb especial atenció a l'acústica de les màquines de l'aire condicionat del CAP.
- De consens amb l'Ajuntament l'aparcament serà resol en una única planta soterrani maximitzant el nombre de places possibles.

La rampa d'accés (entrada i sortida) a la planta soterrani es col·locarà, preferiblement, a la planta baixa de l'edifici ubicat a la parcel·la del PAU12 identificada amb el núm. 5 al plànol O-01 de la Modificació puntual del PGO, amb accés des del carrer de Sant Benet.

- S'ha de tenir en compte que tots els carrers de la urbanització del PAU12 estan previstos amb plataforma única i prioritat invertida.
- La planta soterrani es separarà 1m de les façanes dels edificis existents per a garantir el desplaçament dels serveis existents, exceptuant la mitgera de la parcel·la identificada amb el núm. 5 al plànol O-01 de la *Modificació puntual del PGO*.
- El forjat de l'aparcament haurà de preveure un gruix mínim de 30cm de terres per a poder-hi plantar arbustiva i la urbanització, en cas de preveure la plantació d'arbres aquesta s'executarà amb la construcció de jardineres elevades puntuals.



- Documentació complementaria facilitada per l'Ajuntament de Reus a considerar:
 - Ajuntament_ParametresEdificacio PAU12_BarriCarme.doc
Extracte de la normativa vigent aplicable al edificis del PAU 12.
 - Prescripcions techniques aparcament PAU 12.docx
Prescripcions tècniques de l'aparcament de rotació.
 - REQUERIMENTS_PU_PAU12_BarriCarme.pdf
Criteris a adoptar en la redacció del projecte d'urbanització i normativa vigent.



f. PRESSUPOST MÀXIM:

Ús residencial: 1.350 €/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 / comercial		

Ús sanitari: 2.200€/m² construït

COST	Pressupost licitació (PEC sense IVA)	Superfície construïda
€/ m2 ponderat = Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial ÷ + 100% sup. construïda CAP		

Ús d'aparcament: 836€/m² construït

COST	Pressupost licitació (PEC sense IVA)	Superfície construïda
€/ m2 ponderat = Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial ÷ + 100% sup. construïda aparcament		

Urbanització: 230€/m² construït

COST	Pressupost licitació (PEC sense IVA)	Superfície construïda
€/ m2 ponderat = Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial ÷ + 100% sup. construïda urbanització		



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_DocumentacioTecnicaEspecifica.zip:

2.1 Planejament i gestió urbanística

Pla General d'Ordenació de Reus, aprovat definitivament el 11 de març de 1999, i les modificacions posteriors.	Text Refos PGOM 2004.pdf
Modificació puntual del PGO en l'àmbit de les àrees del Barri del Carme: PAU12 passatge del carrer Closa de Freixa al carrer Sant Jaume, PAU13 plaça del Bisbe Grau, PAU14 eixamplament del carrer de Sant Benet i PAU15 prolongació del carrer de Sant Benet, aprovat en sessió de 24 de gener de 2024	MpPGO 2024.pdf PlanoI_O-01 MpPGO.pdf
Condicions d'edificació aplicables als edificis del PAU 12 del barri del Carme de Reus	Ajuntament_ParametresEdificacio PAU12_BarriCarme.doc

2.2 Topogràfic

Aixecament topogràfic	2023-04-26topo parking BCARME 2023-07-05 alineacions Carme.dwg
-----------------------	---

2.3 Fotografies del solar

Fotografies del solar	PAU12BarriCarme Reus-XX.pdf
-----------------------	---

2.4 Quadres de superfícies a complementar pels licitadors

Quadres superfícies a complementar pels licitadors	00-Quadre superficies.xlsx
--	--

2.5 Documentació complementària

Programa funcional del CAP	CAP-PF_Reus_Barri del Carme.pdf
Directrius per al disseny de Centre d'Atenció Primària	Directrius CAP.pdf
Prescripcions tècniques de l'aparcament al PAU12 del barri del Carme de Reus	Prescripcions techniques aparcament PAU12.docx
Requeriments/criteris/documentació PAU 12	Requerimets_PU_PAU12 BarriCarme.pdf



10. 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>