

Plec de prescripcions tècniques dels serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció

90 habitatges HPO en règim de lloguer, activitat comercial i
aparcament al PAU 12 “Antiga Playtex” al municipi de
Castellar del Vallès.

octubre de 2025

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



TAULA DE CONTINGUT

1. PROJECTE D'UN EDIFICI D'HABITATGES DE LLOGUER I EQUIPAMENT, DERIVAT DEL CONCURS EUROPEU D'IDEES ARQUITECTÒNIQUES EUROPEAN.....	4
2. OBJECTIUS DE L'ENCÀRREC.....	5
3. OBJECTE DE L'ENCÀRREC.....	8
4. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.....	9
5. HONORARIS.....	18
6. TERMINIS D'EXECUCIÓ.....	20
7. PRESENTACIÓ DELS PROJECTES.....	20

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

a. EMPLAÇAMENT.....	23
b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR.....	24
c. L'EDIFICI.....	25
d. EXTRACTE DE PLANEJAMENT.....	26
e. PROGRAMA FUNCIONAL.....	26
f. PRESSUPOST MÀXIM.....	30

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA PROMOCIÓ..... 31

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL.....32



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

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

El 15 de novembre de 2010, l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) va formalitzar el compromís d'adhesió al Comité Nacional d'EUROPAN/Espanya per a la XI edició del concurs europeu per a joves arquitectes (gener 2011-desembre 2012).

Amb aquesta adhesió, l'INCASÒL va promoure per al concurs EUROPAN 11 un projecte residencial al municipi de Cerdanyola del Vallès en un entorn que s'ajustava als objectius de la XI edició del concurs i el Comité Europeu d'EUROPAN el va seleccionar e la convocatòria de la seva edició XI, adquirint INCASÒL la condició de membre promotor del Comité Nacional d'EUROPAN Espanya. Alhora es reconeix a INCASÒL com a òrgan de contractació de procediment posterior.

El reglament intern de l'XI edició d'EUROPAN/Espanya determina que en cas de presentar un emplaçament a concurs, els membres promotors es compromenten a:

"...Como consecuencia del fallo de EUROPAN 11, se formalizará el encargo de algunas de las fases de trabajo a los equipos galardonados... Contractar, en su caso, la realización de la totalidad o una parte de los trabajos que ser deriven del fallo del Jurado a los Arquitectos galardonados en los terrenos propuestos a concurso.

Potenciar la ejecución de la totalidad o una parte de los proyectos galardonados derivados de los fallos de los Jurados, a través del establecimiento de un procedimiento de contratación en el que exista una ponderación específica (en el pliego de cláusulas administrativas, pudiendo utilizarse el concurso EUROPAN como concurso de proyectos con intervención de jurado, a los efectos previsto en el artículo 168 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público, por ejemplo) de la circunstancia de haber resultado premiado el proyecto en un concurso promovido por EUROPAN/Espanya, sin perjuicio del cumplimiento del conjunto de requisitos y procedimientos establecidos en la legislación sobre contratos del Sector Público".

El 15 de desembre de 2011 el Comité Nacional d'EUROPAN/Espanya, presidit pel Ministerio de Vivienda, va resoldre el concurs a l'emplaçament de Cerdanyola del Vallès a favor de **Josep Ferrando Bramona, Marc Nadal Benito i David Recio Muniesa**.

Les circumstàncies necessàries de transformació del sòl en la parcel·la objecte del concurs, la promoció de la proposta guanyadora han impossibilitat la contractació de l'equip guanyador i el desenvolupament de la proposta guanyadora.



En paral·lel a les accions necessàries per a la promoció resultant d'EUROPAN XI, i amb posterioritat en el temps, es va formalitzar un Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès, INCASÒL i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el **28 d'abril de 2022** per a la promoció d'habitatge protegit en un solar d'aquest municipi.

En aquest conveni l'Ajuntament de Castellar es comprometia a constituir i cedir a favor de l'INCASÒL, amb caràcter gratuït, un dret de superfície sobre i sota el nivell del sòl d'uns terrenys de 2.157,31m² de superfície aproximada, que corresponen a dues finques situades a l'àmbit del Projecte de reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès, amb un potencial de sostre de 7.739,42m² per a ús residencial, amb un màxim de 90 habitatges de protecció oficial i places d'aparcament; lliure de càrregues i gravàmens, totalment urbanitzada i amb els serveis d'aigua, clavegueram i escomesa de baixa tensió a peu de parcel·la, en el moment en que l'INCASÒL sol·liciti la primera ocupació,.

Per la seva banda, INCASÒL es comprometia a promoure la construcció dels habitatges, amb protecció oficial, i places d'aparcament, en coordinació amb l'AHC, sobre els terrenys objecte del conveni, en règim de lloguer.

Amb posterioritat a la signatura del conveni, durant l'exercici del 2025, a les reunions de la Comissió de seguiment del conveni signat per les parts s'acorda; que donada la urgència habitacional i per tal d'accelerar el procés de promoció de l'edifici d'habitatges protegits al municipi, contractar el despatx d'arquitectura del **Sr. Josep Ferrando Bramona**, guanyador d'EUROPAN XI, mitjançant contracte negociat sense publicitat mitjançant el conveni (protocol) signat entre el Ministerio de Vivienda i Agenda Urbana i l'Institut Català del Sòl per tal de procedir d'acord amb el reglament intern de l'XI edició d'EUROPAN/Espanya.

Així doncs, el **08 de juliol de 2025**, es signa el Protocol General d'Actuació entre el Ministerio de Vivienda i Agenda Urbana i l'Institut Català del Sòl on es fa palès que donada la complexitat de l'emplaçament situat a Cerdanyola del Vallès, la diversitat d'elements que configuren el context territorial i el llarg temps de tramitació per un pla urbanístic de caràcter general, s'evidencia la impossibilitat de concretar un calendari d'execució del projecte a curt-mitjà termini en aquest àmbit.

Altrament, el Protocol d'Actuació recull la possibilitat que l'encàrrec de la redacció del projecte d'un edifici residencial, a realitzar com a conseqüència del veredict del jurat, s'esdevingui a un altre solar situat en un altre emplaçament on la transformació urbanística es trobi més avançada. Tot ajustant-se al "*Procedimiento interno de las estructuras de los concursos European*" de l'edició XI, que ja preveia expressament el canvi d'emplaçament distint al del concurs, sempre que aquest sigui fidel a les idees del concurs.

2. OBJECTIUS DE L'ENCÀRREC

L'objectiu de l'encàrrec, és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic i el projecte executiu d'un edifici residencial a construir en un solar de 2.157,31 m² situat a la carretera de Sabadell, entre els carrers de Can Turguet i Josep Vicenç Foix, amb un potencial de 7.650 m² de sostre, dels quals 865 m² es destinaran per a l'ús d'activitat comercial en planta baixa i 6.785 m² es destinaran a sostre residencial a les plantes pis, amb un màxim de 90 habitatges en règim de lloguer, que haurà de recollir el màxim de les mesures de sostenibilitat energètica



incloses a la proposta inicialment guanyadora del Concurs (EUROPAN) pel que fa a l'edificació.

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

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

a. Sostenibilitat ambiental i salut

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

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

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

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

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

b. Adequació a l'entorn

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

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

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

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

c. Ordenació general de l'edifici

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

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

d. Tipologia de l'habitatge

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

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

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

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

e. Sostenibilitat econòmica

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

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

En aquest sentit, es limita el pressupost d'execució per contracte (PEC) a un màxim de 1.350 €/m².

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

3. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu d'un edifici residencial amb un màxim de 90 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, local per activitat comercial i aparcament a l'àmbit del Projecte de reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

Els treballs també inclouen:

- Aixecament topogràfic del solar previ a l'edificació objecte del concurs, amb identificació de les coordenades GML corresponents.
- Estudi geotècnic.
- Projecte de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte de la legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Projecte de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
- Documentació tècnica i projecte específics en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Justificació dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.
- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte que aportarà l'INCASÒL.
- Revisió i incorporació al projecte del pressupost, l'amidament i el plec de condicions que aportarà l'INCASÒL.
- En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
- Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència ambiental de l'activitat de l'aparcament.

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

Les tasques de cadascuna de les fases inclouen la coordinació i adequació del projecte als requisits especificats en la certificació energètica i en la certificació ambiental, així com la redacció de la documentació necessària per a justificar i verificar l'assoliment dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.

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

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

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

4. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI/ÀRIA

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

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

c. L'adjudicatari/ària haurà de mantenir, durant tota la vigència del contracte, a les persones responsables de les tasques que hagin estat nomenades en la fase de



licitació dels treballs objecte del present contracte, segons el corresponent model de nomenament presentat (MODEL DE COMPROMÍS del Plec de Clàusules Administratives Particulars, en endavant, PCAP).

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

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

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

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

4.1 Responsabilitats

a) Redacció de projecte

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

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

A més d'allò que específicament es determina en el present Plec de condicions tècniques, amb caràcter general, la redacció del projecte es portarà a terme d'acord amb les funcions que li són atribuïdes en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, amb allò establert l'art. 124 i següents del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP) i amb aquelles altres que puguin determinar-se en el corresponent contracte.

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

- Redactar el projecte en base a la informació facilitada (annex 2) i *Estàndards d'habitatge social, criteris de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL* (annex 3) - amb la precisió necessària per què pugui ser desenvolupat, continuat i executat per un/a altre/a adjudicatari/ ària competent diferent del seu autor/a.
- Encarregar aixecament topogràfic de la parcel·la
- Encarregar l'estudi geotècnic de la parcel·la
- Facilitar la informació que sigui necessària per a la bona consecució dels treballs encarregats per l'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'INCASÒL, així com de les observacions assenyalades per l'Oficina de control tècnic, en el termini que a tal fi li concedeixi l'INCASÒL. Com a criteri general, INCASÒL tindrà 30 dies per valorar la documentació entregada, i concedirà 15 dies per esmenar-ho, termini que s'adaptarà en funció de la magnitud de les esmenes.

Si les susdites deficiències no són esmenades en el termini esmentat, l'INCASÒL podrà optar per la resolució del contracte o per la concessió d'un nou termini a l'adjudicatari/ària, amb les conseqüències previstes en l'art. 314 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

b) Direcció de les obres

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

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

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

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

- Revisar el projecte d'execució de les obres amb l'objectiu de preveure la posada en obra de les diferents unitats descrites, aclarint aquells punts que requereixin més detall i resolent amb l'antelació suficient possibles punts conflictius.
- Revisar i validar el programa de treball presentat a l'inici de les obres, comprovant la seva coherència i que s'adapta al termini que el contractista de les obres tingui contractat, així com l'actualització de programa que es faci quan l'obra assoleixi la cota zero i d'altres posteriors que pogueixin 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.
☐ ☐ Arxiu *CertificacioObra_model.xlsx*
 - Programa de treball vigent amb valoració econòmica i amb els gràfics comparatius entre la certificació prevista i l'executada tant mensual com a origen, d'acord amb el model facilitat per INCASÒL.
☐ ☐ Arxiu *ProgramaTreball_model.xlsx*
 - Actes de les visites d'obra del període, així com si és el cas, còpia del llibre d'ordres, en format digital (PDF).
☐ ☐ Arxiu *ActaVisitaObra_model.docx*
 - Recull fotogràfic compostat per vistes generals de tota l'obra, del procés constructiu i altres qüestions d'interès, en format digital (JPG) (en el cas que les actes de visita d'obra incorporin fotografies, no cal presentar un altre recull fotogràfic).
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració dels informes a la finalització de cada fase d'execució de les obres (1.- fonamentació, 2.- estructura, 3.- pis mostra, 4.- tancaments, distribució i instal·lacions, 5.- acabats i repassos, 6.- documentació final d'obra) corresponent a l'obra executada. Aquests informes es presentaran al mes següent a la conclusió de cada fase amb la documentació següent:

- Tancament econòmic per capítols.
- Recopilació de les incidències sorgides.
- Certificat de compliment de les millores ofertades.
- Documentació per l'OCT necessària per a la pòlissa desenal, plànols actualitzats en format dels arxius nadius i PDF, segons forma requerida per INCASÒL.
- Documentació necessària per al Llibre de l'edifici, Document d'Especificacions Tècniques (DET) i Manual d'ús i manteniment, que s'aniran elaborant paral·lelament a la progressió de les obres.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració dels informes sobre sol·licituds d'ampliacions de termini d'execució de les obres, Actes de Preus Nous i altra documentació relacionada amb les modificacions del contracte de l'obra que és objecte de direcció.
- Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'execució de les obres, en la redacció dels informes sobre modificacions de programa, superfícies, delimitacions i aspectes que puguin afectar convenis, escriptures, qualificació HPO, subvencions, préstecs, etc.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en el control de recepció d'acabats i les llistes de repassos finals, així com vetllar per la complerta i correcta realització per part del contractista, amb el model i procediment que li serà lliurat per l'INCASÒL.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració la documentació final necessària per a la recepció, lliurament i liquidació de les obres: Certificat Final d'Obra, descripció de materials, plànols d'escomeses i connexions a les xarxes generals, Certificat compliment Control de qualitat i resultats. La Certificació Final d'Obra s'ha d'acompanyar de la Certificació Final de Revisió de Preus de les obres (si és el cas) i del Projecte d'Obra Executada.
- Elaborar i subscriure el Projecte d'Obra Executada per entregar-la al promotor, amb els visats que en el seu cas siguin perceptius. Contemplant els ajustos que es facin durant l'execució arran dels condicionants de les companyies de subministrament de serveis, de l'OCT per la pòlissa desenal, per a l'obtenció de subvencions o d'altres de la propietat.
- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en la redacció de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat, d'acord amb l'obra realitzada i del pla de manteniment de l'edifici que contempli la planificació de les operacions programades per al manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions per ser inclòs en el Llibre de l'edifici.

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

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



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

c) Tasques de post-execució

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

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

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

4.2 Documentació

L'adjudicatari/ària estarà obligat a la presentació dels següents documents, segons es concreta al document de Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASÒL (ANNEX 3), en els terminis fixats a l'apartat 6 del present document:

Fase corresponent a la redacció del projecte:

a) Avantprojecte que inclourà, a banda de la documentació específica:

- Fitxa de previsió de càrregues elèctriques de l'edifici segons REBT acompanyada dels plànols d'emplaçament, plantes, alçats i seccions generals de l'edifici amb indicació prevista del CGP i, si s'escau, del recinte previst per al CT, i documentació necessària per la sol·licitud de les condicions tècniques econòmiques pel nou subministrament elèctric de la promoció en ambdós modalitats (Tot client i Tot 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
- b) Projecte bàsic amb visat col·legial que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Informe d'idoneïtat tècnica de l'entitat de control corresponent
 - Projecte tècnic d'infraestructura comú de telecomunicacions.
 - Projecte tècnic de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
 - Projecte tècnic per a la llicència ambiental de l'activitat d'aparcament.
 - Documentació tècnica i projecte específic en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
 - Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
 - Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència ambiental de l'activitat de l'aparcament.
 - Fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària.
 - En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requisits ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
 - Pressupost del projecte bàsic per capítols per procedir a la contractació de l'empresa constructora, en cas que l'INCASOL ho sol·liciti.
- c) Projecte executiu amb visat col·legial que inclourà, a banda de la documentació específica:
- Fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària.
 - Altra documentació necessària per obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència de legalització activitat de l'aparcament.
 - En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
 - Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.

- Document justificatiu d'assoliment dels requisits ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

d) Documentació per iniciar les obres:

- Assumeix de direcció amb visat col·legial.

e) Documentació de la direcció d'obres:

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

f) Documentació final:

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

g) Documentació retorn aval:

- Informe sobre la verificació de funcionament de la instal·lació de contribució d'energia renovable al cap d'un any de la posta en funcionament de la mateixa.
- Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia de les obres.

Fase corresponent a la post-execució:

- h) Redacció del manual d'ús de la promoció per als residents amb sessió explicativa presencial a les mateixes instal·lacions.

- i) Informes relatius a l'estat dels sistemes constructius de la promoció, així com de la recepció i posada en marxa dels habitatges per part dels usuaris, explicitant les dificultats amb què s'hagin pogut trobar els residents per obtenir el correcte funcionament de l'habitatge i les mesures d'eficiència energètica implantades.

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

5. HONORARIS.

5.1 Forma de pagament

L'import total dels honoraris de licitació per la redacció del projecte arquitectònic és de **365.400,83€ (+ IVA)**. L'import total dels treballs de direcció de les obres d'edificació, juntament amb els treballs de la fase de post-execució és de **211.377,05 € (+ IVA)**.

Fase corresponent a la redacció del projecte:

L'import dels honoraris de redacció de projecte serà abonat a la presentació de la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, una vegada presentat el projecte i tota la documentació especificada en l'apartat 5.2, aprovat tècnicament per part de l'INCASÒL i amb visat col·legial, amb els següents pagaments parcials:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| a) Honoraris de l'Avantprojecte: | 74.893,44 € (+ IVA). |
| b) Honoraris del Projecte bàsic: | 116.786,89 € (+ IVA). |
| c) Honoraris del Projecte executiu: | 173.720,50 € (+ IVA). |

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

Fase corresponent a la direcció d'obres:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| d) Honoraris de la Direcció d'obres: | 175.180,33 € (+ IVA). |
|--------------------------------------|------------------------------|

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

- El **10%** dels honoraris de direcció, un cop signada l'Acta de Replanteig i inici d'obres. Si el replanteig es fes per parts, s'abonarà a la signatura de cada acta la part proporcional de l'import anteriorment assenyalat i que correspongui a la part d'obra replantejada.
- Durant l'execució de les obres s'abonarà el **80%** dels honoraris de direcció en terminis parcials (**una sola factura per trimestre**) determinats per l'aprovació de les certificacions d'obra, de forma proporcional al volum d'obra executada.
- El **10%** de la resta dels honoraris de direcció, un cop aportada la documentació especificada en l'apartat **5.2.e)**.

e) Honoraris de la Documentació final: 29.196,72€ (+ IVA).

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

Fase corresponent a la post-execució:

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

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

5.1.1 En el cas de ser necessària la redacció d'un projecte modificat, l'adjudicatari/ària percebrà els honoraris de la part proporcional que no sigui imputable a defectes del projecte inicial.

5.1.2 Els honoraris no inclouran cap quantitat addicional pels conceptes de viatges, dietes, personal a peu d'obra, i similars, i en conseqüència, no es podrà repercutir cap quantitat addicional per aquests conceptes en les minuts derivades de la realització dels treballs.

5.2 Desglossament dels imports d'honoraris

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

Fase corresponent a la redacció del projecte:	
Redacció de l'avantprojecte inclou requisits ambientals, documentació topogràfica i estudi geotècnic	74.893,44 €
Redacció del projecte bàsic	116.786,89 €
Redacció del projecte executiu sense amidaments, pressupost i plec	153.282,79 €
Revisió dels amidaments, pressupost i plec	20.437,71 €
	365.400,83 €

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



Fase corresponent a la direcció d'obres:	
Direcció d'obres	175.180,33 €
Redacció del projecte d'obra executada	29.196,72 €
Fase corresponent a les tasques post-execució	7.000,00 €
211.377,05 €	

6. TERMINIS D'EXECUCIÓ

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

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

En cas que es procedeix amb la contractació de la direcció de les obres, el termini serà la suma del termini d'execució de les obres més el termini de garantia definitiva de l'obra, ambdós terminis fixats en el contracte de l'obra que és objecte de direcció.

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

El termini per la presentació de documentació final de la direcció d'obres especificada en l'apartat 5.2.f) d'aquest plec serà d'1 mes des de l'emissió del certificat final d'obra per la direcció facultativa. El termini per la presentació de la Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada serà dins dels 10 dies següents al mes de la data de l'Acta de Recepció de les obres.

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

7. PRESENTACIÓ DELS PROJECTES

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

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

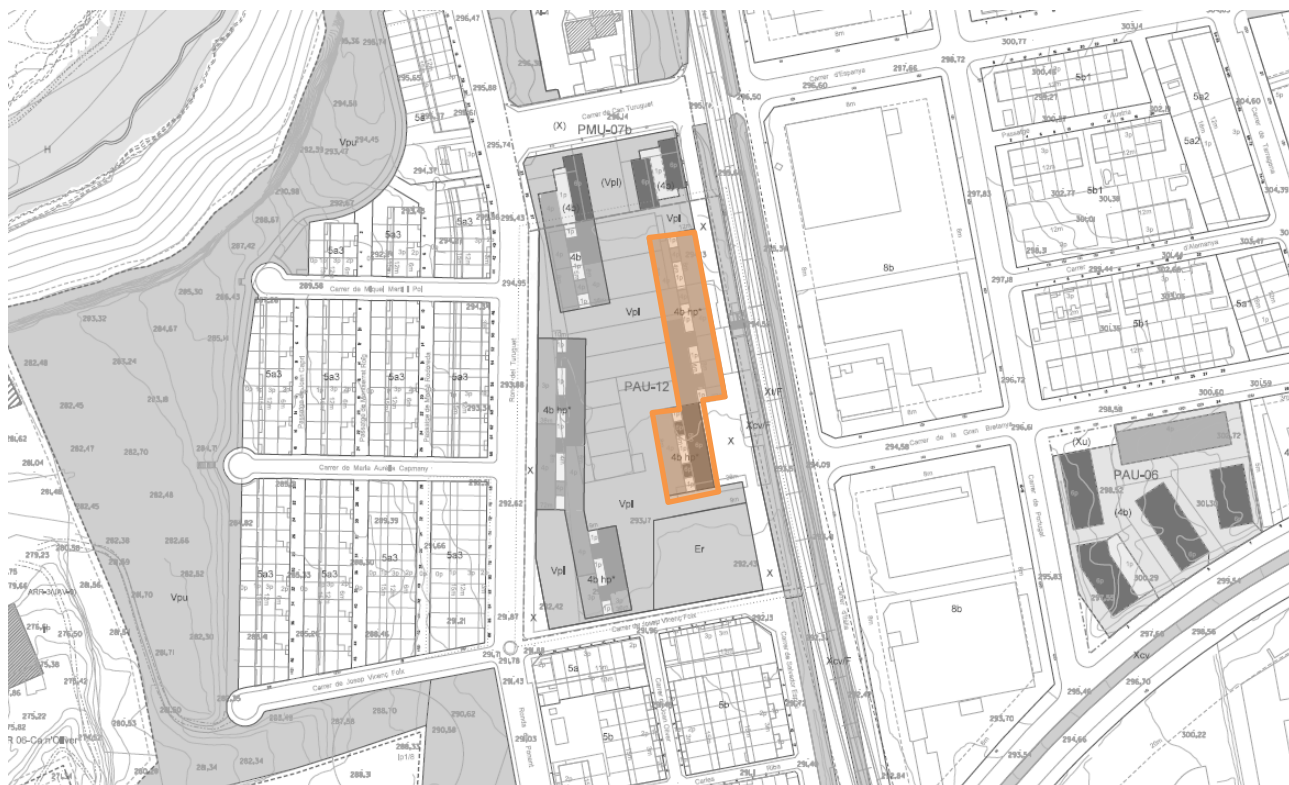
ANNEX 1: SOLAR SITUAT ENTRE LA CARRETERA DE SABADELL I LA RONDA DE TURUGUET AL PAU 12 AL MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS.





INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Ref: DP3/...
AMA/PEP: **
EXA: **
Codi seda: **



Generalitat
de Catalunya



a. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR

Les parcel·les R4 i R5, objecte d'aquest contracte, formen part del Polígon d'Actuació Urbanística número 12 "Antiga Playtex", de la Modificació Puntual núm. 5 del POUM de Castellar del Vallès, aprovada definitivament el 26 d'abril de 2022 per la Comissió de Territori de Catalunya.

Amb aquesta modificació, el planejament preveu un volum de reserva suficient d'habitatge de protecció pública per donar resposta a la demanda detectada d'uns 200 habitatges.

L'àmbit del PAU 12 suposa un recosit de la trama urbana, per recuperar la connectivitat amb l'entorn, donat que l'antiga fàbrica suposava una alteració de la trama i un punt de ruptura de la mateixa. Amb la transformació s'aconsegueix crear una façana a la carretera i l'entorn, obrir un nou vial paral·lel a la carretera d'accés als nous habitatges i generar unes zones verdes que permetin crear nous espais de relació amb els veïns alhora que permet la obtenció d'una peça d'equipaments per la futura demanda social que es pugui generar amb la transformació realitzada i l'increment d'habitants.

El PAU12 "Antiga Playtex" comprèn el sòl situat a ponent de la carretera B-124; a l'oest limita per la ronda Turuguet, a sud, amb el carrer J.V. Foix, a l'est, amb la carretera B-124 i a nord, amb l'altre part de l'illa inclosa en el PMU-07b.

Descripció de les finques corresponents al solar objecte de l'encàrrec:

Finca R4: Finca assenyalada com a R4 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès. Finca urbana, terreny de forma poligonal regular rectangular. Ocupa una extensió superficial de 1.440,67m². Limita al nord en una línia recta de 20,04m amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans). A l'est en una línia recta de 72m amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari). Al sud en una línia recta de 19,96 m amb les finques resultants R10 (clau SX Sistema viari) i R5 (clau 4bhp ordenació oberta amb espais comunitaris/habitatge protegit) adjudicada a l'Ajuntament de Castellar del Vallès. A l'oest en una línia recta de 72,06m amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/ Sistema de places i jardins urbans). La finca està qualificada com a zona 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/habitatge protegit, distribuïnt-se de la següent manera: 4.854,80m² de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim específic i 655,20m² de sostre d'altres usos.

Finca R5: Finca assenyalada com a R5 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès. Finca urbana, terreny de forma poligonal regular rectangular. Ocupa una extensió superficial de 716,55m². Limita al nord en una línia recta de 19,88m amb les finques resultants R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans) i R4 (clau 4bhp ordenació oberta amb espais comunitaris/habitatge protegit) adjudicada a l'Ajuntament de Castellar del Vallès. A l'est en una línia recta de 36,06m amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema Viari). Al sud, en una línia recta de 19,90m amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans). A l'oest en una línia recta de 36m R7 (clau Vpl Sistema de places i jardins urbans). La finca està qualificada com a zona 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/habitatge protegit, distribuïnt-se de la següent manera: 2.884, 62m²st de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim específic i 327,60m²st d'altres usos.



b. L'EDIFICI

El solar on es desenvoluparà la promoció d'habitatges objecte d'aquest contracte, està situat al front de la carretera de Sabadell dins del PAU12 "Antiga Playtex".

Amb tota la transformació del polígon es permet donar continuïtat a la trama urbana, definir una volumetria que generi façanes als vials existents de l'entorn, i uns espais lliures i equipaments de dimensions òptimes per tal de poder completar el teixit urbà.

L'edifici pròpiament, es situa donant façana a la carretera de Sabadell, i alhora a l'entorn, obrint un nou vial paral·lel a la carretera de Sabadell d'accés als nous habitatges, amb l'objectiu de completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès omplint el buit existent actualment amb usos residencials per tal de reforçar el model urbà compacte del municipi.

L'ordenació de la parcel·la i posició de l'edifici pel planejament, permet organitzar tant els accessos, els nuclis de comunicació i els habitatges, amb un funcionament òptim d'aquest, tant a nivell de circulacions, orientacions i correcta adequació amb l'entorn immediat del sector i de la trama urbana. La qualificació de la parcel·la és de zona residencial amb ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b. Les dos parcel·les disposen d'una superfície de 1.440,67m² i 716,55m², una ocupació en planta baixa del 100% i una edificabilitat màxima de 5.510,00m²st per a la primera parcel·la, dels quals 4.854,80m²st son sostre residencial (HP règim específic) i 655,20 m²st d'altres usos i per a la segona parcel·la una edificabilitat màxima de 3.212,22m²st dels quals 2.884,62 son sostre residencial (HP règim específic) i 327,60m²st altres usos. El planejament permet una edificació de planta baixa i 4 plantes pis / planta baixa i 5 plantes pis a la primera parcel·la, i planta baixa i 3 plantes pis / planta baixa i 5 plantes pis a la segona parcel·la. El sostre destinat a altres usos es situarà a la planta baixa i l'aparcament a la planta soterrani. El nombre màxim d'unitats serà de 90 habitatges (1hab/85m²st).

L'Incasòl vol ser sensible a la introducció de noves tecnologies i nous processos que facilitin la millora dels sistemes constructius i, la producció i el seu impacte ambiental i la qualitat dels habitatges promoguts tant des del punt de vista de la salut i benestar com d'adaptació a les necessitats actuals d'usos i usuaris diversos.

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

Per altra banda, cal destacar la necessitat que el concepte durabilitat dels material i de futur manteniment dels edificis estigui present tant durant el procés de redacció del projecte com durant l'execució de l'obra, fent especial èmfasis en les zones comunes de l'edifici.

c. EXTRACTE DEL PLANEJAMENT

Planejament vigent	- Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès. POUM Castellar del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 13/09/16 - Modificació Puntual núm.12 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (MPPOUM12), aprovat inicialment el 25/03/25
Classificació sòl	- Sòl urbà
Qualificació urbanística	- 4b hp* Edificació oberta amb espais comunitaris / habitatge protegit
Tipus ordenació	- Edificació en ordenació oberta
Superfície parcel·la	- Parcel·la R4: 1.440,67m ² Parcel·la R5: 716,55m ²
Sostre màxim	- R4: 5.510,00m²st - 4.854,80m²st HP règim específic i 655,20 m²st altres usos - R5: 3.212,22m²st - 2.884,62 HP règim específic i 327,60m²st altres usos
Nombre màxim habitatges	- 90hab (1hab/85m ² st)
Altura màxima	- Bloc A: Pb+4 / Pb+5 i Bloc B: Pb+3 / PB+5
Ocupació màxima en PB	- 100%
Ocupació del subsòl	- 100%
Usos permesos	- Planta baixa: Altres usos – residencial - Plantes pis: Residencial - Planta soterrani: Garatge o instal·lacions lligades a l'edificació.
Places aparcament	- Capítol III títol novè de les Normes Urbanístiques per a la subzona 4b hp. Article U29. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries: Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos: · Una plaça pels habitatges iguals o menors a 90m² de superfície útil. · Una plaça per cada 60m² o fracció de superfície útil. - MP12 POUM- Regulació reserves d'aparcament en zones d'habitatge protegit i sistema d'allotjament dotacional (s'admet reducció de la previsió de places a un 50% de les previstes).

d. PROGRAMA FUNCIONAL

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

- **Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de 3 persones** concretat en l'annex A3.1* (habitatges amb 2 dormitoris (un doble i un individual), cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat). Entre 20% i 30% de la promoció. 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 2 dormitoris dobles, cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat). Mínim de 50% 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 3 dormitoris (dos dobles i un individual), cuina, bany complet, bany petit, zona de rentat i zona independent de rentat amb estenedor permanentment ventilat). Entre 20% i 30% de la promoció. 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.
- Per tal de millorar les condicions d'habitabilitat dels usuaris, es considera necessari preveure en la totalitat dels habitatges (plantes baixes i plantes pis), un espai exterior d'ús privatiu on es pugui inscriure un cercle de 2,00m.

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

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

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

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

- **Serveis complementaris de l'habitatge:**

- Local d'ús comunitari per bicicletes i/o cotxets per nadons amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m² per plaça, amb recorregut accessible i segur des del vial, vetllant pel compliment dels criteris d'inclusió i perspectiva de gènere. L'espai haurà de garantir una bona il·luminació natural i/o artificial. Incidint en els requisits de perspectiva de gènere.
- Espai d'ús comunitari per l'emmagatzematge de residus, d'acord als requeriments del CTE-DB HS-2, preveient recollida porta a porta i accés segons compliment normativa.
- Cambra de comptadors elèctrics amb dimensions interiors de 1,5m per 2,5m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Armari per comptadors d'aigua amb dimensió interior de 0,6m de fondària i 1,75m d'amplada, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Armari pel recinte inferior de telecomunicacions amb dimensió interior de 0,6m per 1m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Espai per CT de dimensions mínimes 5,05 m (frontal) x 3,75 m (fondària), amb accés directe des del vial públic. Aquest espai inclou un mur de separació format per 2 parets de 15 cm separades amb un aïllament de 5 cm, amb accés directe des de via pública, i alçada requerida per normativa i companyia. La ubicació d'aquest espai ha d'estar situat fora de la vertical dels dormitoris.
- Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja s'hauran de situar a la planta baixa.

- **Criteris d'inclusió:**

- Els vestíbuls i espais d'accés comunitari seran oberts, transparents i que facilitin les relacions comunitàries
- Els accessos a l'edifici presentaran una configuració espacial clara i regular, que garanteixi en tots els seus espais i recorreguts la percepció de seguretat, sense punts cecs ni cantonades amb angles morts.

- **Criteris per un habitatge saludable:**

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

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

- AMB **Classe A en emissions de CO2** segons Certificació Energètica. Addicionalment, això ha de permetre:
 - **Reducció del 10%** de l'indicador EP total respecte del límit corresponent
 - **Reducció del 20%** en l'indicador EP no renovable respecte del límit corresponent
 - **≤4% (350h)** hores fora de consigna sense sistemes de calefacció i refrigeració definits (només amb sistemes de substitució activats)

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

- AMB **Classe A als indicadors de demanda** segons Certificació Energètica.
En el cas de Barcelona, això vol dir **< 10 kWh/m²·a** per la demanda

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

- **AMB BH** Millora dels aïllaments de tancaments per sobre del límits normatius complementant, si és precís, l'estratègia bioclimàtica (**annex E del DB-HE del CTE**)
- **AMB BH Inèrcia tèrmica:** per afavorir la regulació higrotèrmica i l'estabilitat de la temperatura interior, cal l'ús de tancaments i particions interiors amb materials d'elevada densitat (>1200 kg/m³) que comportin efusivitats tèrmiques ($\sqrt{\rho \cdot c \cdot \lambda}$) superiors a 1000, en almenys un 25% de les superfícies en contacte amb l'ambient interior, i amb una massa superficial > 60kg/m²
- **Condicions de les instal·lacions tèrmiques (HE2 CTE)**
 - **AMB** Amb demandes de clima optimitzades, **l'ACS serà la demanda principal a cobrir**, que en cas de ser resolta amb solucions centralitzades, caldrà justificar la optimització dels rendiments de generació, distribució i emissió, així com els costos de gestió i manteniment.
- **Contribució mínima d'energia renovable per cobrir demanda d'ACS (HE4 CTE) i generació mínima d'energia elèctrica (HE5 CTE)**
 - **AMB Generació d'energia in-situ** per cobrir:
 - la demanda d'ACS
 - la demanda calefacció i refrigeració
 - esgotar el potencial de captació en cobertes i superfícies horitzontals per cobrir la resta del consum de l'habitatge
- **Qualitat de l'aire interior (HS3 CTE)**
 - **AMB BH Ventilació natural creuada** a tots els espais habitables directament a l'exterior o amb patis. Es compliran les condicions de disseny que garanteixen el correcte funcionament i la qualitat de la ventilació seguint les següents recomanacions:
 - Com a mínim una entrada o sortida d'aire a cada local ubicat a façana i/o pati.
 - Tots els elements d'entrada o sortida d'aire disposaran d'elements de regulació de cabal i tancament. Preferiblement, finestres oscil·lo batents.
 - Serà possible la ventilació amb els sistemes de protecció solar en funcionament.
 - Augmentar el màxim possible la diferència d'alçada entre els elements d'entrada i sortida d'aire.
 - Les obertures de pas entre estances es faran preferentment per la part superior.
 - **AMB BH Sistemes de ventilació per salubritat** per cabal variable segons el DB-HS3 amb regulació per condicions d'Humitat Relativa, que garanteixin en tot moment la qualitat de l'aire i que acompliran les necessitats de

difusió dels contaminants cedits pels materials al medi, que han de ser especialment reduïdes. Tot i això, cal evitar materials d'acabat superficial:

- BH amb emissions de COVs totals >1000 µg/m3, 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% ≥ 15 gr/m2.
- **Condicions de les instal·lacions d'il·luminació (H3 CTE)**
 - **AMB BH Aprofitament de la il·luminació natural** dels espais, justificant en els espais d'estança valors de Factor de Llum Diürna **FLD (ó DF) entre 3% i 5%.**
 - **BH Disseny d'una instal·lació d'il·luminació cronobiològica.** Característiques de les fonts de llum:
 - amb IRC $\geq 90\%$
 - temperatura de color de màxim 3000°K
 - lluminàries LED que compleixin la regulació de flicker segons el Reglament (UE) 2019/2020
- **Protecció del soroll (HR CTE)**
 - **AMB BH Absorció acústica dels espais comuns de l'habitatge** amb valors d'absorció acústica promig dels paraments $\alpha = 0,20$
- **Protecció front els camps electromagnètics**
 - **BH Camps electromagnètics:**
 - **Toma de terra** inferior a 15Ω si hi ha parallamps o a 37Ω si no n'hi ha.
 - **Connexió de totes les masses metàl·liques** a la toma de terra.
 - **Traçats de cables i aparells** allunyats de les zones d'estada permanent, fent pont als capçals dels llits i evitant cablejat a la cara oposada de la paret.
 - **Distribució en espiga** de la xarxa elèctrica interior (no en anell).
 - **Connexió digital i domòtica** per cable a totes les habitacions.
 - **BH Electricitat estàtica:**
 - **Evitar materials d'acabat sintètics**, ja sigui en revestiments, equips o instal·lacions d'aire.
- **Protecció front a radiacions naturals. Gas radó.**
 - **BH Prioritzar l'execució d'un forjat sanitari ventilat** per esmorteir el gas radó.
 - **BH Garantia de baixes emissions radioactives** en materials ceràmics i petris. Referències: urani: 200Bq/kg, Thori: 200Bq/kg, Potasi: 3000Bq/kg.
 - **BH** Es valorarà positivament l'avaluació d'altres fonts de radiació natural

en la ubicació de zones d'alta permanència.

- **Emissions degudes a la fabricació dels materials (mínim Fases d'ACV A1/A2/A3) / Banc de materials / DNSH**
 - **BH Indicador de Potencial d'Escalfament Global** mesurat a través de les dades ambientals del TCQ Mediambiental. No superar els 600 kgCO₂eq/m² de superfície útil d'habitatge.
 - **BH Pes de materials de l'edifici**, per habitatge, per subsistema, per element constructiu, per partida de obra. Caldrà definir durabilitat i accessibilitat als materials.
 - **AMB BH Llista de verificació** del principi de 'no fer un dany significatiu' (DNSH en anglès).
- **Incorporar la vegetació en el projecte d'edificació**
 - **BH** Descriure les mesures per integrar la vegetació en la proposta global de l'edifici, estudiant l'envolupant i els espais comuns d'acord amb les característiques del lloc i particularitats del projecte.

• **Aclariments:**

- La superfície útil mínima computable inclou la superfície útil interior de l'habitatge més la superfície útil exterior computable que és el 50% de la superfície útil dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

e. PRESSUPOST MÀXIM: 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 + 60% sup. construïda aparcament i comercial		

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:

La documentació específica de la promoció, estarà a la vostra disposició en el perfil del contractant de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. Amb el següent contingut:

- *Arxiu A2_DocumentacioTecnicaEspecifica.zip:*

2.1 Planejament

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès. POUM Castellar del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 13/09/16 Modificació Puntual núm.12 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (MPPOUM12), aprovat inicialment el 25/03/25 Modificació POUM12 Regulació reserves mínimes d'aparcament en Zones d'Habitatge Protegit i Sistema d'Allotjament dotacional. 25/03/25	<i>POUM.pdf</i> <i>MPOUM_Playtex.pdf</i> <i>MPOUM_exempció aparcament.pdf</i>
--	--

2.2 Topogràfic

Base topogràfica	<i>Topografic.dwg</i>
Estudi Geotècnic	<i>Geotècnic.pdf</i>

2.3 Fotografies del solar

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

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL

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

▪ *Arxiu A3_DocumentacioTecnicaGeneral.zip:*

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