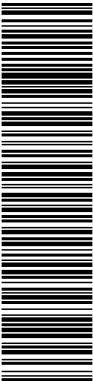


DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 1 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565BDD1089E9D0E624FCBAE619) 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/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



Exp. 176/26

PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES DEL CONCURS AMB INTERVENCIÓ DE JURAT PER A LA REDACCIÓ DE PROJECTES DE DIVERSES PROMOCIONS D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS.

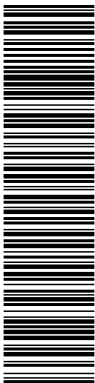
**LOT 1 - PARCEL·LA PERE CALDERS, AL CARRER DE PERE CALDERS 1
A CORBERA DE LLOBREGAT**

**LOT 2 - PARCEL·LA MATAÇÀS, AL CARRER ARMENTERES 60
A SANT FELIU DE LLOBREGAT**

**LOT 3 - PARCEL·LA OLORDA, AL CARRER MARQUÉS DE MONISTROL 40
A SANT FELIU DE LLOBREGAT**

**LOT 4 - PARCEL·LA CARMEN CONDE, AL CARRER CARMEN CONDE 10
A VILADECANS**

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DATES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 2 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnica superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD10989D0E624FCBAE619) 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/verificadorDocumentu/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, directius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la realització dels treballs encarregats. També concretar el procediment per a la redacció i presentació dels diferents documents en la realització dels quals ha d'intervenir l'equip adjudicatari de l'encàrrec, amb la finalitat que el contingut de l'encàrrec, un cop 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 les propostes més idònies, a judici del jurat, que han de servir de base per a la prestació de serveis d'assistència tècnica per a la redacció del projecte (i posterior direcció de les obres i direcció d'execució de les obres) de diversos edificis d'habitatges amb protecció oficial, i de la redacció dels instruments de planejament urbanístics amb concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el contingut propi dels projectes d'urbanització, quan s'escaigui (i posterior direcció de les obres i direcció d'execució de les obres).

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

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

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

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

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

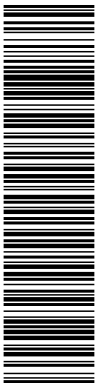
S'adjunten en el document annex les característiques de l'encàrrec i la documentació gràfica necessària per a la seva comprensió.

En el desenvolupament dels treballs caldrà seguir els criteris tècnics i funcionals, que pel cas que ens ocupa, dictaminin 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: 26-176_PLC_Tecnic	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 3 de 38	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07
	ESTAT SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD10989D0E6245CBAE6119) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



3. Abast dels treballs a realitzar

L'equip guanyador de cada promoció del concurs, 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 (i el desenvolupament de les instal·lacions, telecomunicacions, el projecte per a la llicència ambiental i els documents de sostenibilitat justificatius del compliment del protocol de sostenibilitat de l'AMB adjunts 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. A tots els efectes s'inclou la urbanització i arranament dels espais lliures interiors de parcel·la. I quan s'escaigui, els instruments urbanístics necessaris i projecte d'urbanització.

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

Aquests treballs seran:

- La direcció de les obres d'edificació i quan s'escaigui, la direcció de les obres d'urbanització dels espais lliures de l'interior de la parcel·la així com les obres d'arranjament i urbanització exterior de l'àmbit; seguiment ambiental de les obres, les llicències ambientals i d'activitat que corresponguin (aparcament...), la certificació energètica final i la redacció del projecte As-Built, així com la redacció del llibre de l'edifici i el manual d'ús i manteniment.
- La Direcció d'Execució de les obres, elaboració del programa de control de qualitat i el seu seguiment, la preparació del llibre de l'edifici i col·laboració en la resolució de les incidències que puguin ocórrer en fase de postvenda
- 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 i direcció d'execució de les obres del/s edifici/s d'habitatges s'adjudicaran en diferents contractes:

- Un per a la redacció del/s projecte/s complet/s i instruments urbanístics quan s'escaigui.
- Un altre per a les feines de direcció de les obres, la direcció d'execució de les obres, les feines de control de qualitat i els treballs de la fase postvenda.

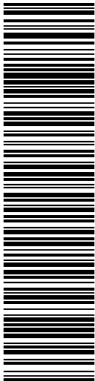
En tot cas, l'IMPSOL es reserva la decisió d'adjudicar o no, a l'equip guanyador de cada promoció del concurs els futurs contractes esmentats, de manera que aquest no té cap dret adquirit ni tindrà dret a indemnitzacions pel sol fet d'haver guanyat el concurs.

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

L'objecte del contracte no inclou les feines de seguretat i salut, que serà objecte d'una altra contractació 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.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 4 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6555DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



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

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

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

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

A continuació es descriu l'abast de cadascuna de les subfases de treball del projecte de l'edifici d'habitatges, aparcaments, locals comercials o equipaments (quan s'escaigui) i la urbanització corresponent.

- 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 pugués condicionar el plantejament inicial del projecte. Cal entendre que aquest concepte és diferent, i menys detallat, que el que correspon al projecte bàsic.

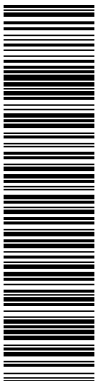
L'avantprojecte haurà de recollir una proposta concreta atenent a la normativa vigent i assolint els requeriments establerts per l'any 2030 del protocol de sostenibilitat de l'AMB incorporant l'estratègia energètica a seguir en fases posteriors per a assolir els valors objectiu.

L'avantprojecte inclourà: memòria genèrica amb quadres de superfícies i ràtios superfície útil envers superfície construïda, plànols així com una estimació del cost global i un mínim de 2 vistes en 3 dimensions.

A mode enunciatiu (no limitatiu), segons les particularitats de cada promoció, es definiran 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.
- Estratègies de disseny pel confort higrotèrmic.
- Proposta de tractament de la infraestructura verda.
- Presència d'espais ombrejats

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 5 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619247 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670E6DE655DD10989D0E624FCBAE619) 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/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



- Projecte bàsic:

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

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

Serà d'obligat compliment que dins del Projecte bàsic es justifiqui el compliment de la Normativa vigent. També es validarà el compliment dels objectius de sostenibilitat fixats en l'avantprojecte incorporant les simulacions, l'anàlisi de cicle de vida dels materials i aigua així com la certificació d'eficiència energètica del projecte.

Es lliuraran en aquesta fase (per part de l'equip adjudicatari) els documents del projecte d'activitats d'aparcament signat per un tècnic/a competent i visats pel col·legi corresponent. Estaran prèviament validats per l'enginyer/a municipal i pel departament de prevenció d'incendis de la Generalitat de Catalunya.

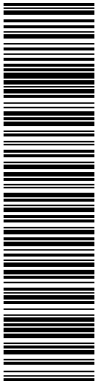
Si s'escau, es lliuraran per part de l'equip adjudicatari els documents del projecte de telecomunicacions.

L'IMPSOL contractarà un equip per a la realització de les feines de seguretat i salut. L'equip redactor del projecte d'arquitectura facilitarà tota la documentació necessària a l'equip adjudicatari de les feines de seguretat i salut i es coordinarà amb aquest.

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

- La disposició sobre el territori (àmbit de projecte) dels edificis i demés elements de la implantació, sempre i quan no estigui ja definida pel planejament urbanístic i/o el client.
- La concepció general de l'edifici.
- 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 i la formalització dels espais resultants.
- La definició constructiva completa de l'edifici o implantació, amb el desenvolupament dels detalls més fonamentals, incloent moviment de terres, fonaments, evacuació d'aigües i sanejament, estructures i elements portants, cobertes, tancaments i divisòries, revestiments, paviments interiors, retolació i numeració de les finques i si s'escaigués urbanització vinculada, jardineria, mobiliari urbà i enllumenat exterior.
- La definició bàsica de les instal·lacions d'aigua, ACS, elèctriques, gas, comunicacions, solar i ascensors, esquemes de principi, resumits si cal, però, definidors del funcionament general plantejat, amb reserva dels espais necessaris de pas i forats necessaris, incloent les possibles previsions.
- 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.
- 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 els permisos de llicències de l'Administració (llicència d'obres i d'ús o activitat, informe favorable de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil (Bombers) de la Generalitat de Catalunya, la concessió de beneficis

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 6 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6565DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



- propis dels habitatges amb protecció oficial, així com quantes altres siguin legalment o administrativa exigibles.
- 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.

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

En primera instància es lliurarà digitalment un esborrany del projecte bàsic sense visar que serà revisat per l'IMPSOL, per donar 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 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 2).

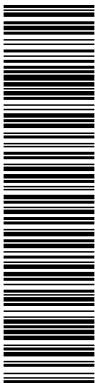
Documents de sostenibilitat justificatius del compliment del protocol de sostenibilitat de l'AMB durant el projecte bàsic:

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 7 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE656BDD10989D0E624FCBAE6119) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



El projecte executiu definirà, totalment i de manera detallada, el 100% de l'obra, incorporant a l'efecte tots el 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 contindrà les eines i les justificacions corresponents completades en la seva totalitat, amb les simulacions energètiques necessàries, anàlisi del cicle de materials i aigua per justificar el compliment de l'objectiu fixat pel protocol de sostenibilitat de l'AMB per a l'any 2030 del projecte i la certificació de l'eficiència energètica del edifici en correspondència amb els criteris fixats pel protocol.

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

Es lliurarà digitalment un esborrany del projecte executiu sense visat digitalment que serà revisat per una Oficina Tècnica externa que designi l'IMPSOL o pel propi personal de l'IMPSOL. Posteriorment es donarà l'informe d'aquestes revisions a l'equip redactor, el qual procedirà a realitzar les correccions escaients fins a la presentació de la versió definitiva visada del projecte.

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

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

Imatges virtuals projecte executiu:

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

Documents de sostenibilitat:

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

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

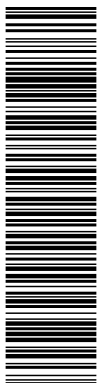
Simulació energètica detallada

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 8 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619247 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD109E9D0E624FCBAE619) 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_documento=IMPSOL



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:

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

Impacte ambiental dels materials

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

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

Caldrà desenvolupar anàlisis comparatius al llarg del projecte de diferents solucions constructives alternatives per als principals subsistemes de l'edifici així com el resultat conjunt de l'edifici. Com a mínim s'analitzarà la fase d'extracció i fabricació, de posta en obra i la de manteniment/durabilitat.

- La fase d'execució de l'obra.

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

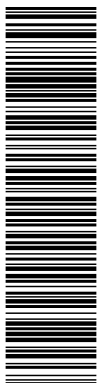
Per tal de garantir una correcta execució de les obres cal dotar dels mitjans professionals necessaris per tal de vigilar, comprovar i actualitzar l'obra amb les partides del projecte aprovat i la seva correcta realització. De la mateixa manera, s'han d'efectuar les accions, càlculs i assaigs necessaris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

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

L'equip d'arquitectura actuarà com a part de la direcció facultativa en col·laboració mútua i interactiva amb l'equip de la direcció d'execució d'obres. 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.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 9 de 38	El document ha estat signat o aprovat per : 2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565BDD1098E9D0E624CBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



- 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.
- Fer un seguiment econòmic de l'obra conformant les certificacions de l'obra executada fins a la liquidació, 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).
- Supervisió del model BIM d'acord els Plecs de Condicions i el BIM Manager de l'IMPSOL i introducció a aquest de les modificacions que puguin ocórrer i de tota aquella informació rellevant a criteri de l'IMPSOL amb l'objectiu de tenir-lo sempre actualitzat i accessible a tots els agents que participen a l'obra.
- Fer un seguiment del compliment de la planificació dels terminis d'execució de les obres i dels terminis parcials contractuals.
- Certificar els documents necessaris de cara a l'escriptura de l'obra nova i de divisió horitzontal.
- Coordinar-se amb els equips externs que realitzin la direcció d'execució de l'obra (estructura, instal·lacions, seguiment ambiental, i altres especialistes) i el control de qualitat.
- Coordinar les feines de Seguretat i Salut amb l'equip redactor contractat directament per l'IMPSOL.
- Coordinar-se amb l'equip tècnic 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.
- 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.
- 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.

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

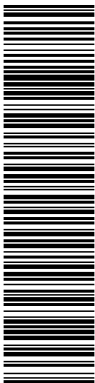
S'efectuarà un seguiment ambiental del compliment del Protocol de Sostenibilitat en fase d'obra per validar de forma continuada les premisses i els objectius de projecte que inclourà:

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

- Altres activitats incloses en el contracte

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 10 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6556DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



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

Igualment s'haurà de coordinar amb l'equip extern encarregat de la 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.

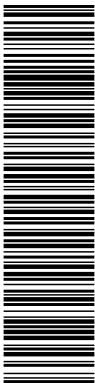
La direcció facultativa redactarà el Llibre de l'Edifici amb el projecte As-Built i tota la informació facilitada, inclosa la de control de qualitat; i proporcionarà a l'IMPSOL el model BIM definitiu: un document refós en el que quedi recollit tot l'historial de l'obra, el resultat final en geometria,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

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

- Treballs de seguiment de la "postvenda" fins al compliment del termini de garantia

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 11 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD10989D0E624FCBAE619) 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/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



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

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

- Altres generalitats

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

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

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

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

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

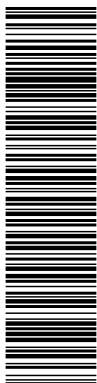
3.2 Treballs a realitzar per l'equip pluridisciplinar

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

L'EQUIP DE COL·LABORADORS:

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 12 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD10989D0E624FCBAE6119) 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/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



- (emissions i cost energètic associats, la generació de residus, contingut de matèria prima provinent de reciclatge..).
- Fase d'Obra: Seguiment ambiental a requeriment de les necessitats de l'obra, de la direcció facultativa i de l'IMPSOL, per resoldre els possibles dubtes que puguin sorgir a l'obra per assolir els nivells de sostenibilitat marcats en projecte. Inclòs la presentació de l'Etiqueta d'Obra Acabada i gestions necessàries amb l'ICAEN. Inclòs el seguiment del compliment del Protocol de Sostenibilitat (P.S) a través de la comprovació de l'impacte de modificacions no substancials durant l'obra. Inclòs l'elaboració dels informes corresponents que recullin les avaluacions qualitatives i quantitatives dels principals indicadors. Inclòs la preparació d'un document tipus "As-Built" del compliment del P.S, a lliurar al final de l'obra, amb una memòria dels canvis produïts i la comparativa amb l'estat del projecte executiu
 - Titulat/ada competent en acústica
 - Fase Projecte: Col·laboració en la redacció dels projectes bàsic i executiu i concretament la redacció de la justificació acústica del projecte. També s'inclou en cas necessari, l'estudi acústic específic de reverberació si el projecte compta amb espais tipus atris, patis coberts o potencialment sorollosos.
 - Fase d'Obra: Seguiment de l'obra assistint a totes les visites d'obra necessàries, a requeriment de les necessitats d'obra i de la direcció facultativa i l'IMPSOL. També inclou l'assessorament i la supervisió de les proves acústiques realitzades sobre l'obra acabada així com realitzar els estudis necessaris i proposar solucions en cas d'incompliment.
 - Especialista BIM manager
 - Fase projecte: Realitzar el model BIM en les fases de projecte bàsic i executiu sota els requeriments de la metodologia BIM (Building Information Modelling) i del plec de requisits per als projectes de l'AMB que s'annexa a la documentació de licitació.
 - Fase obra: Actualització de manera periòdica del model BIM durant el procés d'obra incloent les modificacions i tota aquella informació que es consideri rellevant amb l'objectiu de tenir-lo sempre actualitzat i accessible a tots els agents que hi participen. Inclou la realització del model As Built.

ESPECIALISTA EN CONTROL DE COSTOS I DIRECTOR D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Els treballs a realitzar inclouen en línies generals, el control de costos i confecció de pressupostos, planificació d'obra i processos constructius, i la direcció d'execució de les obres i el seguiment del control de qualitat a més de la preparació del llibre de l'edifici conjuntament amb la direcció d'obra. També inclou el seguiment i col·laboració en la resolució de les incidències que puguin ocórrer durant la fase de postvenda.

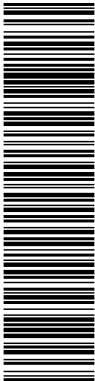
Treballs a realitzar durant la fase de redacció de l'avantprojecte i el projecte bàsic i executiu:

- Fer el seguiment i col·laborar en la redacció del projecte bàsic i executiu, mitjançant l'estudi, la revisió i la validació, des del punt de vista constructiu i econòmic, de les solucions plantejades per l'equip redactor. L'equip adjudicatari participarà en les reunions de seguiment del projecte que l'IMPSOL consideri necessàries.
- Elaborar l'estat d'amidaments i pressupost mitjançant el programa TCQ, d'acord amb les directrius de l'IMPSOL i sobre la base de costos reals i actualitzats de mercat. Durant la redacció del projecte bàsic i executiu, l'equip adjudicatari haurà de mantenir actualitzada l'estimació del cost d'execució i informar-ne regularment l'IMPSOL. A més de les avaluacions corresponents a cadascuna de les fases del projecte, s'haurà de presentar una actualització de costos en cada reunió de seguiment o sempre que l'IMPSOL ho requereixi.
- Elaborar el programa de control de qualitat, incloent-hi la tramitació del visat corresponent.

Treballs a realitzar durant la fase d'execució de les obres

L'abast de les tasques en aquesta fase són les pròpies de la direcció d'execució de les obres, per les quals l'adjudicatari està facultat i és competent. De manera no limitativa s'exposen els següents treballs:

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 13 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6565DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL

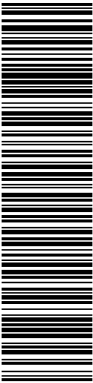


- Aprovar el replanteig.
- Controlar el cost previst de liquidació al dia durant tot el procés d'execució de les obres, informant cada mes a IMPSOL de la situació actual, i lliurant cada mes informe segons detall facilitat per l'IMPSOL.
- Aclarir els dubtes que puguin plantejar-se respecte a materials, mètodes i sistemes constructius, i facilitar la interpretació escaient sobre l'execució de les solucions i detalls previstos al projecte.
- Donar instruccions complementàries d'execució i elaborar detalls sobre qüestions imprevistes, consignat-ho sempre al llibre d'ordres.
- Redactar les actes de les visites consignat els avenços i les instruccions/incidències i complimentar el llibre d'ordres de l'obra.
- Aportar solucions constructives a les variants obligades pel curs de l'obra, consignat-ho sempre al llibre d'ordres.
- Supervisar i controlar en tot moment l'obra, donant les instruccions escaients per a una correcta utilització de materials, pràctica constructiva i execució del projecte, consignat-ho sempre al llibre d'ordres.
- Aprovar tècnicament les variants proposades durant el curs de l'obra pel contractista mitjançant la direcció executiva, consignat-ho sempre al llibre d'ordres.
- Verificar la qualitat de materials, equips i execucions, amb el suport de l'equip de control de qualitat, i coordinar aquests perquè realitzin el seu treball dins de la planificació de l'obra.
- Elaborar la relació valorada i la certificació de l'obra executada i presentar ambdós abans del dia 5 del mes següent a la seva execució.
- Fer un seguiment econòmic de l'obra fins a la liquidació d'aquesta i, si és el cas, proposar a l'IMPSOL els preus contradictoris i elaborar totes les modificacions necessàries i oportunes.
- Col·laborar en la recollida de dades i redacció dels projectes modificats i/o complementaris del projecte adjudicat, així com la liquidació final d'obra. La col·laboració abastarà l'elaboració de documentació referent a amidaments, preus, plànols i memòries.
- Impulsar i seguir l'acompliment de la materialització del pis mostra, d'acord a les fites contractuals amb l'empresa constructora
- Supervisar i informar del compliment de les Normatives de tots els serveis existents, de cara al compliment de la inspecció de qualsevol de les ECA.
- Fer un seguiment del compliment de la planificació dels terminis d'execució de les obres i dels terminis parcials contractuals, i de manera molt especial, fer el seguiment del compliment de les fites per tal de poder-se realitzar les connexions d'enllaç dels diferents subministres de companyia.
- 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.
- Fer el seguiment en obra del Programa de control de Qualitat, inclòs el certificat de compliment final i el seu visat. Aquesta tasca inclou la recollida de dades del laboratori i dels certificats dels materials, i contempla la interpretació i verificació de resultats i la proposta de mesures, assaigs i comprovacions alternatives en cas d'incompliments i/o resultats negatius. També caldrà preparar la documentació sol·licitada per l'empresa que realitza les tasques de control tècnic envers l'informe preceptiu d'aquesta a l'asseguradora de la pólissa de la garantia desenal.

Treballs a realitzar durant la fase de post lliurament dels habitatges i el termini de garantia de les obres

- Fer el seguiment de la fase de postvenda d'acord amb la tipologia de la promoció i les directrius de l'IMPSOL.
- Efectuar les visites i redactar quants informes siguin necessaris en relació als repassos, defectes i patologies que s'observin. Donar instruccions a l'empresa constructora i realitzar el seguiment de les seves reparacions.
- Redactar un informe sobre l'estat de la promoció i d'acord a les necessitats concretes en cada moment segons instruccions d'IMPSOL, amb valoració expressa de les solucions constructives, als 6 mesos, a l'any respecte a la data de recepció de les obres i al finalitzar el termini de garantia. En cas de detectar incidències s'ordenarà al contractista la resolució dels defectes i patologies observades i realitzarà el seguiment de les seves reparacions, en coordinació amb el director d'obra.
- Col·laborar de manera genèrica tant amb l'IMPSOL com amb el contractista i la resta d'agents intervinents en la resolució de problemàtiques derivades d'aspectes de la seva competència, proposant solucions, elaborant informes.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 14 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6555DD1098E9D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



3.3 Seguiment i control dels treballs

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

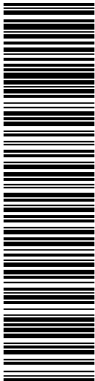
A les reunions de seguiment i control, l'equip adjudicatari aportarà la documentació que s'hagi acordat amb el personal tècnic designat per l'IMPSOL, tenint cura que els documents i plànols de treball siguin intel·ligibles. Amb aquest objectiu, s'escolliran les escales de representació i colors més adients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

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

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

Mar Sierra Figueras
Arquitecta del Servei d'Habitatge i
Innovació de l'IMPSOL

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 15 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnica superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE565BDD1098E9D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



ANNEX CRITERIS PER A LES PROPOSTES

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

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

1. Context urbà

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

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

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

2. Unitat tipològica i d'agregació

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

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

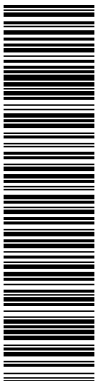
Els habitatges han de considerar les tasques de les cures, tenir en compte els espais d'emmagatzematge i per la bogada, atenent a criteris de continuïtat, higiene i accessibilitat, alimentació, recollida de brossa i reciclatge. L'estesa de roba ha d'estar resolta a l'habitatge, protegida de les vistes,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

Donat que l'objectiu de l'IMPSOL no és només afavorir l'accés a l'habitatge, sinó també vetllar per la creació de comunitats actives que parteixi del compartir, es demana planificar també espais comunitaris, segurs i inclusivament, d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil entre 1 i 3 m2 per habitatge, que poden estar en planta baixa o distribuït per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc. Un d'aquest espais seria desitjable que tingués una dimensió suficient per a reunions de tots els habitants de la promoció. Els espais comuns complementaris (ECC) d'aquestes característiques han de ser espais habitables perquè es puguin computar als allotjaments, tenir il·luminació i ventilació natural i complir amb el Decret 50/2020.

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

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 16 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619247 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6565DD1098E9D0E624FCBAE619) 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/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



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

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

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

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

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

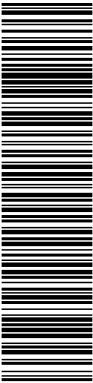
3. Estratègia de disseny sostenible i millora de la biohabitabilitat

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

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

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

DOCUMENT PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 17 de 38	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	ESTAT SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6555DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



4. Optimització dels costos i rendibilitat del conjunt:

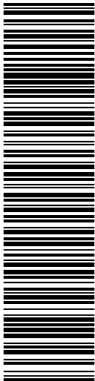
Al llarg de tot el desenvolupament del projecte i obra serà prioritari observar la coherència entre la qualitat del projecte i el cost de la intervenció, i l'equilibri entre superfície construïda i útil, amb vista a garantir la viabilitat econòmica de la construcció projectada.

FUNCIONAMENT DEL CONCURS

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

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

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 18 de 38	El document ha estat signat o aprovat per 2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6555DD10989DD0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



ANNEX PARCEL·LA PERE CALDERS A CORBERA DE LLOBREGAT – LOT 1

Emplaçament

Plànol situació S/E:

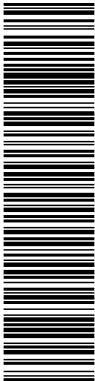


Plànol de qualificació urbanística S/E (planejament vigent)



*Imatges sense valor normatiu

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 19 de 38	El document ha estat signat o aprovat per 2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD1098ED0E624FCBAE6119) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL



Programa i normativa

Es tracta d'un solar exempt davant d'una rotonda on el límit oest correspon a un tram rectilini del carrer d'Emili Teixidor i la resta es desenvolupa mitjançant un traçat sinuós. Els vials que transcorren per la banda nord (Pere Calders) i la banda sud (Casanovas) tenen el seu encontre en el límit est que dona front a la rotonda. La cota del solar baixa longitudinalment d'oest a est té una pendent mitjana propera al 13%.

L'entorn proper es constitueix, al nord i a l'oest, d'un teixit residencial en consolidació amb altres equipaments i serveis entre els quals destaca l'escola pública Cau de la Guineu, a l'altra banda del carrer Pere Calders, i un supermercat, a l'altra banda del carrer d'Emili Teixidor. Per la banda est i sud, a l'altra banda del carrer Casanova, preval el teixit industrial amb naus mitjanes i grans.

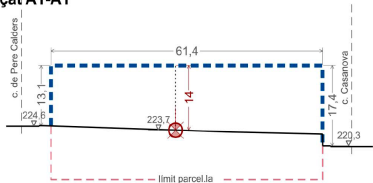
El solar, qualificat d'equipament, representa una oportunitat per acollir l'ús d'allotjament dotacional i oferir habitatges en règim de lloguer, per donar resposta a la creixent demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Corbera de Llobregat.

En paral·lel al concurs s'està tramitant un Pla Especial Urbanístic (PEU), esborrany del qual s'ha adjuntat a la documentació de concurs. Aquest no és un document aprovat definitivament, però s'hauran de seguir els paràmetres urbanístics com l'edificabilitat, l'ARM i la ocupació màxima.

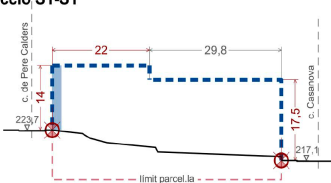
La parcel·la disposa d'una superfície de 2.167 m² de sòl. El Pla Especial determina, per l'àmbit 5a de Pere Calders, una edificabilitat total de 3.901 m² de sostre, aplicant l'IEN de 1,80m²st/m²s, i una ocupació màxima del perímetre de la parcel·la d'un 70%.

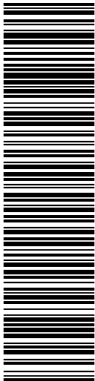
Les condicions d'ordenació de l'edificació es troben representades al plànol O2.5 del Pla Especial. Es tracta d'un edifici amb una alçada reguladora màxima des del carrer Casanova de 17,5m i des del carrer Pere Calders de 14m. Tal com marca el plànol, el volum alineat amb el carrer Pere Calders amb A.R.M de 14m pot arribar a una profunditat màxima de 22m, i a partir d'aquest límit, s'ha d'ajustar a l'A.R.M del carrer Casanova. El Pla especial també determina una alineació i ocupació preferent, marcades en planta.

Alçat A1-A1'



Secció S1-S1'





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6555DD10989DD0E624FCBAE619) 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/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



El nombre d'habitatges màxim previst en el Pla Especial es situa entre 55-75. D'acord amb l'Ajuntament, es pretén assolir aproximadament 50 allotjaments dotacionals, de manera que siguin majoritàriament de 2D (80%) i en menor mesura d'1D i 3D (10% de cada). El nombre d'habitatges i el % d'1D, 2D i 3D no és determinant, però sí que es valorarà esgotar el sostre, l'optimització de la superfície útil de lloguer vs. la superfície construïda i la qualitat del projecte resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles i inclosius, incorporant criteris de perspectiva de gènere i complint la normativa vigent d'habitabilitat. Les unitats hauran de disposar, com a mínim, d'una estança principal de cuina-menjador-estar, habitacions de superfície no inferior a 12 m² i una cambra de bany.

Es preveu la introducció d'espais comuns complementaris (ECC) complint el Decret 50/2020, a raó d'aproximadament 2m²/habitatge que poden distribuir-se per l'edifici i allotjar diversitat d'usos com: bugaderia, cuina comunitària, habitació satèl·lit, etc.

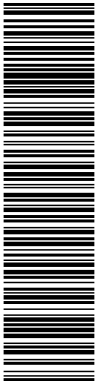
La planta baixa es destinarà a ús residencial, incloent habitatges i espais comuns complementaris, contemplat els espais comuns i d'instal·lacions normatius i vinculats a l'edifici. Es recomana sensibilitat en la relació de la planta baixa amb l'espai públic, i una relació fluida amb els habitatges garantint el principi d'intimitat i separació entre ells. No es preveu la construcció de cap planta soterrani.

Pel que fa la sostenibilitat ambiental, el projecte haurà de complir els criteris establerts pel planejament i la normativa ambiental vigent i garantir el compliment dels criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL, amb especial atenció a la reducció de la demanda energètica i de la petjada ambiental de l'edifici.

PROPOSTA DE PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS ORIENTATIUS SEGONS P.E

Edificabilitat	3.901 m ² st
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alçada reguladora màxima	Des del carrer Pere Calders – 14m Des del carrer Casanova – 17,5m *segons plànol d'ordenació O-02.5 del Pla Especial
Ús dominant	Allotjament dotacional i altres allotjaments admesos en sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, d'acord amb la normativa vigent a cada moment.
Usos admesos	Docent, assistencial, socio-cultural i administratiu. Activitats complementàries: en PB s'admet comerç al detall i restauració amb un màxim del 10% del sostre implantat
Cossos volats	D'acord amb el Pla Especial els cossos i elements volats podran a un màxim de 1,80m. *segons plànol d'ordenació O-02.5 del Pla Especial

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 21 de 38	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE655BDD109E9D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Milijant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



Planejament:

Planejament vigent

Segons el Certificat de Règim Urbanístic:

a) El planejament vigent és el Pla general d'ordenació de Corbera de Llobregat. La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 28 d'abril de 1999 acordà donar conformitat al Text refós de la Revisió del Pla general d'ordenació de Corbera de Llobregat, tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord, de Comissió d'Urbanisme, d'aprovació definitiva de 15 de juliol de 1998. La revisió del planejament no és en curs.

b) La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 16 d'octubre de 2002, va acordar donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord, de 17 d'abril de 2002, d'aprovació definitiva del Pla parcial d'ordenació del sector denominat 5a àrea d'actuació i ampliació del nucli urbà, i va acordar publicar aquest acord al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata. Aquest acord es va publicar en el DOGC núm. 3823 en data 17 de febrer de 2003.

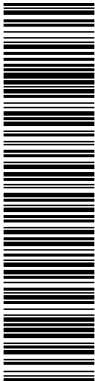
c) La Comissió Territorial d'Urbanisme d'àmbit metropolità de Barcelona, en la sessió de 18 de març de 2014, va donar conformitat al Text refós de la Modificació de regulació d'usos de les ordenances reguladores del Pla parcial del sector UA-5a, del municipi de Corbera de Llobregat, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'àmbit metropolità de Barcelona de 25 de juliol de 2013, i va acordar publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata. Aquest acord es va publicar en el DOGC núm. 6630 en data 26 de maig de 2014.

d) El text refós de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació fou publicat íntegrament en el DOGC núm. 4452 de 22 d'agost de 2005. Hi ha diverses modificacions de planejament d'articles de les normes urbanístiques, entre les quals:

- Modificació de la regulació d'usos en sòl urbà de les normes urbanístiques del Pla general publicada en el DOGC núm. 6631 de 27 de maig de 2014.
- Modificació de les normes urbanístiques del Pla general en matèria d'accessibilitat, publicada en el DOGC núm. 7042 de 21 de gener de 2016.

e) La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 19 de setembre de 2022 va aprovar definitivament el Pla especial de modificació d'usos d'equipaments públics Ep-B i EP-C del Pla parcial del sector 5a àrea d'actuació i ampliació del nucli urbà, expedient 2022/077846/M.

Tot i el planejament vigent, els paràmetres urbanístics i d'ordenació de l'edificació seran d'aplicació els determinats pel **Pla Especial Urbanístic (PEU) de març 2026, actualment en tramitació. Esborrany adjuntat a la documentació de concurs.*



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6E655BD10989D0E624FCBAE619) 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



Programa funcional

Habitatges

Aproximadament 50 allotjaments dotacionals

(Reserva del 4% per habitatges adaptats)

Programa funcional

Plantes tipus

- 100% habitatges i espais comuns complementaris (80%2D i 10%3Di1D respectivament)

Planta baixa:

- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)
- Vestíbuls i accessos habitatges
- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat
- Possibilitat d'espais comuns complementaris
- Habitatges
- Trasters

Tipologia genèrica allotjaments

Peça principal de cuina-menjador-estar
Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m²
1 cambra de bany
Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social
Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament

Eficiència energètica

Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB
Optimització de sistemes passius i ventilació creuada

Observacions

Previsió d'espai/s comuns complementaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 100 m², que poden estar en planta baixa o distribuïts per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc.,

Possibilitat d'usos col·lectius en coberta.

Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu)

Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.

Documentació

General

Plec de requeriments BIM
Protocol de sostenibilitat de l'AMB
Guia de plànols
Esquema de pressupost

Planejament

Pla Especial redactat al març 2026

Topogràfic

Aixecament topogràfic en CAD

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 23 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D655BD10989D0E624CBAE6119) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



ANNEX PARCEL·LA A MATAÇÀS 60 A SANT FELIU DE LLOBREGAT – LOT 2

Emplaçament

Plànol situació S/E:



Plànol de qualificació urbanística S/E



**Imatges sense valor normatiu*

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 24 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619247 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6E655BDD109E9D0E624CBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Milijant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



Programa i normativa

El solar ubicat al municipi de Sant Feliu de Llobregat, té una geometria trapezoidal i allargassada en sentit nord-sud i configura el front sobre el carrer Armenteres d'una gran illa industrial per la seva banda est. Al nord, limita amb un tram de 40 m gairebé pla del carrer d'Anselm Clavé, a l'est amb un tram de 115 m sobre el carrer Armenteres, amb una pendent ascendent al voltant del 2,5%, al sud amb el canal obert de la riera de Pahissa i a l'oest amb els sòls industrials de Matacàs. A la parcel·la adjacent, es troba la nau Matacàs, construïda a l'any 1954 que, tot i no estar catalogada, hi ha voluntat de preservar pels seus valors arquitectònics i històrics.

El terreny de l'interior del solar es configura amb dues plataformes longitudinals: La plataforma superior, en contacte amb el front principal (carrer d'Armenteres), acull actualment dues naus preexistents, sense ús i tapiades. La plataforma inferior, a uns 3 m per sota de la rasant del carrer d'Armenteres i en continuïtat amb els sòls industrials adjacents, acull l'accés des del carrer d'Anselm Clavé, així com dos grans parterres que contribueixen a organitzar les circulacions i algunes places d'aparcament. Atesa la contigüïtat amb el polígon industrial, i partint de la necessitat de garantir una convivència adequada entre els diferents usos, les propostes hauran de mostrar una sensibilitat especial pel que fa a les visuals, l'impacte acústic i la relació entre els allotjaments i les activitats productives. En tot moment, caldrà assegurar la compatibilitat entre l'ús d'allotjament dotacional i el manteniment de les activitats econòmiques existents al polígon.

El solar, qualificat d'equipament, representa una oportunitat per acollir una promoció d'allotjaments dotacional en règim de lloguer, per donar resposta a la creixent demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Sant Feliu de Llobregat. També es pretenen incorporar espais públics de qualitat, creant sinèrgies amb l'entorn i amb l'emblemàtica Nau Matacàs. Tot i així, cal tenir en compte que el polígon Matacàs manté activitat industrial a dia d'avui. Per aquest motiu, es preveu disposar d'un element de separació entre l'àmbit d'activitat i circulació de vehicles del polígon i el solar destinat als allotjaments. Les propostes del concurs hauran de definir el tractament d'aquest límit (tanca), conciliant la seguretat i la privacitat tant de les activitats industrials com de les persones residents, i el manteniment de les visuals sobre la nau Matacàs des de l'espai públic.

Per garantir la seguretat de les persones usuàries dels espais lliures de la parcel·la, no es preveu que l'accés rodat al polígon travessi aquest element de separació. Tampoc es recomana adossar l'edificació a la tanca ni aproximar-hi excessivament els volums edificats. Caldrà preveure una distància suficient que garanteixi unes condicions adequades d'habitabilitat, aïllament al soroll, il·luminació, ventilació i privacitat dels allotjaments. Així mateix, el tractament dels espais lliures situats entre els volums edificats i el límit del polígon haurà d'incorporar criteris d'accessibilitat, visibilitat i perspectiva de gènere: la separació respecte de la tanca s'haurà de resoldre com un espai segur i qualificat, evitant la formació de franges residuals, estretes, amb racons, manca de visibilitat o susceptibles de generar percepció d'inseguretat.

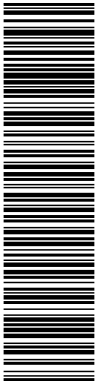
Pel que fa a l'ordenació de l'edificació i dels espais lliures resultants, i d'acord amb la voluntat municipal de preservar les visuals a la façana principal de la nau Matacàs, es recomana preveure al davant un espai lliure d'edificació i un tractament del límit que en permeti la contemplació. Aquest espai tindrà vocació de plaça cívica i haurà de posar en valor la presència de la façana de la nau, alhora que reforçar les connexions amb els espais públics i els elements urbans de l'entorn, especialment el carrer d'Armenteres (antic camí a Sant Joan Despi), la plaça del Vuit de Març i l'antic recinte fabril de Can Bertrand.

En paral·lel al concurs, s'està tramitant un Pla Especial Urbanístic, l'esborrany del qual s'ha incorporat a la documentació del concurs, i que determina els paràmetres de sostre i d'ordenació de l'edificació que caldrà seguir. Els paràmetres de l'ocupació i de la separació respecte de la Riera de Pahissa, es regiran pels criteris establerts per l'Ajuntament explicitats més endavant en aquest plec.

La parcel·la disposa d'una superfície de 3.702 m² de sòl. El Pla Especial determina una edificabilitat total de 11.107 m² de sostre, aplicant l'IEN de 3,00m²st/m²s. Tot i que el PEU preveu una ocupació màxima del 100%, d'acord amb l'Ajuntament s'haurà de considerar una ocupació màxima del 65%, per tal de preservar les visuals a la Nau Matacàs comentades anteriorment.

Les condicions d'ordenació de l'edificació es troben representades al plànol O2.2 del Pla Especial. Es tracta d'un edifici amb una alçada reguladora màxima de 34,00 m a partir del punt que marca el plànol

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 25 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619247 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6555DD10989D0E624CBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



d'ordenació. El Pla Especial també marca el límit de l'alineació màxima sobre rasant, deixant un extrem de la parcel·la limitant amb la Riera de Pahissa només edificable sota rasant. En relació amb aquest límit, el document d'aprovació inicial del PEU preveu una separació de 15 m. A petició de l'Ajuntament, aquesta distància podria reduir-se fins a 5 m, també amb l'objectiu de preservar les visuals i l'accés a la façana principal de la Nau Matacàs.



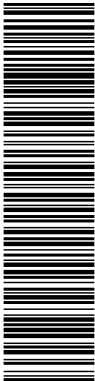
El nombre d'habitatges màxim previst en el Pla Especial és situa entre 140-190; en qualsevol cas, d'acord amb l'Ajuntament es pretén assolir aproximadament 150 allotjaments dotacionals, de manera que siguin majoritàriament de 60% 1D, 20% 2D i 20% 3D orientats a gent jove. El nombre d'allotjaments i el % d'1D, 2D i 3D no és determinant, però sí que es valorarà esgotar el sostre, la optimització de la superfície útil de lloguer vs. la superfície construïda i la qualitat del projecte resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles i inclusius, incorporant criteris de perspectiva de gènere i complint la normativa vigent d'habitabilitat. Les unitats hauran de disposar, com a mínim, d'una estança principal de cuina-menjador-estar, habitacions de superfície no inferior a 12 m² i una cambra de bany. També es preveu destinar una part de la superfície a la creació d'entre 4 i 10 agrupacions (clústers) de 3 o 4 allotjaments d'1D cas, que comparteixin un espai comú complementari complint el Decret 50/2020 que sigui destinat a sala-cuina-menjador d'ús privatiu.

A més a més, es preveu la introducció d'espais comuns complementaris (ECC) per a tota la comunitat, complint el Decret 50/2020, a raó d'aproximadament 2m2/habitatge que poden distribuir-se per l'edifici i allotjar diversitat d'usos com: co-working, bugaderia, cuina comunitària, habitació satèl·lit, etc.

La planta baixa preveu allotjaments i espais comuns complementaris, així com l'aparcament de bicicletes, amb l'objectiu de reforçar el caràcter urbà del conjunt. També haurà d'incorporar els espais comuns, tècnics i d'instal·lacions exigits per la normativa i necessaris per al funcionament de l'edifici. La proposta haurà de resoldre amb especial cura els allotjaments situats en aquesta planta, tant pel que fa a les condicions d'habitabilitat i de privacitat visual i acústica respecte de l'activitat industrial del polígon, com a la seva relació amb l'espai públic central previst davant de la façana de la nau Matacàs. En aquest sentit, caldrà evitar una exposició excessivament directa dels espais residencials i incorporar les mesures necessàries per compatibilitzar-ne la privacitat amb el caràcter obert, cívic i col·lectiu d'aquest espai.

Es farà la previsió d'una planta soterrani d'aparcament amb un mínim d'una plaça per cada dos habitatges, l'espai sobrant es podrà optimitzar amb trasters. De la mateixa manera, es valorarà el disseny d'un soterrani ventilat i il·luminat naturalment amb la voluntat d'obrir la possibilitat que en un futur es pugui destinar a un altre ús. D'acord amb el PEU, també s'haurà de preveure una plaça de bicicleta i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, en un espai segur i preferentment cobert.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6E655BD109E9D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador?codigo_entidad=IMPSOL



Pel que fa la sostenibilitat ambiental, el projecte haurà de complir els criteris establerts pel planejament i la normativa ambiental vigent i haurà de garantir el compliment dels criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL, amb especial atenció a la reducció de la demanda energètica i de la petjada ambiental de l'edifici i als criteris d'infraestructura verda, confort higrotèrmic i de reducció de l'illa de calor en relació a la urbanització.

PROPOSTA DE PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS ORIENTATIUS SEGONS P.E

Edificabilitat	11.107 m²st
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alçada reguladora màxima	34,00 m (des del C/ Armenteres) *segons plànol d'ordenació O-02.2 del Pla Especial
Ús dominant	Allotjament dotacional i altres allotjaments admesos en sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, d'acord amb la normativa vigent a cada moment.
Cossos volats	D'acord amb el Pla Especial els cossos i elements volats podran a un màxim de 1,80m. *segons plànol d'ordenació O-02.2 del Pla Especial
Aparcament	Mínim 1 plaça d'aparcament per cada dos habitatges Previsió d'una plaça per VMP i/o bicicletes per habitatge en un espai preferentment cobert.

Planejament:

Planejament vigent	a) PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL SECTOR INDUSTRIAL DE ARMENTERAS-MATACAS (1989) Expedient Ajuntament: PL-1987/05 Expedient Generalitat: 129967 b) MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A LA XARXA VIÀRIA DEL C. DE SANT JOSEP EN EL TRAM COMPRÉS ENTRE EL C. DE RAMON Y CAJAL I EL C. ARMENTERES (2007) Expedient Ajuntament: T0042007/01 Expedient Generalitat: 234180 <i>*Tot i el planejament vigent, els paràmetres urbanístics de sostre i d'ordenació de l'edificació es prendran del Pla Especial (redactat al març 2026) i dels estipulats per l'Ajuntament.</i>
--------------------	---

Programa funcional

Habitatges	Aproximadament 150 allotjaments dotacionals. (Reserva del 4% per habitatges adaptats)
Programa funcional	Plantes tipus - 100% habitatges i espais comuns complementaris (60%1D i 20% 2D i 20% 3D respectivament)



Planta baixa:

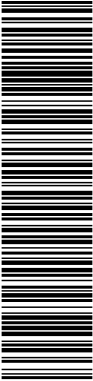
- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)
- Vestíbuls i accessos habitatges
- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat
- Possibilitat d'espais comuns complementaris
- Habitatges
- Trasters
- Aparcament bicicletes

Planta soterrani:

- Aparcament
- Trasters (opcional)
- Aparcament bicicletes

Tipologia genèrica allotjaments	- Peça principal de cuina-menjador-estar - Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m2 - 1 cambra de bany - Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social - Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament
Clúster genèric	- Agrupacions de 3 / 4 allotjaments amb: - o Peça principal que pugui contenir una cuina mínima tipus Kitchenet amb extractor - o Estança i habitació de superfícies no inferior a 12m2 - o 1 cambra de bany - Espai comú complementari compartit dels allotjaments del clúster - Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti la relació social
Eficiència energètica	Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB Optimització de sistemes passius i ventilació creuada
Observacions	Previsió d'espai/s comuns complementaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 300 m², que poden estar en planta baixa o distribuïts per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc., Possibilitat d'usos col·lectius en coberta. Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu) Disseny de l'espai públic de la plaça Matacàs, amb vocació de plaça cívica i d'acord amb els criteris del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB, incorporant també la connexió amb els espais públics propers, com el carrer d'Armenteres —antic camí cap a Sant Joan Despí—, la plaça del 8 de Març, l'antic espai fabril de Can Bertrand i altres àmbits de l'entorn. Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 28 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



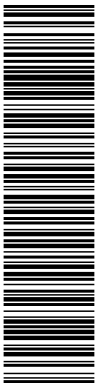
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6555DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



Documentació

General	Plec de requeriments BIM Protocol de sostenibilitat de l'AMB Guia de plànols Esquema de pressupost
Planejament	Pla Especial redactat al març 2026 <i>Els paràmetres urbanístics de sostre i d'ordenació de l'edificació es prendran del Pla Especial i dels estipulats per l'Ajuntament.</i>
Topogràfic	Aixecament topogràfic en CAD

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 29 de 38	El document ha estat signat o aprovat por 2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D555DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljançant 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



ANNEX PARCEL·LA OLORDA A SANT FELIU DE LLOBREGAT – LOT 3

Emplaçament

Plànol situació S/E:



Plànol de qualificació urbanística S/E



*Imatges sense valor normatiu

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 30 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217_QQ7CV-80W6T-WHQ5L_EBEDF5670EE6DE6555DD10989D0E624CBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Milijant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



Programa i normativa

La parcel·la situada al c/ Carles Buïgas 30, al municipi de Sant Feliu de Llobregat, dins del sector de Mas Lluhí, es troba en un entorn urbà consolidat, amb presència d'equipaments i teixit residencial que afavoreixen la seva integració dins l'estructura urbana existent. La seva ubicació permet establir relacions de proximitat amb serveis i infraestructures bàsiques, contribuint a la cohesió social i funcional de l'àmbit.

El solar té una geometria irregular que configura el front sobre el carrer del Marquès de Monistrol de l'illa de l'Institut Olorda. La parcel·la limita al nord amb el carrer del Marquès de Monistrol i el Parc Europa, a l'est amb el carrer de Clementina Arderiu, a l'oest amb el carrer de Carles Buïgas i al sud amb la tanca de l'Institut Olorda.

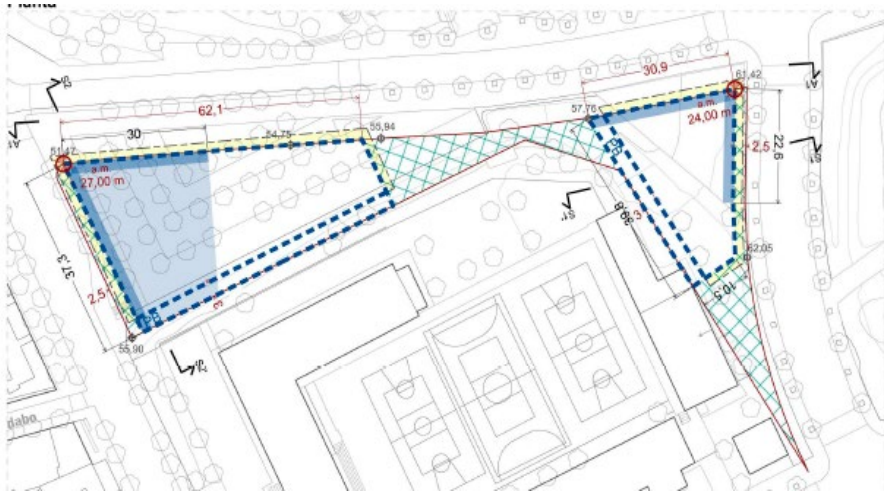
Actualment, els espais que donen al carrer de Carles Buïgas acullen aparcament en superfície sota una densa massa arbòria, mentre que els espais situats a l'extrem oposat acullen un espai d'esbarjo per a gossos. Els tres fronts del solar disposen de vials urbanitzats amb tots els serveis i arbrat. L'àmbit manté una relació directa amb el Parc Europa i amb diversos equipaments públics situats en el seu entorn immediat, entre els quals destaquen el Centre Cívic Mas Lluí, la Biblioteca Municipal, el Club de Natació i el Palau d'Esports.

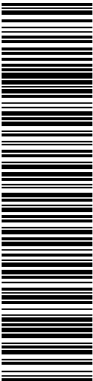
El solar, qualificat d'equipament, representa una oportunitat per acollir l'ús d'allotjament dotacional i oferir habitatges en règim de lloguer donant resposta a la demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Sant Feliu de Llobregat i reservar en planta baixa un espai d'equipament municipal.

En paral·lel al concurs, s'està tramitant un Pla Especial Urbanístic (PEU), esborrany del qual s'ha adjuntat a la documentació de concurs. Malgrat actualment no està encara aprovat definitivament, d'acord amb l'Ajuntament s'ha determinat que s'hauran de seguir els paràmetres urbanístics com l'edificabilitat, l'ARM i la ocupació màxima.

La parcel·la disposa d'una superfície de 2.975 m² de sòl. El Pla Especial determina una edificabilitat total de 7.140 m² de sostre, aplicant l'índex d'edificabilitat neta (IEN) de 2,40 m²st/m²s, i una ocupació màxima de 2.380 m², equivalent al 80% de la superfície de la parcel·la.

Les condicions d'ordenació de l'edificació es troben representades al plànol O02.2 del Pla Especial. Es tracta d'una ordenació basada en dues peces edificables situades als extrems del solar, a banda i banda del carrer del Marquès de Monistrol, amb l'objectiu de definir aquest front urbà davant del Parc Europa i resoldre l'encontre amb la tanca de l'Institut Olorda evitant la generació d'espais residuals. L'alçada reguladora màxima és de 27,00 m a la cota més baixa del terreny (Edifici A, esquerra), i 24,00 m a la cota més alta (Edifici B, dreta), depenent del punt que marca el plànol d'ordenació en cada extrem de la parcel·la. El Pla Especial també marca el límit de l'alineació màxima sobre rasant.





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619247 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE555BD0109E9D0E624CBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



El nombre d'habitatges màxim previst en el Pla Especial és situa entre 140-190; en qualsevol cas, d'acord amb l'Ajuntament es pretén assolir aproximadament 90 allotjaments dotacionals, de manera que siguin majoritàriament 50% 1D i 50% 2D, admetent els de 3D quan la qualitat global del projecte ho requereixi. El nombre d'allotjaments i el % d'1D i 2D no és determinant, però sí que es valorarà esgotar el sostre, la optimització de la superfície útil de lloguer vs. la superfície construïda i la qualitat del projecte resultant.

Els habitatges, dirigits al públic general, hauran de ser versàtils, flexibles i inclosius, incorporant criteris de perspectiva de gènere i complint la normativa vigent d'habitabilitat. Les unitats hauran de disposar, com a mínim, d'una estança principal de cuina-menjador-estar, habitacions amb dimensions adequades d'acord amb la normativa aplicable i una cambra de bany.

Es preveu la introducció d'espais comuns complementaris (ECC), complint el Decret 50/2020, a raó d'aproximadament 2 m² per habitatge, que poden distribuir-se per l'edifici i allotjar diversitat d'usos com ara bugaderia, cuina comunitària, biblioteca de coses, habitació satèl·lit...

La planta baixa de l'Edifici A es destinarà principalment a ús d'equipament, amb una superfície d'entre 800-1200 m², sense especificar el programa a la fase de concurs. En cas que l'Ajuntament concreti el programa durant la fase de projecte, l'equip redactor haurà formalitzar-lo a la proposta. La planta baixa de l'Edifici B serà d'ús residencial, incloent allotjaments i espais comuns complementaris. Es recomana sensibilitat en la relació de la planta baixa amb l'espai públic i amb els espais lliures resultants de l'ordenació, afavorint una relació fluida amb els habitatges sense perdre el principi d'intimitat i separació entre ells. En ambdós edificis, a més, caldrà contemplar els espais comuns i d'instal·lacions normatius i vinculats a l'edifici.

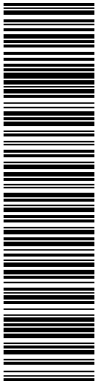
Respecte els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació hauran de concebre's com a espais públics oberts a la ciutadania. L'espai no edificable situat entre els edificis A i B s'haurà de projectar de manera que sigui compatible amb la previsió d'un eventual futur accés a l'Institut Olorda. En aquest sentit, es suggereix resoldre el desnivell topogràfic amb una lògica de pujada que no impedeixi aquest possible accés. A l'espai no edificable situat al sud de l'Edifici B, en contacte amb el carrer de Clementina Arderiu, es suggereix plantejar un petit espai d'estada integrat amb el carrer, tenint en compte la proximitat d'un centre educatiu. A la planta baixa de l'edifici B es pretén incloure espais que fomentin l'activitat urbana així com Espais Comuns Compartits (ECC), aparcaments de bicicletes etc.. En relació a l'arbrat existent, se'n valorarà la preservació i, en cas que alguns exemplars no es puguin conservar, es promourà, en la mesura del possible, la seva replantació en espais propers.

Es farà la previsió d'una planta soterrani d'aparcament respectant els límits de la petjada de l'edifici A en planta baixa, amb un mínim d'una plaça per cada dos habitatges (segons MPGM d'octubre de 2025). L'espai sobrant de la planta soterrani es podrà optimitzar amb trasters. Sempre que sigui possible, es procurarà la il·luminació i ventilació natural i no s'obviarà la qualitat espacial. També s'haurà de preveure una plaça de bicicleta i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, en un espai segur i preferentment cobert segons expliciti la normativa vigent.

Pel que fa a la sostenibilitat ambiental, el projecte haurà de complir els criteris establerts pel planejament i la normativa ambiental vigent i haurà de garantir el compliment dels criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL, amb especial atenció a la reducció de la demanda energètica i de la petjada ambiental de l'edifici.

PROPOSTA DE PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS ORIENTATIUS SEGONS P.E

Edificabilitat	7.140 m² st
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Alçada reguladora	Des del carrer Carles Buïgas – 27m Des del carrer de Clementina Arderiu – 24m *segons plànol d'ordenació O-02.2 del Pla Especial



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6565DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant 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



Us dominant

Allotjament dotacional i altres allotjaments admesos en sols qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris, d'acord amb la normativa vigent a cada moment.

Usos compatibles

A plantes pis únicament allotjament dotacional

A la planta baixa de l'Edifici A es permet l'ús comercial i d'equipament, mentre que a l'Edifici B l'ús permès és únicament residencial

A planta baixa i plantes pis d'ambdós edificis també es permeten aquells usos directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència o habitatge. Com a ús complementari es permeten espais comuns complementaris (segons Decret Llei 50/2020).

A la planta soterrani de l'Edifici A només s'admet l'ús d'aparcament.

Cossos volats

D'acord amb el Pla Especial els cossos i elements volats podran a un màxim de 2,00m.

*segons plànol d'ordenació O-02.2 del Pla Especial

Aparcament

Previsió d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatge en una planta soterrani respectant els límits de la petjada de l'edifici.*

Previsió d'una plaça per VMP i bicicletes per habitatge en un espai preferentment cobert.

Planejament

Planejament vigent

(Segons el Certificat de Règim Urbanístic):

Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament en data 14/07/976, publicat en data 19/07/976.

Modificació del Pla General Metropolità al Sector Mas Lluhí, aprovada definitivament en data 28/12/1993, publicada en data 31/01/1994.

Pla parcial d'ordenació del sector d'urbanització prioritària Mas Lluhí, aprovat definitivament en data 14/07/976, publicat en data 19/07/976.

Modificació del Pla parcial del sector d'urbanització prioritària del Mas Lluhí, aprovada definitivament en data 22/12/1994, publicat en data 24/01/1995.

**Tot i el planejament vigent, els paràmetres urbanístics i d'ordenació de l'edificació seran d'aplicació els determinats pel Pla Especial Urbanístic (PEU) d'abril 2026, actualment en tramitació. Esborrany adjuntat a la documentació de concurs.*

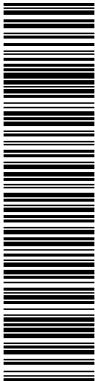
Programa funcional

Habitatges

Aproximadament 90 habitatges
(Reserva del 4% per habitatges adaptats)

Programa funcional

Plantes tipus:



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6555DD10989D0E624FCBAE619) 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?codigo_entidad=IMPSOL



- 100% habitatges i espais comuns complementaris (40-50% 1D i 60-50% 2D)

Planta baixa:

- Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer)
- Vestíbuls i accessos habitatges
- Edifici A (gran): Equipament d'entre 800 i 1200 m2, sense determinació prèvia de programa concret.
- Edifici B (petit): Allotjaments
- Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat
- Possibilitat d'espais comuns complementaris
- Aparcament de bicicletes (pot anar a PB, soterrani o delimitat en el plantes superiors, o dins l'habitatge).
- Possibilitat d'habitatges
- Trasters

Planta soterrani:

- Aparcament (Petjada edifici A)
- Trasters (opcional)
- Espais instal·lacions
- Aparcament de bicicletes

Tipologia genèrica allotjaments	Peça principal de cuina-menjador-estar Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m ² 1 cambra de bany Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament
Eficiència energètica	Compliment dels requeriments establerts per l'any 2030 del Protocol de sostenibilitat de l'AMB Optimització de sistemes passius i ventilació creuada
Observacions	Previsió d'espai/s comunitaris d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 200 m ² , que poden estar en planta baixa o distribuïts per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc. Possibilitat d'usos col·lectius en coberta. Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu) d'acord amb la normativa corresponent. Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.

Documentació

General	Plec de requeriments BIM Protocol de sostenibilitat de l'AMB Índex de Plànols Esquema de pressupost Normativa: Decret 50/2020 i Circular informativa 8 de l'AHC
Planejament	Pla Especial redactat a l'abril de 2026 pendent d'aprovació. <i>Els paràmetres urbanístics de sostre i d'ordenació de l'edificació es prendran del Pla Especial.</i>
Topogràfic	Aixecament topogràfic en CAD

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 34 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE655DD1098E9D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=IMPSOL



ANNEX PARCEL·LA CARMEN CONDE AL CARRER CARMEN CONDE 10 A VILADECANS – LOT 4

Emplaçament

Plànol situació S/E:

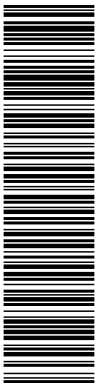


Plànol de qualificació urbanística S/E



*Imatges sense valor normatiu

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 35 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6565DD10989D0E624FCBAE619) 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



Programa i normativa

La parcel·la situada al carrer de Carmen Conde núm. 10, dins de l'àmbit del Sector Llevant del municipi de Viladecans, s'integra en un sector de desenvolupament residencial consolidat mitjançant planejament derivat, amb presència d'habitatge protegit i una estructura urbana definida per una ordenació de volumetria específica. Aquesta condició garanteix la integració del futur edifici en un entorn urbà planificat amb criteris de mixtura funcional i continuïtat urbana, envoltada per una àmplia oferta d'equipaments públics tant educatius, esportius, sanitaris com culturals. Aquesta localització afavoreix la integració social i funcional del futur edifici en el teixit urbà de la ciutat.

La proposta contempla la construcció d'un nou edifici d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer per donar resposta a la creixent demanda d'habitatge assequible i de qualitat a Viladecans, dins del marc del planejament vigent del Sector Llevant.

La parcel·la disposa d'una superfície de 1047,73 m² de sòl, segons cadastre, i una edificabilitat total de 8847,73 m² de sostre. D'aquests sostre, 7930,97 m² es destinen a ús predominant d'habitatge plurifamiliar de protecció pública, i un mínim obligatori de 916,77 m² a ús comercial especial, d'acord amb la normativa del planejament derivat.

Es tracta d'un edifici amb ordenació de volumetria específica en la modalitat de configuració flexible, amb un nombre màxim de plantes de PB+10 i una alçada reguladora màxima de 35,90 m, segons el plaòl d'ordenació O-09.1 i la normativa del Pla parcial del Sector Llevant.

El nombre màxim d'habitatges previst és de 109 unitats, distribuïdes segons les diferents modalitats de protecció: habitatge de règim especial (14), general (68) i concertat (27), d'acord amb el planejament vigent.

En qualsevol cas, es pretén assolir entre 100-109 habitatges de manera que els habitatges siguin majoritàriament de 2D (80%) i en menor mesura d'1D i de 3D (10% aprox. de cada) prioritzant en l'encaix la qualitat global del projecte. Es valorarà positivament esgotar el sostre, la densitat d'habitatges i, optimitzar la superfície útil vs. la superfície construïda vs. resultant.

Tots els habitatges hauran de ser versàtils, flexibles i inclosius, incorporant criteris de perspectiva de gènere i complint la normativa vigent d'habitabilitat. Les unitats hauran de disposar, com a mínim, d'una estança principal de cuina-menjador-estar, habitacions de superfície no inferior a 12 m² i una cambra de bany.

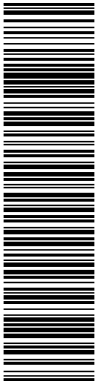
La planta baixa podrà destinar-se a ús residencial, comercial i d'equipament, així com a espais comunitaris i instal·lacions vinculades a l'edifici. S'admeten usos complementaris compatibles amb l'habitatge i espais comuns segons la normativa del planejament. Es recomana sensibilitat en la relació de la planta baixa amb l'espai públic i una relació fluida amb els habitatges, sense perdre el principi d'intimitat i separació entre ells.

Independentment, es preveu que l'edifici compti aproximadament amb uns 200 m² destinats a Espais comuns Complementaris amb certa flexibilitat tals com bugaderia, cuina comunitària biblioteca de coses, espai de coworking, habitació satèl·lit,...

D'acord amb l'Ajuntament, es preveu la construcció d'una planta soterrani destinada principalment a aparcament, trasters i instal·lacions. Es procurarà minimitzar l'impacte d'aquesta planta soterrani proposant un disseny amb criteris de flexibilitat i permetent possibles canvis d'ús futur. Sempre que sigui possible, es procurarà la il·luminació i ventilació natural i no s'obviarà la qualitat espacial.

L'ocupació de la parcel·la podrà arribar fins al 100% en planta baixa i soterrani, i fins al 80% en plantes pis, d'acord amb les determinacions del planejament i els plaòls d'ordenació. L'espai no edificat haurà de destinar-se a zones enjardinades i espais lliures d'ús comunitari, integrats en el projecte global. Els cossos sortints i elements volats es regiran per la normativa del planejament, amb aplicació de l'article 230 de les NNUU del PGM, i la resta de disposicions específiques del Pla parcial del Sector Llevant.

Tant en l'edificació com en la urbanització de l'entorn immediat s'hauran de complir les determinacions ambientals del planejament derivat, incloent la gestió de residus, la integració de vegetació existent i les infraestructures de servei.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE655BDD109E9D0E624CBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento?codigo_entidad=IMPSOL



A banda, s'haurà de preveure dues places de bicicleta i/o vehicles de mobilitat personal (VMP) per habitatge, a raó de 2m2 de superfície útil per habitatge, en un espai segur, en planta baixa o planta soterrani segons explicita la normativa vigent del sector.

Pel que fa la sostenibilitat ambiental, el projecte haurà de complir els criteris establerts pel planejament i la normativa ambiental vigent i haurà de garantir el compliment dels criteris de sostenibilitat del Protocol de Sostenibilitat de l'AMB i l'IMPSOL, amb especial atenció a la reducció de la demanda energètica i de la petjada ambiental de l'edifici.

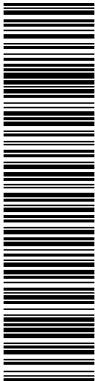
CERTIFICAT DE RÉGIM URBANÍSTIC

Edificabilitat	8.847,73 m²st totals, dels quals un màxim de 7.930,97 m²st destinats a ús d'habitatge plurifamiliar de protecció pública (1.982,74 m² HPO concertat, 4.956,85 m² HPO règim general i 991,37 m² HPO règim especial) i un mínim de 916,77 m²st destinats a ús comercial especial, segons la Modificació puntual del Pla parcial del Sector Llevant. *Consultar plànol d'ordenació O-09.1
----------------	---

Tipus d'ordenació	Segons alineacions del vial
Número màxim de plantes	PB + 10PP *segons plànol d'ordenació O-09.1
Ús dominant	Habitatge plurifamiliar de protecció pública en clau 18*-R-HP
Usos compatibles	Planta baixa i plantes pis: habitatges de protecció pública i com a ús complementari es permeten espais comuns complementaris, tal com es defineixen al Decret Llei 50/2020. Planta soterrani: ús de magatzem i/o aparcament
Cossos volats	Pels cossos i elements sortints serà d'aplicació allò determinat a l'article 230 apartat III de les NNUU del PGM pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial
Aparcament	Segons consens amb Ajuntament es preveu la construcció d'una única planta soterrani destinada principalment a aparcament. <i>*Preval l'acord amb l'Ajuntament en relació a que explicita el C.R.U respecte l'aparcament, en tant que es possible reduir les reserves d'aparcament d'acord amb Disposició addicional Vint-i-vuitena (Text Refòs llei d'urbanisme) Dotació de places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i en l'allotjament dotacional.</i>

Planejament:

Planejament vigent	Pla General Metropolità Modificació puntual del Pla parcial del Sector Llevant, aprovada definitivament el 04/11/2015 i publicada al DOGC 29/12/2015 Projecte d'urbanització aprovat 17/08/2018 (executat) Projecte de reparcel·lació aprovat 18/09/2018 i inscrit 15/03/2019
--------------------	--



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6DE6555DD10989D0E624FCBAE619) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



Programa funcional

Habitatges Entre 100-109 habitatges de protecció pública (amb un màxim de 109 - 14 de règim especial, 68 de règim general i 27 de règim concertat)

(Reserva del 4% per habitatges adaptats).

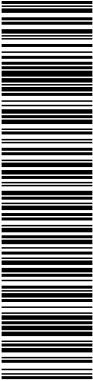
Programa funcional	Plantes tipus - 100% habitatges i espais comuns complementaris (aproximadament: 80%2D, 10% 1D i 10%3D) Planta baixa: - Centre de Transformació (amb accés directe des del carrer) - Vestíbuls i accessos habitatges - Espais comunitaris o d'instal·lacions necessaris d'acord al CTE o el decret d'habitabilitat - Possibilitat d'espais comuns complementaris - Aparcament de bicicletes, 2 per habitatge (pot anar a PB o planta soterrani). - Habitatges i/o trasters Planta soterrani - Aparcament - Trasters (opcional) - Aparcament de bicicletes, 2 per habitatge (pot anar a PB o planta soterrani).
---------------------------	--

Tipologia genèrica allotjaments	Peça principal de cuina-menjador-estar Estances/habitacions sense jerarquia, de superfície no inferior a 12m² 1 cambra de bany Espai/s exterior intermedi amb la suficient dimensió per ser utilitzat i que permeti una certa relació social Es poden plantejar variacions a la tipologia descrita puntualment o sempre que es raoni adequadament
--	---

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

Observacions	Previsió d'espais comuns complementaris (ECC) d'ús flexible, amb il·luminació i ventilació natural, d'una superfície útil aproximada de 200 m², que poden estar en planta baixa o distribuïts per l'edifici i destinats a usos com: bugaderia, biblioteca de les coses, habitació satèl·lit, etc., Possibilitat d'usos col·lectius en coberta. Previsió d'un espai que permeti l'estesa de roba protegit de vistes (individual o col·lectiu) Incorporació a la proposta de criteris de biohabitabilitat.
---------------------	---

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: 26-176_PLC_Tecnic		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: QQ7CV-80W6T-WHQ5L Data d'emissió: 15 de Setembre de 2026 a les 10:37:24 Pàgina 38 de 38	El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior arquitecte IMPSOL HI de IMPSOL. Signat 05/08/2026 11:56 2.- Cap de Servei d'Habitatge i Innovació de IMPSOL. Signat 31/08/2026 13:07	SIGNAT 31/08/2026 13:07



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 619217 QQ7CV-80W6T-WHQ5L EBEDF5670EE6D6555DD10989D0E624FCBAE619) 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/Documentu/home?codigo_entidad=IMPSOL



Documentació

General	Plec de requeriments BIM Protocol de sostenibilitat de l'AMB Guia de plànols Esquema de pressupost
Planejament	Certificat de règim urbanístic
Topogràfic	Aixecament topogràfic en CAD