

NÚMERO D'EXPEDIENT: 24/2026

PROCEDIMENT: OBERT NO HARMONITZAT

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS QUE REGULA EL CONTRACTE D'OBRES CORRESPONENTS A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI D'HABITATGE PLURIFAMILIAR DE NOVA CONSTRUCCIÓ DE 16 HABITATGES D'HPO EN RÈGIM GENERAL DE VENDA (EXCLOU EL MOVIMENT DE TERRES, EXECUCIÓ DE LA FONAMENTACIÓ I MURS PERIMETRALS D'INTERIOR DE PARCEL·LA) SITUAT AL CARRER LISZT NÚMERO 77 DE BADALONA

1.	Objecte del contracte.....	2
2.	Antecedents.....	2
3.	Emplaçament i descripció de l'actuació.....	3
4.	Abast dels treballs.....	3
5.	Adscripció de mitjans personals i materials.....	4
6.	Documentació tècnica del contracte.....	6
7.	Condicions d'execució de les obres.....	6
8.	Direcció facultativa de les obres, tècnica i executiva.....	7
9.	Coordinació de seguretat i salut.....	7
10.	Termini d'execució de les obres.....	8
11.	Gestió ambiental i de residus.....	8
12.	Documentació final d'obra (As Built)	8
13.	Post venda.....	9
14.	Normativa aplicable	10
15.	Annexos.....	10

1. Objecte del contracte

Obres de construcció d'un edifici d'habitatge plurifamiliar de nova construcció de 16 habitatges d'HPO en règim general de venda situat al carrer Liszt núm. 77 de Badalona.

El contracte comprèn exclusivament l'execució de les obres necessàries per a la construcció de l'edifici d'habitatge plurifamiliar, d'acord amb el projecte bàsic i d'execució aprovat, incloent-hi el conjunt de treballs, unitats d'obra, instal·lacions, acabats, mitjans auxiliars i actuacions complementàries necessàries per a la seva completa execució i posada en condicions d'ús, amb subjecció al projecte tècnic, als plecs que regeixin la licitació i a la normativa tècnica i sectorial aplicable.

No forma part de l'objecte del contracte l'execució de la resta d'obres de construcció de l'edifici, tals com moviment de terres i excavacions necessàries, execució de la fonamentació de l'edifici i murs perimetrals d'interior de parcel·la.

No formen part del contracte la direcció tècnica ni executiva de les obres, ni la coordinació de seguretat i salut, que es contractaran separatament.

Les obres s'executaran d'acord amb el Projecte Executiu de moviment de terres i fonamentació, que s'adjunta com a annex al present Plec, així com amb la documentació tècnica complementària (plànols, amidaments i pressupost).

2. Antecedents

ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A. (d'ara endavant, ENGESTUR), societat privada municipal de l'Ajuntament de Badalona, creada a l'empara del que estableix l'article 85 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, es configura també com a Entitat Urbanística Especial (EUE) d'acord amb la legislació urbanística de Catalunya i té la consideració de mitjà propi instrumental i servei tècnic de l'Ajuntament de Badalona.

Des de la seva creació l'any 1986, les funcions que conformen l'objecte social d'ENGESTUR s'han anat ampliant progressivament, adquirint posteriorment la condició d'Entitat Urbanística Especial l'any 2004 i esdevenint finalment mitjà propi de l'Ajuntament de Badalona l'any 2017.

D'acord amb els seus estatuts, ENGESTUR desenvolupa, entre d'altres, actuacions relacionades amb la creació de sòl urbanitzat, tant industrial com residencial, la renovació i remodelació urbana, així com la promoció i coordinació de la construcció d'edificis i altres actuacions vinculades al desenvolupament urbanístic i a la gestió d'habitatge.

En el marc d'aquestes funcions, ENGESTUR promou l'actuació consistent en la construcció d'un edifici d'habitatge plurifamiliar de nova construcció de 16 habitatges d'HPO en règim general de venda al carrer Liszt núm. 77 de Badalona, motiu pel qual es preveu la contractació de les obres necessàries per a la construcció de l'edifici d'habitatge plurifamiliar, d'acord amb el projecte bàsic i d'execució aprovat, incloent-hi el conjunt de treballs, unitats d'obra, instal·lacions, acabats, mitjans auxiliars i actuacions complementàries necessàries per a la seva completa execució i posada en condicions d'ús, sense incloure el moviment de terres, fonamentació i murs perimetrals d'interior de parcel·la.

3. Emplaçament i descripció de l'actuació

L'actuació objecte del present contracte s'ubica al solar situat al carrer Liszt núm. 77, al municipi de Badalona.

En aquest emplaçament es preveu la construcció d'un edifici d'habitatge plurifamiliar de nova construcció de 16 habitatges d'HPO en règim general de venda, promogut per ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A. (ENGESTUR), d'acord amb el corresponent Projecte Executiu redactat per a aquesta actuació.

El present contracte comprèn l'execució de les obres necessàries per a la construcció de l'edifici d'habitatge plurifamiliar, d'acord amb el projecte bàsic i d'execució aprovat, incloent-hi el conjunt de treballs, unitats d'obra, instal·lacions, acabats, mitjans auxiliars i actuacions complementàries necessàries per a la seva completa execució i posada en condicions d'ús, sense incloure el moviment de terres, fonamentació, murs perimetrals d'interior de parcel·la ni l'afermament del talús de la part posterior.

En concret, els treballs inclosos en el contracte són els següents:

- Estructura
- Cobertes
- Tancaments i divisòries
- Impermeabilització i aïllaments
- Revestiments
- Paviments
- Tancaments i divisòries practicables
- Instal·lacions: aigua, evacuació aigües, tèrmiques, ventilació, elèctrica, fotovoltaica, enllumenat, telecomunicacions, contra incendis i contra llamps.
- Fusteria
- Sanitaris i aixetes
- Ascensor
- Mobiliari i equipaments
- Varis

La definició detallada de les unitats d'obra, les característiques tècniques i les condicions d'execució es troben descrites en el Projecte Executiu, els plànols, els amidaments i el pressupost, documents que s'incorporen a la present licitació i que tenen caràcter contractual.

4. Abast dels treballs

L'abast del present contracte inclou l'execució de totes les unitats d'obra, treballs i operacions necessàries per a la correcta realització de les obres necessàries per a la construcció de l'edifici d'habitatge plurifamiliar, d'acord amb el projecte bàsic i d'execució aprovat, incloent-hi el conjunt de treballs, unitats d'obra, instal·lacions, acabats, mitjans auxiliars i actuacions complementàries necessàries per a la seva completa execució i posada en condicions d'ús (sense incloure el moviment de terres, fonamentació, murs perimetrals d'interior de parcel·la ni l'afermament del talús de la part posterior), d'acord amb les determinacions establertes en el Projecte Executiu, els plànols, els amidaments i el pressupost que formen part de la documentació contractual.

En particular, el contracte inclou, entre d'altres, els treballs següents:

- Estructura
- Cobertes
- Tancaments i divisòries
- Impermeabilització i aïllaments
- Revestiments
- Paviments
- Tancaments i divisòries practicables
- Instal·lacions: aigua, evacuació aigües, tèrmiques, ventilació, elèctrica, fotovoltaica, enllumenat, telecomunicacions, contra incendis i contra llamps.
- Fusteria
- Sanitaris i aixetes
- Ascensor
- Mobiliari i equipaments
- Varis

Treballs auxiliars i complementaris necessaris per garantir la correcta execució de les unitats d'obra previstes.

Així mateix, formen part de l'abast del contracte totes aquelles operacions i mitjans necessaris per garantir la correcta execució de les obres, incloent:

- La disposició dels mitjans materials i auxiliars necessaris.
- La elaboració del Pla de Seguretat i Salut en el treball
- L'adopció de les mesures necessàries en matèria de seguretat i salut, així com de protecció i senyalització del solar i de l'entorn de l'obra.

Tots els treballs s'hauran d'executar d'acord amb el Projecte Executiu, la normativa tècnica vigent i les indicacions que estableixi la direcció facultativa de les obres.

5. Adscripció de mitjans personals i materials

L'empresa adjudicatària haurà d'adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals i materials necessaris per garantir la correcta execució de les obres, d'acord amb les característiques, l'abast i el termini d'execució previstos en el projecte i en aquest Plec.

Durant tota l'execució del contracte, el contractista haurà de disposar dels equips humans, tècnics i dels mitjans materials suficients, adequadament dimensionats i amb la qualificació professional necessària per garantir l'execució correcta de totes les unitats d'obra.

5.1. Mitjans personals mínims

L'empresa adjudicatària haurà d'adscriure, com a mínim, el personal següent:

a) Tècnic responsable de l'obra

Tècnic amb titulació universitària habilitant per a la direcció d'obres d'edificació, de conformitat amb la normativa vigent, que acrediti una experiència professional mínima de **cinc (5) anys** en l'execució d'obres d'edificació.

Serà el responsable de la direcció tècnica dels treballs, de la coordinació de l'execució de l'obra i de la interlocució ordinària amb la Direcció Facultativa i amb ENGESTUR, SA.

b) Cap d'obra

Professional amb una experiència professional mínima de **cinc (5) anys** en l'execució d'obres d'edificació.

Serà responsable de la planificació, organització, coordinació i seguiment diari dels treballs, així com de la correcta implantació dels recursos humans i materials necessaris per a l'execució del contracte.

c) Encarregat d'obra

Professional amb una experiència professional mínima de **tres (3) anys** en l'execució d'obres d'edificació.

Serà responsable de l'organització directa dels equips de treball, del control de l'execució material de les diferents unitats d'obra i del compliment de les instruccions impartides per la Direcció Facultativa i pel cap d'obra.

A més dels perfils anteriors, l'adjudicatari haurà d'adscriure el personal tècnic, administratiu, especialitzat i operari necessari per garantir l'execució de totes les prestacions previstes en el projecte.

5.2. Mitjans materials mínims

L'empresa adjudicatària haurà de disposar, durant tota l'execució del contracte, com a mínim, dels següents mitjans materials:

- La maquinària, equips i mitjans auxiliars necessaris per a l'execució dels treballs.
- Els equips de protecció individual i col·lectiva exigits per la normativa vigent en matèria de seguretat i salut.
- Els mitjans de transport, càrrega, descàrrega, elevació i gestió de terres, runes i materials derivats de l'execució de les obres.
- Qualsevol altre equip auxiliar necessari per garantir la correcta execució de les unitats d'obra previstes en el projecte.

5.3. Adscripció efectiva del personal proposat

El personal identificat pel licitador en la seva oferta i que, si escau, hagi estat objecte de valoració com a criteri d'adjudicació haurà d'adscriure's efectivament a l'execució del contracte des de l'inici de les obres i mantenir-se durant tota la seva execució.

La substitució de qualsevol dels professionals adscrits únicament podrà autoritzar-se per causes degudament justificades i requerirà l'autorització prèvia d'ENGESTUR, SA, amb informe favorable de la Direcció Facultativa.

En tot cas, la persona substituïda haurà de reunir una titulació, qualificació professional i experiència **iguals o superiors** a les de la persona substituïda, sense que aquesta substitució pugui comportar una disminució del nivell tècnic valorat en l'oferta adjudicatària.

L'adscripció dels mitjans personals previstos en aquesta clàusula constitueix una **obligació contractual essencial**, de conformitat amb l'article 76.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

5.4. Acreditació dels mitjans personals

Abans de la formalització del contracte, i sempre que sigui requerit per l'òrgan de contractació, l'empresa adjudicatària haurà d'acreditar documentalment la disponibilitat del personal adscrit,

aportant la documentació justificativa de la seva titulació, experiència professional i vinculació amb l'empresa o del compromís de dedicació a l'execució del contracte.

Els professionals hauran de quedar identificats nominalment en l'oferta presentada, d'acord amb el model previst a l'Annex III del PCAP.

5.5. Incompliment

L'incompliment de l'obligació d'adscripció dels mitjans personals o materials establerts en aquesta clàusula, així com la substitució del personal sense la preceptiva autorització o amb professionals que no reuneixin els requisits exigits, podrà donar lloc a la imposició de les penalitats previstes en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i, si escau, a la resolució del contracte en els supòsits previstos per la LCSP.

6. Documentació tècnica del contracte

La documentació tècnica que regeix l'execució de les obres objecte del present contracte és la que integra el Projecte Executiu corresponent a construcció d'un edifici d'habitatge plurifamiliar de nova construcció de 16 habitatges d'HPO en règim general de venda situat al carrer Liszt núm. 77 de Badalona.

Aquesta documentació tècnica està constituïda, entre d'altres, pels documents següents:

- Projecte executiu de les obres.
- Plànols d'execució.
- Amidaments de les unitats d'obra.
- Pressupost.
- Estudi bàsic de seguretat i salut.

Aquesta documentació s'incorpora com a annex al present Plec de Prescripcions Tècniques i té caràcter contractual, essent d'obligat compliment per part de l'empresa adjudicatària durant l'execució de les obres.

En cas de discrepància entre els diferents documents que integren el projecte, s'estarà al que determini la direcció facultativa de les obres, sense perjudici del que estableixin els plecs que regeixen la present licitació i la normativa de contractació pública aplicable.

7. Condicions d'execució de les obres

L'empresa adjudicatària haurà d'executar les obres objecte del contracte d'acord amb el que estableixen el Projecte Executiu, la documentació tècnica que forma part de la licitació i les indicacions que, durant el desenvolupament dels treballs, estableixi la direcció facultativa de les obres.

L'execució de les obres s'haurà de dur a terme amb estricta observança de la normativa tècnica vigent, així com de la normativa aplicable en matèria de construcció, seguretat i salut laboral, medi ambient i qualsevol altra disposició que resulti d'aplicació.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar en tot moment dels mitjans personals i materials necessaris per garantir la correcta execució de les obres, d'acord amb les característiques del contracte i dins del termini establert.

Així mateix, el contractista serà responsable de la correcta organització i planificació de l'obra,

incloent la coordinació dels treballs, la gestió dels recursos humans i materials, i l'adopció de totes les mesures necessàries per assegurar el desenvolupament adequat de les obres.

L'empresa adjudicatària haurà de complir en tot moment les instruccions que li siguin comunicades per la direcció facultativa, sense perjudici de les responsabilitats que li corresponen com a contractista en relació amb la correcta execució de les obres.

Així mateix s'estableix com a condició d'execució de tipus ambiental el compliment de la clàusula 12 del present PPTP de gestió ambiental i de residus.

8. Direcció facultativa de les obres, tècnica i executiva.

La direcció facultativa de les obres serà designada per ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A. (ENGESTUR), en la seva condició de promotor de l'actuació.

La contractació dels serveis corresponents a la direcció facultativa d'obra i instal·lacions no forma part de l'objecte de la present licitació, i serà realitzada directament per ENGESTUR mitjançant el procediment que correspongui.

L'empresa adjudicatària haurà d'executar les obres d'acord amb el Projecte Executiu, la documentació tècnica que regeix el contracte i les instruccions, criteris i indicacions tècniques que estableixi la direcció facultativa d'obra i instal·lacions durant el desenvolupament de les obres.

Així mateix, el contractista haurà de facilitar a la direcció facultativa d'obra i instal·lacions tota la informació que li sigui requerida i prestar la col·laboració necessària per al correcte seguiment, control i supervisió de l'execució de les obres.

9. Coordinació de seguretat i salut

La coordinació de seguretat i salut durant l'execució de les obres serà designada i contractada per ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A. (ENGESTUR), en la seva condició de promotor de l'actuació.

La contractació d'aquest servei no forma part de l'objecte del present contracte d'obres, i serà realitzada directament per ENGESTUR mitjançant el procediment corresponent.

L'empresa adjudicatària haurà de complir en tot moment la normativa vigent en matèria de seguretat i salut en les obres de construcció, i en particular el que estableix el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, l'empresa adjudicatària haurà d'elaborar el Pla de Seguretat i Salut en el treball, d'acord amb l'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut que formi part del projecte, i sotmetre'l a l'aprovació de la direcció facultativa i del coordinador de seguretat i salut.

Així mateix, el contractista haurà de complir totes les instruccions que estableixi el coordinador de seguretat i salut durant el desenvolupament de les obres i adoptar les mesures preventives necessàries per garantir la seguretat dels treballadors i de tercers.

10. Termini d'execució de les obres

El termini previst per a l'execució de les obres objecte del present contracte és de dotze (12) mesos.

Aquest termini es computarà a partir de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig i d'inici de les obres, moment a partir del qual començarà a comptar el termini contractual d'execució.

L'empresa adjudicatària haurà de planificar adequadament el desenvolupament dels treballs per tal de garantir el compliment del termini establert.

A aquest efecte, abans de l'inici de les obres o en el termini que determini la direcció facultativa, l'adjudicatari haurà de presentar un programa o planning d'obra, en el qual s'indiquin les principals fases d'execució dels treballs i la seva programació temporal. Aquest programa haurà de ser coherent amb el termini d'execució establert i podrà ser objecte de seguiment per part de la direcció facultativa durant el desenvolupament de les obres.

11. Gestió ambiental i de residus

L'empresa adjudicatària haurà de complir en tot moment la normativa vigent en matèria de protecció ambiental i gestió de residus durant l'execució de les obres.

Abans de l'inici de les obres, el contractista haurà d'aportar el Pla de Gestió de Residus i un document signat per un gestor autoritzat que garanteixi la correcta destinació dels residus classificats per tipus.

En particular, el contractista serà responsable de la correcta gestió dels residus de construcció i demolició generats com a conseqüència de l'execució dels treballs objecte del contracte. Aquesta gestió haurà d'incloure la recollida, classificació, emmagatzematge temporal, càrrega, transport i lliurament dels residus a gestors autoritzats, d'acord amb la normativa aplicable.

Així mateix, el contractista haurà d'adoptar les mesures necessàries per minimitzar l'impacte ambiental de les obres, evitant abocaments incontrolats, emissions contaminants o qualsevol altra afecció al medi ambient o a l'entorn de l'obra.

La gestió dels residus generats s'haurà de realitzar d'acord amb el que estableix el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya, així com amb la resta de normativa ambiental que resulti d'aplicació.

Els costos associats a les runes procedents de l'obra aniran a càrrec de la Contractista.

12. Documentació final d'obra (As Built)

Un cop finalitzades les obres, l'empresa adjudicatària haurà de lliurar a ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A. (ENGESTUR) la documentació final d'obra o documentació "As Built", que reflecteixi fidelment l'estat final de les obres executades.

Aquesta documentació haurà d'incloure, com a mínim:

- Plànols "As Built", que recullin les possibles modificacions introduïdes durant l'execució de les obres respecte als plànols del projecte.
- Relació i descripció de les unitats d'obra executades, si escau.
- Documentació relativa als materials utilitzats, incloent certificats, fitxes tècniques i altres documents de qualitat.
- Qualsevol altra documentació tècnica que pugui ser requerida per la direcció facultativa per a la correcta identificació i manteniment de l'obra executada.

La documentació final d'obra haurà de ser validada per la direcció facultativa i lliurada al promotor en format digital i, si escau, en suport paper, abans de la recepció de les obres o en el termini que determini la direcció facultativa.

13. Post venda

La postvenda transcorrerà des de la signatura del Certificat Final d'Obra fins que s'acabi el termini de garantia ofert per la contractista, que com a mínim serà d'un any des de la data de recepció de l'obra.

Des del Certificat Final d'Obra fins la recepció de l'obra, transcorrerà no més d'un mes, sempre i quan estiguin resoltes totes les incidències i es puguin contractar els serveis comuns de tots els subministraments (aigua, llum, telecomunicacions, gas...).

Abans de l'Acta de Recepció, la contractista haurà realitzat les actes de posta en marxa de totes les instal·lacions, i verificat el correcte funcionament, amb el vistiplau de la direcció tècnica (facultativa) d'obra.

Abans de la recepció de les obres, la Propietat i la direcció tècnica (facultativa) d'obres procedirà a un repàs exhaustiu dels acabats dels habitatges i de l'edifici, quedant obligat la Contractista a executar totes aquelles obres i repassos necessaris en el termini raonable que li requereixi la Propietat.

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 a l'any. Aquest seguiment s'haurà de formalitzar amb les visites que siguin necessàries i com a mínim una als sis mesos durant el període de garantia de l'obra. A cada visita es redactarà un informe 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 tècnica (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.

La contractista es compromet a lliurar l'edifici totalment net. Aquesta neteja es refereix als espais comunitaris exteriors, espais comunitaris interiors dels edificis, els habitatges i l'equipament. Ha d'abastar els tancaments (vidres, escopidors, persianes, paraments de façana, cobertes, etc...), paviments, fusteria interior, mobiliari, sanitaris i qualsevol altra part de l'edifici o del seu entorn immediat.

14. Normativa aplicable

L'execució de les obres objecte del present contracte es regirà pel que estableixen el Projecte Executiu, el present Plec de Prescripcions Tècniques i la resta de documentació contractual, així com per la normativa vigent que resulti d'aplicació.

En particular, les obres s'hauran d'executar d'acord amb les disposicions següents:

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell en matèria de contractació pública.
- Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i la resta de normativa tècnica aplicable a l'edificació.
- La normativa estructural vigent, així com qualsevol altra normativa tècnica específica aplicable als elements estructurals.
- La normativa en matèria de seguretat i salut en les obres de construcció, i en particular el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre.
- La normativa municipal de l'Ajuntament de Badalona que resulti d'aplicació.
- La legislació urbanística de Catalunya i la resta de normativa autonòmica aplicable.

Així mateix, seran d'obligat compliment totes aquelles disposicions legals, reglamentàries i tècniques que resultin aplicables durant l'execució de les obres, encara que no hagin estat expressament esmentades en el present Plec.

15. Annexos

S'inclouran com annexos:

- Memòria executiva
- Plànols
- Amidaments
- Pressupost
- Estudi seguretat i salut

La directora de l'Àrea d'Habitatge