

**PLEC DE CRITERIS D'INTERVENCIÓ PER ALS SERVEIS DE REDACCIÓ DEL PROJECTE DE
REHABILITACIÓ DE CAN FERRER COM A NOU EQUIPAMENT MUNICIPAL, AL DISTRICTE DE SARRIÀ-
SANT GERVASI DE BARCELONA**

PR.2024.0144

PLEC DE CRITERIS D'INTERVENCIÓ



setembre de 2025

ÍNDIX	1
1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE L'ACTUACIÓ	2
3. ENTORN URBÀ.....	2
3.1. Emplaçament	2
3.2. Situació.....	3
3.3. Context urbà immediat.....	5
3.4. Planejament.....	5
4. ANTECEDENTS	8
5. CONDICIONANTS DE L'ACTUACIÓ	9
5.1. Àmbit d'actuació	9
5.2. Pre existències	9
5.2.1 Edificació existent:	9
5.2.2. Superficials	10
5.2.3. Topografia	11
5.2.4. De subsol	12
5.3 Programa funcional.....	12
5.4 Criteris d'intervenció	17
5.5 Compliment de normatives.....	17
5.6 Altres	18
6 RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ.....	18
7 CONCURS	18
8 ASPECTES A TENIR EN COMPTE A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE	18
ANNEX 1. FOTOGRAFIES	21
ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ LLIURADA	24

1. INTRODUCCIÓ

Els projectes que promou l'Ajuntament de Barcelona s'han de fonamentar en l'excel·lència del disseny i l'optimització dels recursos econòmics, energètics i materials.

L'excel·lència en el disseny arquitectònic és un paràmetre difícilment quantificable, però l'Ajuntament de Barcelona vetllarà perquè tots els projectes de la ciutat, excepte en determinades situacions en que es requereixin actuacions més singulars, es facin dins un marc en el que es prioritzi a les persones, i s'atenguin a valors com: la durabilitat des de la idoneïtat en el manteniment; les solucions constructives racionals i senzilles; la integració amb l'entorn; l'optimització de recursos energètics per assolir, quan sigui viable, un grau desitjable d'autosuficiència; l'adaptabilitat i flexibilitat a possibles canvis; i la incorporació de sistemes tecnològics i de comunicació quan sigui convenient.

2. OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

L'objecte d'aquesta actuació és la **“REDACCIÓ DEL PROJECTE I DE LA DIRECCIÓ DE LES OBRES PER LA REHABILITACIÓ DE CAN FERRER, COM A NOU EQUIPAMENT MUNICIPAL, AL DISTRICTE DE SARRIÀ-SANT GERVASI DE BARCELONA”**.

L'encàrrec s'impulsa a través del Districte de Sarrià-Sant Gervasi, vetllant per a que es recullin les demandes veïnals i de les entitats locals.

3. ENTORN URBÀ

3.1. Emplaçament

L'àmbit d'actuació s'emplaça a la parcel·la situada al carrer d'Alfons XII, 42, del barri de Sant Gervasi-Galvany, del Districte de Sarrià- Sant Gervasi, de Barcelona.

L'àmbit d'actuació, limita a Nord-oest amb el carrer dels Madrazo, a Nord-est amb el carrer Balma a Sud-est amb una nova volumetria edificada que dona front al carrer de la forja i al Sud-oest amb el carrer d'Alfons XII.

La finca té la seva entrada pel C. Alfons XII.

L'edificació pròpiament de Can Ferrer està qualificada de 7b (Equipaments de nova creació de caràcter local) i l'espai no edificat està qualificat de 6b (Parcs i Jardins de nova creació de caràcter local).



3.2. Situació.

Es situen en l'àmbit objecte del concurs un edifici existent que actualment ocupa en superfície 350 m² aproximadament, format per una planta soterrani, planta baixa i primera que forma part d'una antiga finca agrícola de 1843, antigament amb un jardí i hort al seu entorn. La finca no té actualment cap tipus de catalogació patrimonial.

El seu estat de conservació és deficient on es conserven les parets exteriors i parcialment alguns forjats.



Vista de les façanes de l'edificació existent.



Vista parcial de la part enjardinada.

En quant a la titularitat de la finca, la Fitxa Inventari Municipal del Portal d'Informació Patrimonial determina la següent informació:

BIM: 609325

Parcel·la: 05 31 730 014

Descripció BIM: Jardins de Can Ferrer

Qualificació jurídica: Domini públic: ús general

Superfície registral: 2.550 m²

Ref. Cadastral: 8936614DF2883F0001GX

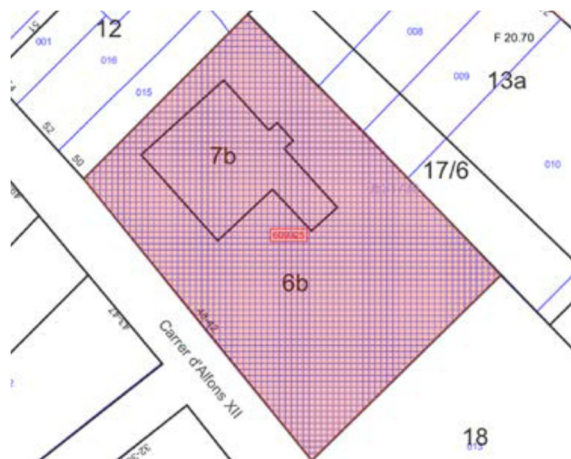
Propietari del sòl: **Ajuntament de Barcelona**

Títol adquisició: Cessió de reparcelsació any 2015

Gestor municipal: Districte de Sarrià-Sant Gervasi

Ocupant tercer: No consta

Ús actual: Zona verda



La parcel·la té una superfície total de 2.527,7 m², segons cadastre, repartits en:

-Una superfície d'ocupació per l'edificació actual, de 350m² en planta aproximadament. L'edificació consta de P-1, PB i P1.

El planejament vigent qualifica aquest espai com a 7b, otorgant uns petits marges respecte el perímetre actualment construït de l'edifici, per permetre ajustos, si s'escau, en la rehabilitació futura.

-L'entorn exterior enjardinat, amb una superfície restant de 2.177,7 m².

Els Jardins de Can Ferrer es troben parcialment reurbanitzats, d'acord a una primera actuació municipal que es va efectuar a l'any 2018, que va permetre l'obertura parcial dels mateixos als veïns i veïnes del barri, a l'espera que es pogués realitzar la rehabilitació completa de la finca.

Pel que fa als edificis de l'entorn, a la zona hi conviuen diferents usos i paràmetres urbanístics: des d'habitatges plurifamiliars en règim de zona en densificació urbana intensiva (13a), volumetries específiques (18), zones de nucli antic (12) i altres equipaments actuals (7a).

3.3. Context urbà immediat

El barri de Sant Gervasi - Galvany ocupa la part baixa de l'antic terme de Sant Gervasi, entre la Diagonal i la ronda del Mig. El nom de Galvany es va popularitzar quan el va adoptar el mercat municipal de la zona, recuperant el de l'antic propietari dels terrenys de l'entorn, Josep Castelló i Galvany. La urbanització del Camp d'en Galvany es va iniciar el 1866. Es tractava d'uns terrenys a tocar del parc d'atraccions Turó Park, convertit posteriorment en jardins el 1934, seguint un projecte de Rubió i Tudurí de l'any 1917.

Aquest jardí, juntament amb el de Monterols i el petit parc de Moragues, són les illes verdes d'un barri de marcat caràcter residencial, combinat amb una important activitat comercial i terciària, sobretot en el sector més proper a la Diagonal i en l'eix vertical del carrer de Muntaner. El tren de Sarrià ha estat un dels principals elements d'estructuració i dinamització del barri, encara que el seu pas a cel obert va representar, durant molts anys, un perill important i una barrera urbana. Inaugurat el 1868, es va electrificar el 1902. Entre el 1925 i el 1929 es va cobrir el traçat entre plaça de Catalunya i Muntaner, fet que va donar lloc a l'aparició de la Via Augusta, actual eix vertebrador transversal del barri.

La tipologia edificatòria predominant al barri és la d'illa tancada, si bé a l'extrem oriental —a les zones de Can Ballescar i Modolell - Can Castelló, a banda i banda de la Via Augusta— es reproduïx el model de blocs aïllats d'alçada mitjana, característic del barri veí de les Tres Torres.

3.4. Planejament

El planejament vigent que afecta als terrenys de referència és la **MODIFICACIÓ DE PGM PER A LA CREACIÓ D'UN EQUIPAMENT A CAN FERRER AL CARRER ALFONS XII 42-48 I CONSOLIDACIÓ D'ESPAI LLIURE ALS JARDINS D'ENRIC SAGNIER AL CARRER BRUSI 51-61** (en endavant MPGM CAN FERRER), aprovada definitivament per acord de la Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona en sessió el 31 de maig de 2022 (publicat al BOP el 22 de juny de 2022).

Entre els objectius urbanístics de la MPGM CAN FERRER estan **possibilitar la conservació de l'edificació existent** que es troba dins dels jardins de Can Ferrer, que correspon a la casa original, per **tal de ser rehabilitada i destinada a l'ús d'equipament per al barri**, fet que comporta la seva **conservació, consolidació i reconstrucció** per tal de mantenir-la com element de la finca i satisfer les necessitats dotacionals existents en el barri.

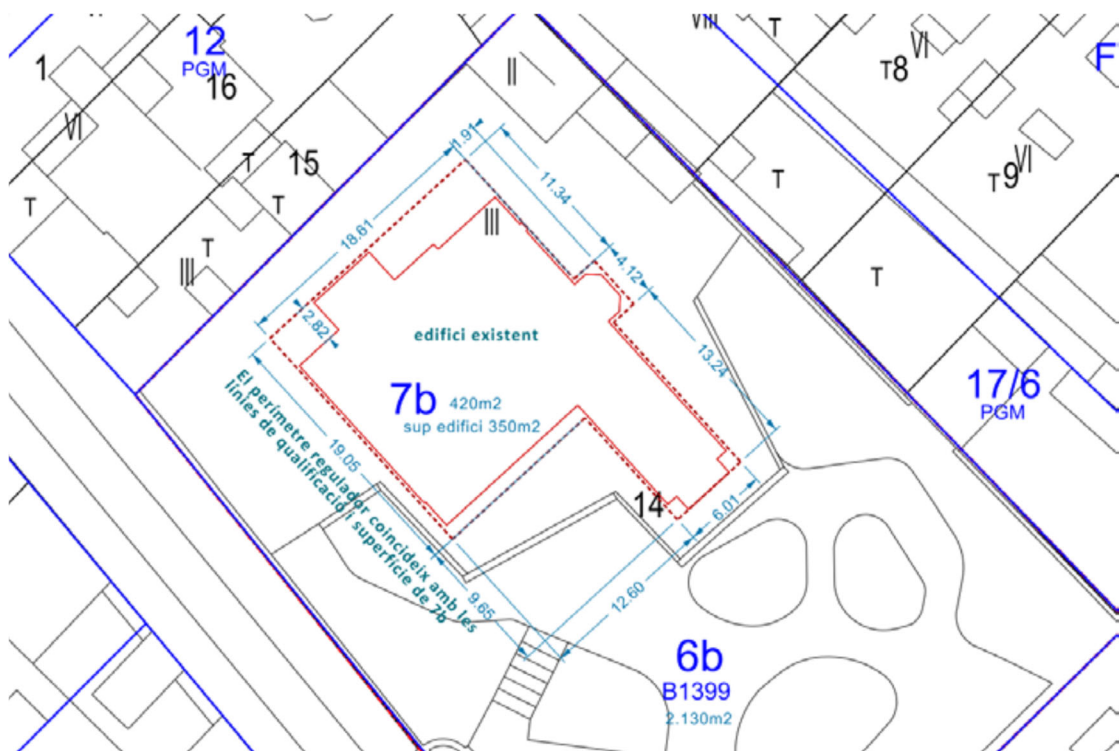
Per tal d'assolir els esmentats objectius, la MPGM CAN FERRER qualifica d'**Equipaments i dotacions comunitaris de nova creació de caràcter local (clau 7b)** l'espai ocupat per la casa, tot determinant el tipus d'equipament previst mantenint la resta de l'espai lliure com a **Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b)**.

Atenent a les necessitats del barri i d'acord amb la capacitat que ofereix la rehabilitació de l'edifici existent de Can Ferrer, es **proposa que el destí de l'equipament sigui un casal de barri**, tot preveient per al seu desenvolupament una única etapa de dos anys incloent-hi la zona verda.



Segons els paràmetres urbanístics del nou equipament establerts en l'article 10 de les Normes Urbanístiques de la MPGM CAN FERRER són els següents:

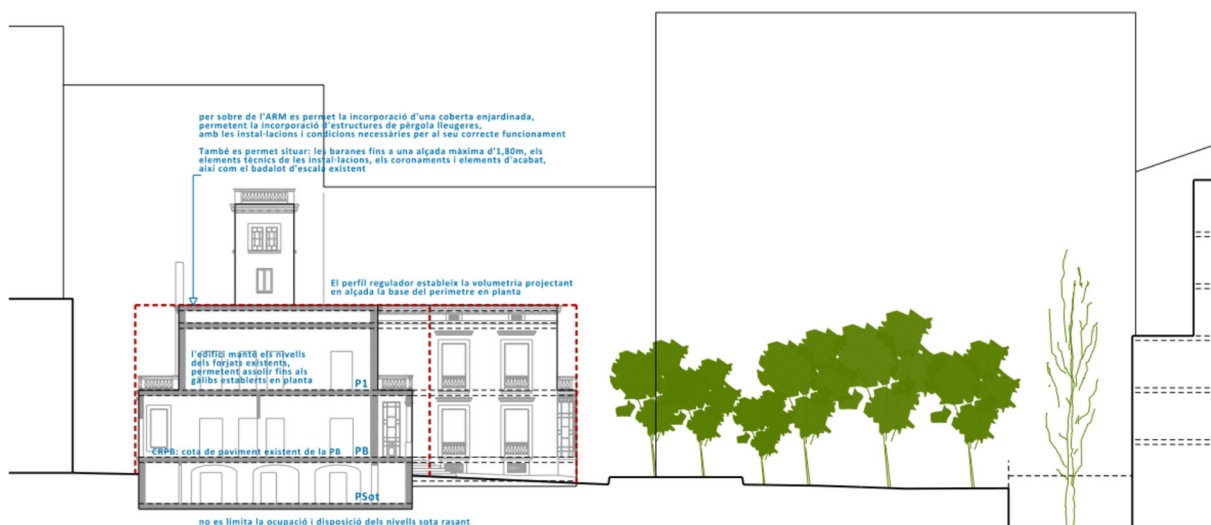
- El tipus d'equipament que s'assigna és el cultural i recreatiu.
- El tipus d'ordenació serà segons volumetria específica.
- La superfície de sostre que s'assigna a l'equipament és de **1.260 m²st, incloent-hi la planta soterrani**.
- Es permet l'ocupació del 100% de la superfície qualificada com a 7b, què el plànol p.02 "Ordenació de l'edificació. Planta" de la MPGM CAN FERRER el fa coincidir amb el perímetre regulador.



Plànol p.02 "Ordenació de l'edificació. Planta"

- El nombre de plantes s'estableix en PB+1P sobre rasant, a partir dels nivells de forjat de l'edificació existent.
- En **planta soterrani -1, es permet potenciar les seves possibilitats donada la seva cota de forjat respecte la rasant del terreny, per adequar-se a les condicions de planta sobre rasant**, aprofitant les obertures que té, **permetent l'obertura de pati anglès**, no posant-ne límits a la cota de nivell de la planta.
- La cota de referència de la planta baixa correspondrà a la cota del paviment de la planta baixa de l'edifici existent.
- La resta de condicions d'edificació com són la cota de referència de la planta baixa, el perímetre regulador i vols de la MPGM CAN FERRER, es troben grafats en el plànol p.03 "Ordenació proposada de l'edificació. Secció".

L'article 11 de les Normes Urbanístiques de la MPGM CAN FERRER estableix que en tota la superfície qualificada de 7b es permet l'ocupació del subsòl sense especificar límits.



Plànol p.03 "Ordenació proposada de l'edificació. Secció"

D'altra banda, l'Estudi de Mobilitat d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la MPGM CAN FERRER determina que el projecte de l'equipament haurà d'incorporar un espai apte per a estacionar **17 places per a bicicletes, habilitar una plaça per a vehicles de persones amb mobilitat reduïda (PMR)** genèrica i valorar la necessitat d'introduir en el paviment les franges de paviment tàctil indicadores de direcció i d'avertiment per a les persones amb discapacitat visual.

Per últim, l'Informe Mediambiental de la MPGM CAN FERRER determina que el projecte constructiu de l'equipament haurà de tenir en compte les dades de la zona de sensibilitat acústica B2 per tal d'introduir criteris de disseny i constructius que tendeixin a reduir les immissions acústiques.

La "Modificació de PGM per a la creació d'un equipament a Can Ferrer, al Carrer Alfons XII 42-48 i consolidació d'espai lliure als Jardins d'Enric Sagnier al Carrer Brusi 51-61" aprovada definitivament el 31 de maig de 2022, va tenir com a objectiu principal la previsió per a la

creació d'un nou equipament i la compensació de superfície d'espai lliure al barri de Sant Gervasi-Galvany, tot ajustant-se a les qualificacions i ordenacions del sòl per a una major qualitat urbana i ambiental dels àmbits a desenvolupar.

El sostre resultant per a l'equipament proposat es va determinar amb l'objectiu de donar compliment a les necessitats de demanda dotacional per al barri de Sant Gervasi-Galvany.

4. ANTECEDENTS

Can Ferrer era una finca agrícola datada del 1843, una casa de camp, composta de planta soterrani, planta baixa i planta primera, un jardí i un hort. És un exemple dels processos d'urbanització que es van portar a terme a l'antic municipi de Sant Gervasi de Cassoles, annexionat a Barcelona l'any 1897.

La casa està totalment abandonada des de fa anys. És un edifici pràcticament enrunat, actualment de titularitat municipal. A dia d'avui es conserven façanes i alguns elements dels forjats.

L'immoble va ser l'habitatge de la família Ferrer Vidal (d'aquí el nom en que se la coneix de "Can Ferrer"), una nissaga de comerciants de vins i aiguardents, que van construir algunes fàbriques arreu de Catalunya.

Antigament la finca era un mas, amb la casa pairal, els horts i les terres de conreu i a finals del segle XIX, la masia es transformà en la segona residència de la família Ferrer i més tard en el seu primer habitatge.

Per tal d'ampliar el detall dels orígens i evolució de la finca, us remetem a l'**estudi històric**, que es publica complementari a aquest plec, redactat per Veclus, en data Desembre de 2024.

5. CONDICIONANTS DE L'ACTUACIÓ

5.1. Àmbit d'actuació

Com s'ha explicat amb anterioritat, l'àmbit objecte del concurs **s'ha de limitar a la parcel·la situada al C. Alfons XII 42-48**, qualificats pel planejament vigent com **Equipaments i dotacions comunitaris de nova creació de caràcter local (clau 7b)** (l'espai ocupat per l'edificació), i **Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b)**, enjardinament exterior.

En l'àmbit d'actuació hi trobem ja una part dels jardins que van estar re urbanitzats recentment (any 2018), en la qual no s'hi preveu una gran intervenció, però si els ajustos necessaris, si s'escauen, per tal d'obtenir la integració òptima del conjunt resultant.

5.2. Pre existències

5.2.1 Edificació existent:

L'edificació existent es tracta d'una casa-torre d'estil classicista, fruit del maclatge de diversos volums en campanyes constructives desenvolupades entre 1853 i 1922.

La construcció, aïllada i amb obertures als quatre vents, s'inscriu a l'extrem més septentrional d'una parcel·la de planta lleugerament trapezoidal. Presenta una superfície total construïda d'uns 847 m2 aproximadament, i el seu accés principal se situa a la façana sud-est. S'organitza en alçat en quatre nivells: semisoterrani, planta baixa, una planta i un terrat pla transitable, del que sobresurt una torre-mirador de planta quadrada i dos nivells d'alçada. El nucli original de la casa, de planta quadrada, va ser definit l'any 1853 i redistribuït el 1890, quan es va construir l'escala que comunica totes les plantes i que es va coronar amb la torre-mirador.

Anteriorment a l'any 1919 es va afegir un porxo amb una tribuna metàl·lica a la façana principal. Entre els anys 1920 i 1922 l'edifici va ser ampliat de manera notable, per mitjà de l'addició d'un cos adossat a la façana nord-est i que configura l'ala oriental de l'edifici. En aquell mateix temps es va afegir, a la façana nord-oest, una tribuna destinada a ampliar el saló principal de la planta baixa.



Totes les **façanes** de l'edifici es presenten revestides exteriorment amb un estucat de morter de calç aèria, ornamentada amb incisions que imiten la geometria de carreus petris disposats a trencajunts. Gairebé totes les obertures de l'edifici prenen la forma de balcons ampitadors i disposen d'emmarcaments a base de faixes de carreus regulars de pedra de Montjuïc als brancals, als ampits i les llindes. En el nucli original de l'edifici, els ampits d'aquests balcons són fets amb balustrades de terracota, mentre que a l'ala oriental i el porxo de la façana principal són fets amb balustres de pedra artificial. Totes les portes balconeres estan coronades amb un guardapols motllurat. Totes les façanes queden rematades per una cornisa motllurada en forma d'entaulament clàssic, que acull les finestres de ventilació de la solera del terrat i que sobresurt de la línia de plom ornamentada amb senzills permòdols rectangulars, tot fet de pedra de Montjuïc. Damunt la cornisa s'alcen les restes de les balustrades que perimetren els terrats.

La **façana principal**, orientada a sud-est, **destaca per la presència del porxo d'accés**, adossat al nucli original abans de 1919. Es tracta d'una **galeria de sis columnes toscanes** sobre una balustrada. L'angle més meridional de la galeria presenta una **tribuna tancada** a base de perfils metàl·lics que no conserva els seus vidres de colors originals. Les mateixes característiques presenta la **tribuna** que presideix el flanc sudest de l'ala afegida l'any 1922.



L'interior de l'edificació, els **elements estructurals verticals**, està configurat amb **murs de càrrega**, a base de fàbrica mixta de maçoneria ordinària i maó massís lligat amb morter de calç aèria. Tot reposa sobre un conjunt de murs de contenció, pilars i arcs rebaixats de maó de pla que formen l'estructura de la planta semisoterrani. Els murs de l'ala oriental annexada, en canvi, son fets de doble fulla de maó massís amb un envà interior formant una cambra d'aïllament.

Pel que fa els **elements estructurals horitzontals**, el **semisoterrani** estava cobert amb **voltes ceràmiques rebaixades** a base de maó de pla. En la resta de plantes, els forjats del nucli original, actualment esfondrats, estaven constituïts per **bigues de fusta de secció rectangular**, amb l'escaire lateral necessari per a l'encaix dels revoltos ceràmics a base de rajola doblada i lligada amb morter de calç. Pel que fa als **forjats de l'ala oriental** afegida el 1922, estan realitzats a base de **biguetes metàl·liques** (perfils tipus IPN) i **revoltos d'obra de maó de pla**. Tots els forjats disposaven, a jutjar per les restes, ocults rere un fals sostre encanyissat, amb llurs escòcies ornamentades amb frisos de fusta i d'escaiola motllurada i policromada.

Els **paviments** de la casa estaven formats, a jutjar per les restes, amb paviments de **mosaic hidràulic de Nolla**, a excepció feta de l'escala, feta amb lloses de marbre blanc tipus macael. Les cobertes de l'edifici, avui pràcticament desaparegudes, prenen forma de terrats plans transitables amb solera o cambra ventilada.

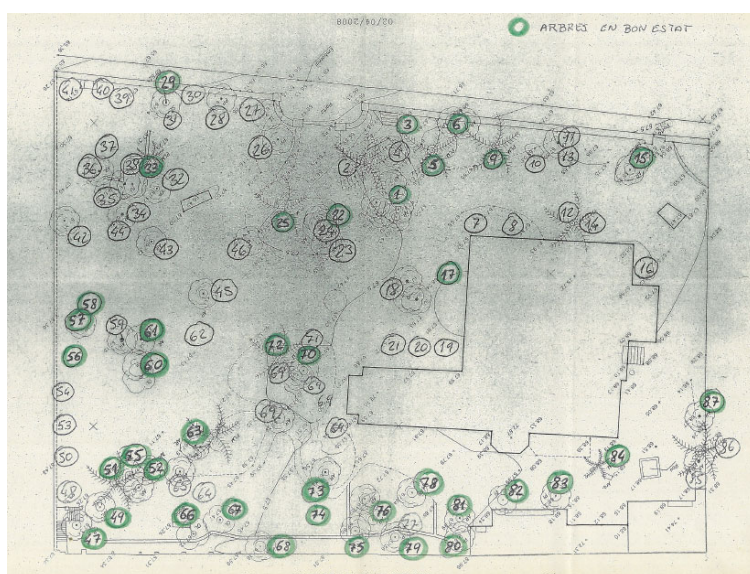
Tenen especial interès en l'imaginari veïnal entre els elements descrits, la torre-mirador, tribunes, columnes, i escalinata circular d'entrada.

5.2.2. Superficials

Al voltant de la casa s'hi conserven els vestigis d'algunes de les edificacions que es van adossar a la mitgera de la finca, com ara de la cotxera construïda a l'angle septentrional de la finca el 1892 i el cobert de la mitgera nord-est edificada el 1919. També s'hi emmagatzemen els fusts de les columnes que ornamentaven el porxo d'accés, que caldrà tenir en compte en la seva rehabilitació.



Per altra banda, trobem al llarg de tota la parcel·la un seguit d'elements de vegetació. En el moment d'arranjament parcial dels jardins, es va fer un inventari així com una valoració dels exemplars que es van considerar en bon estat. S'adjunta com a documentació annexa a aquest plec.



RELACIÓ D'ARBRES EXISTENTS A LA FINCA NÚMERO 44-46 DEL CARRER ALFONS XII (CAN FERRER) AMB INDICACIÓ DE L'ESTAT MORFOLÒGIC I SITUACIÓ AL PLÀNOL

Realitzada la corresponent inspecció tècnica, observem els següents elements vegetals:

En bon estat:

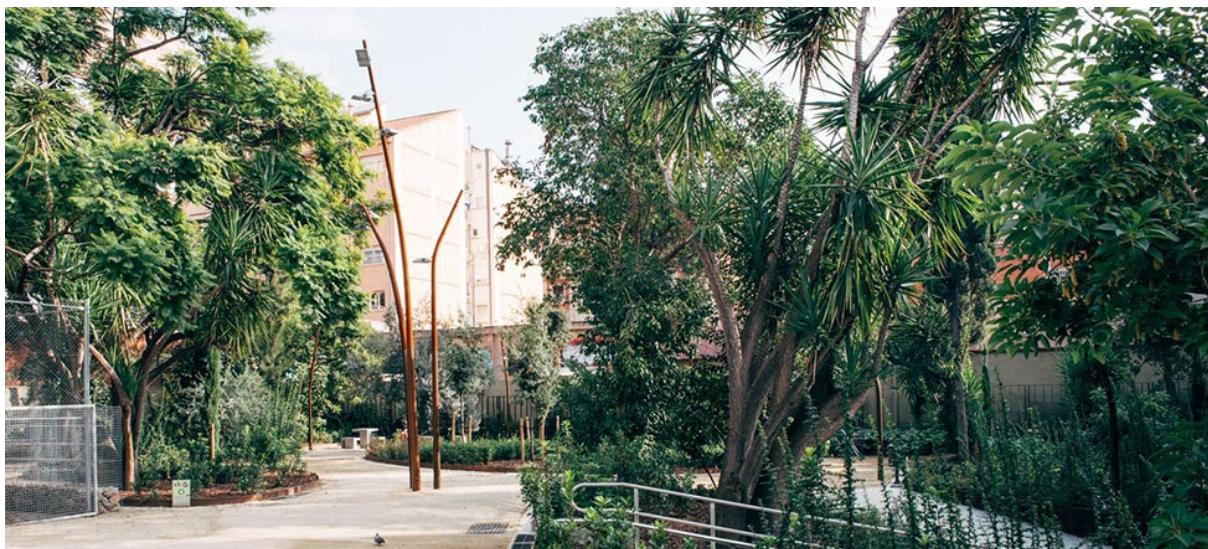
- 1 ut. *Yucca elephantipes*, de 4 peus de 8 a 9, metres d'alçada, (número plànol 1).
- 1 ut. *Yucca elephantipes*, de 3 peus de 6, 7, 7, metres d'alçada, (número plànol 22).
- 1 ut. *Yucca elephantipes*, de 2 peus de 7, 8, metres d'alçada, (número plànol 72).
- 1 ut. *Coccolus laurifolius*, de 78, centímetres de perímetre, (número plànol 3).
- 1 ut. *Coccolus laurifolius*, de 4 peus de 63, 35, 40, 50, centímetres de perímetre, (número plànol 8).
- 3 uts. *Phoenix canariensis*, de 12 a 14, metres d'alçada, (número plànol 5-25-56).
- 1 ut. *Phoenix canariensis*, de 8 a 9, metres d'alçada, (número plànol 9).
- 5 uts. *Phoenix canariensis*, de 1 metre d'alçada, (número plànol 55-58-33-84-87).
- 1 ut. *Phoenix dactylifera*, de 2 peus de 1 metre d'alçada, (número plànol 17).
- 1 ut. *Phytolacca dioica*, de 3 peus de 75, 56, 58, centímetres de perímetre, (número plànol 15).
- 8 uts. *Phytolacca dioica*, de 70, 86, 125, 72, 77, 89, 86, 70, centímetres de perímetre, (número plànol 49-52-68-74-75-76-78-81).
- 1 ut. *Schinus molle*, de 90 a 95, centímetres de perímetre, (número plànol 29).
- 8 uts. *Casuarina stricta*, 100, 186, (80 a 90), 100, 142, centímetres de perímetre, (número plànol 47-51-79-80-82-83).
- 2 uts. *Cupressus sempervirens*, de (12 a 14), (8 a 9), metres d'alçada, (número plànol 57-60).
- 4 uts. *Olea europaea*, de 50, 74, 97, 98, centímetres de perímetre, (número plànol 61-63-66-67).
- 1 ut. *Jacaranda mimosifolia*, de 141, centímetres de perímetre, (número plànol 70).
- 1 ut. *Brachychiton populneum*, de 185, centímetres de perímetre, (número plànol 73).



5.2.3. Topografia

La topografia en l'àmbit no presenta grans diferències en quant al conjunt de la parcel·la. Actualment hi ha una diferència topogràfica de un metre aproximadament en el sentit longitudinal de la parcel·la, i amb petites oscil·lacions en sentit transversal de entre 20-30 cm en la majoria de la secció transversal. Destaca en tot cas com a canvi topogràfic més

significatiu, el punt d'entrada actual (cota 66.36 aprox) i el pla de general previ a l'entrada de la construcció (67.35 aprox) que es salva actualment a través d'una escala – rampa, i un pla inclinat.



S'adjunta la topografia de la parcel·la, així com un aixecament de plànols de la construcció existent.

5.2.4. De subsol

A la parcel·la hi consta l'arribada dels serveis essencials de subministrament i evacuació, sense cap fet destacable en aquest sentit.

S'adjunta la documentació disponible dels serveis del subsòl en l'entorn annex a aquest plec.

5.3 Programa funcional

El programa que se li preveu a l'edifici a rehabilitar, és el de **Casal de Barri**.

Per altra banda, l'espai exterior es preveu que puguin ser els **Jardins** de l'equipament, que puguin tenir lliure accés per a totes les persones en horari diürn, mantenint l'horari de tancament al capvespre.

La missió dels casals de barri és la promoció de la ciutadania activa, la col·laboració, el diàleg i la solidaritat entre els veïns del barri. Amb la participació del teixit associatiu en la gestió, faciliten espais dotats d'infraestructures i recursos per a la participació i l'intercanvi entre els veïns i les veïnes i els col·lectius, procurant el desenvolupament inclusiu i el benestar de les persones.

Els Casals de Barri, són equipaments de proximitat al servei del barri, que ofereixen espais de trobada, d'interrelació, creació i participació dels veïns i veïnes on parlen dels seus interessos i poden participar en diverses propostes d'oci, formatives i socioculturals vinculades a la societat de l'entorn. Promouen la participació i l'associacionisme (a veïns i veïnes, entitats, associacions i tota mena de col·lectius i xarxes) a partir de valors com la solidaritat, el consens, el diàleg i la col·laboració; aquesta intervenció produeix un efecte multiplicador de les seves accions per la pròpia acció sobre xarxes i grups. La programació del casal segueix una línia que aposta ferma i convençudament per treballar en xarxa amb d'altres entitats d'individus i col·lectius del territori per tal d'optimitzar els recursos i pensar i executar estratègies per tal d'emfatitzar aquells aspectes que tenen clara repercussió en la realitat social del barri, aquest intercanvi amb l'entorn el fa evolutiu, per tant un Casal de Barri evoluciona d'acord amb l'entorn.

Complementen els programes municipals de serveis a les persones de promoció i participació en la seva relació amb el territori i el teixit social i associatiu. A la definició del servei cal afegir-li la que aporta el Pla Municipal d'Acció Comunitària que contempla els casals de barri com equipaments comunitaris que treballant per l'enfortiment de projectes associatius i per la cohesió social al territori.

Són equipaments que es relacionen amb altres equipaments, serveis i entitats, per **poder plantejar-se de forma conjunta els objectius en relació al territori**; alhora que reconeix i estimula el fet associatiu i les activitats i els **projectes col·lectius**. La mirada comunitària vol dir que els casals:

- Incorporen informació del seu entorn per relacionar-se, crear vincles i projectes amb aquest entorn.
- S'impliquen, responsabilitzen i promouen l'autoorganització de la ciutadania diversa per donar resposta a necessitats i reptes socials.
- Són promotors d'accions i projectes comunitaris, que donen respostes col·lectives als reptes socials del seu entorn. Els equipaments comunitaris són pro-actius, van "en fora" a cercar als altres i oferir-se, interpel·lant-los.
- Tenen voluntat de connectar, vehicular i incloure la ciutadania

El Casal de barri s'adreça a tota la població, principalment als veïns i veïnes del barri.

La gestió del Casal serà municipal amb personal tècnic que són els encarregats de garantir el funcionament i la dinamització dels usuaris i els col·lectius que en formin part.

El projecte utilitzarà com a base els criteris establerts al següent programa funcional que es detalla a continuació:

Per ser un servei públic és indispensable garantir l'accessibilitat de les persones amb diversitat funcional a tot l'equipament.

Es tindran en compte les superfícies mínimes aproximades establertes i també les relacions funcionals entre els diversos espais que conformen el programa. A continuació **s'indiquen els usos i els espais recomanats mínims del programa**. En funció dels espais resultants, les superfícies es poden veure ajustades segons la proposta, sempre tenint en compte l'equilibri i la coherència del conjunt.

Els espais que descriurem a continuació són els necessaris per a desenvolupar els serveis del Casal de Barri. S'ha de preveure però, que en la mesura del possible poden ser utilitzats en altres franges horàries a les habituals de l'equipament per diferents col·lectius (cessió d'espais).

Bona part dels espais hauran de disposar de portes amb pany i clau mestre, que permeti fer un ús independent de cada estança.

PROGRAMA FUNCIONAL CAN FERRER	
Distribució orientativa del programa	SUPERFÍCIE útil de referència de programa (m2)
Planta -1	
magatzem tallers	12
magatzem mobiliari	17
Espais de emmagatzematge de neteja i sala bruta.	28
Sala 3	37
Sala 4	44
Planta Baixa	
Punt d'Informació i control accés	7
Zona de gestió i treball dels tècnics	16
Espais d'acollida i relacionals	90
sala 1	60
sala 2	45
lavabos	10
sala de reunions annexa	12
Planta Primera	
Espais i mobiliari per rebre cures	12
magatzem	8
sala 4	45
sala 3	50
Sales d'actes polivalent	65
Cuina	25
lavabos	10

Espais complementaris susceptibles d'incorporar*

Espai obert col·laboratiu

Espai obert d'innovació

Superfície útil mínima de referència (m2)

593

Superfície construïda màxima total (m2)

1.260

*Atès que es preveu que el programa funcional mínim requereix permeti la disposició d'unes superfícies extra a disposició del licitador fins arribar a la superfície màxima de sostre que

permet el planejament, es suggereix la possibilitat d'incorporar espais que propiciïn la col·laboració i la innovació per tal de contribuir a la creació de valor econòmic i social, així com a la innovació. Tanmateix hi ha la possibilitat de no esgotar la superfície màxima construïda permesa, disposant el licitador de l'opció de generar alguns espais a doble alçada (o equivalents) sempre i quant el programa funcional sigui satisfet en les seves superfícies útils mínimes de referències, i es generin òptimes relacions funcionals i visuals.

També cal tenir en compte la possibilitat de no esgotar el perímetre màxim d'ocupació en planta que permet el planejament, de forma que no es podria arribar a la superfície màxima permesa pel planejament.

A continuació es relacionen els paquets del programa funcional, amb una breu descripció a tenir en compte:

Punt d'Informació i control d'accés

Espai que ha d'estar situat just al costat de l'accés principal del casal. El servei ha de ser visible, ben senyalitzat i accessible als usuaris. El punt d'informació haurà de complir la funció d'acollida, recepció, informació, vigilància i registre de l'activitat diària de l'espai.

El punt d'informació haurà d'acomodar d'un/a a dues persones. Haurà de disposar de taules d'oficina o taulell accessible, equips informàtics, mobiliari d'oficina, telèfon i prestatgeries on dipositar tota la informació del casal i de fora. S'ha de preveure espai a la paret per penjar informació. En aquest espai l'usuari ha de poder trobar tot allò que necessiti per cobrir les necessitats d'oci, lleure, relacionals i dels serveis públics al seu abast.

Despatx de gestió

Espai on ubicar els i les professionals que treballen a l'equipament, i que ha de disposar de taula, cadira, ordinador, impressora, telèfon, connexió a internet, etc.

Espais d'acollida o relacionals:

Espai agradable on rebre a les persones i on poder estar sense necessitat d'anar a fer res en concret. Cal dissenyar l'espai pensant en aquesta dimensió, i que això es vegi reflectit en el mobiliari i la seva distribució i disseny.

Sales de Treball:

Sales de treball equipades amb projectors, ordinadors i equips de so, cadires i taules.

Espais polivalents:

Espais amplis adaptables amb mobiliari i parets mòbils, si s'escau, que contribueixin a la flexibilitat i adaptabilitat de les infraestructures.

Cuina:

Espai de Cuina equipada i amb bona ventilació, apte per fer petites formacions.

Espais de cura i zona lactància

Espais i mobiliari han de ser adaptats per possibilitar la inclusió de diferents col·lectius que proveeixen i reben cures (zona de lactància, cura a la primera infància i altres col·lectius). Aquest espai no ha d'estar necessàriament tancat, però si ha de permetre una certa intimitat.

Zona de gestió i treball dels tècnics

L'equipament ha de tenir una sala en que pugui haver-hi tres llocs de treball amb tot el mobiliari d'oficina associat a on els tècnics desenvolupin la seva feina i armariis que facilitin l'arxiu propi que generi l'equipament i que ha d'estar preservat perquè hi haurà informació confidencial.

Ha d'estar a prop de l'entrada principal del centre i del punt d'informació i l'espai de trobada.

Ha de tenir una sala de reunions annexa amb una taula que permeti reunions de fins a 10 persones.

Annexa també ha d'haver una sala a on poder-se trobar les diferents comissions del casal i puguin desenvolupar les seves funcions. En un espai o l'altra s'ha d'ubicar la fotocopiadora del centre.

Sales d'actes polivalent

Espais equipats amb projectors, ordinadors i equips de so, cadires i taules, que permetin la presència de grups mínims de 25 persones on poder dur a terme activitats en diferents formats (xerrada, taller, grup de treball, etc.). Superfície aproximada 65-70 m2.

Magatzems

El centre hauria de comptar amb varis espai d'emmagatzematge tant pel material d'oficina i material dels tallers, equips de so, projectors, cadires, taules,...

Convé que estiguin a prop dels tallers i del despatx de treball dels tècnics.

Lavabos

Situats en lloc visible i ben senyalitzats han de ser totalment accessibles.

Cal diferenciar lavabos per a homes i per a dones, i n'haurà d'haver més d'un de cada.

Els lavabos seran accessibles per persones amb mobilitat reduïda i estaran equipats amb rentamans amb aigua calenta, mirall i eixugamans d'aire. Les aixetes, seran de fàcil obertura i tancament. La il·luminació no haurà de disposar de temporitzador i serà adequada per a les persones amb dèficits de visió. Ha d'haver uns lavabos exclusius i separats de la resta per als treballadors.

Espais de emmagatzematge de neteja i sala bruta.

En el mateix lavabo es podrà ubicar l'habitació de la neteja, on emmagatzemar els estris i productes de neteja, algun d'ells tòxics i que hauran d'estar suficientment ventilats i protegits. S'instal·larà un armari rober pel personal de neteja i la presa d'aigua i desguàs necessaris.

Espais oberts col·laboratius i d'innovació.

Aquests espais haurien d'estar accessibles a qualsevol persona del barri. Espais enfocats per tal d'oferir espais de diàleg, que puguin ser impulsors de creació de projectes col·laboratius entre ciutadans, sense la necessitat d'associacionisme, i que busquin plantejar i contribuir a resoldre reptes del barri, la ciutat, i el planeta. Que permetin mirades noves per trobar solucions als reptes territorials, tals com el canvi climàtic i les desigualtats socials, a tall d'exemple.

Poden ser espais oberts, visibles, amb mobiliari informal i comptar amb connectivitat.

5.4 Criteris d'intervenció

La proposta **haurà de vetllar per atendre criteris relacionats amb la qualitat arquitectònica**, com ara:

- **L'adequació a l'ús**, així com la flexibilitat, versatilitat i **facilitat d'adaptació a nous usos**, necessitats i d'utilitzar **els espais** al llarg del cicle de vida de l'edifici.
- **Integració harmoniosa al teixit i al paisatge.**
- La bellesa i la contribució a la creació i manteniment d'un entorn amb **valors culturals reconeixibles** per la societat a la que va destinada, en el que les **decisiones de disseny** estiguin **fonamentades en les condicions pròpies del lloc.**
- La **contribució a la sostenibilitat econòmica, mediambiental i social.**
- La **gestió òptima dels recursos**, incloent l'ús de matèries primes secundàries, així com l'aplicació precisa de materials i solucions constructives sota el principi de l'economia circular, planificant durant tot el cicle de vida de la construcció, des de la fase de projecte fins a la demolició, la reutilització, i el reciclatge dels materials emprats.
- L'eficiència energètica, la **reducció de la petja de carboni**, la protecció mediambiental i la **capacitat d'adaptació al canvi climàtic.**
- La contribució a la **inclusió** de totes les persones, inspirada en el principi de la **accessibilitat universal** i fomentant la més àmplia participació.
- La **seguretat** i la limitació de riscos derivats de l'ús d'acord al tipus de bé i a les seves característiques, **per totes les persones.**
- La contribució a la **creació de valor econòmic i social**, així com a la **innovació.**

Pel que fa als **paràmetres constructius** en la intervenció de rehabilitació de l'edifici existent, la proposta haurà d'acomplir els reflectits al **planejament vigent**, que han estat exposats en aquest plec en apartats anteriors.

Pel que fa als **jardins**, la proposta haurà de preveure la reurbanització integral de la part de jardins que envolta l'edificació existent, i que no va ser objecte de la intervenció que es va realitzar de recuperació dels jardins a l'any 2015. Per altra banda, la proposta haurà de revisar la **integració global del conjunt**, incloent els jardins que actualment estan recuperats i oberts als públics, i si s'escau, incloure les adaptacions necessàries per tal d'aconseguir la millor integració global.

5.5 Compliment de normatives

Cal tenir en compte tota la normativa general d'aplicació (CTE, urbanística, accessibilitat, instruccions tècniques de l'Ajuntament, Ordenances...).

Cal tractar amb especial consideració, atès els reptes planetaris amb que ens trobem, aquelles que responguin a la **sostenibilitat, circularitat i la descarbonització.**

A banda del compliment de normatives generals i de la **Instrucció tècnica per a l'aplicació de criteris ambientals en projectes d'obres**; dels criteris de l'Agència de l'Energia i dels objectius la Nova directiva europea d'eficiència energètica que s'implementarà en els propers anys, el projecte haurà de treballar amb detall **plantejaments de sostenibilitat, cicle de vida i descarbonització**; que siguin coherents, **proporcionades i adients a l'actuació.**

5.6 Altres

Atesa la dimensió de la proposta, no es preveu que la mateixa s'executi per fases.

Seria d'especial interès que per tal d'assegurar una òptima planificació i posterior execució de l'actuació, la planificació del projecte considerés la metodologia LEAN o similar per a minimitzar afectacions i optimitzar recursos.

6 RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ

ÚS PREVIST	Equipaments d'ús socio-cultural
NÚM DE PLANTES	3 plantes (P-1, PB, P1)
SUPERFÍCIE ÀMBIT	2.550 m2 superfície de parcel·la
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	1.260 m2 de edificació
TIPOLOGIA	REHABILITACIÓ INTEGRAL I ARRANJAMENT EXTERIOR
NIVELL DE PROTECCIÓ	no protegit actualment
COST MÀXIM OBRES	4,6 M€ (PEC sense IVA)

7 CONCURS

Es tracta d'un **concurs de projectes restringit a dues voltes**. Els concursants hauran de presentar tant la proposta tècnica de la 1a FASE com la de la 2a FASE **de forma anònima (amb lema)**, per tal de garantir el secret de l'autoria des de l'inici fins al final del concurs.

En la 1a FASE es seleccionaran entre 5 i 10 concursants que participaran a la segona volta del concurs. A la 2a FASE s'escollirà la proposta guanyadora.

La normativa, el format de presentació i els criteris de valoració s'expliquen el plec de Bases Administratiu d'aquesta licitació.

8 ASPECTES A TENIR EN COMPTE A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE

El contingut dels documents a redactar desenvoluparà amb tot detall les prescripcions del Plec per a la Redacció de Projectes d'Edificació de BIM/SA, i el Plec per a la Redacció dels Projectes d'Infraestructures de BIM/SA, així com el Manual d'Estructuració Informàtica.

L'Ajuntament de Barcelona i BIMSA marcaran i definiran les línies de treball i les solucions formals de l'actuació. Serà tasca del projectista desenvolupar la formalització de l'encàrrec, seguint els criteris i premisses consensuats per totes les parts implicades al llarg de tot el procés de redacció del projecte segons el marc de requeriments, marc econòmic i la normativa actual que li és d'aplicació.

Durant el procés de redacció de l'**Avantprojecte, Projecte Bàsic i Projecte Executiu** (que inclou l'ESS, Memòria Ambiental i CE), es demanarà la màxima concreció de les solucions proposades, de manera que **el pressupost que s'incorpori ja des de l'Avantprojecte i del bàsic, sigui el més ajustat possible a la realitat de l'actuació** (Tot per partides unitàries d'obra amb TCQ).

Per al desenvolupament del projecte bàsic amb definició constructiva, a més del plec de redacció de projectes, caldrà tenir en compte també les consideracions el **"Document de desenvolupament del projecte bàsic amb definició constructiva"**.

El projecte inclourà una Memòria Ambiental (**Documents de sostenibilitat i medi ambient**) que s'estructurarà segons el plec que es proporcionarà als redactors.

Durant la redacció del projecte i fins a la seva aprovació administrativa, el redactor haurà d'**assistir a totes les reunions** de seguiment a les que sigui convocat, així com incorporar els ajustos i modificacions que se'n desprenguin. Serà tasca del projectista redactar les corresponents **actes de seguiment de les reunions** del projecte.

Durant la redacció del projecte, l'adjudicatari haurà de reunir-se amb tots els RM's (Responsables Municipals) i REP's (Responsables d'Espai Públic) que siguin d'aplicació (segons llistat proporcionat pel propi Ajuntament), per tal de pactar i acordar les solucions que afecten a temes com l'accessibilitat, la protecció contra incendis, riscos laborals, manteniment, energia, patrimoni, arqueologia, Espais Verds, etc. Cadascun d'aquests RM's elaborarà un informe a la fase de Projecte Bàsic que, en el seu conjunt, conformaran la **Conformitat Tècnica de Projecte** (CTP). Cadascú dels REPS elaborarà un informe per generar la **ITP** en fase de projecte Executiu.

Així mateix els projectes hauran de donar compliment a la **"Instrucció Tècnica per a l'aplicació de criteris de gènere en els equipaments de titularitat municipal"**. Els projectes hauran de treballar les estratègies de disseny que incorporin la perspectiva de gènere que es desenvolupen en diferents àmbits: *Flexibilitat i multifuncionalitat; Llegibilitat i connectivitat; Accessibilitat i autonomia; Transparència i visibilitat; Connectivitat digital; Espais de cura i de lactància; Disseny de lavabos, vestidors i office; Previsió d'espais per a estacionament de cotxets, bicicletes i altres vehicles de mobilitat personal; Espais d'emmagatzematge; Espais de trobada i control informal; mobiliari i elements urbans; Il·luminació i visibilitat exterior*; que s'expliquen amb més detall en el punt 5.3. de la Instrucció. **En el moment d'iniciar el projecte s'analitzaran i acordaran els punts que caldrà incorporar dins les possibilitats de cada projecte, tenint en compte els seus condicionants i particularitats.**

L'adjudicatari haurà de **generar la documentació complementària específica** per tal de que els RM's (Agència Energia, DSEM...) puguin informar tant en la fase de Projecte Bàsic com en la Fase de Projecte Executiu quan sigui necessari. Aquesta documentació haurà de complir amb els criteris establerts als protocols corresponents que es poden trobar a la web de l'Ajuntament de Barcelona.

També es realitzaran, si és necessari, les reunions amb les Entitats interessades i associacions veïnals de la zona per a presentar les solucions del projecte. L'adjudicatari generarà, a més, la documentació necessària per a donar suport a aquestes possibles presentacions que es realitzin del projecte: power points, resums, esquemes, etc.

L'adjudicatari del present encàrrec haurà de fer les comprovacions necessàries per tal de verificar la documentació gràfica lliurada.

El projecte executiu contindrà tota la documentació necessària per a que es pugui licitar l'obra. El projecte executiu preveurà **el manteniment de l'edifici**, especialment pel que fa a les accions i als recursos, per tal que l'òrgan o les entitats responsables en prevegin els recursos necessaris per a poder-ho dur a terme.

Un projecte executiu es considera definitiu quan s'ha aprovat definitivament, un cop s'han incorporat totes les modificacions necessàries que es desprenen dels informes parcials i finals favorables, de l'auditoria favorable i de les possibles al·legacions que s'hagin de prendre en consideració, com resultat dels tràmits d'Aprovació administrativa (exposició pública, etc.).

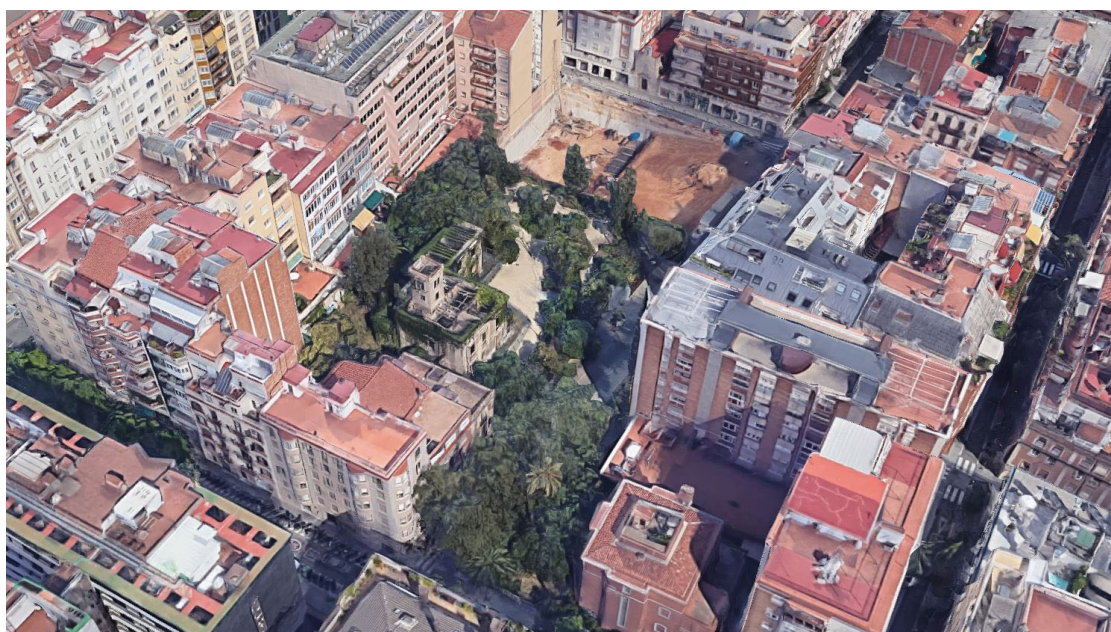
Posteriorment, si les obres es duen a terme, es contractarà la direcció d'obra i el Projecte Mobiliari i Senyalística, inclòs seguiment de producció i muntatge.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Maite Gàmez Rus
Directora Tècnica Adjunta de Gestió Territorial
BIMSA - Ajuntament de Barcelona

Oriol Bonet Boixadera
Director Tècnic de Gestió Territorial
BIMSA - Ajuntament de Barcelona

ANNEX 1. FOTOGRAFIES









ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ LLIURADA

1a volta

Document 1 (és el present document)

“Plec de criteris d'intervenció per als serveis de redacció del projecte d'Adequació i rehabilitació de Can Ferrer, com a equipament municipal, al districte de Sarrià-Sant Gervasi.

Document 2

Estudi Històric de Can Ferrer

Document 3

Enllaç per a descàrrega de cartografia municipal

Document 4

Documentació de les diverses companyies de serveis en l'àmbit

Document 5

Documentació gràfica de la Can Ferrer.

2a volta

Document 6

Aixecament planimètric de detall.

Adjudicatari del concurs:

Document 7

“Plec de Prescripcions Tècniques per a la Redacció de Projectes d’Edificació”

Document 8

“Manual d’Estructuració Informàtica dels Projectes Executius” de BIMSA.

Document 9

“Manual Bàsic per a l’elaboració de la Memòria Ambiental associada als Projectes d’obres de l’Ajuntament de Barcelona”.

Document 10

“Instrucció Tècnica per a l’aplicació de criteris de sostenibilitat en Projectes d’obres”.

Document 11

“Instrucció Tècnica per a l’aplicació de criteris de sostenibilitat en la fusta”.