



Àrea: Desenvolupament del Territori
Expedient: 02.08.07.1437 2/2025
Procediment: Contractacions mixtes

INFORME TÈCNIC

Ferriol Hereu Fina, arquitecte; Oriol Picart Puertas, arquitecte tècnic i Miquel Güell Solà, enginyer de l'Ajuntament de Ripoll, en virtut del que preveu l'article 188.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 13.3 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, s'emet el següent,

INFORME

I. Identificació de la finca

- **Descripció de les obres:** Proposta
Avantprojecte de l'adequació de la nau del Pla per a residència de persones grans i centre de dia.
- **Emplaçament de les obres:**AVINGUDA DEL TÈXTEL. Parcel·la 03
- **Referència cadastral:** 3320918DG3732S0001RK
- **Classificació del sòl:** Sòl urbà consolidat.
- **Qualificació del sòl:** Zona d'activitats econòmiques
segons volumetria específica (17)

II. Fonaments de dret

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM de Ripoll, aprovat definitivament per la CTU en data 25/07/2008.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

III. Antecedents

.- En data 9 de setembre de 2025 i núm. reg. 8495/2025 es presenta Projecte executiu per a la rehabilitació energètica de la nau El Pla a Ripoll. Fase PIREP a Ripoll.

El projecte contempla la rehabilitació energètica completa de l'envolupant (façanes i coberta), així com actuacions de restauració patrimonial i reforços estructurals a les encavallades de coberta.

.- L'objecte d'aquest informe rau en la valoració de l'**Avantprojecte de l'obra d'adequació de l'edifici i les instal·lacions assistencials, sanitàries, tècniques i de serveis de la nau del Pla a Ripoll necessàries per a destinar-ho a residència per a la gent gran i centre de dia amb els corresponents serveis anàlegs i complementaris**, que contingui les característiques fonamentals del futur Projecte Tècnic de l'Obra d'adequació de l'edifici i les instal·lacions assistencials, sanitàries, tècniques i de serveis de la nau del Pla a Ripoll necessàries per a destinar-ho a residència per a la gent gran i centre de dia amb els corresponents serveis anàlegs i complementaris a executar.



La presentació de l'Avantprojecte respon a la documentació relativa als criteris subjectes a valoració prèvia mitjançant judici de valor en base al contingut i conforme els requisits i especificacions establerts en el Plec de clàusules administratives i en el Plec de prescripcions tècniques, per tal que la mesa de contractació pugui procedir a la seva valoració.

III. Consideracions

. - El Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, estableix a l'Art.21.2 el contingut de l'avantprojecte, el qual ha de ser suficient per tal que dels documents que l'integren se'n puguin conèixer els criteris sobre els extrems fonamentals i les condicions bàsiques per elaborar el projecte.

. - La Guia de contingut documental del projecte d'edificació, editada pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), estableix els continguts mínims per al desenvolupament dels projectes en fases.

En aquest sentit estableix que en fase d'Avantprojecte s'indiquen els aspectes que formen part del contingut documental essencials, referits als seus condicionants principals:

. - *Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida.*

. - *Descripció del projecte*

. - *Prestacions de l'edifici: exigències a garantir en funció de les característiques de l'edifici*

Pel que fa a la documentació gràfica, en fase d'avantprojecte s'inclouran plànols de situació general i de conjunt necessaris, amb indicació de l'escala utilitzada i cotes suficients per a la correcta comprensió arquitectònica del projecte i la justificació de la normativa i per a definir els aspectes essencials de l'obra

. - *Definició urbanística i implantació*

. - *Definició arquitectònica de l'edifici*

. - *Pressupost*

El contingut dels diferents apartats de l'Avantprojecte es desenvoluparan en major o menor grau en funció de la seva rellevància en el disseny i configuració del projecte, atenent a l'objecte que tenen.

. - Pel que fa a les característiques generals de l'edifici i a efectes de valorar la seva viabilitat com a projecte constructiu apte per a ser executat i complir amb el seu destí funcional, cal remetre's íntegrament a la regulació que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació per al conjunt de documents relacionats amb la seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi, seguretat d'utilització i accessibilitat, salubritat, protecció contra el soroll, estalvi d'energia i altres requisits de l'edifici en base a la normativa d'aplicació vigent.

. - El Decret 92/2002, de 5 de març, pel qual s'estableixen la tipologia i les condicions funcionals dels centres i serveis sociosanitaris i se'n fixen les normes d'autorització, estableix tant els requisits funcionals i assistencials com físics i materials mínims que han de complir els serveis d'internament, d'atenció de dia i equips d'avaluació i suport.

. - El Plec de clàusules administratives i en el Plec de prescripcions tècniques estableix la valoració de la qualitat tècnica d'aquest avantprojecte i de les propostes contingudes en el mateix, el seu caràcter innovador, l'adaptació al medi i l'entorn, i la millor adequació de les solucions proposades a la finalitat i destí de l'edifici de la residència de persones grans i centre de dia, així com les garanties de protecció o menor impacte mediambiental de l'execució del projecte i la seva gestió, i l'eficiència energètica i de costos de funcionament en les solucions proposades, en base als següents aspectes concrets:



a) Característiques estètiques i de disseny: Fins a 5 punts.

Es valorarà conjuntament la qualitat arquitectònica de la proposta en relació amb la tipologia de l'edifici i l'ús previst, l'impacte visual i l'adaptació a l'entorn i topografia del lloc, així com el tractament dels espais exteriors.

Forma de presentació – Contingut mínim de l'Avantprojecte:

- . Memòria resumida descriptiva de la proposta i justificativa de la solució adoptada.
- . Justificació del compliment de les característiques urbanístiques, amb descripció dels paràmetres aplicables.
- . Plànols de situació i generals de conjunt en planta i secció.
- . Plànols de planta, secció i alçats, a escala.
- . Esquemes de compartimentació i evacuació.
- . Esquemes d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i urbanístiques.

b) Característiques funcionals: fins a 5 punts

Es valorarà el desenvolupament i la parametrització de les necessitats previstes en el Pla Funcional de la proposta presentada, l'aprofitament racional de l'immoble i la claredat morfològica i funcional de les àrees funcionals i dels circuits interiors i exteriors.

Forma de presentació – Contingut mínim de l'Avantprojecte:

- . Memòria resumida i justificació conforme al Pla Funcional.
- . Quadre resum comparatiu de superfícies útils i construïdes del pla funcional sol·licitat i de la proposta, per àrees funcionals i totals.
- . Esquema de totes les plantes amb diferenciació cromàtica de les àrees funcionals, circuits interiors, exteriors i accessos.

c) Característiques tècniques constructives de l'edifici i les instal·lacions: fins a 5 punts

Es valorarà la qualitat constructiva, idoneïtat de les instal·lacions, elements que contribueixin a l'estalvi energètic, facilitat de manteniment, protecció mediambiental (principi de no causar perjudici significatiu al medi ambient, DNSH), aplicació de recursos naturals i comportament bioclimàtic de l'edifici.

Forma de presentació – Contingut mínim de l'Avantprojecte:

- . Memòria resumida dels sistemes proposats i qualitats dels materials.
- . Memòria resumida de les instal·lacions, sistemes de producció, emmagatzematge i distribució.
- . Proposta resumida d'estalvi energètic en relació amb les característiques constructives, climatològiques i instal·lacions plantejades.

d) Projecte d'equipament: fins a 5 punts

Es valorarà la creació i adequació de l'equipament i mobiliari al projecte de l'edifici i a les funcions i serveis a prestar.



IV. Informe de valoració

Arran del contracte mixt de les obres d'execució del projecte per a la rehabilitació energètica de la nau el Pla de Ripoll (PIREP), tal i com preveuen les clàusules administratives particulars reguladores del contacte, es presenta un únic avantprojecte a efectes de valoració en base als següents criteris d'adjudicació establerts per la clàusula dinovena.

a) Característiques estètiques i de disseny

L'abast de l'Avantprojecte d'adequació proposa la rehabilitació de la totalitat de la planta baixa i la meitat de la planta primera i s'ajusta a les previsions establertes pel POUM de Ripoll, pel que fa a l'aprofitament assignat a aquest solar com a finca núm. 3 de la reparcel·lació del PMU-03 "El Pla", amb un sostre computable equivalent a 3611,78m².

La proposta de condicionament dels espais interiors de l'edifici de l'antiga fàbrica del Pla es veu supeditada a la volumetria existent, estructura i sobre tot composició i distribució de les obertures de la façana, donat que es tracta d'un edifici catalogat com a BCIL amb número d'element 04 "Conjunt fàbrica El Pla" i amb un grau de protecció parcial dels volums i de les façanes.

En aquets sentit la proposta d'adequació de la nau del Pla per a residència de persones grans i centre de dia, s'ajusta a les determinacions i als condicionants del propi edifici així com als objectius de la rehabilitació que se'n preveu a partir del projecte executiu per a la rehabilitació energètica de la nau del Pla, com a primera fase d'actuació.

Així mateix l'ús final com a centre sociosanitari s'ajusta les determinacions de la Normativa del POUM pel que fa als usos admesos en la Zona d'activitats Econòmiques en edificació catalogada (17.4), que preveu la compatibilitat dels usos sanitari i assistencial.

Tot i donar compliment als paràmetres urbanístics i d'adaptació als requeriments de l'edifici existent, l'organització i distribució dels espais interiors esdevé inevitablement condicionada al ritme i composició de les obertures de la façana alhora de disposar-hi les unitats d'habitacions per tal de garantir-ne la necessària il·luminació i ventilació natural.

Aquesta organització dels espais residencials, juntament amb la previsió d'una alta capacitat de places d'ocupació, generen un esquema en planta del qual en resulta un ampli i continu espai central, sense il·luminació exterior, en que es concentra la circulació i comunicació entre totes les dependències, tant residencials com de serveis, juntament amb les comunicacions verticals i els diferents espais comuns d'estada i relació.

En aquest sentit, per bé que l'organització dels espais esdevé coherent amb el programa de necessitats, la rigidesa en la disposició de les habitacions i la gran dimensió única de la circulació central, generen una imatge de monotonia, escassa privacitat i interferència d'usos entre els diferents zones i les seves necessitats funcionals.

Pel que fa a la relació amb l'entorn cal posar en valor l'enorme potencial que representen tant els espais públics urbanitzats de l'entorn de l'edifici, com el propi pati posterior de l'antiga fàbrica, alhora d'esdevenir espais oberts amb grans possibilitats com a complement de les zones d'estada i lleure i accessos i circulacions específics per a determinats serveis de la residència.

La documentació de l'Avantprojecte no posa en valor cap d'aquests aspectes referents a la relació amb els espais exteriors, tot i que es tracta d'uns condicionants importants que caldrà que siguin considerats i incorporats en el desenvolupament del projecte.



Forma de presentació – Contingut mínim de l'Avantprojecte:

- . La memòria presentada fa una relació molt esquemàtica tant pel que fa a descripció de la proposta com de la seva justificació de la solució adoptada.
- . La memòria no fa cap tipus de justificació respecte de la normativa urbanística ni dels condicionaments específics de l'edifici existent ni del seu entorn.
- . La documentació gràfica es redueix a plànols de l'edifici a petita escala, tant de l'emplaçament E:1/500, com de plantes i seccions generals (E:1/300), amb la distribució i organització proposada.
- . No es presenta cap memòria ni plànol referent a esquemes de circulació ni d'evacuació.
- . No es presenta cap memòria ni plànol referent a accessibilitat ni supressió de barreres arquitectòniques i urbanístiques.

b) Característiques funcionals

Pel que fa a les característiques funcionals, l'Avantprojecte manca de concreció pel que fa a la definició i estudi dels accessos i relació tant amb els espais públics de l'entorn i amb el condicionament del propi espai lliure posterior de l'edifici, així com dels espais interiors, alhora de garantir un bon funcionament i correcta adequació a les necessitats i requisits funcionals i assistencials que han de complir els centres geriàtrics en base a la normativa reguladora, a efectes de garantir l'obertura i activitat com a centre de salut.

La previsió d'un elevat nombre de places per al servei d'internament de la residència, fa que la ocupació de les unitats d'habitacions amb obertures a cada una de les balconeres, vagi en detriment de poder dotar d'unes majors dimensions, il·luminació i en definitiva, major qualitat als espais comuns d'estada relació i convivència que proposa l'Avantprojecte.

Tot i la disposició dels espais de menjadors, la sala polivalent i la zona d'estada amb obertures directes a façana, la proposta contempla un seguit d'espais centrals entremitjos, com a àmbits d'estada, sense il·luminació exterior que interfereixen clarament amb les zones de pas i circulació de serveis o que es disposen davant per davant de les unitats residencials. Aquesta situació es reproduïx en major intensitat a la planta primera, on únicament es disposa d'una zona d'estada com a menjador amb contacte a l'exterior.

Cal tenir present la doble necessitat d'espais comuns donat que la proposta també preveu acollir les necessitats de centre de dia i per tant una afluència d'usuaris superior a la dels requeriments estrictes de la residència.

En aquest sentit, cal valorar la possibilitat que en els espais de la planta primera que l'Avantprojecte contempla com a ampliació de la residència, es puguin preveure part de les zones i serveis que requereix la normativa referent a centres sociosanitaris, que complementin les funcions que ara es concentren en la sala polivalent de la planta baixa, on s'hi preveu acollir diverses necessitats assistencials en un sol espai, com són la rehabilitació i teràpia funcional, i l'atenció social.

Així mateix en aquesta possible ampliació es poden preveure espais i serveis complementaris, com ara aules d'estudi-biblioteca, tallers, espai de multimèdia..., que de ben segur aporten qualitat en el servei i millora en l'atenció als usuaris.

Així mateix cal incidir novament en la necessitat de condicionar i adequar l'espai del pati exterior de l'edifici com a zona d'estada exterior i passeig.



Forma de presentació – Contingut mínim de l'Avantprojecte:

- . La memòria no recull ni detalla un pla funcional complet dels serveis de residència ni de centre de dia.
- . La memòria aporta quadre de superfícies útils i construïdes dels diferents espais àrees funcionals i totals.
- . A nivell esquemàtic els plànols únicament identifiquen amb un color els espais no residencials que aglutinen tant zones de comunicació com d'estada. Espais de residencials, de serveis i administratius resten també identificats de manera conjunta.

C) Característiques tècniques i constructives de l'edifici i les instal·lacions.

D'entrada cal posar de manifest la impossibilitat de valorar certs aspectes referents a la qualitat constructiva i la idoneïtat de les instal·lacions a partir del grau de definició i els requeriments de contingut documental d'un Avantprojecte.

En aquest sentit, al marge d'aspectes generals referents al conjunt de la construcció, que ja han de quedar resolts en la primera fase d'execució de l'evolvent de l'edifici. Únicament cal valorar la descripció genèrica de materials d'acabat interior, que recull la memòria descriptiva de l'avantprojecte referent a paviments, parets, fals sostres i revestiment, com a materials i acabats que garanteixen una qualitat ajustada als requeriments normatius i han de facilitar el bon manteniment.

Segons es desprèn de la proposta recollida a l'Avantprojecte, es fan evidents certes variacions respecte de les solucions constructives recollides en el "Projecte executiu per a la rehabilitació energètica de la nau El Pla a Ripoll" corresponent a la fase prèvia de rehabilitació energètica de l'envolupant de l'edifici de l'antiga fàbrica i d'actuacions de restauració patrimonial i reforços estructurals a les encavallades de coberta.

En primer lloc l'Avantprojecte preveu la conservació i per tant rehabilitació de la totalitat del forjat existent del sostre de la planta baixa, format per pilars i jàsseres de fosa de ferro i cobert amb voltes de maó de pla. En sentit contrari, el projecte executiu de la primera fase contempla l'enderroc de tot aquest forjat, amb la preservació provisional de pilars i jàsseres, per tal de garantir l'estabilitat dels murs de tancament fins al seu reforç definitiu o la previsió d'una estructura i un sostre alternatiu, en la fase d'adequació de l'edifici per a dotar-lo d'ús definitiu.

En segon lloc l'Avantprojecte planteja una ocupació parcial de la planta baixa en forma de soterrani a l'extrem nord de la nau. Novament el projecte d'execució no contempla aquest aprofitament, fet que obligarà a unes solucions alternatives de reforç dels murs perimetral amb sistemes de fonamentació profunda, per tal d'ocupar-ne el subsòl.

Aquestes variacions, en cas de prevaldre les solucions constructives i formals que proposa l'Avantprojecte, comportarà que previ inici de les obres d'execució de la primera fase, calgui determinar i valorar exactament l'abast de les solucions definitives, a efectes de modificar el projecte d'execució aprovat per tal d'incorporar-les i determinar-ne l'ajust econòmic.



Pel que fa a la valoració dels requeriments dels diversos serveis i instal·lacions, cal remarcar novament que difícilment l'Avantprojecte presentat permet determinar-ne millores, més enllà de les solucions principals pel que fa a condicionament energètic de l'evolvent ja previstos en el projecte d'execució de la primera fase. Amb tot caldrà seguir i analitzar el desenvolupament del projecte alhora de valorar els requeriments pel que fa als condicionaments i serveis interiors del futur equipament, en concordança amb les corresponents previsions recollides a la memòria presentada.

En referència a les exigències a les a que ha de donar resposta el condicionament de l'edifici d'acord amb la normativa d'aplicació, el contingut de la proposta recollida a l'Avantprojecte hauria de poder determinar els condicionants de disseny que fan referència a la seguretat en cas d'incendi, la seguretat d'utilització i accessibilitat prevista al Codi Tècnic de l'Edificació.

És precisament en l'avaluació genèrica dels aspectes referents a seguretat en cas d'incendi, referents a la sectorització d'espais, dimensionat de passos i portes, recorreguts d'evacuació i/o necessitat de previsió d'instal·lacions de protecció activa contra incendis, on es posa de manifest que la documentació no aporta el detall suficient per a poder fer-ne una diagnosi i garantir la formalització i organització dels espais i proposats com a solució definitiva de projecte.

En aquest sentit pel que fa la tramitació administrativa, d'acord al que s'estableix a la Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats i infraestructures, tenint en compte el seu ús hospitalari és preceptiu un informe del Departament competent de la Generalitat de Catalunya; el conjunt de la documentació presentada es considera insuficient per a la seva tramesa a efectes de ser informada, en relació al compliment de la normativa de prevenció i seguretat en cas d'incendi, per l'ens competent.

Forma de presentació – Contingut mínim de l'Avantprojecte:

. Constructivament la memòria tant sols fa referència a acabats materials de tractament interior dels diferents espais.

. La memòria descriu de forma genèrica els sistemes i instal·lacions de condicionament, sense aportar esquemes o documentació gràfica referents a les instal·lacions dels diferents serveis.

d) Projecte d'equipaments

La memòria de l'Avantprojecte incorpora la presentació d'una empresa responsable del disseny, la producció i subministrament de solucions tècniques de descans i mobiliari especialitzat. En aquest sentit, al marge de la presentació comercial d'aquesta empresa i la mostra d'imatges renderitzades d'uns espais moblats i disposició de mobiliari als plànols de planta, cal considerar les solucions de la proposta, ajustades a les necessitats i requeriments funcionals i a les instal·lacions per a l'ús de centres sociosanitaris.



V. Conclusions

Segons el que s'ha exposat a l'informe de valoració, el document de la memòria i la documentació gràfica que constitueixen l'Avantprojecte per a l'adequació de la nau del Pla com a residència de persones grans i centre de dia, no garanteix que el seu desenvolupament posterior com a projecte d'execució, resti subjecte a modificacions considerables tant a nivell constructiu com d'organització dels espais i funcionament del servei.

VI. Valoració

CRITÈRIS		PUNTS
a)	Característiques estètiques i de disseny	2
b)	Característiques funcionals	2
c)	Característiques tècniques constructives de l'edifici i les instal·lacions	1
d)	Projecte d'equipament	3

