

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 1 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



**Exp. 046/26**

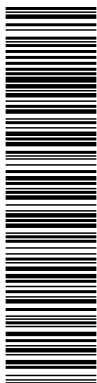
**PLEC DE CONDICIONS TÈCNiques DEL CONCURS AMB INTERVENCIÓ DE JURAT PER A LA REDACCIÓ DE PROJECTES DE DIVERSES PROMOCIONS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS.**

**PARCEL·LES 7 i 8 TINTES ESPECIALES  
A CORNELLÀ DE LLOBREGAT**

**PARCEL·LA CARRER D'ENRIC GRANADOS  
A SANTA COLOMA DE GRAMENET**

**PARCEL·LA CARRER DE JÚLIA ROMERA  
A SANTA COLOMA DE GRAMENET**

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 2 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



**1. Finalitat**

El present Plec, que formarà part del Contracte, té la finalitat d'enumerar els conceptes que han d'ésser objecte d'estudi i descriure els treballs a desenvolupar; definir les condicions, necessitats, directrius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la realització dels treballs encarregats, i concretar el procediment per a la redacció i presentació dels diferents documents en la realització dels quals ha d'intervenir l'equip adjudicatari de l'encàrrec, amb la finalitat que el contingut de l'encàrrec, un cop quedí garantida i assegurada la seva qualitat, coherència i homogeneïtat, pugui ésser rebut i acceptat per l'IMPSOL.

**2. Objecte del concurs**

El concurs té per objecte escollir les propostes més idònies, a judici del jurat, que han de servir de base per a la prestació de serveis d'assistència tècnica per a la redacció del projecte (i posterior direcció de les obres) de diversos edificis d'habitatges amb protecció oficial i de la redacció dels instruments de planejament urbanístics amb concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el contingut propi dels projectes d'urbanització, quan s'escaigui (i posterior direcció de les obres d'urbanització).

En el concurs, que serà amb Lema i a 2 voltes, els/les concursants, que poden **participar només a una de les promocions**, han de presentar:

- **A la primera volta**, un encaix per definir l'estratègia d'implantació del projecte, proposta esquemàtica de la/es edificació/ns i, si s'escau, dels espais interiors de parcel·la. En la línia de minimitzar la dedicació es demana un document expressi els reptes i les estratègies per resoldre el projecte plantejat.
- **En la segona volta** els equips finalistes (el jurat podrà seleccionar-ne fins a 5) han d'aprofundir en la informació presentada en la primera volta.

D'entre els equips finalistes de cada promoció, l'**equip guanyador** serà adjudicatari de la redacció del projecte i dels instruments urbanístics relacionats quan s'escaigui. La resta de finalistes de cada promoció (fins a un màxim de 4 en cada promoció, excloent l'equip guanyador), rebran una compensació econòmica d'acord amb el que estableix el PCAP si aconsegueixen els criteris del concurs.

Els criteris per a l'adjudicació de cada proposta guanyadora tindran en compte tant aspectes d'ordenació, com de qualitat arquitectònica, constructius, d'integració en l'entorn, capacitat d'inclusió, funcionalitat, perspectiva de gènere, facilitat de manteniment, eficiència energètica, innovació i viabilitat econòmica.

L'IMPSOL podrà adjudicar mitjançant procediment negociat sense publicitat a l'equip guanyador de cada promoció del concurs d'acord al que estableix l'article 168.d) i 185.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, la direcció de les obres i tasques de seguiment de la fase de "postvenda" fins al venciment del termini de garantia de cadascun dels edificis d'habitatges amb protecció oficial previstos. Aquesta possibilitat no implica cap dret a favor de l'equip guanyador del concurs.

S'adjunten en el document annex les característiques de l'encàrrec i la documentació gràfica necessària per a la seva comprensió.

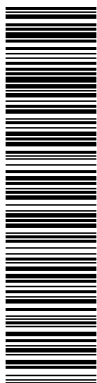
En el desenvolupament dels treballs caldrà seguir els criteris tècnics i funcionals, que pel cas que ens ocupa, dictaminis l'IMPSOL / AMB.

Aquest encàrrec comprèn la totalitat dels treballs i serveis necessaris a realitzar per l'equip adjudicatari, d'acord amb les prescripcions que s'estableixen en aquest Plec i el de clàusules administratives, per tal que s'assoleixi la correcta i completa definició dels treballs a executar. L'encàrrec també inclourà, genèricament, la col·laboració i redacció per part de l'equip adjudicatari dels documents i projectes resultants de les modificacions, ampliacions, complements i liquidacions que afectin al projecte.

**3. Abast dels treballs a realitzar**

L'equip guanyador de cada promoció del concurs, prèvia signatura del contracte, redactarà els següents documents:

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 3 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC994BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- L'avantprojecte, el document d'ordenació de volums (si s'escau per a l'obtenció de llicència), projecte bàsic i executiu incloent la col·laboració de TOTS els/les diferents professionals que precisi la redacció del projecte (incloent el desenvolupament de les instal·lacions, telecomunicacions, el projecte per a la llicència ambiental i els documents de sostenibilitat justificatius del compliment del protocol de sostenibilitat de l'AMB (adjunt a aquest plec), amb els objectius per l'any 2030 i la documentació necessària per a la validació de l'eficiència energètica i la posterior certificació, així com la realització de les vistes virtuals realistes necessàries per a la comprensió del projecte (amb un mínim de 3). A tots els efectes s'inclou la urbanització i arranjamnt dels espais lliures interiors de parcel·la. I quan s'escaigui, els instruments urbanístics necessaris i projecte d'urbanització.

Posteriorment, l'IMPSOL podrà adjudicar mitjançant procediment negociat sense publicitat a l'equip guanyador de cada promoció del concurs d'acord al que estableix l'article 168.d) i 185.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, la direcció de les obres i tasques de seguiment de la fase de "postvenda" fins al venciment del termini de garantia de cadascun dels edificis d'habitatges amb protecció oficial previstos, si ho estima oportú.

Aquests treballs seran:

- La direcció de les obres d'edificació i quan s'escaigui, la direcció de les obres d'urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la així com les obres d'arranjament i urbanització exterior de l'àmbit; seguiment ambiental de les obres, les llicències ambientals i d'activitat que corresponguin (aparcament...), la certificació energètica final i la redacció del projecte As-Built, així com la redacció del llibre de l'edifici i el manual d'ús i manteniment.
- L'elaboració d'informes parcials i final de l'estat de les obres i les incidències que puguin sorgir i, el seguiment de la fase de postvenda fins a l'acabament del termini de garantia.

És a dir, les tasques corresponents als projectes i a la direcció de les obres del/s edifici/s d'habitatges s'adjudicaran en diferents contractes:

- Un per a la redacció del/s projecte/s complet/s i instruments urbanístics quan s'escaigui.
- Un altre per a les feines de direcció de les obres d'edificació i la urbanització i arranjamnt dels espais lliures interiors de parcel·la i els treballs de la fase postvenda.

En tot cas, l'IMPSOL es reserva la decisió d'adjudicar o no, a l'equip guanyador de cada promoció del concurs els futurs contractes esmentats, de manera que aquest no té cap dret adquirit ni tindrà dret a indemnitzacions pel sol fet d'haver guanyat el concurs.

Les anteriors adjudicacions resten en tot cas condicionades a l'aprovació dels projectes i instruments urbanístics i la disponibilitat física dels terrenys per part de l'IMPSOL així com a l'obtenció del finançament necessari per desenvolupar les operacions.

L'objecte del contracte no inclou la direcció d'execució de les obres, les feines de control de qualitat ni les de seguretat i salut, que seran objecte d'altres contractacions per part de l'IMPSOL. En tot cas l'equip contractista es coordinarà amb els altres agents que intervinguin en el procés.

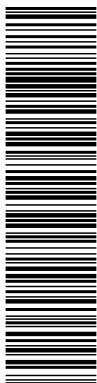
Si bé els criteris de l'IMPSOL i/o l'Ajuntament són els bàsics per desenvolupar el treball, l'equip consultor hi haurà d'aprofundir i podrà exposar a la direcció del projecte, lliure però raonadament, d'altres criteris que consideri tècnica o econòmicament millors.

Els projectes s'hauran de desenvolupar sota els requeriments de la metodologia BIM (Building Information Modelling) i seguint els criteris del plec de requisits per als projectes de l'AMB que s'annexa a la documentació.

En el transcurs del projecte es donarà compliment als objectius del protocol de sostenibilitat de l'AMB, adjunt en la documentació de la licitació, per a l'any 2030. Els requisits que s'estableixen com exigències del protocol van en funció del tipus de projecte al qual fan referència, amb o sense urbanització en funció de si l'edifici inclou únicament edificació o té espai exterior.

Els honoraris inclouen les reunions amb l'IMPSOL, l'ajuntament, veïnat o altres entitats públiques o privades que siguin necessàries per al normal desenvolupament del projecte i/o instruments urbanístics,

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 4 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



així com els actes de presentació de les propostes quan així es requereixi, preparant, quan s'escaigui la documentació necessària per a la comprensió del projecte i/o dels aspectes relacionats al pla amb l'objectiu d'assolir els objectius del contracte.

### **3.1. Desenvolupament dels treballs.**

El treball s'executarà en diferents fases, amb lliurament de documents diferents:

- a) D'una banda el projecte d'edificació, urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la i instruments urbanístics quan s'escaigui, que es desglossa en avantprojecte, ordenació de volums, projecte bàsic i projecte executiu.
- b) En segon lloc els treballs a realitzar durant la fase d'execució de les obres de l'edifici d'habitatges.
- c) En tercer lloc els treballs de seguiment de la "postvenda" fins al compliment del termini de garantia.

A continuació es descriu l'abast de cadascuna de les subfases de treball del projecte de l'edifici d'habitatges, aparcaments i local comercial (quan s'escaigui).

#### **- Avantprojecte:**

És la fase del treball en la que s'exposen els aspectes fonamentals de les característiques generals de l'obra: funcionals, formals, constructives i econòmiques, per tal de proporcionar-ne una primera imatge global. Aquesta fase també ha de servir per situar i concretar les possibles afectacions derivades de la presència de: serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon o d'altres), xarxes de clavegueram, restes arqueològiques, edificacions o qualsevol altre realitat que pogués condicionar el plantejament inicial del projecte. Cal entendre que aquest concepte és diferent, i menys detallat, que el que correspon al projecte bàsic.

L'avantprojecte haurà de recollir una proposta concreta i consensuada de solucions al document CTE-HE (percentatge de superfícies d'obertures de cada façana, definició de l'embolcall tèrmica, propostes d'aïllament tèrmic de cada element constructiu, ...) que es veurà plasmada en la certificació provisional d'eficiència energètica del projecte. En aquesta fase l'equip adjudicatari presentarà les propostes concretes per assolir els requeriments establerts per l'any 2030 del protocol de sostenibilitat de l'AMB, i les simulacions del comportament energètic de l'edifici per analitzar l'estratègia energètica a seguir en fases posteriors per a assolir els valors objectiu

L'avantprojecte inclourà: memòria genèrica amb quadres de superfícies i ràtios superfície útil envers superfície construïda, plànols, justificació del compliment del CTE-HE amb simulacions energètiques i un anàlisi del cicle de vida dels materials i de l'aigua, així com una estimació del cost global i diverses vistes en 3 dimensions.

A mode enunciatiu (no limitatiu), segons les particularitats de cada promoció, definició de les estratègies de sostenibilitat pel compliment del protocol de sostenibilitat de l'AMB durant l'avantprojecte en relació als següents punts:

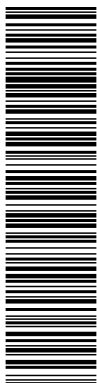
- o Estratègies de minimització de la demanda i el consum energètics.
- o Primera aproximació a la minimització del consum d'aigua potable
- o Primera aproximació a la minimització de la petjada de CO2 apuntant solucions constructives i materials associats.
- o Estratègies de disseny pel confort higrotèrmic.
- o Proposta de tractament de la infraestructura verda.
- o Presència d'espais ombrejats

#### **- Ordenació de Volums:**

És el document necessari previ a la sol·licitud de llicència, que aporta un estudi volumètric de la totalitat de l'àmbit edificable que fixi les condicions de volum, composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici. Es presentarà quan, a criteri de l'ajuntament i l'IMPSOL, sigui necessari.

#### **- Projecte bàsic:**

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 5 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC994BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



És la fase de treball en la que es defineixen de manera precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i justificació de les solucions concretes. Aquest document haurà de justificar les solucions constructives, estructurals i d'instal·lacions de tipus general així com una definició general dels materials d'acabat. Alhora haurà de contemplar la definició geomètrica i arquitectònica genèrica (amb plànols a escala) i una estimació global del pressupost. També haurà de justificar, a nivell de projecte executiu, les diferents plantes destinades a aparcament, a fi i efecte, de poder tramitar la corresponent llicència ambiental i les simulacions, anàlisi de cicle de vida dels materials i aigua així com la certificació d'eficiència energètica del projecte.

El seu contingut haurà de ser suficient per sol·licitar, una vegada obtingut el preceptiu visat col·legial (que anirà a càrrec de l'equip adjudicatari), la corresponent llicència municipal d'obres o altres autoritzacions administratives. Aquest document en cap cas serà suficient per dur a terme la construcció de l'obra. El seu contingut haurà de ser suficient per poder tramitar la Qualificació Provisional d'habitatges amb protecció oficial.

Serà d'obligat compliment que dins del Projecte bàsic es justifiqui el compliment de la Normativa vigent. També es validarà el compliment dels objectius de sostenibilitat fixats en l'avantprojecte. A efectes de poder licitar el control tècnic i el control de qualitat, es lliurarà també en aquesta fase el programa de control de qualitat sense visar (que va a càrrec de l'equip adjudicatari). Es lliuraran en aquesta fase (per part de l'equip adjudicatari) els documents del projecte d'activitats d'aparcament signat per un tècnic/a competent i visats pel col·legi corresponent. Estaran prèviament validats per l'enginyer/a municipal i pel departament de prevenció d'incendis de la Generalitat de Catalunya.

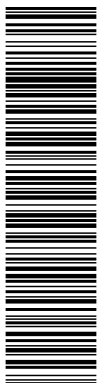
Es lliuraran també per part de l'equip adjudicatari en aquesta fase els documents del projecte de telecomunicacions. L'IMPSOL contractarà un equip per a la realització de les feines de seguretat i salut. L'equip redactor del projecte d'arquitectura facilitarà tota la documentació necessària a l'equip adjudicatari de les feines de seguretat i salut i es coordinarà amb aquest.

A mode enunciatiu (no limitatiu) el projecte bàsic comprendrà:

- La disposició sobre el territori (àmbit de projecte) dels edificis i demés elements de la implantació, sempre i quan no estigui ja definida pel planejament urbanístic i/o el client.
- La concepció general de l'edifici o la implantació.
- El desenvolupament del disseny preliminar de l'avantprojecte, amb l'aplicació del programa funcional en la distribució en planta, determinació definitiva a escala suficient de tota la geometria de l'edifici o implantació, i la formalització dels espais resultants.
- La definició constructiva completa de l'edifici o implantació, amb el desenvolupament dels detalls més fonamentals, incloent moviment de terres, fonaments, evacuació d'aigües i sanejament, estructures i elements portants, cobertes, tancaments i divisòries, revestiments, paviments interiors, retolació i numeració de les finques i si s'escaigués urbanització vinculada, jardineria, mobiliari urbà i enllumenat exterior.
- La definició bàsica de les instal·lacions d'aigua, ACS, elèctriques, gas, comunicacions, solar i ascensors, esquemes de principi, resumits si cal, però, definidors del funcionament general plantejat.
- Tot allò altre que, encara que no estigui enunciat, és necessari per a la suficient determinació funcional, formal i constructiva de l'edifici o implantació i de les seves instal·lacions, així com el compliment de la missió assenyalada com a objectiu pel Contracte.
- La documentació necessària per a l'obtenció dels permisos de llicències de l'Administració (llicència d'obres i d'ús o activitat) i la concessió de beneficis propis dels habitatges amb protecció oficial, així com quantes altres siguin legalment o administrativa exigibles.
- Allò que es requereixi per al Projecte bàsic en el Codi Tècnic de l'Edificació.
- Allò que expressament s'estableixi en el Contracte.
- Justificació d'enderrocs, habitabilitat, accessibilitat i eco eficiència.
- Allò que es requereixi per al projecte bàsic per a l'assoliment dels objectius del protocol de sostenibilitat de l'AMB per a l'any 2030 i la certificació de l'eficiència energètica del edifici en correspondència amb els criteris fixats pel protocol.
- Tota la documentació necessària del Projecte bàsic per obtenir llicència que inclogui l'informe favorable de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil (Bombers) de la Generalitat de Catalunya.



DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 7 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCCDDC019250B09D9BC9394BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



compliment de l'objectiu fixat pel protocol de sostenibilitat de l'AMB per a l'any 2030 del projecte i la certificació de l'eficiència energètica del edificis en correspondència amb els criteris fixats pel protocol.

Els Projectes hauran d'estar validats per les diferents companyies de serveis afectats, per la qual cosa es tindran reunions amb totes les companyies i posteriorment se'ls enviaran els plànols que afecten a cadascuna indicant quina es la situació dels esmentats serveis un cop realitzades les reunions mantingudes. Es facilitarà a l'IMPSOL còpia de les esmentades cartes, amb el seu corresponent registre d'entrada, conjuntament amb els exemplars dels projectes executius.

Es lliurarà digitalment un esborrany del projecte executiu sense visat digitalment que serà revisat per una Oficina Tècnica externa que designi l'IMPSOL, així com el propi personal de l'IMPSOL.

Posteriorment es donarà l'informe d'aquestes revisions a l'equip redactor, el qual procedirà a realitzar les correccions escaients fins a la presentació de la versió definitiva visada del projecte.

Els projectes s'hauran de desenvolupar sota els requeriments de la metodologia BIM (Building Information Modelling) i seguint els criteris del plec de requisits per als projectes de l'AMB que s'annexa a la documentació.

La documentació es lliurarà digitalment i s'entregaran fins a tres (3) exemplars A3 en paper del Projecte Executiu, visat pel Col·legi d'Arquitectes i signat per l'autor

**Imatges virtuals projecte executiu:**

Una vegada definit el projecte en la seva totalitat, es lliuraran les imatges virtuals fotorealistes necessàries per a la comprensió del projecte i el seu entorn (amb un mínim de 2).

**Documents de sostenibilitat:**

En aquesta fase s'entregaran les eines i les justificacions corresponents completades en la seva totalitat d'acord amb el que estableix el "Protocol de sostenibilitat. Criteris ambientals per als projectes i les obres de l'AMB i l'IMPSOL, i tenint en compte que les exigències varien segons el tipus d'actuació del projecte d'edificació o d'urbanització.

A mode enunciatiu (no limitatiu), segons les particularitats de cada promoció, el documents de sostenibilitat imprescindibles en aquest anàlisi ambiental seran els següents:

Simulació energètica detallada

Càlcul i justificació dels indicadors de demanda energètica de calefacció i refrigeració, i d'assoliment del confort que es sol·licitin en el moment de desenvolupar el projecte mitjançant programes de simulació energètica dinàmica, hora a hora, com per exemple Energy Plus (així com altres equivalents que podran ser acceptats oportunament per part de la promoció).

Per a poder referir els càlculs d'impacte ambiental a una situació d'habitabilitat concreta que haurà d'aconseguir l'edifici, s'haurà de definir les 'Condicions de confort' en que operaran els diferents tipus d'espais, en acord amb les opinions i decisions que sobre aquest tema adopti la promoció (i la normativa). Aquesta informació, que inclourà paràmetres com temperatures de l'aire, temperatures superficials, qualitat de l'aire, humitat relativa i d'altre que resultin d'utilitat per al treball, quedarà recollida en documents específics i a desenvolupar a aquest efecte per l'equip d'arquitectura.

Així mateix, per a poder referir els càlculs d'impacte ambiental al funcionament de l'edifici, d'acord amb la situació real, haurà de definir-se un 'Model d'ús' que reculli la informació i l'opinió de la promoció. Aquesta informació inclourà paràmetres d'ús dels locals, horaris i dies en que això ocorre, intensitat i simultaneïtat de l'ocupació d'espais i d'altres característiques que permeti definir els perfils de funcionament de l'edifici al llarg de l'any, que quedarà recollida en documents específics i a desenvolupar tal efecte per l'equip d'arquitectura.

Balanç hídric

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 8 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC994BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



Càlcul i justificació dels indicadors de consum d'aigua i de consum d'aigua de la xarxa que es demandin en el moment de desenvolupar el projecte mitjançant un balanç hídric en el que s'analitzi la viabilitat ambiental, tècnica i econòmica per assolir-los.

El balanç hídric, fonamentat en un anàlisi detallat dels fluxos d'entrada i sortida d'aigua d'un edifici, valorarà les possibilitats d'estalvi, regeneració i retorn al medi amb la màxima qualitat.

Com a mínim, s'hauran de tractar els següents punts:

- o Determinació dels usos que generen consum d'aigua (vàters, lavabos, urinaris, dutxes, neteja, reg, climatització, etc.).
- o Determinació dels usuaris, segons diferents tipologies, en funció del consum d'aigua que generen. S'haurà de tenir en compte el programa d'ús de l'edifici.
- o Determinació de la freqüència d'usos per a cada tipus de consum i per a cada usuari.
- o Càlcul del consum d'aigua per a cada ús a partir de valors estadístics o càlculs específics (com en el cas del reg, com a mínim mes a mes i segons evapotranspiració i pluja útil per a les diferents espècies).

Impacte ambiental dels materials

Càlcul i justificació dels indicadors d'impacte ambiental dels materials que es demandin en el moment de desenvolupar el projecte mitjançant una anàlisi de cicle de vida simplificat en el que s'analitzi la viabilitat ambiental, tècnica i econòmica per assolir-los.

Es proposa emprar el banc de preus ambiental de l'ITeC BEDEC així com el mòdul ambiental del TCQ (així com altres equivalents que podran ser acceptats oportunament per part de la promoció).

Caldrà desenvolupar anàlisis comparatius al llarg del projecte de diferents solucions constructives alternatives per als principals subsistemes de l'edifici així com el resultat conjunt de l'edifici.

Com a mínim s'analitzarà la fase d'extracció i fabricació, de posta en obra i la de manteniment/durabilitat.

- **La fase d'execució de l'obra.**

Les obres s'hauran de desenvolupar seguint els requisits de la metodologia BIM (Building Information Modelling), que s'especifica en la Guia de Requisits BIM i en el BEP de l'AMB, de forma coordinada amb els responsables BIM de l'IMPSOL. Aquesta documentació es pot consultar a la web <https://bim.amb.cat/>, seguint els criteris del plec de requisits per als projectes de l'AMB que s'annexa a la documentació.

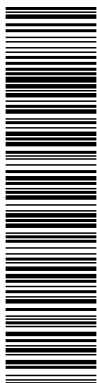
Per tal de garantir una correcta execució de les obres cal dotar dels mitjans professionals necessaris per tal de vigilar, comprovar i actualitzar l'obra amb les partides del projecte aprovat i la seva correcta realització. De la mateixa manera, s'han d'efectuar les accions, càlculs i assaigs necessaris per poder assessorar adequadament a l'Ajuntament i a l'IMPSOL abans de prendre les decisions d'índole tècnica, econòmica i/o funcional que calguin per a dur a terme els treballs objecte del contracte.

Aquesta assistència anirà enfocada cap a totes les vessants del Projecte, és a dir, que l'equip adjudicatari haurà d'estar integrat per personal pluridisciplinari, amb coneixements i experiència suficients en les matèries que integren el Projecte. Aquest personal haurà d'actuar coordinadament i les seves instruccions i ordres hauran de ser donades al contractista sempre per la Direcció d'obra.

L'equip d'arquitectura actuarà com a part de la direcció facultativa en col·laboració mútua i interactiva amb l'equip d'arquitectura tècnica (que serà contractada per l'IMPSOL a banda). L'abast de l'equip d'arquitectura en la direcció facultativa és la següent:

- Aprovar els replanteigs.
- Aclarir els dubtes que puguin plantejar-se respecte als diferents documents del projecte i facilitar la interpretació escaient.
- Donar instruccions complementàries i elaborar detalls sobre qüestions imprevistes, consignant-ho sempre al llibre d'ordres.
- Introduir variants obligades pel curs de l'obra o per l'aparició de requeriments nous per part del client, consignant-ho sempre al llibre d'ordres.
- Adaptar el projecte a les circumstàncies concretes de desenvolupament de l'obra, consignant-ho sempre al llibre d'ordres.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 9 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- Aprovar tècnicament les variants proposades durant el curs de l'obra per l'equip contractista, consignant-ho sempre al llibre d'ordres.
- Verificar la qualitat de materials, equips i execucions, amb el suport de l'equip de control de qualitat.
- Elaborar la relació valorada i la certificació de l'obra executada i presentar ambdós documents a l'IMPSOL abans del dia 5 del mes següent a la seva execució.
- Fer un seguiment econòmic de l'obra fins a la liquidació d'aquests, i si es el cas, elaborar les modificacions necessàries i oportunes.
- Supervisar e informar del compliment de les Normatives de tots els serveis existents (sobre tot el que fa referència al gas), de cara al compliment de la inspecció de qualsevol de les EIC (Entitat d'Inspecció i Control).
- Desenvolupament del model BIM, actualització de les modificacions de manera constant i periòdica que puguin ocórrer durant el procés d'obra i de tota aquella informació rellevant; amb l'objectiu de tenir-lo sempre actualitzat i accessible a tots els agents que participen a l'obra.
- Fer un seguiment del compliment de la planificació dels terminis d'execució de les obres i dels terminis parcials contractuals.
- Certificarà els documents necessaris de cara a l'escriptura de l'obra nova i de divisió horitzontal.
- Redactar projecte As-Built i les còpies necessàries.
- Coordinar les feines de Seguretat i Salut amb l'equip redactor contractat directament per l'IMPSOL.
- Coordinar-se amb l'equip tècnic que disegni l'IMPSOL.
- Coordinar les companyies subministradores de serveis i les administracions actuant a l'àmbit de les obres; en concret es sol·licitarà a la companyia la connexió a la xarxa general de distribució i es farà el seguiment de la seva execució.
- Obtenir la etiqueta energètica de final d'obra d'acord a les premisses de projecte.
- Redactar el llibre de l'edifici.
- I, en general, exercir el control, inspecció i direcció tècnica de l'edificació i les seves instal·lacions, emetent als efectes, informes, instruccions i ordres.
- Perseguir, coordinar, impulsar, totes les activitats per arribar a disposar de les instal·lacions d'enllaç per disposar de subministrament dels serveis de companyies segons necessitats de lliurament, i en tot cas, connectar l'edifici amb suficient temps abans del CFO, i poder realitzar les corresponents proves i legalitzacions preceptives.

La direcció facultativa informará periòdicament i quan hi hagi qualsevol qüestió de rellevància al Director/a de la Promoció, aportant la informació, dictamen o solució tècnica que li sigui demanada. Aquests hauran de ser acceptats explícitament per l'IMPSOL per escrit.

S'efectuarà un seguiment ambiental del compliment del Protocol de Sostenibilitat en fase d'obra per validar de forma continuada les premisses i els objectius de projecte que inclourà:

- Reunions de seguiment durant l'obra (3): inici, mig i final
- Seguiment i comprovació de possibles modificacions durant l'obra i elaboració informe breu (modificació qualitativa i quantitativa principals indicadors: Simulació energètica, certificació energètica, balanç hídric i TCQGMA). Les modificacions contemplades seran aquelles que no impliquin un recàlcul complet i detallat dels models d'anàlisi ambiental, principalment simulació energètica, certificació energètica, balanç hídric i TCQGMA.
- Seguiment criteris de fase de construcció (materials amb ecoetiquetes, materials nocius per a les persones i materials nocius per al medi ambient).
- Preparació d'un As-Built final en relació al compliment del Protocol de Sostenibilitat incloent una memòria amb el recull dels canvis produïts, el càlcul dels resultats, la comparativa amb l'estat del projecte executiu i l'actualització de les eines segons els resultats de l'execució de l'obra, d'acord amb el procediment que estableix el Protocol.

**- Altres activitats incloses en el contracte**

L'equip d'arquitectura serà responsable del seguiment, revisió, contractació i coordinació de la resta de treballs, tant a nivell de projecte com d'obres, dels següents aspectes:

- Redacció del projecte d'activitat (per a l'obtenció de la llicència ambiental) de l'aparcament per part d'una enginyeria qualificada, inclòs el visat en el seu Col·legi corresponent.
- Redacció de l'estudi de volums necessari per a l'obtenció de llicència.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 10 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCCDD019250B09D9BC9394BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Miliantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- Redacció del projecte d'urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la.
- Seguiment en obra del projecte d'activitats, incloent el certificat final d'obra i el seu visat fins a l'obtenció de la llicència municipal, incloent la recopilació de la documentació referent a les instal·lacions executades, la redacció del projecte As-Built i la resolució d'esmenes que puguin sorgir.
- Redacció del Projecte de telecomunicacions per part d'una enginyeria qualificada, inclòs el visat en el seu col·legi corresponent. S'haurà de presentar l'esmentat projecte tant a la prefectura provincial d'inspecció de telecomunicacions del Ministeri d'Indústria com a la Direcció General de xarxes i infraestructures de la Generalitat de Catalunya.
- Seguiment en obra del projecte de telecomunicacions, inclòs el certificat final i el seu visat i la recopilació de tota aquella documentació que calgui per a la legalització d'aquestes instal·lacions (inclòs el seu visat al col·legi corresponent).
- Redacció del projecte d'energies renovables que pertoqui (plaques solars...) i seguiment, en obra inclòs el certificat final, el seu visat i la documentació que calgui per a la legalització.
- Redacció i direcció de les obres dels projectes que siguin necessaris pel compliment de la legislació vigent i obtenció de les subvencions requerides per l'IMPSOL.
- Creació del model BIM de l'inici del procés, d'acord els Plecs de Condicions i el BIM Manager de l'IMPSOL i introducció a aquest, de les modificacions que puguin ocórrer i de tota aquella informació rellevant a criteri de l'IMPSOL.
- Redacció del projecte As-Built. (2 exemplars).
- Preparació de la documentació exigible per a la gestió de residus.
- Redacció del llibre de l'edifici.
- Execució de les fotografies del pis mostra i actualització dels renders del projecte, per la comercialització dels habitatges.
- Generació dels plànols comercials: plànol de situació a escala 1:1000 o 1:2000; plànol d'emplaçament a escala 1:500; plantes de la promoció a escala 1:200, planta de cadascun dels habitatges a escala 1:50 (amb indicació de la ubicació de l'habitatge en el conjunt de la planta). Tot en caixetí A3, horitzontal aplicant una plantilla de vista .
- Dossier amb els plànols de superfícies construïdes pel cadastre.
- Simulació i anàlisi del comportament energètic de la proposta de projecte. Preparació de la documentació exigible per a la certificació energètica de l'edifici i lliurament del certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat.
- Seguiment del compliment del Protocol de Sostenibilitat (P.S) en fase d'obra. Comprovació de l'impacte de possibles modificacions no substancials durant l'obra en relació a criteris energètics i de balanç hídric. Seguiment de criteris de fase de construcció vinculats als materials. Preparació i lliurament a l'IMPSOL d'un document tipus "As-Built" del P.S, amb una memòria dels canvis produïts i amb la comparativa de tots els criteris amb l'estat del projecte executiu.

Igualment s'haurà de coordinar amb els equips externs que realitzin la direcció d'execució de l'obra, control de qualitat i els treballs de seguretat i salut (que encarrega directament l'IMPSOL).

Un cop acabades les obres, la direcció facultativa i la direcció executiva faran la recepció. Aquesta podria ésser condicionada sempre que es detectin incidències fàcilment subsanables.

La direcció facultativa redactarà el projecte As-Built i conjuntament amb tota la informació facilitada inclosa la de control de qualitat, proporcionarà a l'IMPSOL el model BIM i definitiu: un document refós en el que quedi recollit tot l'historial de l'obra, el resultat final en geometria, materials, control de qualitat, equipaments i instal·lacions, les garanties subministrades i les condicions de manteniment.

La direcció facultativa, conjuntament amb el Director/a de la Promoció- si així s'escau- establiran la certificació final d'obra.

- **Treballs de seguiment de la "postvenda" fins al compliment del termini de garantia**
- S'haurà de redactar un informe sobre l'estat de la promoció amb la valoració expressa de les solucions constructives i d'ús als sis mesos de l'acabament i un per any fins al compliment del termini de garantia. Aquest seguiment s'haurà de formalitzar amb les visites que siguin necessàries i com a mínim una als sis mesos i una per any fins al compliment del termini de garantia.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 11 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



Independentment, durant el període de garantia de l'obra redactarà quants informes siguin necessaris en relació als defectes i patologies que s'observin i realitzarà el seguiment de les seves reparacions.

Transcorregut el període de garantia des de la recepció, la direcció facultativa realitzarà la inspecció i verificació de l'estat de l'obra, ordenarà a l'equip contractista la resolució dels defectes i patologies observades i realitzarà el seguiment de les seves reparacions.

**- Altres generalitats**

Els plànols es presentaran en colors, excepte en els casos en què, donada la informació que es troba en ells, aquesta policromia no aportí un benefici objectiu respecte a la definició en blanc i negre.

L'equip consultor realitzarà la totalitat dels treballs de producció: càlculs, reproducció, ordenació, enquadernació, etc. dels documents que integren el projecte.

En el decurs de la redacció del Projecte, l'equip adjudicatari podrà sol·licitar tota mena d'aclariments i informacions complementàries i fer paleses les consideracions que cregui oportunes.

L'equip consultor s'obliga a complir el programa de treballs descrit per a la redacció del projecte dins el termini que es fixa al plec de clàusules administratives del contracte.

Tots els documents que formen part de cadascuna de les fases previstes, hauran d'entregar-se signats digitalment.

**3.2 Treballs a realitzar per l'equip pluridisciplinar**

Els diferents tècnics de l'equip pluridisciplinar, hauran de realitzar també els següents treballs.

- Especialista en estructures
  - o **Fase Projecte:** Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament en el càlcul i memòria de l'estructura del projecte així com la realització d'informes justificatius necessaris, si s'escau.
  - o **Fase d'Obra:** Seguiment de l'obra assistint a totes les visites d'obra durant la fase d'estructures i quan sigui necessari el seu assessorament durant tota l'obra. També s'inclouen els possibles recàlculs en cas que fos necessari i les comprovacions i/o actualitzacions necessàries, si s'escau.
- Especialista en instal·lacions
  - o **Fase Projecte:** Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament la redacció del projecte de telecomunicacions, els projectes d'instal·lacions renovables amb justificació del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i el projecte d'activitat de l'aparcament, si s'escau, així com de la resta d'instal·lacions de l'edifici.
  - o **Fase d'Obra:** Seguiment de l'obra, assistint a totes les visites d'obra. També s'inclouen els possibles recàlculs en cas que fos necessari i revisió i validació de materials i equips proposats per l'empresa Constructora. Al final de l'obra també li correspondrà la legalització de l'aparcament, si s'escau, així com la supervisió de la posada en marxa de les instal·lacions.
- Especialista en sostenibilitat
  - o **Fase Projecte:** Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament en l'assessorament ambiental en relació al compliment dels criteris del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB amb especial atenció als vectors d'energia, aigua i materials i a l'assoliment del confort higrotèrmic a través d'estratègies passives. Inclòs la justificació del P.S de l'AMB i la presentació de l'Etiqueta de Projecte i gestions necessàries amb l'ICAEN. Inclòs elaborar les simulacions energètiques necessàries per comprovar la viabilitat de les estratègies proposades. Inclòs la redacció de l'estudi d'impacte ambiental associat als materials emprats en la fase de construcció (emissions i cost energètic associats, la generació de residus, contingut de matèria prima provinent de reciclatge..).

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 12 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- Fase d'Obra: Seguiment ambiental a requeriment de les necessitats de l'obra, de la direcció facultativa i de l'IMPSOL, per resoldre els possibles dubtes que puguin sorgir a l'obra per assolir els nivells de sostenibilitat marcats en projecte. Inclòs la presentació de l'Etiqueta d'Obra Acabada i gestions necessàries amb l'ICAEN. Inclòs el seguiment del compliment del Protocol de Sostenibilitat (P.S) a través de la comprovació de l'impacte de modificacions no substancials durant l'obra. Inclòs l'elaboració dels informes corresponents que recullin les avaluacions qualitatives i quantitatives dels principals indicadors. Inclòs la preparació d'un document tipus "As-Built" del compliment del P.S, a lliurar al final de l'obra, amb una memòria dels canvis produïts i la comparativa amb l'estat del projecte executiu.
- Titulat/ada competent en acústica
  - Fase Projecte: Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament la redacció de la justificació acústica del projecte. També s'inclou en cas necessari, l'estudi acústic específic de reverberació si el projecte compta amb espais tipus atris, patis coberts o potencialment sorollosos.
  - Fase d'Obra: Seguiment de l'obra assistint a totes les visites d'obra necessàries, a requeriment de les necessitats d'obra i de la direcció facultativa i l'IMPSOL. També inclou l'assessorament i la supervisió de les proves acústiques realitzades sobre l'obra acabada així com realitzar els estudis necessaris i proposar solucions en cas d'incompliment.

**3.3 Seguiment i control dels treballs**

La gestió, el seguiment, el control i l'acceptació dels treballs de redacció del Projecte, corresponen a l'IMPSOL / AMB. Per a poder dur a terme les tasques de seguiment i control, el personal tècnic adscrit a l'IMPSOL tindrà accés en qualsevol moment, a les dades i documents que l'equip adjudicatari estigui elaborant sigui quin sigui l'estat de desenvolupament en què es trobin. A aquests efectes, l'equip adjudicatari facilitarà la revisió dels treballs en curs al personal tècnic designat per l'IMPSOL.

A les reunions de seguiment i control, l'equip adjudicatari aportarà la documentació que s'hagi acordat amb el personal tècnic designat per l'IMPSOL, tenint cura que els documents i plànols de treball siguin intel·ligibles. Amb aquest objectiu, s'escolliran les escales de representació i colors més adients pels documents gràfics. L'equip adjudicatari portarà a les reunions esmentades un plànol de conjunt que doni idea de la solució global proposada.

El personal tècnic designat per l'IMPSOL, juntament amb l'equip adjudicatari, establiran en cada cas i a l'inici dels treballs, el règim de reunions de treball a desenvolupar amb l'equip de redacció, així com el seu contingut.

**Blanca Noguera Pujol-Xicoy**  
Cap Servei Habitatge i Innovació de l'IMPSOL

**Josep Maria Borrell Bru**  
Director gerent de l'IMPSOL

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 13 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCD0C019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



## ANNEX CRITERIS PER A LES PROPOSTES

L'objectiu del concurs és la selecció de la proposta arquitectònica responent a:

1. **Context urbà**
2. **Unitat tipològica i d'agregació**
3. **Estratègia de disseny sostenible i millora de la biohabitabilitat**
4. **Optimització dels costos i rendibilitat del conjunt**

### 1. Context urbà

Es pretén que les propostes arquitectòniques contribueixin a la consolidació i millora de les ciutat i s'adeqüin a l'escala urbana i arquitectònica de l'entorn. Es valorarà la capacitat del projecte per dialogar amb el teixit existent sense renunciar al caràcter propi, aportant qualitat urbana i millora de la percepció del conjunt.

S'avaluarà la capacitat de la proposta per interpretar, respectar i potenciar el context urbà existent i la coherència de la volumetria proposada amb les condicions ambientals i urbanes: assolament, ombres projectades, ventilació, privacitat, relació amb l'espai públic. També la capacitat de reforçar recorreguts, usos i centralitats existents o de generar-ne de nous de manera coherent.

Estudiar la interacció dels nous habitatges amb l'entorn urbà i la continuïtat de l'esfera pública entre els nous edificis i l'espai públic posant especial atenció a la relació de les plantes baixes amb els entorns immediats i fomentant l'activitat amb transparència i permeabilitat.

### 2. Unitat tipològica i d'agregació

La proposta de concurs atindrà els criteris funcionals descrits en cada fitxa. Els càlculs del nombre d'allotjaments estan pensats perquè la superfície de les unitats habitacionals siguin superiors als mínims que determina el Decret 141/2012 i el Decret 50/2020 i es treballi amb certa flexibilitat i generositat espacial. Els habitatges han de ser inclusius tenint en compte la perspectiva de gènere, defugint jerarquies espacials, i definir els espais on es desenvolupin les activitats domèstiques amb una qualitat alta i fent viable la possibilitat de compartir aquestes tasques.

De cara a l'adaptabilitat i la incorporació a la societat de noves maneres de viure, es prendran en consideració propostes amb habitatges adaptables tenint en compte les diferents etapes de la vida dels ocupants i atenent a la complexitat de la societat actual i en perspectiva dels canvis de les necessitats futures.

Els habitatges han de considerar les tasques de les cures, tenir en compte els espais d'emmagatzematge i per la bogada, atenent a criteris de continuïtat, higiene i accessibilitat, alimentació, recollida de brossa i reciclatge. L'estesa de roba ha d'estar resolta a l'habitatge, protegida de les vistes, o en un espai comunitari adequat per aquesta finalitat.

Donat que l'objectiu de l'IMPSOL no és només afavorir l'accés a l'habitatge, sinó també vetllar per la creació de comunitats actives que parteixi del compartir, es demana planificar també espais comunitaris, segurs i inclusius, d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil entre 1 i 3 m<sup>2</sup> per habitatge, que poden estar en planta baixa o distribuït per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc. Un d'aquest espais seria desitjable que tingués una dimensió suficient per a reunions de tots els habitants de la promoció. Els espais comuns complementaris (ECC) d'aquestes característiques han de ser espais habitables perquè es puguin computar als allotjaments, tenir il·luminació i ventilació natural i complir amb el Decret 50/2020.

En la mateixa línia, també s'acceptaran propostes que admetin com a variants:

- iniciatives tipus clústers amb espais comuns complementaris\* de forma puntual i convenientment justificades. Amb el benentès que qualsevol habitatge, sigui protegit, allotjament dotacional o en forma de clúster, ha de complir amb l'Annex 3 el Decret 141/2012 i les aportacions del Decret 50/2020.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 14 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- propostes que permetin modificar el seu programa pel que fa al número i dimensió de dormitoris a mitjà termini mitjançant modificacions d'elements constructius fàcilment resolubles. L'adaptabilitat serà interior quan faci referència a la modificació d'un únic habitatge dins dels seus límits i conjunta quan impliqui la modificació de més d'un habitatge, modificant el programa de cadascun d'ells.

L'objectiu que persegueix el criteri d'adaptabilitat exposat és el de permetre variar, si s'escau en el futur, el rang de tipus d'habitatge i la proporció d'habitatges de diferents tipus, així com interconnectar habitatges de persones usuàries que vulguin compartir alguns espais dels seus habitatges, tant per l'interior com per l'exterior.

**\* Espais comuns complementaris (ECC)**, que es defineix com *"els espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privats de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici"*, segons el **Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer**.

A la Circular número 8 de la Direcció de qualitat de l'edificació i rehabilitació de l'habitatge, adjunta a la documentació de concurs, s'explica els requisits que han d'acomplir els espais compartits per poder-se considerar ECC.

Es procurarà minimitzar l'impacte de les plantes soterrani. Quan s'hagin de construir, es procuraran dissenyar amb criteris de flexibilitat i permetent possibles canvis d'ús futur. Per aquest motiu, sempre que sigui possible, es procurarà la il·luminació i ventilació natural i no s'obviarà la qualitat espacial.

**3. Estratègia de disseny sostenible i millora de la biohabitabilitat**

Atesa la situació d'emergència climàtica que vivim, la sostenibilitat és un dels eixos prioritaris de les promocions, pensant en el conjunt de la societat, treballant per no comprometre el benestar de les generacions futures i lluitant contra la pobresa energètica. Per això, al marge de cobrir la necessitat habitacional es prioritza la voluntat de proposar que la proposta contribueixi a afrontar aquest repte del canvi climàtic amb propostes concretes per assolir els requeriments establerts per l'any 2030 del protocol de sostenibilitat de l'AMB: Criteris ambientals en els projectes i obres de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, adjunt en la documentació del concurs. Així, l'estratègia mediambiental ha de ser un dels principis bàsics dels projectes establint:

- Estratègies d'eficiència energètica i reducció d'emissions, afavorint sistemes passius que afavoreixin la reducció de la demanada energètica i el foment l'autoconsum energètic.
- Procurar que les solucions siguin industrialitzables, on l'estructura sigui el més racional i seriada possible, i les unitats habitacionals siguin estandaritzables.
- Prioritzar l'ús de materials durables i en la mesura del possible, locals, reciclats i reciclables, de baix impacte ambiental, garantint al màxim la circularitat d'aquests. També hauran de complir criteris estrictes de biohabitabilitat evitant materials tòxics amb compostos volàtils per millorar la qualitat de l'aire interior i reduir la contaminació química dels habitatges.
- Prioritzar solucions duradores i resistents, que facilitin i minimitzin els futurs manteniments i prevegin una dependència mínima en la gestió energètica posterior. Es considera indispensable la ventilació creuada de tots els habitatges i la creació d'espais intermedis i/o exteriors de qualitat i generosos que possibilitin les relacions socials i aprofitin totes les possibilitats que el clima mediterrani ofereix.

També es valorarà que la proposta arquitectònica es fonamenti en els principis del disseny centrat en la persona, alineat amb els marcs de disseny per a la dignitat i l'autonomia. En aquest sentit, s'apreciarà una sensibilitat especial envers la convivència habitacional, mitjançant estratègies de control acústic, flexibilitat espacial i multiactivitat en entorns compartits, i la incorporació de recursos arquitectònics que promoguin l'autocura.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 15 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



#### 4. Optimització dels costos i rendibilitat del conjunt:

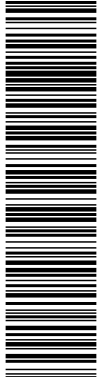
Al llarg de tot el desenvolupament del projecte i obra serà prioritari observar la coherència entre la qualitat del projecte i el cost de la intervenció, i l'equilibri entre superfície construïda i útil, amb vista a garantir la viabilitat econòmica de la construcció projectada.

#### FUNCIONAMENT DEL CONCURS

El concurs, que serà amb Lema i a 2 voltes, els/les concursants, que poden **participar només a una de les promocions**, han de presentar:

- **A la primera volta**, un encaix per definir l'estratègia d'implantació del projecte, proposta esquemàtica de la/es edificació/ns i, si s'escau, dels espais interiors de parcel·la. En la línia de minimitzar la dedicació es demana un document expressi els reptes i les estratègies per resoldre el projecte plantejat. Si s'incorpora algun tipus de documentació no recollida al llistat del PCAP, aquesta no es tindrà en compte en la valoració del jurat.
- **A la segona volta** els equips finalistes (el jurat podrà seleccionar-ne fins a 5) han d'aprofundir en la informació presentada en la primera volta i en el desenvolupament del projecte, per valorar el recorregut del projecte d'acord amb les voluntats i els criteris de valoració expressats en el Plec.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 16 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDCC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està signat. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



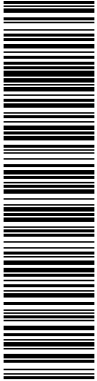
## ANNEX PARCEL·LES 7 I 8 (ILLA 3) DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU7 TINTES ESPECIALS A CORNELLÀ DE LLOBREGAT

### Emplaçament



*\*Imatges sense valor normatiu*

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 17 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCCDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



El projecte desenvolupa un conjunt destinat a habitatge social (protegit + dotacional) en una mateixa illa anomenada illa 3 segons el Pla de Millora Urbana (PMU7) "Tintes Especiales" de Cornellà de Llobregat, delimitada per les avingudes del Baix Llobregat i dels Ferrocarrils Catalans, el passatge dels Horts i un carrer de nova creació. L'emplaçament del projecte consisteix en la unitat edificatòria 4 (UE4) del PMU7 constituïda per la parcel·la patrimonial (clau 18d) i la parcel·la dotacional (clau 10hp) que corresponen a les parcel·les Resultant 7 i 8 respectivament del Projecte de Reparcel·lació del mateix PMU.

L'illa on es planteja el concurs es troba en una trama urbana densa amb una àmplia oferta d'equipaments públics, afavorint a la seva futura integració social, urbana i funcional.

El Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7) proposa una edificació que abasta la totalitat de l'illa, amb una volumetria que augmenta d'alçada en els fronts a l'avinguda dels Ferrocarrils Catalans i als espais lliures confrontants a l'avinguda del Baix Llobregat i sobre aquesta mateixa avinguda dotant d'escala la plaça confrontant. Es manté l'alineació obligatòria a l'avinguda dels Ferrocarrils Catalans per garantir la continuïtat del passeig i sobre el carrer de nova creació que delimita la plaça confrontant. Al nord de l'avinguda del Baix Llobregat i del passatge dels Horts es planteja esglaonat, a fi de permetre una major alçada de les edificacions en l'extrem est confrontant amb la plaça i adequar-se a l'entorn existent.

L'objecte del concurs és proposar un esquema d'ordenació volumètrica de tota la Illa 3 (Pla de Millora Urbana Tintes PMU7) pel desenvolupament de les edificacions, el projecte de l'edifici d'habitatges amb protecció oficial de la parcel·la 7 del PMU7 designada amb Clau 18d, el projecte d'edifici d'habitatges dotacionals de la parcel·la 8 designada amb Clau 10hp (Sistema d'equipament públic) i el projecte d'urbanització de l'interior d'illa, amb l'objectiu que es desenvolupi conjuntament tota l'actuació.

La proposta d'ordenació haurà de garantir el correcte desenvolupament de les edificacions, tant des del punt de vista compositiu del front de façana com pel que fa a la reserva d'aparcament, mantenint les línies límits (mitgeres) que determinen el canvi de règim urbanístic en tant que son parcel·les independents.

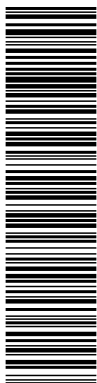
Al solar objecte del projecte actualment hi ha edificacions, algunes d'elles en estat molt precari, que formen part d'antigues indústries que hi havia en aquest indret. El projecte d'edificació haurà de prendre com a referència d'estat previ a la construcció el PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL PAU 1 DEL (PMU7) TINTES ESPECIALES AL TERME MUNICIPAL DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), el qual s'ha adjuntat a la documentació de concurs a la carpeta del topogràfic.

L'encàrrec contempla l'estudi volumètric de tota la illa, el projecte d'urbanització de l'interior d'illa i la construcció dels edificis d'habitatges, un edifici amb habitatges amb protecció oficial amb una planta d'aparcament a la parcel·la patrimonial (18hp) i l'altre edifici d'habitatges dotacionals sense aparcament donant resposta a la creixent demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Cornellà de Llobregat.

El projecte d'urbanització de l'interior d'illa prendrà com a superfície l'àrea edificable en PB del centre de l'illa, entenent que es tractarà com un buit sense edificar en vers a la qualitat arquitectònica del conjunt.

Tant el projecte d'edificació com el d'urbanització del pati interior d'illa s'hauran de desenvolupar d'acord amb criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 18 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Miliantanc el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



**Informació comú a les dues parcel·les:**

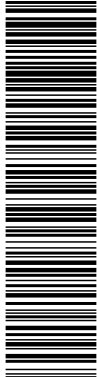
**Planejament:**

Planejament vigent	<p>Pla General Metropolità</p> <p>MPGM Implantació sistema Habitatge Dotacional Públic (10HP), aprovat definitivament el 27/04/2007 i publicat el 29/05/2007.</p> <p>MPGM a diversos àmbits, aprovat definitivament el 12/01/2015 i publicat el 10/03/2015.</p> <p>Pla de Millora Urbana Tintes Especiales (PMU7), aprovat definitivament el 24/07/2019 i publicat el 23/09/2019.</p> <p>Modificació Pla de Millora Urbana Tintes Especiales (PMU7) aprovat definitivament el 29 d'octubre de 2025 i publicat a 3 de desembre de 2025.</p> <p>Modificació PGM per la regulació de la reserva d'aparcaments a l'habitatge protegit, aprovat el 10 de desembre de 2024 i publicat el 27 de desembre de 2024.</p>
--------------------	--

**Documentació:**

<b>General</b>	<p>Plec de requeriments BIM</p> <p>Protocol de sostenibilitat de l'AMB</p> <p>Guia de plànols</p> <p>Esquema de pressupost</p>
<b>Planejament</b>	<p>Certificats de règim urbanístic i plànol d'ordenació</p> <p>Pla de Millora Urbana Tintes Especiales (PMU7), aprovat definitivament el 24/07/2019 i publicat el 23/09/2019</p>
<b>Topogràfic</b>	<p>Es prendrà com a punt de partida de l'emplaçament el PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL PAU 1 DEL (PMU7) TINTES ESPECIALES AL TERME MUNICIPAL DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) aprovat per Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cornellà en sessió que va tenir lloc en data 21 de gener de 2022.</p>

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 19 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>

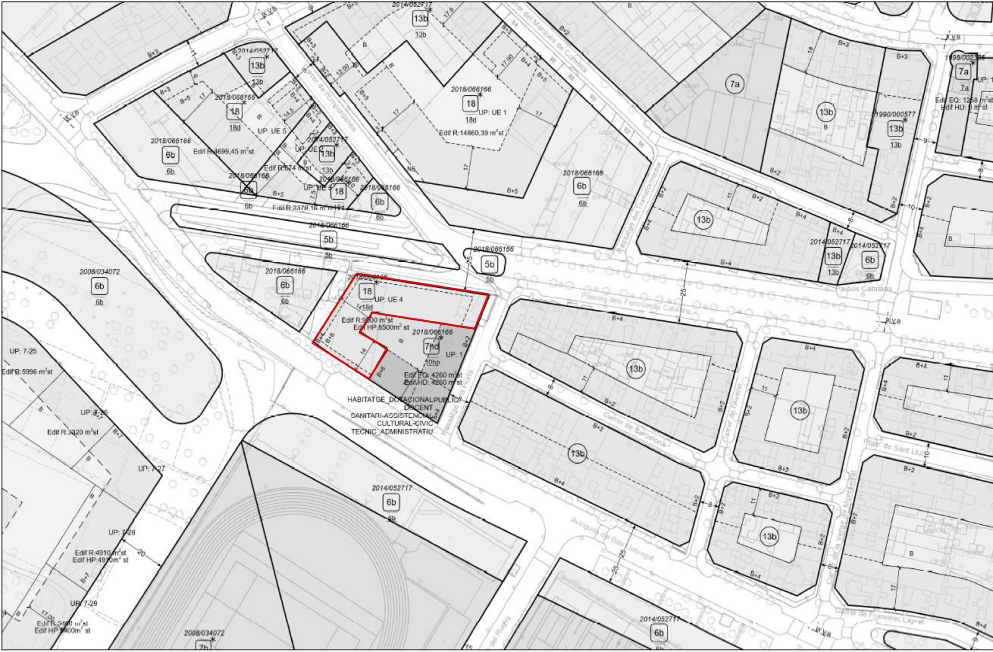


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



**PARCEL·LA 7 RESULTANT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU7 TINTES ESPECIALES**

*Plànol de qualificació urbanística S/E*



*\*Imatges sense valor normatiu*

**Programa i normativa**

L'edificació de la parcel·la Resultant 7 (clau 18d) abasta gran part de l'illa (illa 3 del PMU), esdevenint un element clau per garantir la continuïtat de la façana sud del barri de Riera i fixar una volumetria singular sobre el front de la cruïlla de les avingudes dels Ferrocarrils Catalans i Baix Llobregat emfatitzant aquest front urbà.

El projecte de reparcel·lació atorga a la parcel·la 7 una superfície de 1.345,22 m². El PMU7 li atribueix una edificabilitat de 8.500 m² sostre d'ús residencial i 500 m² sostre d'ús comercial, amb un sostre màxim total de 9.000 m². L'edificabilitat es calcularà d'acord amb el plànol d'ordenació —inclos en la documentació de licitació— i amb els paràmetres urbanístics que estableix el PMU7, relatiu al galib màxim, la profunditat edificable, les alçades reguladores, els cossos volats, les seccions normatives de l'edificació, entre d'altres.

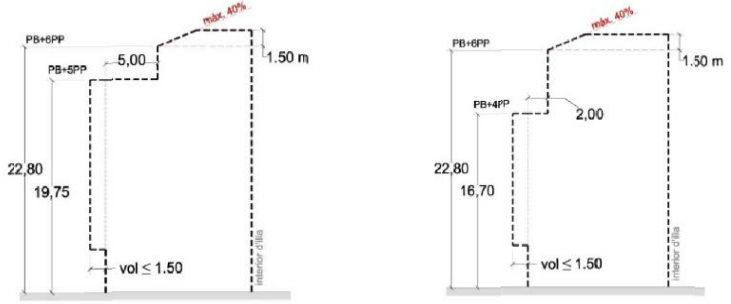
Tanmateix, d'acord amb el consens assolit amb l'Ajuntament, i atès que l'esgotament de l'edificabilitat comportaria la introducció de cossos volats tancats a la major part del perímetre de façana, es podrà admetre una reducció de fins al 10% de l'edificabilitat màxima del sostre d'ús residencial, sempre que es justifiqui en base a criteris de qualitat arquitectònica de les propostes.

Seguint el que marca el planejament, es planteja un edifici de PB+6PP en el perímetre de façana orientat a l'interior d'illa. No obstant això, cal ajustar-se a les determinacions del PMU pel que fa a les reculades de les últimes plantes: o bé regular la darrera planta 5 metres o, alternativament, recular les dues darreres plantes 2 metres (vegeu informe urbanístic, article 8 i 13.4 del PMU7 i plànols d'ordenació corresponents).

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 20 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està signat amb el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



Atès que en el projecte de reparcel·lació, el límit interior de la parcel·la 7 no coincideix amb la profunditat edificable de 14 m delimitada pel planejament, generant una franja d'aproximadament 1m potencialment edificable (en PB marcada en groc i PB+2 marcada en taronja). Atès que la voluntat del concurs es no construir l'interior d'illa es recomana no edificar la franja groga. Respecte la franja taronja de PB+2 les propostes respectaran la mitgera entre les dues parcel·les i resoldran amb habilitat aquest punt. Es podrà considerar la disposició d'un pas a l'interior d'illa.

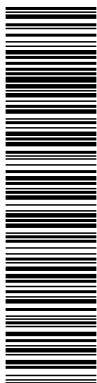


Es permetrà la disposició d'obertures a la façana de planta baixa que dona a l'interior d'illa, tot i que aquest interior formi part de la parcel·la dotacional i que el planejament el consideri edificable en planta baixa.

Encara que el nombre màxim d'habitatges que estableix l'informe d'aprofitament urbanístic de l'Ajuntament per aquesta parcel·la sigui de 122, es pretén no esgotar necessàriament aquest topall i contenir aproximadament entre 92-100 habitatges, assolint que els habitatges siguin majoritàriament de 2D (60%) i en menor mesura d'1D i 3D (20% de cada). Es prioritzarà esgotar el sostre, es valorarà la optimització de la superfície útil vs. la superfície construïda vs. la qualitat del projecte resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles, inclosius i dissenyats tenint en compte la perspectiva de gènere, i han de complir amb els requeriments normatius i del decret d'habitabilitat. Els habitatges hauran de contenir una estança/habitació de superfície no inferior a 12 m², una estança principal d'estar que pugui contenir una cuina i una cambra de bany.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 21 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Miliantanc el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



La normativa urbanística permet l'ús d'aparcament en subsol i una ràtio d'una plaça d'aparcament per a cada quatre habitatges. Es preveurà una planta sotterrani de la petjada de l'edifici i l'espai sobrant es podrà dedicar a trasters. L'accés a l'aparcament s'haurà de garantir prioritàriament des del l'avinguda dels FFCC o des de l'avinguda del Baix Llobregat. Es procurarà minimitzar l'impacte d'aquest sotterrani proposant un disseny amb criteris de flexibilitat i permetent possibles canvis d'ús futur. Sempre que sigui possible, es procurarà la il·luminació i ventilació natural i no s'obviarà la qualitat espacial.

Adicionalment, s'haurà de preveure una plaça per a bicicletes i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, ubicada en un espai segur i preferentment cobert.

**CERTIFICAT DE RÉGIM URBANÍSTIC**

<b>Edificabilitat màxima</b>	8.500 m2st sostre residencial 500 m2st sostre comercial  <i>*Es podrà admetre una reducció del 10% del sostre d'ús residencial d'aquesta en base a criteris de qualitat arquitectònica.</i>
<b>Tipus d'ordenació</b>	Zona subjecte a ordenació volumetria Clau 18d
<b>Número màxim de plantes</b>	PB + 6PP  <i>*Consultar informe urbanístic i plànol d'ordenació per especificacions volumètriques</i>
<b>Us dominant</b>	Habitatge plurifamiliar
<b>Usos compatibles</b>	S'admeten els usos llistats a l'article 303 de les NNUU del PGM.  Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència o habitatge. Com a ús complementari es permeten espais comuns complementaris (segons Decret Llei 50/2020).  Plantes sotterrani: ús de magatzem o aparcament
<b>Cossos volats</b>	Els cossos volats sobre els espais privats i destinats a sistemes seran com a màxim d'una 1/10 part d'amplada del carrer amb un màxim de 1,50m sobre el pla de façana.  En el cas de que aquests espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 2,50m, dels quals els primers 0,50m no computaran en l'edificabilitat total, i a partir d'aquests fins a la dimensió màxima si que computaran.  En el cas dels cossos semitancats, on la longitud oberta tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran oberts, per a sota d'aquesta dimensió semitancats.
<b>Aparcament</b>	Previsió d'una plaça d'aparcament per cada 4 habitatges. Es preveu una única planta sotterrani amb els límits de la petjada de l'edifici.  Previsió d'una plaça per VMP per habitatge en un espai cobert.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 22 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



**Programa funcional**

**Habitatges** Entre 92 i 100 habitatges  
(Reserva del 4% per habitatges adaptats)

<b>Programa funcional</b>	<p><b>Plantes tipus (2 plantes):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatges i espais comuns complementaris (60% 2D, 20%1D i 20%3D)</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> </ul> <p><b>Planta baixa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)</li> <li>- Vestíbuls i accessos habitatges</li> <li>- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat</li> <li>- Possibilitat d'espais comuns complementaris</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> <li>- Habitatges</li> <li>- Local comercial</li> </ul> <p><b>Planta soterrani</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aparcament</li> <li>- Trasters (opcional)</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> </ul>
---------------------------	--

<b>Tipologia genèrica d'habitatge</b>	<p>Peça principal de cuina-menjador-estar Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m<sup>2</sup> 1 cambra de bany Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament</p>
---------------------------------------	---

<b>Eficiència energètica</b>	<p>Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB Optimització de sistemes passius i ventilació creuada</p>
------------------------------	---

<b>Observacions</b>	<p>Previsió d'espai/s comunitaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 2 m<sup>2</sup>, per unitat habitacional, que poden estar en planta baixa, addicionals al local comercial i/o distribuïts per l'edifici destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc.,</p> <p>Possibilitat d'usos col·lectius en coberta.</p> <p>Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu) d'acord amb la normativa.</p> <p>Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.</p>
---------------------	---

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 23 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCD0C019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



**PARCEL·LA 8 RESULTANT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU7 TINTES ESPECIALES**



*\*Imatges sense valor normatiu*

**Programa i normativa**

La parcel·la Resultant 8 de l'illa 3 del PMU, de figura irregular que llinda amb l'Avinguda del Baix Llobregat, el Passatge dels Horts i la parcel·la Resultant 7 (clau 18d), està previst que es destini a Habitatge dotacional (10hp), segons la Modificació del PGM-76, per la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic al municipi de Cornellà de Llobregat.

La MPGM Implantació sistema Habitatge Dotacional Públic (10HP), qualifica com 10hp –Habitatge Dotacional - el sòl objecte d'informació, el qual té una superfície de 1162,88 segons el registre de la propietat i el conseqüent projecte de reparcel·lació.

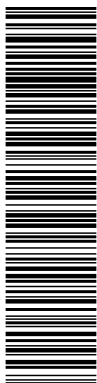
El Pla de Millora Urbana 7 Tintes Especiales desenvolupa el sector i estableix una sostre màxim de 4.260 m<sup>2</sup>st, tanmateix, l'edificabilitat màxima es fixarà d'acord amb el plànol d'ordenació —inclos en la documentació de licitació— i amb els paràmetres urbanístics que estableix el PMU7, relatius al gàlib màxim, la profunditat edificable, les alçades reguladores i les diferents opcions de secció de l'edificació.

D'acord amb el consens assolit amb l'Ajuntament, i atès que l'esgotament de l'edificabilitat comportaria la introducció de cossos volats tancats on es permeten i edificar l'interior d'illa en PB es podrà admetre una reducció de l'edificabilitat fins a aproximadament 3500 m<sup>2</sup>st sempre en base a criteris de qualitat arquitectònica de les propostes.

Es tracta d'un edifici que va canviant d'altures segons marca el plànol d'ordenació, on predomina l'altura de PB+2 a la façana del passatge del Horts, PB+4 a la cantonada i PB+6 a la façana de l'Avinguda del Baix Llobregat, igualant-se amb l'altura de l'edificació veïna de la parcel·la patrimonial.

A l'aplicar els mateixos paràmetres d'ordenació que a la parcel·la 7, el planejament estableix les mateixes dues alternatives de secció en relació a les reculades de les plantes superiors: enretirar la darrera planta 5 metres o, alternativament, enretirar les dues darreres plantes 2 metres (vegeu informe urbanístic, article 8 i 13.4 del PMU7 i plànols d'ordenació corresponents).

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 24 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121E53) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



Es pretén assolir que els habitatges siguin un 50% de 2D i 50% d'1D aproximadament, assolint entre 45-50 habitatges aproximadament. Es prioritzarà esgotar el màxim % de sostre prenent en consideració les premisses citades anteriorment, i es valorarà el maximitzar el nombre d'habitatges resultants a més de la optimització de la superfície útil vs. la superfície construïda vs. la qualitat del projecte resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles, inclusivament i dissenyats tenint en compte la perspectiva de gènere, i han de complir amb els requeriments normatius i del decret d'habitabilitat. Els habitatges hauran de contenir una estança/habitació de superfície no inferior a 12 m2, una estança principal d'estar que pugui contenir una cuina i una cambra de bany.

Encara que s'admet la compatibilitat del subsòl qualificat de sistema a destinar-lo a aparcament en règim de concessió o aquell que disposi la legislació vigent, s'ha acordat amb l'Ajuntament que aquesta part de la promoció no tindrà aparcament.

Sí que s'haurà de preveure una plaça per a bicicletes i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, ubicada en un espai segur i preferentment cobert.

L'encàrrec inclourà el projecte d'urbanització de l'interior d'illa ja que, tal com s'explicita anteriorment, no s'edificarà en PB encara que consti com a tal en el planejament.

**CERTIFICAT DE RÉGIM URBANÍSTIC**

<b>Edificabilitat màxima</b>	4260 m2st  <i>*Es podrà admetre una reducció fins a aprox. 3500 m2st d'aquesta en base a que no s'edificarà el pati interior d'illa en planta baixa ni la major part dels cossos volats tancats.</i>
<b>Tipus d'ordenació</b>	Habitatge Dotacional Públic Clau 10hp
<b>Número màxim de plantes</b>	PB+2 a façana Ptge. dels horts PB+4 a cantonada PB + 6 a façana Av. Baix Llobregat  <i>*Consultar informe urbanístic i plànol d'ordenació per especificacions volumètriques.</i>
<b>Us dominant</b>	Habitatge plurifamiliar dotacional
<b>Usos compatibles</b>	S'admeten els usos següents: docent/sanitari-assistencial, cultural i administratiu.  Plantes soterrani: Encara que s'admetria la compatibilitat del subsòl qualificat de sistema a destinar-lo a aparcament en règim de concessió o aquell que disposi la legislació vigent, d'acord amb l'Ajuntament aquesta promoció queda exonerada d'aparcament.
<b>Aparcament</b>	Previsió d'una plaça per VMP per habitatge en un espai cobert.

**Programa funcional**

<b>Habitatges</b>	<b>Entre 45 i 50 habitatges</b> (Reserva del 4% per habitatges adaptats)
<b>Programa funcional</b>	<b>Plantes tipus:</b>

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 25 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121E53) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



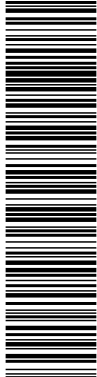
- Habitatges i espais comuns complementaris (50% 2D, 50%1D)
- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).

**Planta baixa:**

- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)
- Vestíbuls i accessos habitatges
- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat
- Possibilitat d'espais comuns complementaris
- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).
- Petita consergeria amb lavabo

<b>Tipologia genèrica d'habitatge</b>	Peça principal de cuina-menjador-estar Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m <sup>2</sup> 1 cambra de bany Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament
<b>Eficiència energètica</b>	Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB Optimització de sistemes passius i ventilació creuada
<b>Observacions</b>	Previsió d'espai/s comunitaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 2 m <sup>2</sup> , per unitat habitacional, que poden estar en planta baixa, addicionals al local comercial i/o distribuïts per l'edifici destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc.,  Possibilitat d'usos col·lectius en coberta.  Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu) d'acord amb la normativa.  Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 26 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per 2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



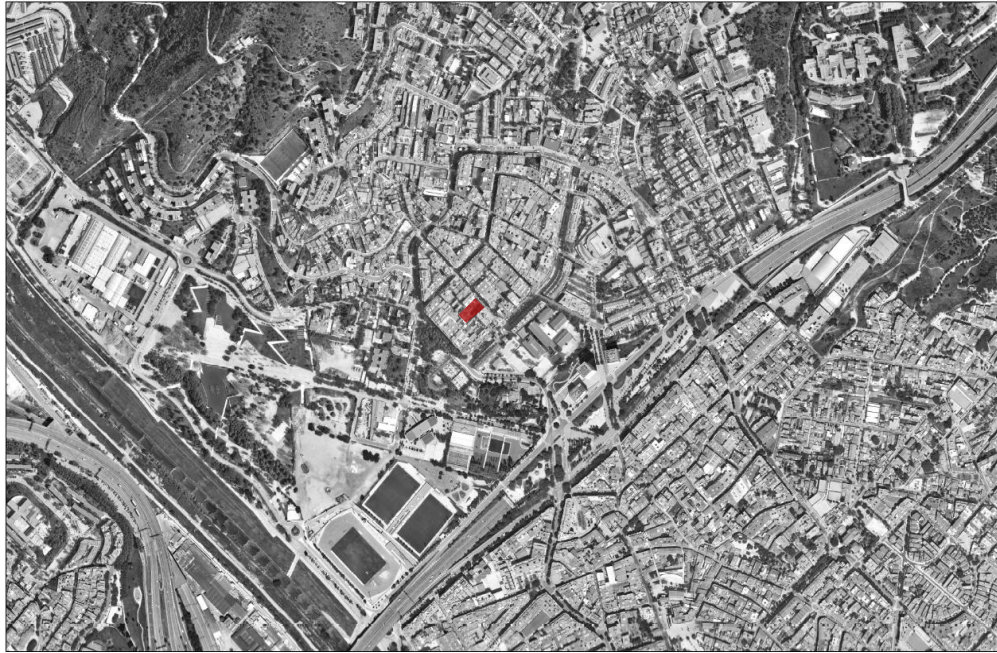
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



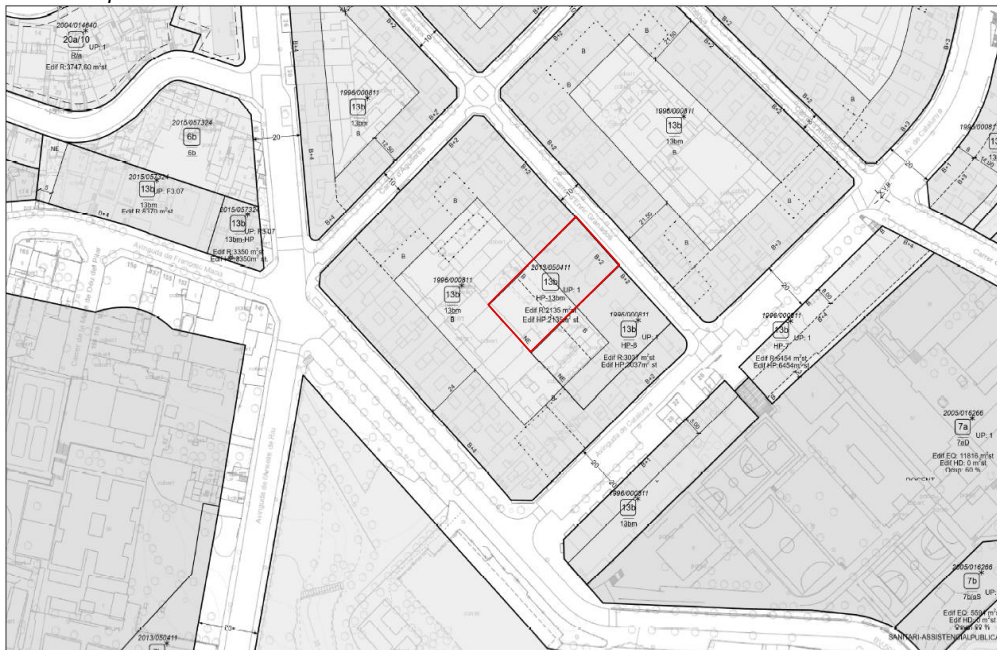
## ANNEX PARCEL·LES AL CARRER ENRIC GRANADOS 13-19 A SANTA COLOMA DE GRAMENET

### Emplaçament

Plànol situació S/E:



Plànol de qualificació urbanística S/E



\*Imatges sense valor normatiu

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 27 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL)



### Programa i normativa

Les parcel·les situades al c/ Enric Granados 13,19, dins del barri de Singuerlin de Santa Coloma de Gramenet, estan situades en una trama urbana altament densificada, envoltades per una àmplia oferta d'equipaments públics tant educatius, esportius, sanitaris com culturals. Aquesta localització afavoreix la integració social i funcional del futur edifici en el teixit urbà de la ciutat.

La proposta contempla la construcció d'un nou edifici d'habitatges de protecció oficial en règim de venda per donar resposta a la creixent demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Santa Coloma de Gramenet.

La parcel·la disposa d'una superfície aproximada de 1.296,9 m<sup>2</sup> amb una edificabilitat total de 2.135 m<sup>2</sup>-st d'habitatge protegit i un espai interior de la parcel·la que cal urbanitzar.

Es tracta d'un edifici de PB+2PP, on el nombre màxim d'habitatges previst pel planejament vigent és de 27 HPO, resultat de dividir el sostre total pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>, segons el que estableix l'article 323 de les Normes Urbanístiques del PGM, modificat l'any 2008 per al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet. No obstant això, si s'aplica el que estableix la Disposició addicional vint-i-quatrena del Text refós de la Llei d'urbanisme, el nombre màxim d'habitatges serà de 30 HPO, resultat d'aplicar una ràtio de 70 m<sup>2</sup> al sostre màxim edificable destinat a habitatge protegit.

Es pretén assolir que els habitatges siguin de 2 i 3 dormitoris (50% de cada) resultant en aproximadament 25 habitatges. Es prioritzarà esgotar el sostre maximitzant el nombre d'habitatges i, es valorarà la optimització de la superfície útil vs. la superfície construïda vs. la qualitat del projecte resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles, inclusivament i dissenyats tenint en compte la perspectiva de gènere, i han de complir amb els requeriments normatius i del decret d'habitabilitat. Els habitatges hauran de contenir una estança/habitació de superfície no inferior a 12 m<sup>2</sup>, una estança principal d'estar que pugui contenir una cuina i una cambra de bany.

La planta baixa podrà contemplar habitatges, recomanant sensibilitat en la relació de la planta baixa amb l'espai públic i una relació fluida amb els habitatges, sense perdre el principi d'intimitat i separació entre ells.

Es farà la previsió d'una planta soterrani d'aparcament respectant els límits de la petjada de l'edifici en planta baixa amb un mínim d'una plaça per cada dos habitatges (segons MPMG d'octubre de 2025). L'espai sobrant de la planta soterrani es podrà optimitzar amb trasters.

Es procurarà minimitzar l'impacte d'aquesta planta soterrani proposant un disseny amb criteris de flexibilitat i permetent possibles canvis d'ús futur. Sempre que sigui possible, es procurarà la il·luminació i ventilació natural i no s'obviarà la qualitat espacial.

A banda, s'haurà de preveure una plaça de bicicleta i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, a raó de 2m<sup>2</sup> de superfície útil per habitatge, en un espai segur i preferentment cobert segons expliciti la normativa vigent.

Tant en l'edificació com en la urbanització del pati interior d'illa s'haurà de garantir el compliment dels criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 28 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCD0C019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



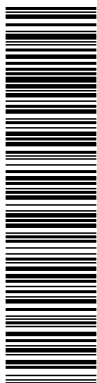
**CERTIFICAT DE RÈGIM URBANÍSTIC**

<b>Edificabilitat</b>	2.135 m <sup>2</sup> st sobre el sòl destinat a habitatge protegit
<b>Tipus d'ordenació</b>	Segons alineacions del vial
<b>Número màxim de plantes</b>	PB + 2 PP
<b>Us dominant</b>	Habitatge protegit
<b>Usos compatibles</b>	A plantes pis únicament habitatges protegit.  A planta baixa, a banda d'habitatge, es permet l'ús comercial i d'equipament.  A planta baixa i plantes pis també es permeten aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència o habitatge. Com a ús complementari es permeten espais comuns complementaris (segons Decret Llei 50/2020).  A plantes soterrani només s'admet l'ús d'aparcament
<b>Cossos volats</b>	Pels cossos i elements sortints serà d'aplicació allò determinat a l'article 230 apartat III de les NNUU del PGM pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial
<b>Aparcament</b>	Previsió d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatge en una planta soterrani respectant els límits de la petjada de l'edifici.*  Previsió d'una plaça per VMP i bicicletes per habitatge en un espai preferentment cobert. Segons MPGM* la reserva serà a raó de 2m2 de superfície útil per habitatge.  <i>* D'acord amb la Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (PGM) que regulen l'aparcament (PU-239), al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet. Aquesta normativa no surt reflectida al certificat de règim urbanístic ja que es va aprovar definitivament posteriorment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en la sessió de 4 de desembre de 2025.</i>

**Planejament**

<b>Planejament vigent</b>	Pla General Metropolità  Ordenança complementaria de l'edificació al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada definitivament el 31 de gener de 1994.  Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM i Ordenances Metropolitanas d'Edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada definitivament el 19 de novembre de 2008.  1ª Revisió del PMU per a la regulació dels eixos comercials i usos, aprovat definitivament el 25 d'octubre de 2021 (Pla d'usos).  1ª Modificació del PMU per a la regulació dels eixos comercials i usos de Santa Coloma de Gramenet, per a la regulació dels
---------------------------	--

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 29 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC994BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



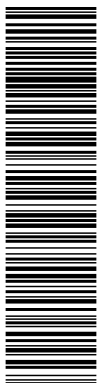
establiments de preparació i/o venda d'aliments, aprovat definitivament 13 de març de 2023.

2ª Modificació del PMU per a la regulació dels eixos comercials i usos de Santa Coloma de Gramenet, per a la regulació dels magatzems vinculats al comerç electrònic, aprovat definitivament 12 de desembre de 2023.

**Programa funcional**

<b>Habitatges</b>	Entre 23 i 27 habitatges (Reserva del 4% per habitatges adaptats)
<b>Programa funcional</b>	<p>Plantes tipus (2 plantes):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% habitatges i espais comuns complementaris (50% 2D i 50% 3D)</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> </ul> <p>Planta baixa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)</li> <li>- Vestíbuls i accessos habitatges</li> <li>- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat</li> <li>- Possibilitat d'espais comuns complementaris</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> <li>- Possibilitat d'habitatges</li> </ul> <p>Planta soterrani</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aparcament</li> <li>- Trasters (opcional)</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> </ul>
<b>Tipologia genèrica allotjaments</b>	<p>Peça principal de cuina-menjador-estar</p> <p>Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m<sup>2</sup></p> <p>1 cambra de bany</p> <p>Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social</p> <p>Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament</p>
<b>Eficiència energètica</b>	<p>Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB</p> <p>Optimització de sistemes passius i ventilació creuada</p>
<b>Observacions</b>	<p>Previsió d'espai/s comunitaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 50 m<sup>2</sup>, que poden estar en planta baixa o distribuïts per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc.</p> <p>Possibilitat d'usos col·lectius en coberta.</p> <p>Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu) d'acord amb la normativa corresponent.</p> <p>Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.</p>

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 30 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07
	ESTAT <b>SIGNAT</b>



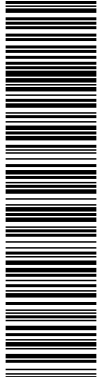
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



**Documentació**

<b>General</b>	Plec de requeriments BIM Protocol de sostenibilitat de l'AMB Guia de plànols Esquema de pressupost
<b>Planejament</b>	Certificat de règim urbanístic  Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (PGM) que regulen l'aparcament (PU-239), al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet
<b>Topogràfic</b>	Aixecament topogràfic en CAD

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 31 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per 2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



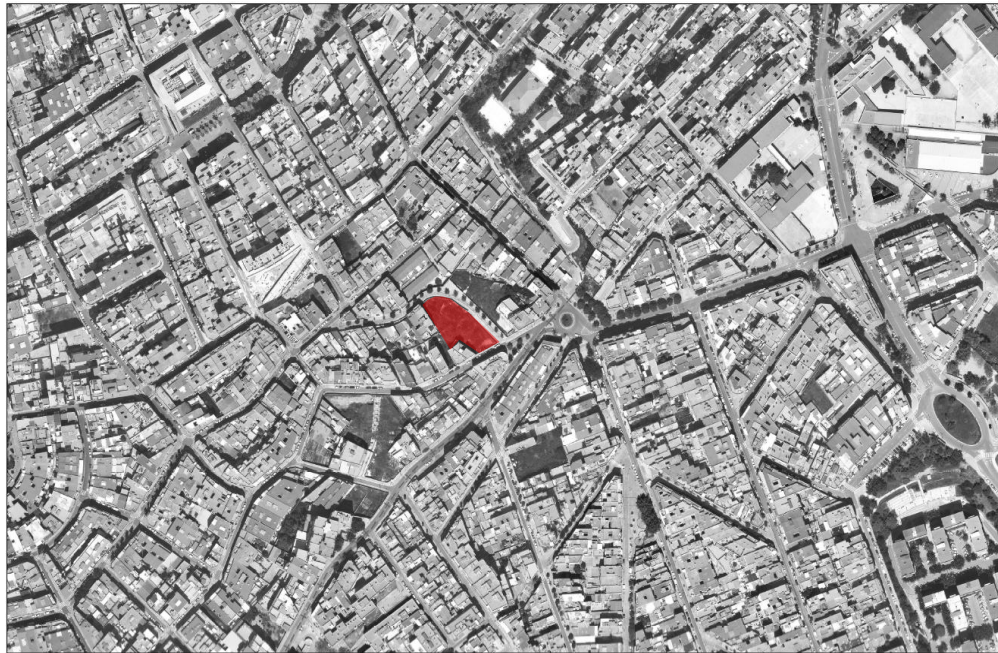
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



**ANNEX PARCEL·LES AL CARRER JÚLIA ROMERA YAÑEZ AMB EL CARRER SANT PASQUAL A SANTA COLOMA DE GRAMENET**

**Emplaçament**

*Plànol situació S/E:*



*Plànol de qualificació urbanística S/E*



*\*Imatges sense valor normatiu*

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 32 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCCDC019250B09D9BC9394BA81FF3A1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'àrea web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



### Programa i normativa

Les parcel·les situades al c/ Júlia Romera Yañez números 30 a 40 i número 42-48/ c/ Sant Pasqual 39 - 43, dins del barri del Fondo de Santa Coloma de Gramenet, estan situades en un una trama urbana altament densificada, envoltades per una àmplia oferta d'equipaments públics tant educatius, esportius, sanitaris com culturals. Aquesta localització afavoreix la integració social i funcional del futur edifici en el teixit urbà de la ciutat.

La proposta contempla la construcció d'un nou edifici d'habitatges de protecció oficial en règim de venda per donar resposta a la creixent demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Santa Coloma de Gramenet.

Segons la MPGM per a l'impuls dels HPP als barris del Sud del 2024 la superfície total de les parcel·les es de 1371,12 m2 i l'edificabilitat total es de 4.366,16 m2st on 4.070,88 m2st son de residencial.

Es tracta d'un edifici de PB+3PP al llarg del c/ Júlia Romera Yañez i de PB + 1 al c/ Sant Pasqual número 39, segons plànol d'ordenació.

Segons la normativa urbanística, les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva i a la subzona II, semiintensiva, no podran sobrepassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>; no obstant això i segons el que estableix la Disposició addicional vint-i-quatre del Text refós de la Llei d'urbanisme, el nombre màxim d'habitatges podrà ser el resultat d'aplicar una ràtio de 70 m<sup>2</sup> al sostre màxim edificable destinat a habitatge protegit, resultant en 57 HPO.

En qualsevol cas, es pretén assolir aproximadament 45 habitatges de manera que siguin majoritàriament de 2D (70%) i en menor mesura de 3D (30%), admetent els d'1D quan la qualitat global del projecte ho requereixi. Es prioritzarà esgotar el sostre maximitzant el nombre d'habitatges i, es valorarà la optimització de la superfície útil vs. la superfície construïda vs. la qualitat del projecte resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles, inclosius i dissenyats tenint en compte la perspectiva de gènere, i han de complir amb els requeriments normatius i del decret d'habitabilitat. Els habitatges hauran de contenir una estança/habitació de superfície no inferior a 12 m<sup>2</sup>, una estança principal d'estar que pugui contenir una cuina i una cambra de bany.

La planta baixa podrà contemplar espais comuns compartits, habitatges i opcionalment aparcament i/o espais d'emmagatzematge o altres usos vinculats a l'habitatge. Es recomana sensibilitat en la relació de la planta baixa amb l'espai públic i una relació fluida amb els habitatges, sense perdre el principi d'intimitat i separació entre ells.

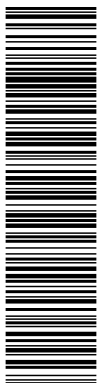
Es farà la previsió d'un mínim de 55 places d'aparcament admetent que l'espai sobrant de la/les plantes d'aparcament s'optimitzi amb trasters.

Es procurarà minimitzar l'impacte d'aquesta planta soterrani proposant un disseny amb criteris de flexibilitat i permetent possibles canvis d'ús futur. Sempre que sigui possible, es procurarà la il·luminació i ventilació natural i no s'obviarà la qualitat espacial.

A banda, s'haurà de preveure una plaça de bicicleta i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, a raó de 2m2 de superfície útil per habitatge, en un espai segur i preferentment cobert segons expliciti la normativa vigent.

El projecte haurà de garantir el compliment dels criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 33 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121E53) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



## CERTIFICAT DE RÉGIM URBANÍSTIC

**Edificabilitat** 4.366,16 m2st i 4.040,88 m2st de residencial (Segons la MPGM 4 de juny de 2024)

\*Consultar plànol d'ordenació

**Tipus d'ordenació** Segons alineacions del vial

**Número màxim de plantes** PB + 3 PP al c/ Júlia Romera Yañez  
PB + 1PP al c/ Sant Pasqual 39  
\*segons plànol d'ordenació

**Us dominant** Habitatge protegit a PB i PT

**Usos compatibles** Planta baixa i plantes pis: habitatges de protecció pública i com a ús complementari es permeten espais comuns complementaris, tal com es defineixen al Decret Llei 50/2020.

Plantes soterrani: ús de magatzem i/o aparcament

**Cossos volats** Pels cossos i elements sortints serà d'aplicació allò determinat a l'article 230 apartat III de les NNUU del PGM pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial

**Aparcament** Mínim 55 places d'aparcament

Previsió d'una plaça per VMP i bicicletes per habitatge en un espai preferentment cobert. Segons MPGM\* la reserva serà a raó de 2m2 de superfície útil per habitatge.

\* D'acord amb la Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (PGM) que regulen l'aparcament (PU-239), al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet.

### Planejament:

**Planejament vigent** Pla General Metropolità

Modificació puntual del PGM per a l'impuls dels habitatges de protecció pública als barris del sud, aprovat definitivament el 4 de juny de 2024 i publicat al DOGC de 3 de juliol de 2024.

Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM i Ordenances Metropolitanas d'Edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada definitivament el 19 de novembre de 2008.

Ordenança complementaria de l'edificació al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada definitivament el 31 de gener de 1994.

1ª Revisió del PMU per a la regulació dels eixos comercials i usos, aprovat definitivament el 25 d'octubre de 2021 (Pla d'usos).

1ª Modificació del PMU per a la regulació dels eixos comercials i usos de Santa Coloma de Gramenet, per a la regulació dels

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: <b>20 de Abril de 2026 a les 8:13:14</b> Pàgina 34 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF341F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Miliantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



establiments de preparació i/o venda d'aliments, aprovat definitivament 13 de març de 2023.

2ª Modificació del PMU per a la regulació dels eixos comercials i usos de Santa Coloma de Gramenet, per a la regulació dels magatzems vinculats al comerç electrònic, aprovat definitivament 12 de desembre de 2023.

**Programa funcional**

**Habitatges** Aproximadament 45 habitatges  
(Reserva del 4% per habitatges adaptats)

<b>Programa funcional</b>	<p><b>Plantes tipus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% habitatges i espais comuns complementaris (70%2D i 30%3D)</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> </ul> <p><b>Planta baixa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)</li> <li>- Vestíbuls i accessos habitatges</li> <li>- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat</li> <li>- Possibilitat d'espais comuns complementaris</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> <li>- Habitatges i/o trasters</li> </ul> <p><b>Planta soterrani</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aparcament</li> <li>- Trasters (opcional)</li> <li>- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).</li> </ul>
---------------------------	--

<b>Tipologia genèrica allotjaments</b>	Peça principal de cuina-menjador-estar Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m <sup>2</sup> 1 cambra de bany Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament
--	---

<b>Eficiència energètica</b>	Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB Optimització de sistemes passius i ventilació creuada
------------------------------	---

<b>Observacions</b>	<p>Previsió d'espai/s comunitaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 100 m<sup>2</sup>, que poden estar en planta baixa o distribuïts per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc.,</p> <p>Possibilitat d'usos col·lectius en coberta.</p> <p>Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu)</p> <p>Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.</p>
---------------------	--

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_46_PLEC TECNIC_mod_HI	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>T8XA8-9CQSO-IK5Q4</b> Data d'emissió: 20 de Abril de 2026 a les 8:13:14 Pàgina 35 de 35	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 10/04/2026 11:10 2.- Gerent de IMPSOL. Signat 10/04/2026 12:07	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 587164\_T8XA8-9CQSO-IK5Q4\_1FCDDC019250B09D9BC9394BA81FF34\_1F121EE3) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL)



### Documentació

<b>General</b>	Plec de requeriments BIM Protocol de sostenibilitat de l'AMB Guia de plànols Esquema de pressupost
<b>Planejament</b>	Certificat de règim urbanístic  Modificació puntual del PGM per a l'impuls dels habitatges de protecció pública als barris del sud, aprovat definitivament el 4 de juny de 2024 i publicat al DOGC de 3 de juliol de 2024.
<b>Topogràfic</b>	Aixecament topogràfic en CAD