



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

Expedient de contractació relatiu a la redacció dels estudis d'Estratègies per a la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges en els municipis de Terrassa, Badia del Vallès i l'Hospitalet de Llobregat (3 lots).

Ens destinataris:

- Ajuntament de Terrassa
- Ajuntament de Badia del Vallès
- Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat

Exp: 2026/0013081

1. Objecte del contracte

L'objecte d'aquest contracte és l'assistència que la Diputació de Barcelona, mitjançant la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (en endavant, GSHUA), prestarà a l'ens destinatari prestarà a l'ens destinatari en la redacció del treball sobre les Estratègies per a la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges en un àmbit d'estudi dels municipis de **Terrassa, Badia del Vallès i l'Hospitalet de Llobregat (3 lots)**.

El present document defineix l'objecte, l'abast i el contingut dels treballs a desenvolupar, establint les diferents fases de treball i els documents associats, així com els terminis previstos i altres condicions tècniques vinculades a la seva execució. Tot això dins dels paràmetres establerts en la vigent normativa d'aplicació.

La contractació es desenvoluparà mitjançant **3 lots diferents:**

Núm. de LOT	Nom
1	Ajuntament de Terrassa
2	Ajuntament de Badia del Vallès
3	Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat

2. Justificació de la necessitat de l'actuació

En el marc del Catàleg de Serveis 2026, els Ajuntaments de **Terrassa, Badia del Vallès i l'Hospitalet de Llobregat** han sol·licitat suport tècnic a l'Oficina d'Habitatge per la redacció dels seus corresponents treballs sobre "Estratègies per a la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges".

Aquests ajuntaments tenen interès en disposar d'un treball estratègic que orienti la seva política d'habitatge en matèria de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica pels propers anys, amb l'objectiu de detectar l'estat de conservació del parc residencial existent sobre un àmbit d'estudi i definir els escenaris d'intervenció i línies d'actuació prioritària segons les necessitats existents en cada municipi. Els treballs tindran per objecte l'anàlisi, diagnosi i proposta d'alternatives per a facilitar la presa de decisions.

D'acord amb la informació facilitada pels ajuntaments en la seva sol·licitud:

LOT 1: Estratègies de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges a Can Tusell en el municipi de Terrassa

L'Ajuntament de Terrassa està finalitzant la redacció del Pla Local d'Habitatge 2026-2031, que es preveu que iniciï la seva tramitació administrativa a finals del primer trimestre de 2026. Es preveu un eix relacionat amb l'estat de conservació del parc residencial així com el desenvolupament d'estratègies per la millora de l'eficiència energètica.

El municipi té grans reptes en l'àmbit de l'habitatge i disposa d'Agenda Urbana Local 2030, on es preveu actuacions directament relacionades amb l'estudi que es vol desenvolupar, com la rehabilitació i la millora de l'eficiència energètica dels habitatges i el foment de la rehabilitació privada.

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa és l'ens instrumental de l'Ajuntament que compleix i executa les polítiques d'habitatge de la ciutat en relació amb la promoció i rehabilitació d'habitatges, el lloguer social, etc.

Aquesta societat municipal té una forta presència en quant a la titularitat dels habitatges emplaçats al barri de Can Tusell (234 sobre els 654 habitatges existents, que suposa un 35% de titularitat municipal), que es combina amb habitatges de titularitat privada.

L'àmbit d'estudi es centra en el barri de Can Tusell que va ser edificat a principis dels anys 80 i es pot dividir en dues parts:

- La part nord del barri, amb 2 conjunt d'edificacions que representen un total de 42 escales, i que no disposen actualment d'ascensor.
- La part sud del barri, amb 2 conjunt d'edificacions que representen un total de 38 escales, i que sí que disposen d'ascensor, però el seu vestíbul no és accessible.

L'antiguitat dels edificis, que aviat compliran els 45 anys, requerirà de la tramitació de les corresponents inspeccions tècniques en els propers anys.

En relació amb l'accessibilitat, tant des d'Habitatge Terrassa com des del servei d'urbanisme, s'està constatant una creixent demanda d'actuacions d'adequació d'accessos als vestíbuls comunitaris, inici d'estudis d'instal·lació d'ascensors, etc. Aquesta necessitat s'està accentuant per l'envelliment de la població resident.

Per tant, els objectius que es planteja l'Ajuntament són:

- Definir una estratègia per la rehabilitació del parc d'habitatges de Can Tusell, en un sentit ampli, que analitzi, diagnostiqui i proposi alternatives per a la presa de decisions.
- Obtenir una proposta que inclogui informació tècnica i econòmica sobre diferents maneres d'intervenir en el parc, valorada econòmicament, amb l'objectiu de poder planificar les actuacions en el transcurs dels propers anys. El desenvolupament d'aquesta estratègia ens permetrà posicionar-nos, com a empresa municipal, sobre l'impuls d'unes actuacions de rehabilitació o altres, segons el seu impacte en la qualitat de vida dels residents i la seva viabilitat econòmica.

Cal destacar que l'àmbit d'estudi de Can Tusell està inclòs dins el projecte NET ZERO HOMES TERRASSA, finançat en el marc del projecte europeu EUCF, que facilitarà dades de l'estat actual, tant a nivell de sistemes constructius com a nivell d'eficiència energètica, del parc residencial construït, així com el desenvolupament d'eines digitals de simulació energètica, que serviran per planificar actuacions i fer l'acompanyament a les comunitats.

LOT 2: Estratègies de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges en un àmbit del municipi de Badia del Vallès

L'Ajuntament de Badia del Vallès disposa d'un Pla Local d'Habitatge 2022 -2027 i està en procés de redacció de l'Agenda Urbana Local.

Badia del Vallès disposa d'un parc edificat residencial construït majoritàriament durant la dècada dels anys setanta. Aquest fet ha comportat un envelliment generalitzat i simultani dels edificis del municipi, que presenten tipologies constructives molt similars i, en conseqüència, problemàtiques comunes associades al pas del temps.

L'àmbit d'estudi es centra en una part del municipi situada en un sector entre l'Avinguda del Cantàbric, l'Avinguda Burgos, Carrer de Santander i Carrer de Saragossa, formada per un conjunt de 8 conjunt d'edificacions amb 28 escales que representen un total de 697 habitatges.

Actualment, una part important dels edificis presenten deficiències en el seu estat de conservació, especialment en els revestiments de formigó de façana, amb patologies que poden arribar a comportar riscos de despreniments i afectacions a la seguretat. Algunes comunitats de propietaris han dut a terme actuacions puntuals de manteniment, però en molts altres casos s'han adoptat únicament mesures cautelars per minimitzar riscos.



Paral·lelament, l'Ajuntament està en procés de licitació de la Fase 1 per a les obres de retirada d'elements que contenen amiant (galeries i conductes d'extracció) i que es preveu que s'executi durant l'any 2026. Aquesta fase 1, inclou 127 edificis del municipi, dels quals gran part es troba inclòs dins l'àmbit d'estudi. Respecte a la fase 2 que correspon a la retirada de cobertes inclinades amb acabat d'amiant però encara no disposa de projecte ni termini d'execució. Aquestes intervencions, tenen per objectiu retirar els elements visibles que contenen amiant en tot el municipi. No impliquen una renovació o rehabilitació de l'edificació, més enllà de la retirada d'aquests elements amb amiant.

Per tant, els objectius que es planteja l'Ajuntament són:

- Definir una estratègia clara i realista de rehabilitació del parc d'habitatges en l'àmbit d'estudi, proposant programes, instruments i mecanismes concrets que facilitin la presa de decisions municipals i la implementació de polítiques de rehabilitació a mitjà i llarg termini.
- Plantejar eines que permetin orientar i incentivar les comunitats de propietaris a impulsar actuacions de rehabilitació integral, especialment pel que fa a la millora de la seguretat, l'accessibilitat, l'habitabilitat i l'eficiència energètica dels edificis, afavorint una renovació progressiva i sostenible del parc edificat del municipi.

LOT 3: Estratègies de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges a Ciutat Comtal en el municipi de l'Hospitalet de Llobregat

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat disposa d'Agenda Urbana Local i l'aprovació inicial del Pla Local d'Habitatge 2026 -2031, on s'identifica els edificis de Ciutat Comtal com a zona amb especial necessitat de rehabilitació, conclouent que entre el 80 i el 100% dels habitatges de la secció necessiten d'una intervenció.

L'àmbit d'estudi es centra en els blocs de Ciutat Comtal que van ser construïts entre el 1957 i el 1966 amb materials de poca qualitat i inicialment en règim de lloguer. L'àmbit està format per un conjunt de 9 conjunts d'edificacions amb 34 escales que representen un total de 340 habitatges.

Cal destacar que l'any 1991 van detectar-se els primers casos d'aluminosi a les bigues dels blocs, problema que actualment encara no s'ha acabat de resoldre.

Tot i l'existència de l'associació de veïns i d'un primer estudi encarregat per l'Ajuntament i lliurat a les comunitats que apuntava a problemàtiques integrals, les reparacions es continuen realitzant de manera puntual. Durant la convocatòria dels Fons Next Generation va permetre que l'Ajuntament fes un acompanyament informatiu a les comunitats afectades, però tampoc va permetre concloure cap actuació de rehabilitació, donat l'import de les intervencions i la dificultat per accedir al finançament per part de les comunitats de veïns.

Per tant, els objectius que es planteja l'Ajuntament són:

- Explorar diferents estratègies per fer viable la intervenció amb la participació de l'Ajuntament, en el marc de subvencions previstes al Pla Local d'Habitatge o de més

calat com la rehabilitació municipal a canvi de la qualificació de l'habitatge, facilitar l'accés a un habitatge digne; dur a terme un procés de rehabilitació i renovació urbana.

- Definir un sistema d'actuació que pugui ser escalable, tan a nivell tècnic (rehabilitació industrialitzada en polígons d'habitatge i degut a un elevat grau d'homogeneïtat tipològica que facilitaria la intervenció) com a nivell de gestió, amb un ventall de possibilitats d'intervenció de l'Ajuntament segons el grau de vulnerabilitat dels veïns residents.
- Elaborar un full de ruta per la rehabilitació i renovació del parc residencial existent en l'àmbit d'estudi, concreció de les zones de priorització i definició de propostes o escenaris amb diferents graus d'intervenció, amb una estimació de la duració de les obres i cost.

3. Definició i abast dels treballs

En el marc del Catàleg de Serveis 2026, la Diputació de Barcelona, a través de la GSHUA, ofereix als ens locals un programa complet de cooperació en matèria d'habitatge, urbanisme, i activitats. Dins de l'àmbit de la provisió d'habitatge, assequible i de qualitat, es preveu el suport, entre d'altres recursos, el suport a les "Estratègies i instruments per a la renovació energètica, rehabilitació i mobilització del parc d'habitatge", enteses com a estudis de caràcter estratègic adreçats a desenvolupar treballs sectorials específics de forma prèvia a l'estudi i implementació d'una actuació o programa orientat a l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible.

Amb caràcter general, el treball s'haurà d'adequar al present Plec de Prescripcions Tècniques, el contingut i determinacions s'adequaran a la legislació i normativa sobre habitatge i urbanisme vigent a Catalunya, llevat que l'equip redactor proposi aplicar alternatives que permetin assolir continguts equivalents i rebin la conformitat de l'ajuntament i de la GSHUA.

Els treballs tindran per objecte l'anàlisi, diagnosi i proposta d'alternatives per a facilitar la presa de decisions.

El treball es concreta en l'elaboració d'un document que recollirà els aspectes següents:

Contingut.

Fase 1: Anàlisi i Diagnosi

- Anàlisi de les necessitats de rehabilitació dels edificis de l'àmbit d'estudi, i definició del tipus d'intervenció que cal dur a terme, per millorar-los des del punt de vista de la seguretat, el confort, la funcionalitat, l'habitabilitat, l'accessibilitat i l'eficiència energètica.
- Anàlisi de l'aproximació a l'ús dels edificis i habitatges de l'àmbit d'estudi (habitatges ocupats, desocupats, sobreocupats etc.), garantint sempre la protecció de dades.



- Anàlisi de les característiques i necessitats sociodemogràfiques i socioeconòmiques de la població que habita en els edificis de l'àmbit d'estudi que siguin d'interès pel treball, garantint sempre la protecció de dades.
- Anàlisi de la situació urbanística sobre els edificis de l'àmbit d'estudi (licències de rehabilitació, volums disconformes o fora d'ordenació, potencial urbanístic, expedients de disciplina urbanística, expedients de ruïna, ordres d'execució i execucions subsidiàries relacionades amb l'estat de conservació dels edificis i habitatges dels darrers 5 anys, informació de les ITEs, altres afectacions o regulació d'usos en planta baixa).
- Anàlisi de l'estructura organitzativa municipal, recursos tècnics i econòmics existents a l'Ajuntament i relacionats amb l'objecte de l'encàrrec.
- Anàlisi i encaix dels models de gestió, iniciatives, mesures o instruments que estigui impulsant l'Ajuntament dirigits a la rehabilitació i/o renovació energètica en l'àmbit d'estudi (foment, facilitador, acompanyament, substitutiu, coercitiu,...).
- Anàlisi de les figures, instruments i recursos vigents a nivell autonòmic, local, comarcal, estatal i, si s'escau, europeu; de suport a la rehabilitació de les que pot beneficiar-se l'Ajuntament.
- Diagnosi, a partir dels anàlisis realitzats, per tal de determinar els punts forts i febles, les amenaces i les oportunitats de l'àmbit descrit, a efectes de la seva degradació i desocupació, les necessitats de rehabilitació, la situació administrativa i jurídica dels edificis, la capacitat dels propietaris, el tipus d'intervenció que cal dur a terme i els possibles costos.

Fase 2: Propostes

- Definició dels objectius i de les estratègies per a la rehabilitació i renovació energètica de l'àmbit descrit.
- Definició dels diferents escenaris segons el grau d'intervenció i necessitats de l'àmbit d'estudi, en funció de les prioritats d'actuació i del grau de conservació i/o rehabilitació (tenint present la seguretat, confort, funcionalitat, habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica), per a l'assoliment dels requisits bàsics establerts. Dins l'àmbit d'estudi establert per l'Ajuntament i per tal de facilitar la gestió en els instruments plantejats, es podran proposar criteris d'agrupació de les finques segons l'antiguitat de les edificacions, l'estat de conservació, tipologia edificada o dels elements construïts, característiques, dimensions i grau d'insuficiència dels habitatges, vulnerabilitat, estructura de la propietat/ tinença, potencial urbanístic i ocupació.
- Estimació dels costos de les obres a realitzar entre els casos del mostreig seleccionat d'edificis, amb una proposta d'escenaris de subvenció, finançament i gestió operativa en el marc dels fons i programes que es puguin considerar amb possibles línies d'ajut

i de finançament: la seva compatibilització i rendibilització. Les propostes inclouran els diferents models de gestió operativa i mecanismes de finançament, inclosa, si s'escau, la proposta d'actuacions que pot desenvolupar l'Ajuntament com son els ajuts econòmics municipals complementaris, bonificacions fiscals o acompanyament als veïns per a sol·licitar ajuts amb altres administracions.

- Identificació dels aspectes principals de l'estructura organitzativa municipal, recursos tècnics i econòmics necessaris per a la viabilitat de l'actuació objecte del suport.
- Concreció de quin model de gestió i mecanismes pot assumir l'Ajuntament: promoció d'ajuts propis, mesures de suport i de col·laboració entre l'Ajuntament i les persones i entitats propietàries i si s'escau, les comunitats de propietaris, per incentivar la rehabilitació i/o renovació energètica en l'àmbit d'estudi (foment, facilitador, acompanyament, substitutiu, coercitiu,...).
- Elaboració d'un full de ruta per a la planificació, priorització i concreció de les actuacions, figures o instruments urbanístics que siguin necessàries per a la seva gestió.
- **Elaboració d'un document de síntesi amb els compromisos de la Directiva Europea 2024/1275 del 24 d'abril de 2024 (EPBD)** que reculli les necessitats, requeriments i mesures, així com la definició d'un full de ruta —a curt, mitjà i llarg termini— per impulsar la renovació integral dels edificis inclosos en l'àmbit d'estudi, d'acord amb els objectius establerts per la Directiva europea 2024/1275, de 24 d'abril de 2024, relativa a l'eficiència energètica dels edificis (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive), tot i que la Directiva encara no hagi estat transposada a l'ordenament jurídic espanyol.

Metodologia.

Fase 1: Anàlisi i Diagnosi

- Anàlisis dels documents estratègics i dels estudis previs existents d'interès per l'objecte del treball.
- Recollida i anàlisi de la informació disponible sobre els edificis i sobre els ciutadans residents dins l'àmbit d'estudi. El treball es desenvoluparà en base a la següent informació, a facilitar per l'Ajuntament:
 - Cadastre
 - Padró (dades bàsiques anonimitzades)
 - Dades urbanístiques i instruments específics.
 - Dades administratives disponibles (cèdules d'habitabilitat, ITE, llicències de rehabilitació, disciplina urbanística, expedients de ruïna, ordres d'execució, ajuts a la rehabilitació o altres, estat d'ocupació)

- Dades procedents de programes d'actuació al barri, i molt especialment dels diagnòstics i rehabilitacions que s'hagin pogut fer.
 - Dades procedents d'eines o visors digitals com és el cas del SI_REHAB (Sistema d'Informació municipal per a la rehabilitació d'habitatges dirigit a difondre la informació estadística existent i facilitar la presa de decisions municipal en matèria de rehabilitació).
 - Altres.
- Treball de Camp: inclou la inspecció a peu de carrer dels elements visibles d'un màxim de 10 escales incloses en l'àmbit d'estudi, sota criteris d'antiguitat, tipologia, prevalença i tipus de tinença. La inspecció visual haurà de permetre l'accés a l'escala de l'edifici i elements comuns, a fi d'establir els graus d'intervenció necessaris i l'estat aparent de les edificacions. Elaboració de fitxes per cadascun dels edificis seleccionats en el mostreig, identificant tots els aspectes i estimació dels costos econòmics que siguin necessaris per una rehabilitació i/o renovació energètica. En cas de detectar-ne elements de risc s'haurà de preveure un protocol d'aplicació de mesures cautelars. Caldrà concretar i justificar el mostreig seleccionat segons les necessitats en cada cas.
 - Entrevistes prèvies amb els representants de les comunitats de veïns o en cas que no estigui la comunitat constituïda, les persones que actuïn com a representants de les propietats o en el seu defecte les persones que s'identifiquin com a més representatives en les 10 escales seleccionades per realitzar la inspecció visual.
 - Sistematització, síntesi i interrelació del conjunt d'informació analitzada per tal de realitzar la diagnosi, que inclou:
 - Mapificació de la informació tècnica de l'estat de conservació del parc edificat, urbanística i les dades obtingudes en el treball de camp i les facilitades per l'ens local (incloent la relativa a llicències d'obra i ordres d'execució).
 - Altres mapificacions necessàries amb les dades i informació que sigui de rellevància.

Pel desenvolupament d'aquesta fase es preveu, com a mínim, les següents sessions de treball:

- *Una reunió de treball amb representants polítics.*
- *Dues sessions de treball conjunta de posada en comú amb tots els equips municipals que intervenen.*

Aquesta fase finalitzarà amb l'elaboració i lliurament del document: “ *Estratègies per a la rehabilitació d'edificis al barri de/en un àmbit de..... (Títol Lot 1, 2 o 3).*

Fase 1: Anàlisi i Diagnosi”.

Fase 2: Propostes

Les propostes tindran en consideració els instruments vigents i els recursos econòmics a nivell local, comarcal, autonòmic, estatal i, si s'escau, els programes europeus. Tindran en compte també les experiències municipals que es considerin d'interès i aplicables a l'àmbit.

Les propostes inclouran els diferents escenaris d'intervenció en el parc residencial existent dins l'àmbit de treball, i incloent les gestions i concreció de les actuacions, figures o instruments urbanístics que siguin necessaris i la seva tramitació corresponent. També, si s'escau, incorporaran les actuacions que des del punt de vista urbanístic s'haurien de dur a terme (canvis en el planejament) per a possibilitar les actuacions de millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica.

Concretament, inclouran:

- Definició d'un Programa d'intervenció amb la incorporació de: Punt de partida; Responsables; Objecte; Destinataris; Equips municipals implicats; Agents externs; Pressupost, Suport públic i línies de finançament (ajuts, bonificacions, etc).
- Circuits per a la implantació. S'elaboraran els gràfics dels circuits d'implementació i cronogrames dels programes per validar-ne amb els serveis municipals la viabilitat i pertinença.
- Esquema de governança que inclogui; agents interns i externs i espais de coordinació. Es descriurà els diferents agents, el seu paper global, i les característiques dels espais de coordinació.

Pel desenvolupament d'aquesta fase es preveu, com a mínim, les següents sessions de treball:

- *Una reunió de treball amb representants polítics.*
- *Dues sessions de treball conjunta de posada en comú amb tots els equips municipals que intervenen.*
- *Si s'escau, una presentació pública a les comunitats de veïns o propietaris de l'àmbit.*

L'equip redactor haurà d'elaborar un material visual, consistent en un document de presentació (document de síntesi final) que permeti un seguiment fàcil i àgil per part dels equips municipals.

Aquesta fase finalitzarà amb l'elaboració i lliurament del document: *"Estratègies per a la rehabilitació d'edificis al barri de/en un àmbit de... (Títol Lot 1, 2 o 3). Document final"*.

L'esmentat document final inclourà la fase 1: Anàlisi i Diagnosi i també el contingut del document de la fase 2: Propostes.



En relació a les tasques de redacció del conjunt del treball, correspondrà a l'equip adjudicatari:

- La realització dels documents i tasques especificades a les fases 1 i 2.
- L'assistència a les reunions, per part de la direcció de l'equip redactor i dels especialistes de cada matèria que es cregui oportú.
- L'estudi i anàlisi de la documentació i informació lliurada per part de l'ajuntament i de la GSHUA.
- L'explotació de les dades aportades des de l'ajuntament i des de la GSHUA.
- La realització de treball de camp qualitatiu que inclourà les inspeccions visuals dels edificis d'habitatges.
- La realització de taules, gràfics i plànols amb informació treballada.
- La preparació i realització de fins a 4 exposicions orals del contingut del treball, en qualsevol moment del procés de redacció del treball, i amb l'objectiu de difondre'l i recollir les inquietuds sorgides en les presentacions, bé sigui en el propi entorn de l'ajuntament, com en d'altres entorns pertinents.

En relació als **perfils professionals que componen tant l'equip mínim** (titulat/da en arquitectura i llicenciat/da o grau afí a ciències socials) **com els professionals que es proposen com a millora en la composició de l'equip** (titulat/da en dret, titulat/da en ciències econòmiques o administració i direcció d'empreses) es defineixen les següents funcions:

- El titulat/da en arquitectura **Superior, Arquitectura Tècnica i Edificació, Enginyeria o similars en competències professionals**: en tot el desenvolupament del treball, redactar el contingut de les estratègies en l'àmbit de l'arquitectura; en la definició de la introducció del propi pla, d'anàlisi i la diagnosi del marc estratègic i territorial en relació a l'habitatge, les característiques del parc d'habitatges, i el planejament urbanístic; i co-redactar el contingut relacionat amb els recursos residencials, l'organització, la normativa en habitatge i el pressupost municipal, la governança i iniciatives de la política d'habitatge, la síntesi de la situació de l'habitatge. En la fase del pla d'acció, co-redactar la definició dels objectius, les estratègies i les propostes d'actuació que formaran part del pla. En la fase de tramitació, generar els documents pertinents i donar resposta, sempre que sigui necessari i pertinent. En tot el procés, fer les tasques assignades a l'equip, tant de redacció, com de presentacions, com d'assistència a les reunions que formin part de la redacció del pla.
- **El llicenciat/da o grau afí a ciències socials** en tot el desenvolupament del treball, redactar el contingut del pla en l'àmbit de les persones i del mercat de l'habitatge; tant en l'anàlisi i la diagnosi com en el pla d'acció; des de l'estructura i dinàmica demogràfica residencial, a l'estructura i dinàmica de les llars, l'estimació de població i llars, la capacitat econòmica de la població i les llars, la problemàtica d'accés i

manteniment de l'habitatge, l'estimació de necessitats, el mercat d'habitatge de compravenda i el mercat d'habitatge de lloguer; i co-redactar el contingut relacionat amb els recursos residencials, l'organització, la normativa en habitatge i el pressupost municipal, la governança i iniciatives de la política d'habitatge, la síntesi de la situació de l'habitatge. En la fase del pla d'acció, co-redactar la definició dels objectius, les estratègies i les propostes d'actuació que formaran part del pla. En la fase de tramitació, generar els documents pertinents i donar resposta, sempre que sigui necessari i pertinent. En tot el procés, fer les tasques assignades a l'equip, tant de redacció, com de presentacions, com d'assistència a les reunions que formin part de la redacció del pla.

- **El titulat/da en dret adicional**, en moments puntuals i concrets, aportar coneixement adicional i criteri respecte a la normativa i legislació que afecten en els temes d'habitatge.
- **El titulat/da o amb certificat en matèria de sostenibilitat i eficiència energètica adicional**, en moments puntuals i concrets, aportar coneixement adicional i criteri a les millores energètiques de les edificacions de l'àmbit o barri objecte d'estudi.

4. Termini d'execució

El contracte, tindrà una durada de **12 mesos** per cada lot, a comptar des de la formalització del contracte, i no podrà ser objecte de pròrroga.

L'execució del contracte conclourà amb el lliurament de la totalitat dels documents requerits per part de l'adjudicatari per la GSHUA, que els transmetrà a l'ens destinatari.

La previsió màxima estimada per a l'execució dels treballs s'estableix d'acord amb els terminis i fases que tot seguit s'indiquen:

Fase	Documents a lliurar	Termini
Fase 1	<i>"Estratègies per a la rehabilitació d'edificis al barri de/en un àmbit de..... (Títol Lot 1, 2 o 3). Fase 1: Anàlisi i Diagnosi"</i> .	6 mesos
Fase 2	<i>"Estratègies per a la rehabilitació d'edificis al barri de/en un àmbit de..... (Títol Lot 1, 2 o 3). Document final"</i> .	6 mesos

5. Marc legislatiu de referència

En qualsevol cas, s'ha de tenir com a marc de referència allò establert a la legislació de referència en matèria d'habitatge, bàsicament en els següents àmbits:

1. Normativa general d'habitatge
2. Normativa sobre la qualitat de l'habitatge
3. Normativa sobre la política de protecció pública de l'habitatge
4. Normativa en matèria d'urbanisme
5. Normativa referent a Directives europees en matèria d'eficiència energètica
6. Qualsevol altra legislació sectorial que sigui d'aplicació

En cas que alguna disposició legal sigui modificada en el transcurs del treball caldrà complir el nou règim legal que resulti d'aplicació, tenint en compte, en el seu cas, el que prevegin les corresponents disposicions transitòries.

6. Desenvolupament dels treballs

La GSHUA designarà una **persona tècnica gestora** amb les funcions de vetllar pel correcte desenvolupament de l'encàrrec i per la coordinació dels diferents agents, organismes i tècnics intervinents.

Per la seva part, l'ens destinatari designarà una **persona interlocutora tècnica i una política**, com a referents en el decurs del desenvolupament de l'assistència. La interlocutora tècnica serà la responsable directa del seguiment dels treballs, incloent l'assistència a les reunions i la interlocució ordinària amb l'equip redactor i amb la persona tècnica gestora de la GSHUA i actuarà d'enllaç amb la resta de l'organització que representa, en relació a l'obtenció de documentació, informació i implicació de les diferents àrees de gestió de la seva organització. La persona interlocutora política haurà de garantir el posicionament de l'ens destinatari en les decisions que li són pròpies, i el seu trasllat, si és al cas, a les instàncies o òrgans corporatius que correspongui.

Pel que fa a l'equip redactor, la **persona directora del treball** actuarà com a interlocutora ordinària al llarg del seu desenvolupament, responsable del compliment dels requeriments de l'encàrrec i de l'adequada coordinació i cohesió de l'equip redactor, comproment-se a informar a la persona tècnica gestora de la GSHUA de qualsevol actuació rellevant referida al desenvolupament dels treballs, especialment, aquelles que comportin la participació de l'ens destinatari.

A l'inici dels treballs, la GSHUA, l'ens destinatari i l'equip redactor celebraran una reunió de presentació, lliurament de documentació i definició del marc de desenvolupament de l'encàrrec. L'equip redactor en vers al contingut i metodologia descrit en el present document, haurà de **facilitar un Pla de treball** a la GSHUA i l'ens destinatari amb la concreció de les reunions plantejades i el calendari previst.

El desenvolupament dels treballs s'adaptarà a la programació establerta, amb les modificacions que al llarg del seu desenvolupament puguin establir-se per mutu acord de les parts, havent-se d'ajustar, en qualsevol cas, als terminis i procediments de tramitació dels expedients legalment establerts.

De manera prèvia al lliurament de cadascun dels documents corresponents a les diferents fases del treball, l'equip redactor presentarà a la GSHUA un **esborrany (prelliurament)** dels esmentats documents, per tal de procedir a la seva revisió, per part de la GSHUA i l'ens destinatari, i autoritzar, si s'escau, el seu lliurament definitiu.

7. Informació i documentació prèvia

7.1. Documentació prèvia

La GSHUA facilitarà a l'equip redactor la documentació prèvia existent del Lot corresponent i facilitarà el traspàs de les dades estadístiques de què disposi l'Ajuntament així com el plànol delimitat de l'àmbit d'estudi. També facilitarà les dades de què disposi la pròpia Diputació i informació quantitativa específica de l'ajuntament, si és el cas.

Si l'equip redactor en el decurs del treball requereix altra documentació addicional haurà de ser identificada i sol·licitada amb una antelació suficient de tal manera que no interfereixi en els terminis establerts. Amb caràcter general es considera com a antelació suficient el termini de 2 setmanes sense perjudici que els ens destinataris puguin facilitar la documentació requerida en un termini més reduït.

L'Ajuntament haurà de facilitar tota la informació disponible sobre els edificis i sobre els ciutadans residents dins l'àmbit d'estudi del municipi, en relació a:

- Dades del cadastre.
- Dades del padró. Dades bàsiques anonimitzades. Moviment de població dels darrers anys.
- Nombre d'habitatges, dimensió d'aquests i persones residents per llar.
- Possibles ajuts al lloguer / joves / gent gran / rehabilitació... subvencions millora habitatges.
- Llicències de rehabilitació i d'obra nova concedides els darrers anys, identificant referència cadastral, i si és possible el numero d'habitatges i l'adreça o localització.
- Expedients de ruïna. Estat de conservació del parc existents.
- Estat d'ocupació del parc.
- Dades administratives disponibles (cèdules d'habilitat / ITE / disciplina urbanística,...).
- Característiques i localització d'habitatges amb algun tipus de política social (hpo, emergència, dotacional,...).
- Inventari de terrenys i edificis de propietat municipal.
- Nombre d'habitatges buits.

- Planejament urbanístic general vigent, NNSS de l'any 1988 i les posteriors modificacions.
- Catàleg béns protegits.
- Modificacions de planejament concretes que puguin afectar l'àmbit d'estudi.
- Plans específics que puguin tenir incidència en l'estudi
- Planejament urbanístic derivat dins l'àmbit d'estudi: estat de tramitació i execució d'aquests.
- Base cartogràfica de l'àmbit d'estudi i documentació en format editable (plànols en dxf/plànols dgn/ plànols dwg). Cartografia i dades en GIS (Sistema d'Informació Geogràfica).

7.2. Condicions de cessió de la cartografia

Els drets d'ús de la cartografia que la GSHUA pugui subministrar a l'equip redactor estaran subjectes a les condicions que estableixi el propietari d'aquesta cartografia, i es destinaran única i exclusivament a la realització dels treballs de redacció objecte d'encàrrec, i dels estudis complementaris relacionats.

L'equip redactor no podrà fer servir aquesta informació per altres usos sense l'autorització del propietari de la cartografia, ni podrà cedir, reproduir o registrar, ni total ni parcialment, la informació objecte d'aquest contracte sense autorització, qualsevol que sigui el sistema de recuperació d'informació utilitzat: mecànic, fotoquímic, electrònic, electró-òptic, magnètic, fotocòpia, etc.

La informació que l'equip redactor faci servir en la redacció del document que hagi estat subministrada per altres administracions i companyies subministradores, estarà subjecte a les autoritzacions d'aquestes, i haurà de ser requerida pel propi equip redactor, amb comunicació a la GSHUA.

8. Format dels treballs

Amb l'objecte d'uniformitzar l'estructura dels diferents documents que configuren dels treballs que es deriven del present contracte, s'estableixen a continuació el conjunt de normes i requisits que s'han de tenir en compte a l'hora de la seva elaboració i presentació, si bé es podran adaptar en funció del tipus de document concret, especialment si cal tenir en compte criteris específics imposats pel destinatari últim del document (ajuntaments, departaments de la Generalitat de Catalunya, etc.).

8.1. Redacció

La redacció dels documents i la retolació de plànols, caràtules i carpetes serà en llengua catalana.

8.2. Format de la documentació

El format de la documentació seguirà els criteris que s'estableixen a continuació i segons indicacions de la Diputació de Barcelona.

La documentació es treballarà en format de fulls mida DIN-A4, respectant un marge de 3 cm a l'esquerra i de 2 cm els altres marges, i segons indicacions de la Diputació de Barcelona.

La documentació gràfica es treballarà preferiblement en format DIN-A3 (a escala original), amb caràtula en la vora inferior del full, reservant el mòdul DIN-A4 inferior dret per a la caràtula.

Documentació en suport informàtic

S'enviarà, segons les indicacions de la Diputació de Barcelona, una còpia sencera del treball en suport informàtic editable (documentació escrita i documentació gràfica), com també el treball en format ".pdf" perquè pugui ser llegida i impresa en qualsevol equip informàtic, en aquest últim cas, els documents que formaran part del treball hauran de ser els documents que formin part de cada fase pertinent.

Els documents de les bases de dades s'hauran d'incloure en format excel, i si s'escau shapefile (si es treballa amb un SIG), per tal que després es puguin utilitzar per part de l'Ajuntament.

La informació ha d'estar classificada i arxivada en el format adient i de forma coherent amb els documents, controlant que la mida dels fitxers no sigui excessiva.

Al marge d'aquests requeriments bàsics, s'acordarà amb els tècnics de l'ens destinatari i de les tècniques gestores de la GSHUA, l'estructura de la informació dels diferents documents per tal de facilitar la possible utilització dels fitxers informàtics, tant per la seva publicació en mitjans electrònics, com per la futura explotació d'aquesta informació.

La documentació en suport informàtic, es lliurarà per separat per a cada ajuntament.

8.3. Nombre d'exemplars

El nombre d'exemplars a lliurar és el següent:

Fase	Documents a lliurar	Nombre d'exemplars
Fase 1	<i>"Estratègies per a la rehabilitació d'edificis al barri de/o en un àmbit de (Títol Lot 1, 2 o 3). Fase 1: Anàlisi i Diagnosi".</i>	1 còpia en format digital
Fase 2	<i>"Estratègies per a la rehabilitació d'edificis al barri /o en un àmbit de (Títol Lot 1, 2 o 3). Document final".</i>	

9. Remissió genèrica

Quant a la resta d'aspectes específics relacionats amb la prestació dels serveis i no detallats en el present Plec de prescripcions tècniques, serà d'aplicació el que estableix el Plec de clàusules administratives de l'expedient en allò que en pugui fer referència, així com la resta de normativa aplicable a aquest tipus de contracte.

Metadades del document

Núm. expedient	2026/0013081
Tipus documental	Plec de clàusules o condicions
Títol	Plecs de clàusules corresponent a la redacció dels estudis d'Estratègies per a la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges en els municipis de Terrassa, Badia del Vallès i l'Hospitalet de Llobregat (3 lots). Expedient contractació 2026/0013081.

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
David Mongil Juarez(TCAT)	Cap de l'Oficina d'Habitatge	Signa	07/05/2026 13:20
Isabel Expeleta Garcia(TCAT)	Cap de Secció de Provisió d'Habitatge Assequible i de Qualitat	Signa	07/05/2026 13:21

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
150fcf70fbfd96344ead	https://seuelectronica.diba.cat	

