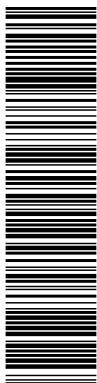


DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 1 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>

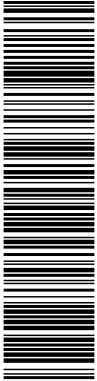


Exp. 115/26

PLEC DE CONDICIONS TÈCNiques DEL CONCURS AMB INTERVENCIÓ DE JURAT PER A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE DE REHABILITACIÓ INTEGRAL I AMPLIACIÓ DE L'EDIFICI DE CAN COSTA PER IMPLANTAR HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL I ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS, AL CARRER NOU NÚM. 11, AL MUNICIPI DE SANT VICENÇ DELS HORTS

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA4533524C6598D1D7EF40E5CF) 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)

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 2 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) 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/DocumentId/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificador/DocumentId/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'adjudicatari de l'encàrrec, amb la finalitat que el contingut de l'encàrrec, un cop quedi 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 la proposta més idònia, que ha de servir de base per a la prestació de serveis d'assistència tècnica a l'IMPSOL per a la redacció del projecte (i posterior direcció de les obres) REHABILITACIÓ INTEGRAL I AMPLIACIÓ DE L'EDIFICI DE CAN COSTA PER IMPLANTAR HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL I ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS, AL CARRER NOU NÚM. 11, AL MUNICIPI DE SANT VICENÇ DELS HORTS.

En el concurs, que serà obert amb Lema i a 1 volta, segons regula el *Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de novembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público*, els concursants han de presentar una proposta esquemàtica de resolució del programa funcional, apuntant les principals dificultats que planteja el projecte (d'implantació, tècniques, normatives, compositives...) i quines son les solucions que preveuen establir en la seva estratègia de projecte.

L'equip guanyador serà adjudicatari del contracte. Així mateix, hi haurà 3 premis, el primer (per l'equip que quedi en segon lloc) de 6.000 € (6.000 € sense IVA / 7.140 € IVA inclòs), el segon (per l'equip que quedi en tercer lloc) de 5.000 € (5.000 € sense IVA / 6.050 € IVA inclòs) i el tercer (per l'equip que quedi en quart lloc) de 4.000€ (4.000€ sense IVA / 4.840 € IVA inclòs) d'acord amb el que estableix el PCAP si compleixen 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.

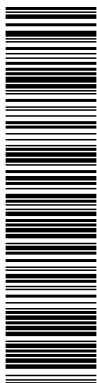
L'IMPSOL podrà adjudicar mitjançant procediment negociat sense publicitat a l'equip guanyador del concurs, d'acord al que estableix l'article 168.d) i 185.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, la direcció de les obres i tasques de seguiment de la fase de "postvenda" fins al venciment del termini de garantia de l'edifici d'habitatges amb protecció oficial. 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, dictamini 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.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 3 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533E24C6598D1D7EFA0E5CF) 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/verificadorDocument?home?codigo\_entidad=IMPSOL



### 2.1 Visita a l'edifici de Can Costa

Durant el període de licitació es publicarà al perfil del contractant de l'IMPSOL data i hora concreta fixada per l'òrgan de contractació, per a la realització d'una única visita a l'edifici a la qual podran assistir tots els licitadors que ho estimin oportú. Caldrà que s'inscriguin prèviament pels mitjans anunciats.

### 3. Abast dels treballs a realitzar

L'equip guanyador, prèvia signatura del contracte, redactarà els següents documents:

- 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 (el desenvolupament de les instal·lacions, telecomunicacions, el projecte per a la llicència ambiental i els documents de sostenibilitat justificatius de l'acompliment 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). També el seguiment de cales si són necessàries per realitzar el projecte.

A tots els efectes s'inclou el condicionament de qualsevol espai de l'edifici existent o l'ampliació que siguin necessaris per a assolir l'objectiu d'implantar els habitatges previstos i els seus espais comuns complementaris o públics de planta baixa, així com la urbanització i arranjamet dels espais lliures interiors de parcel·la i els acords amb la urbanització existent.

Posteriorment, l'IMPSOL podrà adjudicar mitjançant procediment negociat sense publicitat a l'equip guanyador 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 l'edifici d'habitatges amb protecció oficial previstos, si ho estima oportú.

Aquests treballs seran:

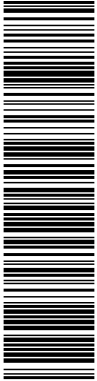
- La direcció de les obres d'edificació/rehabilitació i, quan s'escaigui, la direcció de les obres d'urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la així com les obres d'arranjament i urbanització exterior de l'àmbit; seguiment ambiental de les obres, les llicències ambientals i d'activitat que corresponguin, la certificació energètica final i la redacció del projecte As-Built, així com la redacció del llibre de l'edifici, el manual de sostenibilitat, el de convivència i el manual d'ús i manteniment. També la realització dels plànols comercials, la memòria de qualitats i el seguiment social pels futurs usuaris de l'edifici.
- 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 de l'edifici d'habitatges s'adjudicaran en diferents contractes:

- Un per a la redacció del projecte complet.
- Un altre per a les feines de direcció de les obres d'edificació / rehabilitació i arranjamet 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 la 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.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 4 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7FEF40E5CF) 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/verificador/Documento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



Les anteriors adjudicacions resten en tot cas condicionades a l'aprovació del projecte i la disponibilitat física de l'edifici 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.

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, 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, 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.
- c) En tercer lloc els treballs de seguiment de la "postvenda" fins a l'acompliment del termini de garantia.

A continuació es descriu l'abast de cadascuna de les subfases de treball del projecte de l'edifici.

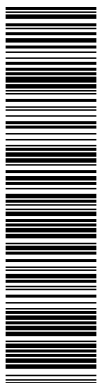
#### **AVANTPROJECTE:**

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 posteriorment es veurà plasmada en la certificació provisional d'eficiència energètica del projecte. En aquesta fase l'equip adjudicatari presentarà les propostes concretes per assolir també 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 de normativa, esquemes/diagrames indicant les estratègies de sostenibilitat ambiental de la proposta, l'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.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 5 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533E24C6598D1D7EFA0E5CF) 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/DocumentId/home?codigo\_entidad=IMPSOL



En tant que intervenció en un edifici amb un valor patrimonial/històric, en aquesta fase s'haurà de definir els sistema estructural i de construcció per a la conservació, recuperació, restauració, i millora de l'edifici existent, per tal de fer compatible el respecte als valors que en van motivar la declaració d'edifici històric del municipi, i l'adequació potencial d'acord amb l'ús previst.

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

- Estratègies de minimització de la demanda i el consum energètics.
- Primera aproximació a la minimització del consum d'aigua potable
- Primera aproximació a la minimització de la petjada de CO2 apuntant solucions constructives i materials associats.
- Criteris de reutilització i reciclatge dels elements i materials que es preveu deconstruir per les obres de rehabilitació
- Estratègies de disseny pel confort higrotèrmic.
- Proposta de tractament de la infraestructura verda.

#### 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 compositives de l'edifici. Es presentarà quan, a criteri de l'ajuntament i l'IMPSOL, sigui necessari.

#### PROJECTE BÀSIC:

Donat que l'Edifici objecte de la present intervenció es considera un edifici que forma part del patrimoni històric arquitectònic de Sant Vicenç dels Horts, per aquest projecte es demanarà de seguir el **Protocol per a la redacció de projectes de restauració i d'intervenció arquitectònica** que fa referència al Projecte Bàsic i d'Execució.

La fase de treball Projecte Bàsic, és la fase 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 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. En aquesta fase s'haurà de justificar l'exempció de les places destinades a aparcament.

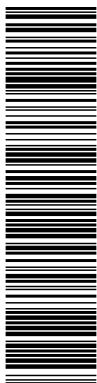
El seu contingut haurà de ser suficient per sol·licitar, una vegada obtingut el preceptiu visat col·legial (que anirà a càrrec de l'equip adjudicatari), la corresponent llicència municipal d'obres o altres autoritzacions administratives. Aquest document en cap cas serà suficient per dur a terme la construcció 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 validaran l'acompliment parcial dels objectius energètics 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).

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:

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 6 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA4533E24C6598D1D7EFA0E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/DocumentInfo/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- La disposició en l'àmbit de projecte) dels edificis dels 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, 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.
- Definició del procediment i proposta de reaprofitament en el projecte, si s'escau.
- 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 edificis 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.
- Avaluació precisa del cost final estimat del projecte segons ordenació de capítols base IMPSOL, que s'adjunten a aquest plec. Aquesta avaluació no cal que sigui partida a partida, però sí definidora en termes globals per apartats / capítols de la previsió del cost al final del desenvolupament del projecte executiu.

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

**Imatges virtuals projecte bàsic:**

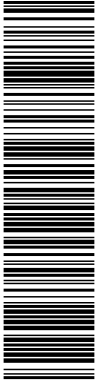
Una vegada definit el projecte en la seva totalitat, es lliuraran les imatges virtuals fotorealistes necessàries per a la comprensió del projecte i el seu entorn (amb un mínim de 3).

**Documents de sostenibilitat justificatius de l'acompliment del protocol de sostenibilitat de l'AMB durant el projecte bàsic:**

A mode enunciatiu (no limitatiu), segons les particularitats de cada promoció, el documents de sostenibilitat hauran de justificar els següents punts:

- Minimització de la demanda i el consum energètics:
  - o Simulació amb Design Builder (Model detallat).
  - o Disseny il·luminació i altres elements de consum energètic.
- Proposta de generació d'energia renovable per autoconsum:
  - o Disseny d'instal·lacions de generació d'energia.
  - o Precàlcul de generació d'energia renovable.
- Minimització del consum d'aigua potable:

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 7 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) 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/Documento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- Precàlcul reducció de la demanda i aprofitament d'aigües grises/pluvials.
- Precàlcul reducció de la demanda i aprofitament de recursos alternatius.
- Minimització de la petjada de CO2:
  - Primera revisió de solucions constructives incorporades i de materials associats i precàlcul de la petjada de CO2.
- Confort higrotèrmic:
  - Anàlisi i zonificació en base a necessitats tèrmiques.
  - Disseny de la climatització i ventilació.
- Respecte la urbanització:
  - Tractament de la infraestructura verda
  - Gestió de l'aigua de pluja
  - Presència d'espais ombrejats

### PROJECTE EXECUTIU:

El projecte executiu és la fase de treball que desenvolupa el projecte bàsic, amb la determinació completa de detalls, plànols, amidaments, pressupostos, plecs i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips per tal de poder definir el projecte executiu complet. També en aquesta fase es demanarà de seguir el **Protocol per a la redacció de projectes de restauració i d'intervenció arquitectònica** elaborat pel Servei del Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya inclòs a la documentació de la licitació.

Durant aquesta fase l'equip adjudicatari (arquitecte/a o equip encapçalat per un arquitecte/a) haurà de col·laborar amb diferents professionals per tal de desenvolupar i completar el conjunt de les especificacions i documentació del projecte. El seu contingut haurà de ser suficient per poder realitzar la seva tramitació administrativa per l'adjudicació de les obres.

El projecte executiu definirà, totalment i de manera detallada, el 100% de l'obra, incorporant a l'efecte tots els amidaments necessaris i determinant exactament característiques, qualitats, equipaments, sistemes i mètodes constructius. Inclourà el desenvolupament de les instal·lacions, el projecte de telecomunicacions, de llicència ambiental, gestió de residus...

El projecte executiu continuarà les simulacions energètiques necessàries, anàlisi del cicle de materials i aigua per justificar l'acompliment 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.

El Projecte haurà d'estar validat 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 disegni l'IMPSOL, així com el propi personal de l'IMPSOL.

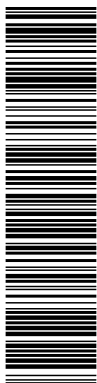
Posteriorment es donarà l'informe d'aquestes revisions a l'equip redactor, el qual procedirà a realitzar les correccions escaients fins a la presentació de la versió definitiva visada del projecte.

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.

### 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 3).

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 8 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) 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



### 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.

i

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

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.

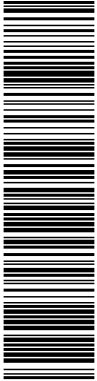
Com a mínim, s'hauran de tractar els següents punts:

- 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 cycle de vida simplificat en el que s'analitzi la viabilitat ambiental, tècnica i econòmica per assolir-los.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 9 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Millitant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



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, valorant la capacitat potencial que té l'edifici de respondre al nou ús previst, sense perdre el seu valor històric.

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

### FASE D'EXECUCIÓ DE L'OBRA

Per tal de garantir una correcta execució de les obres esmentades cal dotar dels mitjans professionals necessaris per tal de vigilar, comprovar i actualitzar que les parts del Projecte aprovat i la seva realització són les adequades. Tanmateix 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.

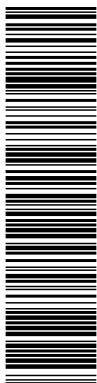
Aquesta assistència anirà enfocada cap a totes les vessants del Projecte, és a dir, que l'equip adjudicatari haurà d'estar integrat per personal pluridisciplinari i amb coneixements i experiència suficients en les matèries que integren el Projecte. Aquest personal, malgrat això, haurà d'actuar coordinadament 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.
- 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).
- Actualització de plànols amb les modificacions que puguin ocórrer i de tota aquella informació rellevant a criteri de l'IMPSOL.
- 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.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 10 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EF40E5CF) 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/verificador/Documento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- Coordinar les feines de Seguretat i Salut amb l'equip redactor contractat directament per l'IMPSOL.
- Coordinar-se amb l'equip d'arquitectura tècnica que designi 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 l'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.

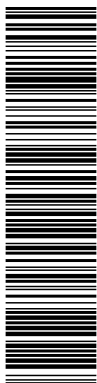
L'objecte del contracte no inclou la direcció d'execució de les obres, les feines de control de qualitat ni les de seguretat i salut, que seran objecte d'altres contractacions per part de l'IMPSOL.

#### 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 de l'estudi de volums necessari per a l'obtenció de llicència, si s'escau.
- Redacció del projecte d'urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la, si s'escau.
- 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 pertorqui (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 per a l'acompliment de la legislació vigent i obtenció de les subvencions requerides per l'IMPSOL.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 11 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EF40E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Milijantant 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



- Actualització de tota la documentació necessària amb 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 1:500 o 1:1000; plànol d'emplaçament a escala 1:200; plantes de la promoció a escala 1:100, 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.
- Redacció i maquetació del manual d'ús eficient i sostenible de l'edifici, del manual de convivència i del manual de manteniment
- Memòria de qualitats
- Preparació de la documentació necessària per a la justificació de possibles subvencions vinculades al projecte.
- 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.
  - Execució dels Plànols comercials per a l'adjudicació d'acord als criteris definits per l'IMPSOL
  - Disseny i redacció del Manual de sostenibilitat i eficiència
  - Disseny i redacció del Manual de convivència
- Reunió de presentació als veïns prèvia a l'adjudicació
- Reunió amb els adjudicatariis d'explicació del projecte
- Reunions de seguiment en fase d'ús amb els veïns, per exposar l'acompliment dels supòsits ambientals definits en el projecte. Inclou la definició de mesures correctores quan s'escaigui.

Actualment el projecte es troba inclòs en la convocatòria d'un programa europeu pendent de resolució; en el cas que s'atorgués aquesta subvenció o una altre d'equivalent, l'equip redactor haurà de treballar conjuntament amb l'equip del projecte europeu per tal d'encaixar la proposta amb els requeriments del projecte tant a nivell projectuals com de planificació.

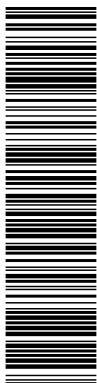
Igualment s'haurà de coordinar amb els equips externs que realitzin la direcció d'execució de l'obra, control de qualitat i els treballs de seguretat i salut (que encarrega directament l'IMPSOL).

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: 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.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 12 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E727B1CF0CA1533E24C6598D1D7EF40E5CF) 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/DocumentInfo/home?codigo\_entidad=IMPSOL



## TREBALLS DE SEGUIMENT DE LA "POSTVENDA" FINS A L'ACOMPLIMENT DEL TERMINI DE GARANTIA

Durant aquest període es durà a terme un acompanyament social de la promoció, orientat a divulgar i posar en valor els criteris ambientals i socials d'IMPSOL incorporats al projecte. En aquest marc, es preveu la divulgació del projecte tant als possibles adjudicataris com als definitius. L'objectiu serà presentar el projecte des del punt de vista espacial, ambiental i social, amb una atenció especial al valor dels espais comuns complementaris i al potencial d'usos i activitats que poden acollir. Per concretar els usos d'aquests espais compartits, el procés de seguiment inclourà també tallers i espais de treball col·lectiu amb el veïnat.

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 a l'acompliment 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 a l'acompliment del termini de garantia.

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.

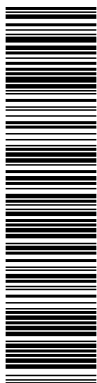
L'equip consultor s'obliga a complir el programa de treballs descrit per a la redacció del projecte dins el termini que es fixa al plec de clàusules administratives del contracte.

### 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 definició (i seguiment de l'execució) del pla de cales, redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament en el càlcul i memòria de l'estructura (d'adequació, reforços, estintolaments o ampliació) 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.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 13 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>

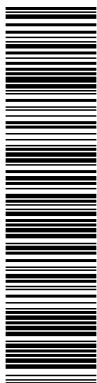


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA4533524C6598D1D7EFA0E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Millitant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documento/home?codigo\_entidad=IMPSOL



- **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, i totes les instal·lacions de l'edifici incloent l'equipament de planta baixa.
  - 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 supervisió de la posada en marxa de les instal·lacions.
  
- **Especialista en sostenibilitat i eficiència energètica, i en el càlcul de l'impacte ambiental associat a la fabricació dels materials**
  - o **Fase Projecte:** Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament l'assessorament en sostenibilitat i eficiència energètica. Inclòs la justificació del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i la presentació de l'Etiqueta de Projecte i gestions necessàries amb l'ICAEN.  
Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament en la justificació del llindar d'emissions establert en el Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i la redacció de l'Estudi d'impacte ambiental amb el càlcul de la totalitat de l'edifici de les emissions associades (kg CO2 eq/m2 construït), el cost energètic associat (kWh/m2 construït), la generació de residus (kg/m2 construït) i el contingut de matèria primera provinent de reciclatge (kg/m2 construït).
  - o **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, per resoldre els possibles dubtes que puguin sorgir a l'obra per assolir els nivells de sostenibilitat i eficiència energètica marcats en projecte. Inclòs la presentació de l'Etiqueta d'Obra Acabada i gestions necessàries amb l'ICAEN.  
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, així com recopilar tota la informació necessària dels materials utilitzats en obra per tal de justificar del llindar d'emissions establert al Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i de redactar l'Estudi d'impacte ambiental amb el càlcul de la totalitat de l'edifici de les emissions associades (kg CO2 eq/m2 construït), el cost energètic associat (kWh/m2 construït), la generació de residus (kg/m2 construït) i el contingut de matèria primera provinent de reciclatge (kg/m2 construït).
  
- **Titulat/ada competent en acústica**
  - o **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.
  - o **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.
  
- **Titulat/ada competent en solucions constructives de restauració patrimonial**
  - o **Fase Projecte:** Col·laboració en la definició (i seguiment de l'execució) del pla de cales, redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament en l'Estratègia d'intervenció patrimonial, raonada i coherent, basada en un coneixement del valor històric i arquitectònic de l'edifici, definint els criteris d'actuació i metodologia de treball en l'àmbit de l'edifici amb solucions constructives compatibles i respectuoses envers el conjunt edificat i la seva

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 14 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) 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



materialitat, alhora que capaces d'incorporar els requeriments funcionals i tècnics dels nous usos. Haurà d'indicar quins són els criteris formals, constructius i patrimonials amb els que es planteja la intervenció.

- o Fase 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, així com recopilar tota la informació necessària dels materials utilitzats en obra per tal de justificar, l'adequació de les decisions proposades al valor de l'edifici, i la capacitat de diàleg entre allò existent i les noves actuacions.

En cas de poder acreditar competències en alguna/s de les especialitats anteriorment descrites, l'equip redactor podrà assumir les seves funcions.

### 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.

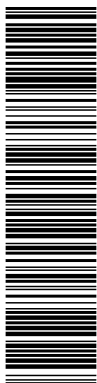
A les reunions de seguiment i control, l'equip adjudicatari aportarà la documentació que s'hagi acordat amb el personal tècnic designat per l'IMPSOL, tenint cura que els documents i plànols de treball siguin intel·ligibles. Amb aquest objectiu, s'escolliran les escales de representació i colors més adients 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.

**Mar Sierra Figueras**  
Arquitecta de l'IMPSOL

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

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 15 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533E24C6598D1D7EFA0E5CF) 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/verificador/DocumentId/home?codigo\_entidad=IMPSOL



## ANNEX 1: CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DE LA PROPOSTA I FUNCIONAMENT DEL CONCURS

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

1. Context urbà
2. Proposta d'actuació en relació a l'edificació existent i de l'ampliació, resolució de les unitats tipològiques i els espais comuns complementaris, i de la planta baixa.
3. Estratègia de rehabilitació, i industrialització de l'ampliació, ambiental i en general 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 ciutats, estudiar la relació de les plantes baixes amb els entorns immediats fomentant l'activitat amb transparència i permeabilitat, i evitant la creació d'espais que generin situacions d'inseguretat per a les persones. La intervenció vol posar tenir especial cura en la sinèrgia que es podria establir amb la biblioteca al carrer del Riu.

### 2. Proposta d'actuació en relació a l'edificació existent i resolució de les unitats tipològiques

Prenent en consideració les pre-existències de l'edifici existents i el seu valor històric, la proposta de concurs atindrà els criteris funcionals descrits en la fitxa.

És desitjable que la proposta treballi amb flexibilitat tenint en compte l'adaptabilitat tipològica a diferents ocupants i en perspectiva dels canvis de les necessitats futures. El disseny dels habitatges haurà de fonamentar-se en la persona tenint en compte el seu grau d'autonomia i la incorporació de recursos que facilitin les tasques de les cures atès que els destinataris finals poden requerir algun tipus suport. També caldrà tenir en compte els espais d'emmagatzematge, higiene i accessibilitat, i planificar espais comunitaris de convivència segurs i inclusius.

Tot i que els habitatges es destinaran preferentment a persones grans, amb la voluntat d'explorar la possibilitat de treure partit de l'alçada de la planta segona planta (planta sotacoberta), el concurs obre la porta a proposar alguna unitat d'habitatge per a famílies monomarentals, per tal poder plantejar un escenari de major flexibilitat espacial.

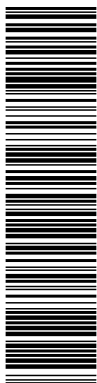
S'accepten propostes que permetin modificar el seu programa pel que fa al número i dimensió d'habitacions a mitjà termini mitjançant modificacions d'elements constructius fàcilment resolubles.

**\* Espais comuns complementaris (ECC)**, que es defineix com "els espais d'ús compartit d'una edificació, 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.

És important l'observança de les normatives d'obligat compliment amb especial atenció en l'acompliment de les condicions d'accessibilitat, les condicions d'habitabilitat i les seves circulars,

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 16 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) 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



i les condicions de protecció contra incendis; tant en la concepció general de l'edifici, com en la resolució del programa funcional complet.

### 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 edifici que 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 establert:

- Estratègies d'eficiència energètica i reducció d'emissions, afavorint sistemes passius que afavoreixin la reducció de la demandada 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. Es recomana explorar les possibilitats de seriació / prefabricació / industrialització de sistemes.
- 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.
- Es valorarà de manera prioritària 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 passives i actives de control acústic, flexibilitat espacial i multiactivitat en entorns compartits i la incorporació de recursos arquitectònics que promoguin l'autocura i redueixin la càrrega física i emocional de les persones cuidadores.

### 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.

Cal emmarcar que es recomana esgotar el sostre edificable amb l'objectiu de maximitzar el nombre d'allotjaments. A més, es valorarà l'optimització de la superfície útil habitable i dels ECC respecte la superfície construïda en equilibri amb la qualitat del projecte resultant.

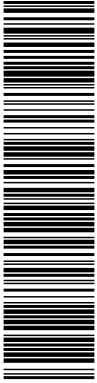
És necessari també que les propostes finalistes siguin adequades en el marc econòmic que fixa el plec per garantir la viabilitat econòmica del projecte.

### FUNCIONAMENT DEL CONCURS

El funcionament del concurs es troba descrit al Plec de Clàusules Administratives.



DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 18 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificador/DocumentInfo/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificador/DocumentInfo/home?codigo_entidad=IMPSOL)

### Antecedents i descripció de la preexistència:

Can Costa és una casa residencial clàssica de la burgesia catalana de finals del segle XIX. Projectada el 1870, fou promoguda per Vicenç Costa com a residència habitual de la família Costa, un dels llinatges benestants de Sant Vicenç dels Horts a l'època, per deixar enrere la masia familiar.

La parcel·la d'aproximadament 430m2 (segons cadastre), de forma trapezoïdal i amb una topografia força regular, queda delimitada al nord per la parcel·la veïna, on s'aixeca la Biblioteca Municipal de les Voltes, a l'est pel carrer del Riu, al sud pel passatge del carrer d'en Ribot i a l'oest pel Carrer Nou, on se situa la façana principal i dona accés a la planta baixa de l'edifici a través d'un arc rebaixat de pedra.

Es tracta d'un edifici d'habitatges de planta baixa i dos pisos, amb coberta a dos vessants, amb una torratxa rematada amb barana calada. La façana principal combina amb harmonia la composició en quatre eixos verticals de les obertures amb les línies horitzontals que marquen les impostes ressaltades dels forjats i la cornisa. Els detalls arquitectònics de les façanes exteriors de les tres plantes són harmònics amb el conjunt clàssic: en destaquen la barana de forja, les inicials VC i la data de 1884 de la façana posterior, així com la decoració de les mènsules de pedra.

La façana posterior va ser restaurada l'any 2000, substituint el deteriorat revestiment de morter de calç original per un arrebossat de morter a base de resines sintètiques (monocapa color ocre). També es va eliminar una balconada volada que ocupava tota l'amplada del primer pis. A través d'aquesta façana es realitzava l'accés al darrer habitatge habitat de l'edifici.

La planta de la finca es compon per quatre crugies de murs de càrrega paral·lels entre si (amb llums compreses entre els 4,70 i els 5,20 metres) i oblics respecte als murs de les façanes principal i posterior per tal d'adaptar-se a la morfologia del solar. Tant els murs de càrrega com els de tancament estan realitzats amb maçoneria comú.

La coberta és a dues aigües, resolta amb teules ceràmiques sobre un taulell ceràmic recolzat sobre les llates de fusta, amb el carener paral·lel a la façana principal. Hi ha una única mitgera al costat nord compartida amb la Biblioteca Municipal de les Voltes.

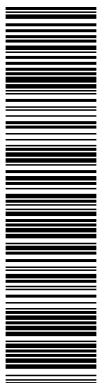
A l'interior de l'edifici hi podem veure algunes col·leccions, detalls arquitectònics i mobiliari rellevant. A la planta baixa, per exemple, ressalta la col·lecció d'eines del camp provinent de l'antiga masia familiar de Can Costa, que contemporàniament ha donat nom al barri on es trobava. A la planta noble de la casa, destaquen la gran sala, amb funcions de distribuïdor, i l'alcova original d'una de les habitacions.

L'edifici es va incloure en el catàleg de patrimoni aprovat provisionalment per l'Ajuntament l'any 1989 i la finca està inclosa a l'Inventari del Patrimoni Històric i Ambiental de Sant Vicenç dels Horts redactat per la Diputació de Barcelona l'any 2006 (NÚM. REF.: ARU 062 / 090), identificada com Arquitectura residencial urbana ( ARU).

D'acord amb la Fitxa de l'Inventari, Can Costa forma part del conjunt d'edificis d'habitatges històrics del centre de Sant Vicenç dels Horts i en destaca com un dels més grans. També és rellevant la composició de la façana principal, a l'estil de l'Eixample de Barcelona.

D'altra banda, a l'entorn de la Masia Can Costa es troben 4 jaciments arqueològics romans marcats en el següent plànol.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 19 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533E24C6598D1D7EFA0E5CF) 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/DocumentInfo/home?codigo\_entidad=IMPSOL



En aquest sentit, caldrà observar la normativa vigent en aquesta matèria i prendre les mesures necessàries per determinar la mesura en què l'obra o actuació projectada pot afectar els possibles béns arqueològics o paleontològics i, en cas de trobar-se aquestes restes fruit de l'obra realitzada, aplicar les mesures de conservació, protecció o salvació adients.

Des de l'any 2019, l'edifici de Can Costa és propietat de l'ajuntament de Sant Vicenç dels Horts que el va adquirir per garantir la seva permanència com a bé patrimonial del municipi, i actualment es troba desocupat.

Partint de la voluntat de donar resposta a la voluntat de reconvertir Can Costa en un edifici d'habitatges assequibles i de qualitat a Sant Vicenç dels Horts, durant el 2024 l'IMPSOL encarrega un estudi previ per analitzar la viabilitat d'implantar aquest programa habitacional. L'Estudi s'adjunta a la documentació de licitació a títol orientatiu, sense tenir caràcter vinculant i suposa el punt de partida programàtic que s'explica a continuació.

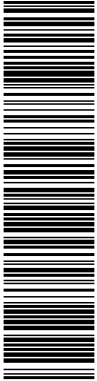
### Programa funcional

El projecte de rehabilitació de Can Costa constitueix una oportunitat per recuperar un edifici existent amb valor històric i convertir-lo en un nou espai de referència per a la relació ciutadana al municipi, alhora que dona resposta a les necessitats emergents d'habitatge assequible i de qualitat. La intervenció preveu la creació d'un nou equipament habitacional per a persones grans, amb espais compartits, i addicionalment, amb caràcter excepcional, per a famílies monomarentals. Així mateix, també contempla la reserva d'un nou espai d'equipament en planta baixa, en un entorn urbà especialment favorable pel que fa a la mobilitat i a la proximitat als serveis.

A resultes de l'estudi de viabilitat, encarregat per l'IMPSOL al 2024, i de les necessitats de l'Ajuntament, es concreta un programa que planteja ubicar entre 10 i 13 habitatges en plantes tipus i opcionalment en planta baixa, amb espais comuns complementaris i un equipament d'aproximadament 100m2 en planta baixa, creant sinèrgies amb la biblioteca adjacent. La introducció d'aquest programa implica l'ampliació de Can Costa per la part del darrere, amb la voluntat d'esgotar el màxim possible el sostre edificable, i a la vegada, l'adequació dels espais i de les circulacions/comunicacions verticals atenent als criteris d'accessibilitat universal.

Els habitatges previstos seran prioritàriament de 1-D dirigits a gent gran i excepcionalment de 2-D per famílies monomarentals. La tipologia genèrica serà la d'un allotjament format per una peça principal de menjador-estar (segons estableix Decret 50/2020) amb una Kitchenette (amb placa de coccio, extractor i pica), 1 dormitori de dimensions generoses i 1 cambra de bany. Puntualment es poden plantejar habitatges de 2 dormitoris per les unitats destinades a famílies monomarentals. Es recomana estudiar la possibilitat d'aprofitar la planta sotacoberta per ubicar aquesta tipologia.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 20 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Milijanzant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: [https://verificador.amb.cat/verificador/Documento/home?codigo\\_entidad=IMPSOL](https://verificador.amb.cat/verificador/Documento/home?codigo_entidad=IMPSOL)

Sempre que sigui possible, els habitatges s'hauran de plantejar amb les peces principals adaptades, incorporant un mínim de 4 habitatges completament adaptats, i en tot cas, tots hauran de donar compliment a les normatives vigents d'habitabilitat.

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 d'habitabilitat. Es valorarà positivament la preservació d'elements singulars del patrimoni, especialment les alcoves.

El nombre d'habitatges i el % d'1D i 2D no és determinant, però sí que es valorarà la optimització de la superfície útil de lloguer vs. la superfície construïda, la qualitat del projecte resultant i la cura en la preservació dels elements de més valor històric de l'edifici existent. A la vegada, es procurarà una relació fluida entre els habitatges, sense perjudici del principi d'intimitat i de la separació entre ells.

Seria desitjable que els habitatges disposessin de ventilació creuada i possibilitat de gaudir d'espais intermedis i/o exteriors de qualitat que possibilitin les relacions socials. De la mateixa manera, els habitatges han d'incorporar, criteris de racionalitat estructural i constructiva i de facilitat de manteniment per part del propi usuari o de l'operador quan s'escaigui.

La proposta també haurà de contemplar una previsió d'espai/s comuns complementaris (ECC), complint el Decret 50/2020, que es proposen destinar a una cuina comunitària i un estar/menjador amb capacitat per a tots els habitants. També s'haurà de preveure una bugaderia comunitària i un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes.

En planta baixa s'haurà de contemplar incloure habitatges i un local d'aprox. 100 m<sup>2</sup> destinat a equipament municipal, amb accés des de l'espai públic i amb possibilitat de connexió amb la biblioteca municipal annexa. Per la gestió d'aquest equipament i de l'edifici d'habitatges, l'Ajuntament té interès en que s'estudii la possibilitat que els ECC de PB es puguin obrir tant a l'espai reservat per l'Ajuntament com també a la ciutadania i d'aquesta manera facilitar la possibilitat que, en tant que espais de l'edifici, aquest actuï com a pol de dinamització social del centre urbà.

De conformitat amb la disposició addicional vint-i-vuitena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), afegida per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, es preveu l'exempció de l'obligatorietat de construir aparcaments, sense necessitat de modificar el planejament, en els solars destinats a habitatges amb protecció oficial amb qualificació permanent destinat a lloguer, les parts acorden exonerar la previsió de places d'aparcament.

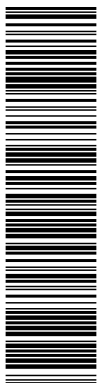
El projecte cal que prevegi qualsevol afectació en el propi edifici (estructural, instal·lacions...) que sigui necessària per fer viable el projecte, i garantir el compliment de les normatives vigents pel tipus de projecte de rehabilitació integral. A nivell d'accessibilitat, a banda de plantejar el major nombre d'habitatges adaptats, el nucli de comunicacions verticals haurà d'incloure un ascensor per assegurar un itinerari accessible als habitants.

En la part de l'edifici que es preveu ampliar es posaran en valor solucions que prioritzin sistemes industrialitzats i de baix impacte ambiental. De la mateixa manera, es valorarà positivament que s'inclouguin estratègies concretes de reutilització de recursos, d'acord amb l'estudi previ de potencial de reaprofitament de recursos i valorització de residus realitzat per URRU al febrer de 2026, adjunt a la documentació del concurs.

S'haurà de prioritzar la voluntat de proposar la rehabilitació d'un edifici que contribueixi a afrontar el repte del canvi climàtic, amb propostes concretes per assolir els requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB, adjunt en la documentació del concurs.

Les característiques del lloc i la necessitat de racionalitzar els tipus dels habitatges socials, ajustant les seves dimensions i introduint criteris de flexibilitat, inclusivament, perspectiva de gènere i sostenibilitat, fan pensar que cal assajar una proposta que tracti amb sensibilitat la singularitat que l'edifici patrimonial mereix per esdevenir un nou referent urbà.

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 21 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) 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

**Proposta paràmetres ordenació i ús orientatiu**

**Edificabilitat (sostre màxim)** 1.317 m2st

**Tipus d'ordenació** Ordenació edificació segons alineació a vial  
Zona de nucli antic:  
Subzona I: de substitució de l'edificació antiga, clau 12

**Paràmetres edificatoris** Façana mínima: 6,50m  
Alçada reguladora màxima: 10,6 m  
Nombre màxim de plantes: PB+2PP

**Altres disposicions:**

Els articles 240, 242 i 320 de la NNUU fixen els criteris per definir la profunditat edificable, l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes. En cas de divergència prevalen els paràmetres calculats en base a aquests articles.

D'acord amb l'art. 320.2 de les NNUU no es permet sobrepassar, en planta baixa, la profunditat edificable. Es permet ocupar la totalitat de la parcel·la en planta soterrani per aparcament, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament.

D'acord amb l'art. 320.3 de les NNUU, l'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,70 m. per amplades de vial de menys de 20 m. i de 4,00 m. per amplades de vial de més de 20 m. Pels casos d'habitatges unifamiliars podrà reduir-se l'alçada lliure mínima de planta baixa fins a 3,30 m.

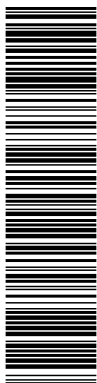
L'alçada total mínima, inclòs forjat, serà per planta pis de 3,05 m.

En els cossos sortints serà d'aplicació tot allò que determina l'art. 320.5 de les NNUU del PGM.

**Ús dominant** Habitatge. Es permet en totes les seves categories.

- Altres usos permesos**
- Residencial
  - Comercial
  - Sanitari.
  - Recreatiu.
  - Esportiu.
  - Religios i cultural.
  - Oficines.
  - Industrial.
  - Estacionament i aparcament.

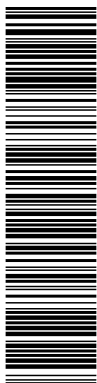
DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: <b>2 de Juny de 2026 a les 11:20:26</b> Pàgina 22 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EFA0E5CF) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant 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

<b>Cossos volats</b>	En els cossos sortints serà d'aplicació tot allò que determina l'art. 320.5 de les NNUU del PGM.
<b>Aparcament</b>	De conformitat amb la disposició addicional vint-i-vuitena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), afegida per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, es preveu l'exempció de l'obligatorietat de construir aparcaments, sense necessitat de modificar el planejament, en els solars destinats a habitatges amb protecció oficial amb qualificació permanent destinat a lloguer, les parts acorden exonerar la previsió de places d'aparcament.
<b><u>Planejament vigent</u></b>	
<b>Planejament vigent i ordenances aplicables</b>	El Pla General Metropolità (d'ara endavant PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976.  Estudi de Detall de definició d'alineacions de l'illa situada entre el carrer Nou, Riu, Ribot, Plaça Catalunya i cruïlles, aprovat definitivament el 12 de juliol de 2007.  Ordenança Municipal del Paisatge Urbà aprovat definitivament el 16 de desembre de 2010 i publicat el dia 1 de febrer de 2011.
<b><u>Programa funcional</u></b>	
<b>Habitatges</b>	10-13 habitatges / allotjaments
<b>Programa funcional</b>	<b>Planta tipus:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% habitatges i espais comuns complementaris (ECC). Habitatges d'1D i excepcionalment de 2D.</li> <li>- Sala d'estar, cuina i menjador comunitaris (computant com a ECCs)</li> </ul> <b>Planta baixa:</b> <ul style="list-style-type: none"> <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>- Aseo d'us comú.</li> <li>- Despatx per a direcció / consergeria</li> <li>- Habitatges</li> <li>- Opcionalment: espais comuns complementaris de caràcter flexible amb possibilitat d'ésser utilitzats per persones alienes als habitatges.</li> <li>- Equipament polivalent (amb possibilitat de connexió amb la biblioteca) de superfície aproximada de 100m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Tipologia genèrica allotjaments</b>	10-13 allotjaments amb: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peça principal que pugui contenir una cuina mínima amb extractor tipus Kitchennette</li> </ul>

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26_115_PLEC TECNIC	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>PSPYF-ASP6J-RYCIF</b> Data d'emissió: 2 de Juny de 2026 a les 11:20:26 Pàgina 23 de 23	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 19/05/2026 12:18 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 19/05/2026 13:17	ESTAT <b>SIGNAT</b>



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 596284 PSPYF-ASP6J-RYCIF B40E5E727B1CF0CA1533524C6598D1D7EF40E5CF) 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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estances/dormitoris de superfícies preferentment no inferiors a 12m<sup>2</sup></li> <li>- 1 cambra de bany</li> </ul>
	<p>Espais comuns complementaris compartits dels allotjaments</p> <p>Espai/s exterior intermedi privatius o comunitaris amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti la relació social</p> <p>Es demana que el màxim d'allotjaments siguin totalment adaptats, amb un mínim de 4.</p>
<b>Eficiència energètica</b>	Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB i optimització de sistemes passius i ventilació creuada
<b>Observacions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Previsió d'espai/s comuns complementaris (ECC) d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, que poden estar en planta baixa o distribuït per l'edifici i destinats a usos com: espai estar, menjador i cuina comunitària, bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc., addicional a la sala d'ús vinculat a l'equipament municipal.</li> <li>- Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu)</li> <li>- Incorporar criteris de biohabitabilitat</li> </ul>
<b><u>Documentació</u></b>	
<b>General</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protocol de sostenibilitat de l'AMB</li> <li>- Esquema de pressupost</li> <li>- Índex de plànols</li> <li>- Aixecament planimètric</li> <li>- Diagnosi estructural de l'any 2022</li> <li>- Estudi previ de viabilitat per la implantació d'habitatges a l'edifici de Can Costa a Sant Vicenç dels horts, realitzat al Setembre de 2024 per Llindar Arquitectura.</li> <li>- Estudi previ de potencial de reaprofitament de RECURSOS i valorització de residus realitzat per URRU, Recursos Urbans al febrer de 2026.</li> <li>- Protocol per a la redacció de projectes de restauració i d'intervenció arquitectònica</li> </ul>
	<b><u>Normativa:</u></b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decret 50/2020</li> <li>- Circular 8 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya</li> </ul>
<b>Planejament</b>	Certificat de règim urbanístic