

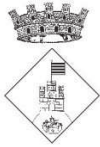


Xavier Edo Martínez (1 de 1)  
Tècnic  
Data Signatura: 06/05/2026  
HASH: e8cc8b61adedcf038782485e43b1c

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR LA CONTRACTACIÓ CONJUNTA DE LA REDACCIÓ DEL PROJECTE I L'EXECUCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA D'UN PROMOCIÓ MUNICIPAL D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL AL MUNICIPI DE BELLVER DE CERDANYA – PROCEDIMENT OBERT.**

0

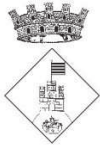




**INDEX PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques QUE HAN DE REGIR LA CONTRACTACIÓ CONJUNTA DE LA REDACCIÓ DEL PROJECTE I L'EXECUCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA D'UN PROMOCIÓ MUNICIPAL D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL AL MUNICIPI DE BELLVER DE CERDANYA**

1.	OBJECTE.....	2
1.1.	Localització, descripció i característiques del sòl.....	2
1.2.	Descripció. Requisits mínims i característiques de l'edifici.....	4
1.3.	Normativa Urbanística.....	7
2.	MATERIALS.....	9
3.	ABAST I CONTINGUT DEL PROCÉS DE PROMOCIÓ.....	11
3.1.	Recerca d'informació prèvia.....	11
3.2.	Redacció de l'estudi del Projecte.....	12
3.3.	Disponibilitat física del solar.....	13
3.4.	Execució de les obres.....	13
3.5.	Gestió juridicoadministrativa.....	14
4.	SEGUIMENT DEL PROCÉS DE PROMOCIÓ.....	15
4.1.	Marc general del seguiment.....	15
4.2.	Abast i contingut del seguiment de l'ens local.....	15
5.	PROGRAMACIÓ.....	16
6.	PUBLICITAT DE L'ACTUACIÓ.....	17





## 1. OBJECTE

L'objecte del present contracte és la licitació conjunta de la redacció de projecte bàsic i executiu així com les obres d'una promoció municipal de un edifici energèticament eficient de 18 HPO en règim de lloguer, a la parcel·la 24 situada al pla parcial Pla de Tomet, carrer la Coma, número 3, en el terme municipal de Bellver de Cerdanya.

L'actuació s'emmarca i s'acull al Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament de lloguer assequible en edificis energèticament eficients que preveu la convocatòria de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya TER/1799/2024.

Amb aquesta finalitat l'Ajuntament posa a disposició un solar qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges de protecció oficial, a l'àmbit del pla parcial Pla de Tomet, carrer la Coma, número 3, i procedeix a la contractació conjunta dels serveis de redacció de projecte i execució de les obres projectades, així com també atenció postvenda.

### CARACTERÍSTIQUES DE LA PROMOCIÓ

L'objecte del projecte és la construcció d'un edifici plurifamiliar per destinar-lo a habitatge de lloguer que allotjarà 18 habitatges, el màxim de nombre de places d'aparcament amb un mínim de 18 i 18 trasters, sobre sòl de titularitat municipal, situat a la parcel·la 24 del pla parcial pla de Tomet, carrer la Coma, número 3, en el terme municipal de de Bellver de Cerdanya.

En el procés d'edificació s'haurà de vetllar per garantir la cohesió social, d'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere.

En tot cas, els habitatges, la seva tipologia, les seves característiques constructives, ús i destí, s'hauran d'acomodar a la legislació sobre habitatge protegit.

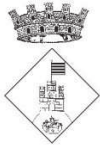
L'adjudicatària realitzarà davant els organismes públics i privats competents les gestions i tràmits que corresponguin, i seguirà els expedients pertinents, en ordre a obtenir la qualificació definitiva d'habitatge protegit que correspongui, i l'obtenció dels beneficis pel que fa a la protecció dels habitatges que es reconeixen a la legislació vigent.

#### 1.1. Localització, descripció i característiques del sòl

La localització, descripció i característiques del sòl de titularitat municipal que s'afectarà a la concessió d'obra pública per a la construcció d'habitatge protegit són els següents:

- a) **Ens local titular:** Ajuntament de Bellver de Cerdanya.
- b) **Localització:** Finca situada a la parcel·la 24 del pla parcial pla de Tomet, carrer la Coma, número 3, en el terme municipal de Bellver de Cerdanya i amb una superfície de 1.498,38 m<sup>2</sup>.





**c) Descripció:** La parcel·la forma part de Pla Parcial del Pla de Tomet amb 1.845 m2 sostre edificable.

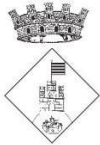
El règim del sòl d'aquest PP és Sòl Urbà Consolidat (SUC). Urbanísticament el projecte s'haurà de redactar seguint les directrius del planejament vigent al Pla Parcial de Tomet aprovat el febrer/96 i tot el demes planejaments d'ordenació urbana de Bellver de Cerdanya, així com la Modificació núm. 4 del Pla parcial "Pla de Tomet" per permetre la construcció de porxos, aprovada amb data 12/09/2001.

La qualificació urbanística del Pla Parcial de Tomet, per aquesta parcel·la 24 és la de "Plurifamiliar en Bloc lineal". Els paràmetres urbanístics per la clau 13hp són els següents:

Paràmetres	Planejament
Ordenació	Alineació a vial
Profunditat edificable	12,00 m
Núm. plantes màx.	PB+2
Alçada màxima	8,95
Densitat màxima	18 habitatges

### Informació geogràfica:





- d) **Títol d'adquisició:** Segons Registre de la Propietat de la Seu d'Urgell, Lleida, la finca és propietat de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya des de data 27 de setembre del 2006.
- e) **Informació registral:** Finca inscrita al Registre de la Propietat de La Seu d'Urgell, en data 27/09/2006, volum 1516, llibre 155, foli 168, finca 7708.
- f) **Descripció registral:** URBANA. FINCA NÚMERO VINT-I-QUATRE del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de Pla de Tomet, Polígon II, del municipi de Bellver de Cerdanya, de forma rectangular superfície de mil quatre-cents noranta-vuit metres i trenta-vuit decímetres quadrats. LIMITA; Al Nord, en línia recta de cinquanta cinc metres i cinquanta-vuit centímetres amb zona verda resultant del present projecte de reparcel·lació; al Sud, en línia recta de cinquanta-cinc metres i cinquanta-vuit centímetres amb vial públic resultant E del present projecte de reparcel·lació; a l'Oest, en línia recta de vint-i-set metres i dos centímetres amb vial públic resultant E del present projecte de reparcel·lació; a l'Est, en línia recta de vint-i-sis metres i noranta-un centímetres amb finca vint-i-cinc resultant del present projecte de reparcel·lació. COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ: SIS ENTERS AMB TRENTA-UN ENTER PER CENT. Edificabilitat: Plurifamiliar Bloc lineal .
- g) **Referència Cadastral:** 9615904CG9991N0001KJ
- h) **Càrregues i gravàmens:** No n'hi ha
- i) **Qualificació jurídica:** Bé immoble demanial
- j) **Classificació i qualificació urbanística:** Habitatge dotacional Públic (HDP).
- k) **Qualificació específica pel que fa a la destinació a HPO:** 1.845 m<sup>2</sup> sostre d'ús residencial plurifamiliar que es destinarà a habitatge de protecció oficial de lloguer.
- l) **Nombre d'habitatges:** 18 habitatges

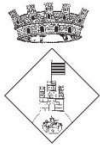
## 1.2. Descripció. Requisits mínims i característiques de l'edifici

L'actuació consisteix en la construcció d'una edificació plurifamiliar composta per divuit (18) habitatges, divuit (18) trasters i un mínim de divuit (18) places d'aparcament, amb totes les instal·lacions i annexes exigibles per la legislació vigent en matèria d'habitabilitat i legislació sectorial d'aplicació. La edificació haurà de fer façana al carrer de la Coma nº3.

Els habitatges hauran de complir els següents requisits:

- Es disposaran 6 habitatges per planta-
- A cada planta hi haurà un (1) habitatge d'una habitació, quatre (4) habitatges de dues habitacions, i un (1) habitatge de tres habitacions.
- Els habitatges de planta pis tindran balcons segons normativa a la façana Sud.
- Els habitatges de planta baixa tindran terrassa privada a la façana Sud.
- A la planta soterrani es disposaran 18 trasters i un mínim de 18 places d'aparcament (el projecte haurà de maximitzar el nombre de places d'aparcament).
- La superfície útil total mínima dels 18 habitatges serà de **1.385 m<sup>2</sup> ( incloent 50% de terrasses, i sense comptar aparcaments, ni traster ) Les propostes s'hauran d'aproximar aquestes superfícies, les quals son les computades per la subvenció rebuda.**





- La rampa d'accés a la planta soterrani es disposarà al costat est a tocar al límit amb la parcel·la 25, - Costat Oest.
- L'accés peatonal a la parcel·la serà separada de l'accés rodat al soterrani.

Les característiques de l'edificació donaran compliment de l'establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC), al Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), Decret 853/2021, Decret 75/2014 Dret a l'Habitatge, Llei 17/2019 i les següents:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Àmbit del Municipi de Bellver de Cerdanya (19/02/1992),
- Modificació Puntual de les citades Normes Subsidiàries de Planejament, 20/09/1995
- Text Refós de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Pla de Tomet, Polígon 2 (01/06/2015).

Es tindrà especial cura en el compliment del Document Bàsic d'Estalvi d'Energia del Codi Tècnic de l'Edificació.

S'haurà de justificar en projecte el que sigui d'aplicació, especialment el següent:

- HE0: Simulació amb programa reconegut pel CTE on s'indiqui el compliment dels apartats de consum d'energia primària no renovable i el consum d'energia primària total màxims.
- HE1: Descripció de la solució constructiva i justificació del compliment de la transmitància de l'evolvent tèrmica, control solar, permeabilitat, les descompensacions i les condensacions.
- HE4: Justificació del compliment de la contribució mínima en energia renovable pe cobrir la demanda d'aigua calenta sanitària.

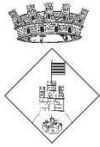
La climatització dels habitatges es realitzarà amb sistemes d'energies renovables o de gran eficiència, completant-se amb la generació d'energia elèctrica fotovoltaica. La integració dels elements tècnics serà màxima dins la solució arquitectònica.

A nivell d'elecció de materials i sistemes constructius, s'optarà per aquells amb menys impacte mediambiental, valorant tot el cicle de vida de l'edifici, des de la producció dels materials fins al desmuntatge i reciclatge. Els materials elegits han de ser resistents i necessitar un manteniment baix que propiciï la facilitat de conservació de l'edifici. També es tindrà en compte la repercussió dels materials en relació a la salut dels usuaris, que no siguin plastificants i que facilitin la regulació higromètrica, entre d'altres.

El projecte haurà de garantir la construcció industrialitzada de més del **60%** de l'edificació, justificat mitjançant un Pla d'industrialització de l'obra.

El projecte ha d'aportar una solució que s'ajusti als paràmetres següents, sense perjudici del compliment dels annexos prescriptius, si és el cas:





- Adequar-se a la normativa específica de superfícies i disseny que estableixi l'AHC en relació a l'habitatge de protecció oficial.
- Adequar-se a les normatives generals de la construcció, normativa específica d'aplicació, normativa urbanística i ordenances municipals vigents en la data de lliurament del projecte.
- L'accés a l'edifici, els recorreguts interiors i els accessos als habitatges, han de ser fàcilment identificables i visibles i facilitar l'accessibilitat universal, a ser possible, incloent els col·lectius amb diversitats funcionals.
- Tenir en compte criteris de sostenibilitat i d'eficiència energètica, a ser possible per damunt de l'estricta compliment normatiu i amb la voluntat de tendir cap a edificis amb un impacte ambiental gairebé nul (ZIB – Zero Impact Buildings).
- Incorporar els criteris d'integració del manteniment de l'obra a projectar, tenint present que determinades solucions constructives poden incrementar a la llarga els costos de gestió i manteniment.
- Facilitar l'accés a l'edifici amb mitjans de transport tous (com la bicicleta, el patinet o els desplaçaments a peu) reservant zones per a aparcaments de bicicletes i patinets dins o fora de l'edifici.
- Incorporar els criteris de construcció saludable, tenint en compte els materials utilitzats, el confort i el foment de la vida activa.
- L'edifici haurà de millorar, en el que sigui possible, el seu entorn, contribuint a reduir l'efecte illa de calor (materials clars i permeables...)
- Incloure la perspectiva de gènere en el projecte, amb l'objectiu de promoure l'equitat de rols i distribució de tasques domèstiques dins de la unitat familiar.
- Incloure la dimensió de desenvolupament sostenible, incorporant i visibilitzant com es contribueix als Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) adoptats com a acord global en les agendes internacionals, especialment els següents:

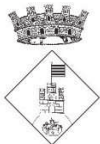


**OBJECTIU 3:** Garantir una vida sana i promoure el benestar per tots en totes les edats; i més específicament contribuint al objectiu 3.9, mitjançant la reducció de morts i malalties provocades per la contaminació de l'aigua, aire i el sòl, mitjançant la gestió de recursos naturals de manera eficaç.

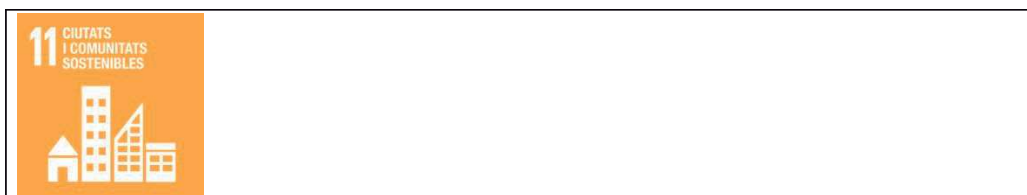


**OBJECTIU 5:** Aconseguir la igualtat de gènere i apoderar totes les dones i nenes.

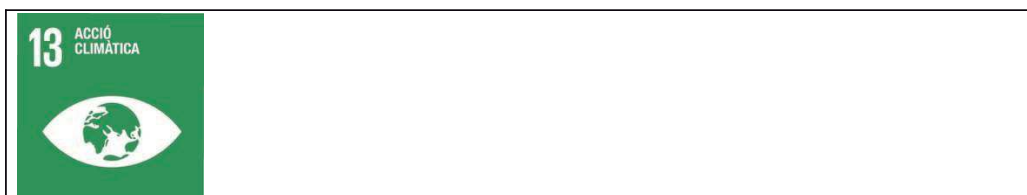




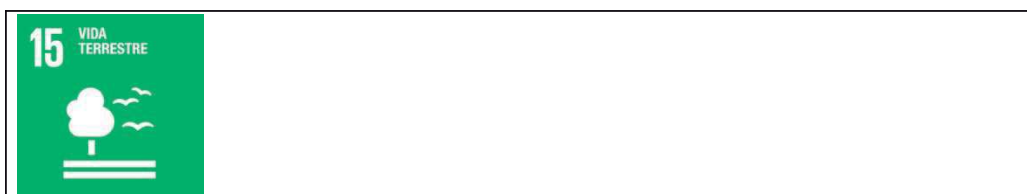
**OBJECTIU 7:** Garantir l'accés a una energia assequible, segura, sostenible i moderna per a tots; i més concretament els objectius 7.2 i 7.3 augmentant el percentatge d'energia renovable i de millora en eficiència energètica respectivament.



**OBJECTIU 11:** Fer que les ciutats siguin inclusives, segures, resilents i sostenibles.



**OBJECTIU 13:** Adoptar mesures per combatre el canvi climàtic i els seus efectes.



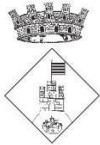
**OBJECTIU 15:** Promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, concretament mitjançant l'objectiu 15.9 d'integrar en la planificació local els valors dels ecosistemes i la diversitat ecològica.

- Adequar-se a la realitat, la voluntat i les necessitats que, com a promotor, estableixi l'Ajuntament.
- Ajustar-se al pressupost d'execució per contracte de referència definit als plecs que regeixen la licitació.

Adicionalment i a efectes de l'acompliment dels objectius mediambientals, el contractista haurà de complir com a mínim els següents requeriments:

- a) L'edifici haurà de gaudir, com a mínim, de certificació energètica A.
- b) L'edifici haurà de complir els requisits que s'estableixen en la normativa aplicable per obtenir els ajuts que preveu la convocatòria de l'AHC TER/1799/2024.





### 1.3. Normativa Urbanística

#### Planejament vigent

Normes Subsidiàries de Planejament, és el Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Àmbit del Municipi de Bellver de Cerdanya, amb el vist i plau de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Generalitat de Catalunya, de data 19/02/1992.

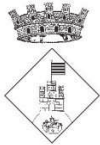
Modificació Puntual de les citades Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Generalitat de Catalunya, de data 20/09/1995, i el desenvolupament del Pla parcial Pla de Tomet, aprovat 06/07/1996.

També són d'aplicació les normes desenvolupades pel Text Refós de la Modificació Puntual del Pla Parcial del Pla de Tomet, Polígon 2, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu, amb la conformitat del Director general d'Ordenació del territori i Urbanisme, de data 01/06/2015.

#### Determinacions per la Zona plurifamiliar bloc lineal

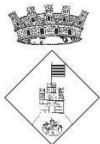
1.- Parcel·lació	Les determinacions d'aquesta zonificació afecta a les parcel·les assenyalades amb el números 6, 7, 9, 10,11,12,13,22,23,24,25 i 26 de l'esquema d'illes o grups de parcel·les assenyalades en els plànol d'ordenació.La parcel·lació coincidirà amb els gàlils assenyalats en el plànol 6 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació. I la posterior modificació puntual del Pla Parcial Pla de Tomet de 01/06/2015, plànol 04. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's al que s'especifiqui a l'art. 7 de la present normativa. Definit al plànol nº 2 de l'AVANTPROJECTE
2.- Ordenació	Segons alineació de vial, en bloc lineal, com es defineix en el plànol 04, de la modificació puntual del Pla parcial Pla de Tomet. Definit en el plànol nº 2 de l'AVANTPROJECTE
3.- Tipus edificatori	Habitatges plurifamiliars en planta baixa i 2 plantes pis destinades a l'ús residencial
4.- Projecte de les edificacions	El projecte de les edificacions de cadascun dels blocs que componen aquesta zona serà unitari, independentment de la seva possible construcció per fases. En el supòsit en que els projectes d'edificació responguin a propostes no unitàries, els blocs s'hauran de separar respectant una distància mínima de 5m.
5.- Línia de façana	Les línies marcades amb traç negre, es d'alineació a vial obligatòria, la resta de façanes caldrà que estiguin dintre del gàlib marcat en el plànol nº 4 de la modificació puntual del Pla Parcial Pla de Tomet de 01/06/2015, plànol 04. Definit en el Plànol nº 2 de AVANTPROJECTE
6.- Fondària edificable	La fondària edificable màxima serà de 12,00m des de la línia de l'edificació. S'exceptuen d'aquesta ordenança els 2 blocs situats a les parcel·les 22 i 23 que incorporen cossos prismàtics de 15x15m





7.- Pla de referència	El pla de referència se situarà sobre la cota de vorera en el punt mitjà de cada bloc. Serveix per situar el nivell de la planta baixa.
8.- Alçaria reguladora màxima.	L'alçada reguladora màxima es fixa en 8,95m. Aquesta alçada reguladora s'amida a partir del pla de referència, el qual a més ens serveix de definir el nivell de la planta baixa.
9.- Graonat de l'edificació	Cada bloc s'organitza en un sol traç, sempre que es pugui. Per tant el ràfec serà unitari i continu. En el cas que s'hagi de produir un graonat s'haurà de presentar un estudi de detall.
10.- Alçaries útils mínimes	Les alçaries útils mínimes per aquesta zona són: Planta Pis: 2,50m Planta Baixa: 2,50m, Soterrani: 2,20m
11.- Planta Soterrani	Es permet una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la resta de plantes amb la possibilitat d'incrementar-la en 4m a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.
12.- Planta Baixa	La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre 2 plans situats com a màxim 0,60m per sobre i 0,60m per dessota del pla del pla de referència
13.- Sostre edificable màxim	Es el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa. 1.845m <sup>2</sup>
14.- Densitat màxima	La densitat màxima d'habitatges queda definida en el quadre d'acord a l'esquema de numeració d'illes o parcel·les que s'indica a l'apartat 3 de la normativa. - Parcel·la 24: 18 habitatges.
15.- Vol del ràfec.	El vol màxim del ràfec serà de 1,00m.
16.- Cossos sortints	Es permetran els cossos sortints oberts o en galeria amb el vol màxim de 1,20m. Poden ocupar coma màxim una longitud d'un 50% de la façana. No es permeten cossos sortints tancats.
17.- Pla límit de vol.	S'estableix un vol màxim de 1,20 del pla de façana (veure punt 16 de l'art. 12)
18.- Baranes.	La barana que tanca el cos sortint podrà ser massissa o metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada màxima serà de 1,00m. La separació entre terrasses veïnes podrà ser també metàl·lica o be massissa. L'alçada màxima serà la mateixa que tingui la barana de la façana.
19.- Garatges	Es podran situar a la planta soterrani. Es obligatòria la construcció d'una plaça d'aparcament cobert per cada habitatge.
20.- Coberta	El pendent de la coberta pot oscil·lar entre un 25% i un 45%, i no pot sobresortir més de 3,5m sobre l'alçada reguladora màxima. L'espai interior de la coberta es podrà destinar a golfes habitables sempre i quan formin part dels habitatges situats a la planta immediatament inferior a aquesta. La seva ocupació màxima en planta serà del 50% i computarà en el càlcul de l'edificabilitat al sostre situat a més de 1,50 m per damunt del nivell del paviment d'aquesta planta. Les obertures de ventilació i lluminació s'adaptaran als pendents de la coberta. Les cobertes han de ser de teula àrab roja o bé llossa natural negra.
21.- Baixants	Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos. Ala façana del carrer, però, no sobresortiran de cap manera





	del pla de façana den tota l'alçada corresponent a la planta baixa, i no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.
22.- Verd privat.	<p>Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment, els projectes del quals s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació</p> <p>El manteniment d'aquets espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per el manteniment posterior de tots els espais verds privats.</p> <p>Els articles 2.2 i 3 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineix les seves característiques.</p>
23.- Condicions d'estètica..	Pel que fa als materials d'acabat de les façanes i de la coberta és d'aplicació allò que disposa l'article <b>96 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Bellver de Cerdanya.</b> *
24.- Usos.	<p>Es permeten només els usos següents:</p> <p>En planta baixa: habitatge</p> <p>En planta pis: habitatge</p> <p>En planta soterrani: garatge</p>

**\* Art. 96 de les NNSS**  
**Materials**

1. *S'admet tot tipus de materials de façana tenint únicament en compte l'acabat de color indicat a l'article anterior.*
2. *Els edificis destinats a habitatge o altres usos hauran de tenir 1/3 dels paraments de façana acabats amb pedra segons la fàbrica tradicional.*
3. *Es prohibeix la col·locació d'aquesta pedra formant sòcols, havent de seguir el criteri de que el parament de pedra es faci des del terra fins el teulat.*
4. *Es prohibeixen les fàbriques de ceràmica o blocs de formigó vistos sense arrebossar.*  
*També es prohibeix el revestiment de les monteies amb fusta o pissarra.*
5. *Els edificis residencials es cobriran obligatòriament amb teula àrab roja o llosa natural negra, segons el material predominant en l'àrea o illa a implantar l'edificació.*

## 2. MATERIALS

Es recomana la consulta de les pàgines web per a la selecció de materials saludables per a l'edificació a construir:

- Plataforma de materiales GBCE
- Healthy Building network
- Friendly materials

### a) Materials prohibits:

- Plom i amiant.





- Escumants i blocs d'escumes amb CFC, SFG i HCFC: l'ús més important dels HCFC (hidroclorofluorocarbonis) i CFC (clorofluorocarbonis) és com a escumant: esprai de poliuretà i blocs d'escuma.
- Fusta tropical no certificada amb certificats reconeguts oficialment com ara el FSC (Forest Stewardship Council) o el PEFC (Sistema Paneuropeu de Certificació Forestal).
- Fustes tractades amb creosota o resines sintètiques: l'entrada en vigor de l'Ordre PRE/2666/2002 prohibeix l'ús de fustes tractades amb creosota en qualsevol obra que estigui en contacte freqüent amb la pell.

#### **b) Materials a substituir:**

- Policlorur de vinil (PVC). S'ha de substituir per alternatives ambientalment més viables sempre que sigui possible, com ara el polietilè i el polipropilè en les conduccions de sanejament; el polietilè i el cautxú per al cablatge elèctric i de telecomunicacions; o el linòleum, el cautxú, el suro i la fusta certificada (també per a finestres) en el cas de paviments.
- Acabats amb emissions de COV. Les pintures, els dissolvents i els adhesius emeten compostos orgànics volàtils (COV) que són font de contaminació interior als edificis perjudicial per a la salut. Per tant, les pintures naturals són preferibles a les acríliques de base aquosa i aquestes a les sintètiques (que són les que contenen més quantitat de COV).
- Fustes tractades amb creosota. Se n'ha d'evitar l'ús a causa dels seus efectes nocius peral medi ambient.
- Aïllants provinents de materials derivats del petroli o aïllants amb elements perjudicials per a la capa d'ozó (CFC o HCFC). Es poden substituir per suro, llanes minerals, cel·lulosa, poliestirè expandit (EPS), etc.

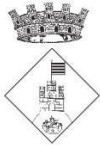
#### **c) Materials recomanats:**

Es recomana l'ús de materials amb distintius ecològics reconeguts oficialment.

Almenys una família de productes dels emprats en la construcció de l'edifici, entenent com a família el conjunt de productes destinats a un mateix ús, ha de disposar d'un distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica tipus I, d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14024/2001, o tipus III, d'acord amb la norma UNE 150.025/2005 INE:

- AENOR Medio Ambiente
- Àngel Blau alemany (Umweltzeichen Blauer Engel)
- Certificació FSC (Consell de Gestió Forestal)
- Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya
- Etiqueta ecològica de la Unió Europea (EU Ecolabel)
- Cigne Escandinau (Miljömärkt Swan)
- NF Environnement
- Environmental Choice
- ANAB-IBO-IBN
- Altres certificats reconeguts oficialment





En general es recomana afavorir l'ús de materials reciclats i reutilitzats, materials del lloc i materials naturals. Es recomana la utilització d'aparells d'aire condicionat domèstic i d'electrodomèstics de classe A d'eficiència energètica (segons les especificacions de la Directiva 2002/31/CE).

En la pavimentació exterior o de patis es recomana la utilització de paviments porosos o zones no pavimentades amb capacitat d'infiltració, amb un albedo superior al 50%.

#### **d) Residus:**

En el disseny de l'edifici s'han de tenir en compte aspectes que permetin minimitzar la generació de residus durant el procés de construcció, ús i desconstrucció de l'edifici:

- Compensació de volums d'excavació.
- Ús de preindustrialitzats.
- Especejats i dimensions d'acord amb els estàndards disponibles, etc.
- Elecció de materials i sistemes constructius que facilitin la recuperació i separació de components mono materials per al reciclatge.
- Disposició obligatòria d'un espai que permeti emmagatzemar per separat els diferents tipus de residus que s'originin en el període d'ús de l'edifici.
- Utilització de productes obtinguts del reciclatge de residus per a subbases, paviments, panells aïllants i altres usos.
- Reutilització dels residus petris, generats per un possible enderroc o demolició previs a la fase de projecte, per a soleres, fonamentació, etc.

### **3. ABAST I CONTINGUT DEL PROCÉS DE PROMOCIÓ**

En funció de l'objecte del contracte determinat a la clàusula 1 del PCAP l'abast i el contingut de la promoció i, en general, del contracte, seran els que s'indiquen als apartats següents.

El procés de construcció de l'edifici i la redacció del projecte bàsic i executiu es desenvoluparà íntegrament a càrrec de l'adjudicatari, en estricte compliment del marc legal vigent i d'acord amb les pràctiques professionals a l'ús. Específicament, serà d'aplicació tot allò ressenyat als PPT i PCAP.

El procés de promoció abasta les següents actuacions:

#### **3.1. Recerca d'informació prèvia**

L'adjudicatari haurà d'aprovisionar-se de tota aquella informació relativa a les característiques físiques del solar (topogràfic, geotècnic, de serveis) necessària pel bon desenvolupament de la promoció, més enllà d'aquella que l'ens local posi a la seva disposició.

Tanmateix, l'ens local facilitarà les bases gràfiques i els contactes amb els agents (institucions, companyies de serveis, empreses, particulars) susceptibles d'aportar la documentació requerida.





## 3.2. Redacció de l'estudi del Projecte

La fase de redacció de projecte abasta tots els treballs o actuacions de caràcter tècnic que defineixen les característiques físiques de l'edifici i possibiliten la seva posterior execució, així com la redacció dels projectes complementaris.

Específicament, i a títol merament enunciatiu, són a càrrec de l'adjudicatari la redacció dels documents següents:

### a) Estudi del projecte bàsic aprovat per l'ajuntament

L'adjudicatària elaborarà un estudi inicial de la promoció d'habitatges a partir dels requeriments definits al PCAP i en aquest mateix Plec. La proposta serà validada pels serveis tècnics municipals per poder prosseguir amb la redacció del projecte bàsic.

El projecte bàsic haurà d'incloure els continguts que li són propis, en base a allò establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC), el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i les normes urbanístiques d'aplicació; específicament, haurà de definir amb precisió i encert totes les característiques dimensionals de l'edifici, així com identificar els sistemes constructius, materials d'acabat i equips compresos en l'edifici.

### b) Projecte d'execució

La contractista elaborarà el projecte d'execució de la promoció, a partir del contingut del projecte bàsic aprovat.

El Projecte executiu haurà d'incloure els continguts que li són propis, en base a allò establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC) i en el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i les normes urbanístiques d'aplicació específicament, haurà de definir amb precisió i encert totes les característiques tècniques i econòmiques del projecte, d'acord amb les determinacions establertes en el projecte bàsic lliurat amb anterioritat.

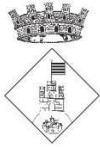
El projecte executiu es lliurarà en el termini dels 56 dies des de l'inici del contracte. S'entregarà un joc en paper i la versió en format digital.

### c) Projectes complementaris

L'adjudicatari elaborarà tots aquells altres projectes i/o documents de caràcter tècnic necessaris per la correcta execució de la promoció i per el seu bon funcionament posterior.

- Topogràfic de l'àmbit
- Estudi geotècnic
- Estudi de seguretat i salut
- Projecte d'urbanització espai lliure de la parcel·la
- Projecte i legalització de l'activitat d'aparcament de vehicles
- Projecte de telecomunicacions
- Legalització de la instal·lació fotovoltaica d'autoconsum
- Legalització d'instal·lacions elèctriques





- Legalització d'instal·lacions tèrmiques del edifici (RITE)

#### **d) Criteris ambientals del projecte**

El projecte ha de preveure i justificar criteris ambientals i de sostenibilitat aportant:

- Justificació dels criteris bàsics de disseny i d'ecoeficiència, en especial s'han d'especificar les disposicions per assolir els paràmetres d'ecoeficiència del Decret 21/2006, de 14 de febrer.
- Control natural dels nivells de confort interior; aportacions al funcionament bioclimàtic.
- Captació solar passiva, protecció passiva de l'asolellament, ventilació natural, vegetació interior/exterior amb espècies autòctones.
- Criteris d'optimització de les instal·lacions

### **3.3. Disponibilitat física del solar**

#### 1. Comprovació prèvia a la redacció del projecte (Fase de Projecte):

L'empresa adjudicatària té l'obligació de comprovar sobre el terreny l'exactitud de les dades topogràfiques, geotècniques i urbanístiques del solar. Haurà de garantir la total adequació i coherència entre la realitat física del solar i l'edifici projectat, sense que pugui al·legar desconeixement o error al respecte un cop lliurat el projecte.

#### 2. Verificació prèvia a l'inici de les obres (Fase d'obra):

Abans de la signatura de l'Acta de comprovació del replantejament, l'empresa contractista haurà de realitzar una inspecció visual i tècnica del solar per verificar la seva idoneïtat per a l'inici de les obres.

En cas que detecti qualsevol obstacle, servei afectat no previst, servitud o impediment que dificulti l'inici o el desenvolupament normal dels treballs, l'haurà de comunicar immediatament i per escrit a la Direcció Facultativa i al representant municipal designat per part de l'òrgan de contractació.

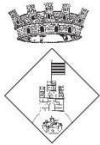
#### 3. Gestió d'incidències:

Correspondrà a l'Ajuntament, com a titular dels terrenys, dur a terme les actuacions administratives i jurídiques necessàries per garantir la plena disponibilitat del solar. No obstant això, l'empresa contractista estarà obligada a prestar el suport tècnic i la col·laboració que li requereixi la Direcció Facultativa per facilitar la resolució d'aquestes incidències.

### **3.4. Execució de les obres**

L'execució de les obres anirà a càrrec de l'adjudicatari, directament segons l'establert el PCAP. Serà igualment responsabilitat de l'adjudicatari l'acompliment de les obligacions, inherents a l'execució de les obres, en matèria de seguretat laboral, legalitat urbanística, ordenances





municipals, i de totes aquelles disposicions legals concurrents. Així mateix, serà a càrrec de l'adjudicatari el subministrament i col·locació dels rètols d'identificació de les obres.

La fase d'execució de la promoció abasta tots els treballs o actuacions de caràcter tècnic relatius al desenvolupament físic de l'edifici, i garanteixen i possibiliten la seva adequació al marc legal i normatiu vigent.

Específicament, i a títol merament enunciatiu, són a càrrec de la contractista:

- La disponibilitat del projecte tècnic de l'obra.
- L'obtenció de llicències, autoritzacions i permisos, si s'escau.
- La tramitació dels visats que corresponguin.
- La contractació de l'oficina de control tècnic.
- L'execució de les obres.
- La gestió i/o execució de serveis i subministraments necessaris per a l'adequat funcionament de la promoció, directament o a través dels acords que estableixi amb les companyies de serveis, garantint la posterior legalització, activació i contractació dels subministraments corresponents, i l'adaptació al marc normatiu vigent i als requeriments plantejats per les companyies subministradores.
- La recepció de la documentació tècnica necessària facilitada per industrials, proveïdors, tècnics intervinents, companyies de serveis, etc. a efectes d'assegurar la plena adequació dels documents tècnics amb l'obra executada, a acreditar la idoneïtat dels equips i les instal·lacions, i a garantir el dret de l'adquirent a la informació tècnica corresponent als habitatges i els seus annexos i als requeriments pel seu manteniment.
- Legalització tècnica de la promoció, vetllant per la correspondència entre els documents tècnics de la promoció realment executada.
- Legalització tècnica de la promoció, respecte companyies i administracions, en tot allò referent al desenvolupament dels subministraments i els serveis, directament o a través de les empreses o professionals directament contractats per ell a l'efecte, fent-se càrrec de les gestions tècniques necessàries de cara a la posterior legalització administrativa.

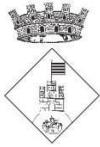
L'adjudicatari està obligat a projectar, executar, conservar, reparar i reposar les obres accessòries o vinculades a la principal que siguin necessàries perquè aquesta compleixi la seva finalitat i que permetin el seu millor funcionament i explotació, així com a realitzar les actuacions mediambientals relacionades

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, l'adjudicatària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca, a tercers, o a l'Ajuntament, quedant l'Ajuntament exonerat de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Ajuntament restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre l'adjudicatària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb l'adjudicatària a tots els efectes.

L'adjudicatària assumeix també l'execució i el cost de les obres de reposició de les voreres i espais públics que s'hagin malmès durant l'execució de les obres.





### 3.5. Gestió juridicoadministrativa

La fase de gestió jurídica i administrativa de la promoció abasta tots els treballs o actuacions de caràcter jurídic o administratiu destinats a garantir l'adequació de la promoció a la legalitat en matèria patrimonial, contractual, civil, constructiva, laboral, administrativa, medi-ambiental, així com als requeriments legals específics de la promoció d'habitatge protegit.

Específicament, i a títol **no exhaustiu** corresponen a l'adjudicatari:

- Facilitar la documentació necessària perquè l'ajuntament obtingui la qualificació administrativa d'habitatge protegit (provisional i definitiva) i la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- Facilitar la documentació per a la declaració d'obra nova i, si s'escau, divisió en règim de propietat horitzontal i reglament de règim interior.
- La contractació de les assegurances obligatòries, segons el PCAP.
- En el seu cas, la subscripció d'una pòlissa d'assegurança o un aval que garanteixi la devolució de les quantitats rebudes a compte del preu.
- La tramitació de l'acta notarial de final d'obres.
- La tramitació de les inspeccions tècniques de l'edifici i obtenció del certificat d'aptitud legalment exigible.
- L'acompliment i gestió de les obligacions en matèria, laboral, seguretat social, sindical, seguretat i salut en el treball i prevenció de riscos laborals.
- Tramitació de la certificació d'eficiència energètica del projecte i de l'edificació acabada.

## 4. SEGUIMENT DEL PROCÉS DE PROMOCIÓ

### 4.1. Marc general del seguiment

L'òrgan de contractació és qui ostenta la competència i els elements substantius de la contractació, i en conseqüència, exercirà el control, supervisió i seguiment del desenvolupament de la promoció i, en general, del contracte.

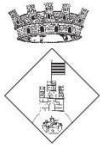
Es constituirà una comissió de seguiment (segons l'establert al punt 19 del PCAP).

### 4.2. Abast i contingut del seguiment de l'ens local

L'abast i contingut del seguiment de l'òrgan de contractació és el següent:

- Seguiment de la fase de redacció del projecte: projecte bàsic i projecte executiu. Abasta el seguiment de l'adequació al programa i contracte adjudicat i de la seva adequació als aspectes propis de la normativa tècnica, urbanística, així com a aquells altres que puguin interessar a l'ens local com a impulsor últim de la promoció.
- Seguiment de la fase d'execució de l'obra i de l'explotació fins a la finalització de la seva assistència. Abasta el seguiment de la gestió juridicoadministrativa, gestió economicofinancera, gestió de l'execució de l'obra, gestió del procediment d'adjudicació, gestió de la promoció i, en el seu cas, de la conservació i manteniment.





- Durant el seguiment de les obres, l'ens local, podrà requerir en tot moment informació sobre el desenvolupament de les mateixes **a la direcció facultativa que s'hagi designat**
- Seguiment del calendari de la promoció i de l'obra.

L'òrgan de contractació farà un seguiment global del procés de promoció, sens perjudici de altres previsions i l'establiment d'altres continguts i abast de seguiment específics que, en el seu cas, es concreten en el punt 19 del PCAP.

#### 4.2.1. Seguiment de la fase de redacció del projecte

##### a) Projecte executiu

L'adjudicatari informará a l'ens local sobre el desenvolupament de la promoció d'habitatges durant tota la fase de projecció, mantenint les reunions convingudes a proposta de qualsevol de les parts.

Elaborarà el projecte a partir dels requeriments i prescripcions continguts al PPT i al PCAP. En el supòsit de que el contingut del projecte d'execució comportés canvis o modificacions en relació al projecte bàsic, caldrà que la contractista aporti la documentació substitutiva o complementària a l'ens local per a la seva avaluació i la seva conformitat i posterior resolució per l'ens local.

#### 4.2.2. Seguiment de la fase d'execució de l'obra i d'explotació fins a la finalització de l'assistència. Informe de seguiment de la promoció a lliurar per l'adjudicatari.

L'adjudicatari haurà d'informar l'Ajuntament, amb una antelació mínima d'un (1) mes, de la data de finalització de les obres de construcció.

L'adjudicatari i l'Ajuntament fixaran, de mutu acord, la data per a la comprovació de les obres de construcció, **que tindrà lloc en el termini màxim de 30 dies** des de la seva data de finalització. S'estendrà acta de comprovació conjunta, indicant el resultat d'aquesta.

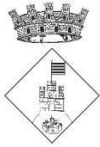
Dins del mes següent a la data de finalització de les obres i en tot cas abans de la concessió de llicència de primera ocupació de construcció de les obres, l'adjudicatari haurà de remetre a l'Ajuntament la relació valorada final de les obres executades, *as-built* del projecte (en paper i en format digital), així com els certificats finals d'obra corresponents i la documentació normativa i legalment establerta del compliment de les obligacions mediambientals.

Així mateix, dins del termini assenyalat en el paràgraf anterior, l'adjudicatari haurà de lliurar a l'Ajuntament el Llibre de l'Edifici.

Quan les obres no es trobessin en correcte estat, es farà constar així en l'acta, assenyalant-se un termini a l'adjudicatari per esmenar els defectes observats, i detallant les instruccions precises per a això, transcorregut el qual es portarà a efecte una nova comprovació.

Una vegada concloses les obres, l'adjudicatari haurà d'atorgar l'oportuna escriptura de declaració d'obra nova, amb especificitat de la finalitat d'habitatges de protecció oficial en règim





de lloguer, que haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat competent. L'adjudicatari es farà càrrec de totes les despeses **que se'n derivin**.

## 5. PROGRAMACIÓ

FITA	DIES DES DE L'INICI DEL CONTRACTE
Inici termini redacció projecte bàsic	0
(B) Lliurament projecte bàsic definitiu	28 dies
Aprovació llicència urbanística	38 dies
(B) Lliurament projecte d'execució definitiu	56 dies
Acta comprovació replanteig	60 dies
(B) Inici obres	60 dies
(B) Fi d'obres	365 dies

**B FITES ESENCIALS:** El seu incompliment tindrà caràcter de molt greu i serà penalitzat conforme el paràgraf 3 de la clàusula "Durada de contracte i fites"

**ATENCIÓ:** Hi ha greus incongruències entre la taula de programació de l'apartat 5 del Plec de Prescripcions Tècniques (PPT) i el redactat de la Clàusula Cinquena del Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP):

### 1. Els terminis de lliurament i supervisió del Projecte bàsic

Al PPT: La taula de programació estableix una fita tancada que exigeix el lliurament del "projecte bàsic definitiu" exactament al dia 28 des de l'inici del contracte.

Al PCAP: Es detalla que el contractista té 21 dies naturals per fer el primer lliurament, seguit d'un període on l'Ajuntament l'ha de supervisar i, finalment, el contractista disposa de fins a 7 dies naturals per fer les esmenes.

*És incoherent fixar el lliurament definitiu al dia 28 (21+7), ja que això no deixa cap marge de temps perquè l'Ajuntament faci la seva supervisió obligatòria.*

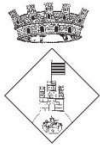
### 2. El retard de l'ordre d'inici per al Projecte executiu

Al PPT: S'exigeix que el "lliurament projecte d'execució definitiu" es faci al dia 56.

Al PCAP: S'estableix que l'ordre al contractista per procedir a redactar el projecte executiu es podrà donar "en el termini màxim d'un mes des del lliurament del projecte bàsic definitiu"

*Si l'Ajuntament exhaurís aquest mes (30 dies) un cop entregat el projecte bàsic al dia 28, l'ordre es donaria cap al dia 58, fent matemàticament impossible lliurar l'executiu acabat al dia 56. A*





*més, el PCAP atorga uns terminis de 21 dies per redactar-lo i 7 dies més per esmenar-lo, xifres incompatibles amb la fita del dia 56 si hi ha demores entre fases.*

### 3. L'acta de comprovació del replanteig i l'inici d'obres

Al PPT: Fixa la fita de l'acta de comprovació de replanteig i l'inici de les obres conjuntament al dia 60.

Al PCAP: Disposa que l'acta s'efectuarà "en el termini màxim d'una setmana des de la notificació de l'aprovació del projecte" o "des que el contractista lliuri el projecte executiu"

*Si apliquem aquesta setmana de marge als 56 dies que es dona per tenir el projecte executiu, l'inici de les obres podria allargar-se fins al dia 63, contradient la fita inamovible del dia 60 del PPT.*

### 4. La fita "fantasma" de la llicència urbanística

Al PPT: S'inclou la fita específica d'"Aprovació llicència urbanística" amb data límit al dia 38 des de l'inici del contracte.

Al PCAP: En tota l'extensa Clàusula Cinquena, on s'especifiquen detalladament els terminis i processos de les Fases 1, 2 i 3 del contracte, *no es preveu ni s'esmenta enlloc aquest termini de 38 dies per a la llicència, per què no és necessària*

## **6. PUBLICITAT DE L'ACTUACIÓ**

L'adjudicatària haurà de col·locar, al seu càrrec, cartells anunciadors que indiquin el caràcter, la naturalesa i descripció del projecte. La ubicació d'aquests es pactarà de mutu acord entre el representant de l'òrgan de contractació i l'adjudicatari.

El cartell anunciador de la subvenció atorgada seguirà els criteris establerts a l'article 14 de la resolució TER/1799/2024, de 23 de maig, de les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients, i tindrà unes dimensions aproximades de 3,00 x 1,80 m, tal com s'estableix al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

L'adjudicatària haurà d'incloure en tots els anuncis publicitaris, qualsevol que sigui el mitjà, la menció "Promoció d'habitatges impulsada per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya".

D'acord amb el que estableix el PCAP, el contractista no podrà instal·lar publicitat comercial al recinte de l'obra, si bé podrà instal·lar un rètol identificatiu de la seva empresa, prèvia autorització de l'òrgan de contractació. Els cartells anunciadors de les obres i tota altra comunicació pública que es realitzi de la promoció requerirà, en qualsevol cas, l'autorització prèvia i per escrit de l'òrgan de contractació.

