

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS QUE REGULA EL CONTRACTE MIXT PER A LA REDACCIÓ DELS PROJECTES BÀSIC I EXECUTIU, EL SUBMINISTRAMENT I L'EXECUCIÓ DE LES OBRES DE NOVA CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA D'UN EDIFICI D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, EN RÈGIM DE LLOGUER, AL MUNICIPI DE BADALONA

1.	Objecte del contracte	2
2.	Antecedents i paràmetres urbanístics	2
3.	Programa funcional allotjaments amb espais comuns complementaris AECC	5
4.	Abast de la redacció del projecte	7
5.	Criteri de valoració d'industrialització dels habitatges: requeriments sobre mobiliari i electrodomèstics	8
6.	Requisits de desmuntabilitat, trasllat i reutilització	8
7.	Sistema estructural, envolupant i durabilitat	8
8.	Instal·lacions, ascensor i centre de transformació	9
9.	Obres auxiliars d'implantació i urbanització	9
10.	Fabricació, control de producció i inspecció	10
11.	Transport, muntatge i connexions	10
12.	Direcció de l'execució d'obra, coordinació i responsabilitats	11
13.	Proves, posada en servei i recepció	11
14.	Documentació final, manteniment, garantia i servei postvenda	11
15.	Normativa i documents contractuals	13

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la redacció dels projectes bàsic i executiu, el subministrament i l'execució de les obres de nova construcció industrialitzada d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial, en règim de lloguer, al municipi de Badalona, al carrer Richard Strauss, 56-62.

L'objecte és integral i comprèn la redacció dels projectes bàsic i executiu i la direcció d'obra; la fabricació fora del solar, el subministrament, que comprèn les instal·lacions completes inclòs el subministrament i la instal·lació de l'ascensor, el transport, el muntatge, les connexions, les proves, les legalitzacions i la posada en servei de l'edifici industrialitzat, desmuntable, traslladable i reutilitzable; i l'execució de les obres auxiliars d'implantació, espais comuns, espais comuns complementaris, fonamentació, connexions, espais per a instal·lacions i urbanització del solar fora de la fondària edificable en l'interior d'illa.

La solució ha de donar resposta a un programa mínim de 19 allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC), conforme als plecs, a les bases funcionals i a la normativa aplicable. El contractista ha de lliurar l'edifici completament executat, connectat, legalitzat, provat, documentat i apte per a l'ús residencial previst.

La solució ha de permetre el desmuntatge no destructiu, el transport i la reinstal·lació dels elements industrialitzats en un altre emplaçament compatible, conservant-ne la identitat, la integritat estructural i la màxima part possible dels acabats i instal·lacions.

Les característiques d'edifici desmuntable i traslladable no redueixen cap exigència de qualitat, habitabilitat, estabilitat, seguretat, salubritat, eficiència energètica, protecció acústica, accessibilitat o durabilitat.

No formen part de l'objecte la direcció de l'execució de l'obra ni la coordinació de seguretat i salut, que seran objecte de contractació o designació independent. L'adjudicatària ha de prestar a aquests agents la col·laboració tècnica, documental i material necessària. Tampoc forma part de l'objecte del contracte l'obra civil interior del local destinat a centre de transformació ni col·locació del transformador ni equipament, més enllà de la realització de la reserva de l'espai d'aproximadament 14 m² definit per tancaments perimetrals – forjat - sostre i de les perforacions per a l'entrada de tubs, d'acord amb les especificacions determinades per la companyia elèctrica.

2. Antecedents i paràmetres urbanístics

Emplaçament: carrer de Richard Strauss, 56-62, Badalona.

Referència cadastral 5088956DF3858G0000IM.

Superfície aproximada de parcel·la: 1.113m².

Planejament de referència:

- Pla general metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 (BOP 19/07/1976).
- Pla Especial (PE) al barri de la Salut, aprovat definitivament per la CUB el dia 09/04/1992 (DOGC 03/02/1993).
- Modificació puntual del PE al barri de la Salut, aprovat definitivament per la CUB el dia 15/07/1998 (DOGC 08/10/1998).
- Pla Especial urbanístic (PEU) d'ordenació volumètrica del polígon d'actuació urbanística al carrer de Richard Strauss, aprovat definitivament per la CTUB el dia 15/11/2007 (DOGC 28/03/2008).
- Delimitació de la trama urbana consolidada (TUC) del municipi de Badalona per als equipaments comercials aprovada pel director general d'Urbanisme en data 20 d'abril de 2011 (30/06/2011)
- Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic, del terme municipal de Badalona, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 23 de març de 2015 (DOGC 29/04/2015).
- Pla Especial Urbanístic (PEU) per a la regulació dels jocs d'atzar a Badalona, aprovat definitivament per la CTUB el dia 22/06/2023 (DOGC 5/07/2023).
- Normes urbanístiques i Ordenances metropolitanes d'edificació del PGM i les modificacions successives a l'àmbit del municipi de Badalona.

En tràmit:

- Pla director urbanístic metropolità (PDUM), aprovat inicialment pel Consell Metropolità, en sessió extraordinària de data 10 de febrer del 2026 (BOP del 12/02/2026).
- Modificació de PGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic a Badalona. Aprovat inicialment pel PLE el dia 03/03/2025 (BOP 6/03/2025).

Règim Urbanístic del sòl:

- Classificació: Sòl urbà consolidat.
- Qualificació: Zona de Densificació urbana semi-intensiva, clau 13b.
- Sector de planejament urbanístic derivat: la parcel·la no està inclosa en un sector de planejament urbanístic derivat.

Condicció de solar: la parcel·la té la condició de solar.

Tipus d'ordenació: edificació segons alineacions de vial.

Condicions d'edificació: per a edificis o obres de nova planta, la parcel·la ha de complir necessàriament amb les següents condicions generals:

- Longitud mínima de la façana: 6,50 m.
- Profunditat mitjana mínima de la parcel·la: 8 m.

Qualsevol construcció nova ha de respectar els següents paràmetres o condicions:

- Amplada carrer: 12 m.
- Altura reguladora màxima: 15,40 m.
- Nombre de plantes: planta baixa més tres plantes pis.
- Profunditat edificable: 17,90 m.
- L'espai lliure interior de l'illa és edificable en planta baixa, exceptuant una franja de 1,50 m al fons de la parcel·la que no serà edificable en planta baixa.
- Els m² de sostre i el volum final no podrà superar el que es pot edificar segons les condicions esmentades.

També cal complir amb les condicions més específiques regulades en les normes i ordenances del planejament que afecta a la parcel·la i subsidiàriament en les del PGM.

Nombre màxim d'habitatges:

- És el que resulti per excés de dividir la superfície construïda pel mòdul de 70 m².
- S'entén per superfície construïda per aquest càlcul, la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats, i s'exclouen els cossos sortints, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima, la superfície de la planta baixa que ultrapassi la fondària edificable de les plantes pis, la corresponent als soterranis i el sostre de la coberta.

Usos admesos:

- Els usos admesos són el d'habitatge, el residencial, el comercial, el d'oficines, l'industrial, el sanitari, el religiós i cultural, el recreatiu i l'esportiu segons les condicions i limitacions de l'art. 303 de les Normes urbanístiques del PGM.
- El planejament no defineix el sostre previst per a cada ús.
- La parcel·la està inclosa dins de la trama urbana consolidada (TUC) pels equipaments comercials d'acord amb la delimitació de la TUC del municipi de Badalona aprovada pel director general d'Urbanisme en data 20 d'abril de 2011 (DOGC 30/06/2011)
- La parcel·la està inclosa dins l'àmbit B determinat a la Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic, per la qual cosa s'admeten els habitatges d'ús turístic si aquests se situen concentrats en edificis complets.

L'adjudicatària ha de verificar la topografia, els serveis existents, els accessos de transport especial, la capacitat de maniobra i grua, la geotècnia, les escomeses, les condicions de reserva d'espai pel centre de transformació i qualsevol condicionant que afecti el sistema ofert.

3. Programa funcional allotjaments amb espais comuns complementaris AECC

Dins la fondària edificable del solar en planta baixa i les tres plantes pis (sense incloure plantes soterrani), d'aproximadament 1.589,10 m² de sostre, s'ha de disposar d'un mínim de 19 allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC) i d'un màxim que no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar la unitat el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació. Estaran integrats per elements industrialitzats, accessos, circulacions, escales, balcons, instal·lacions i serveis necessaris.

En la resta del solar en interior d'illa, s'ha d'urbanitzar per tal de poder disposar aproximadament 19 places d'aparcament en superfície vinculades als allotjaments, així com de zones enjardinades o terrasses per a l'ús exterior comunitari.

Els allotjaments amb espais comuns complementaris tindran una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge de HPO i hauran de disposar d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat d'ús compartit d'un edifici, complementant l'ús i gaudi dels espais privatis dels allotjaments.

La suma de la superfície mínima que han de tenir tant l'espai privatiu com els espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta a la normativa d'habitabilitat per als habitatges complets i es troben subjectes a l'exigència de la cèdula d'habitabilitat.

Segons estableix 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, en els AECC l'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m². No obstant, per adaptar aquestes superfícies a la modificació de les O.M.E del municipi de Badalona, art.55, que estableix que els habitatges han de ser, com a mínim, d'una superfície útil habitable de 40 m², i també que pel que fa als AECC l'espai privatiu ha de ser d'una superfície útil interior no inferior a 28 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 40 m² i preferiblement s'hauria de situar al voltant dels 50 m².

La superfície útil corresponent a la suma dels espais privatiu interior dels allotjaments, més els espais comuns complementaris, ha de ser d'aproximadament 953,40 m² útils, fent una ràtio del 60% entre superfície útil/superfície construïda.

Els espais comuns complementaris han de ser per usos tals com menjador, estada, bugaderia, aparcament de bicicletes, treball, convivència, etc.; cada espai independent ha de tenir més de 6 m² útils, s'ha de poder inscriure un cercle de 2,45 metres de diàmetre (per evitar habitacles passadís), i ha de disposar de ventilació i il·luminació natural d'acord amb allò establert legalment.

En tot cas, s'ha de garantir que els allotjaments i els espais comuns comunitaris compleixen tots els requisits necessaris per obtenir i mantenir la qualificació d'habitatges amb protecció oficial, així com les condicions establertes pel Decret Llei 50/2020 per als allotjaments amb espais comuns comunitaris, la Llei 18/2007 i la normativa d'habitabilitat aplicable.

Els allotjaments poden disposar d'aparcaments vinculats com a annexos en superfície de parcel·la i oberts. Són d'aplicació les superfícies màximes establertes a l'article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'Habitatge. No es poden repercutir en cap cas més d'una plaça d'aparcament, una de moto i un traster per habitatge.

Els allotjaments han de tenir l'etiqueta energètica "A". Caldrà que s'apliquin les condicions establertes a l'article 60 del Reial Decret 853/2021, en el sentit que el consum d'energia primària no renovable dels edificis sigui un 20% inferior respecte als requisits actuals en virtut de la normativa vigent del Codi Tècnic d'Edificació.

Els allotjaments han de ser amb capacitat per a 1 o 2 persones, versàtils, flexibles, inclusivament i dissenyats tenint en compte la perspectiva de gènere, i han de complir els requeriments normatius i d'habitabilitat.

Tots els allotjaments han de comptar amb un bany complet i una cuina oberta o semioberta. Preferiblement han de comptar amb balcó d'una superfície útil mínima de 2 m².

L'espai reservat per la col·locació de l'aparell de rentar roba i l'assecat natural de roba, segons la normativa vigent, podrà ser en un espai comú de l'edifici.

Els allotjaments amb el mateix programa funcional han de tenir prestacions similars quant a dimensions, superfícies útils i acabats, tant interiors de l'allotjament com comunitàries.

A la planta baixa s'han de situar els accessos a l'edifici, i a la zona interior d'illa, comunicacions verticals, allotjaments, part dels espais d'ús comunitari vinculats als allotjaments, els espais reservats per a les instal·lacions, comptadors i altres reserves necessàries pel funcionament i manteniment de l'edifici.

Els allotjaments queden exclosos del compliment obligatori l'apartat 2.6 de l'Annex 1, relatiu a les dotacions comunitàries del Decret 141/2012, de disposar d'un espai, per edifici o escala, per a ús de la comunitat, accessible des de l'exterior o zones comunes.

En defecte de regulació municipal específica, l'espai previst per altres normatives aplicables per magatzem de contenidors s'entén substituït per les superfícies previstes en aquest apartat per a usos comunitaris.

El mateix Decret admet que l'espai per rentar la roba estigui ubicat en una zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible.

En les plantes superiors s'han de situar els allotjaments, part dels espais d'ús comunitari, comunicacions verticals i aquelles reserves necessàries pel funcionament i manteniment de l'edifici.

El projecte ha d'analitzar si s'ha de fer la reserva d'espai per a la col·locació d'una estació transformadora, que ha de tenir accés directe des de la via pública i característiques segons especificacions determinades per la companyia elèctrica.

També s'ha de preveure l'aparcament de bicicletes en compliment del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, amb previsió de 2 places de bicicleta per cada 100 m² de sostre d'allotjament, considerant 0,8 m² per plaça i amb recorregut accessible des de l'espai públic.

Els allotjaments amb espais comuns complementaris han de complir tota aquella normativa que li siguin d'aplicació, en concret i especialment la que s'especifica en l'apartat específic del present plec.

4. Abast de la redacció del projecte

L'adjudicatari ha de redactar el projecte bàsic i executiu complet, l'estudi de seguretat i salut, l'estudi de gestió de residus, els projectes d'activitats i legalitzacions que corresponguin, els projectes d'instal·lacions, el projecte d'urbanització d'interior illa, i tota la documentació necessària per obtenir llicències, qualificacions HPO i autoritzacions .

El projecte l'ha de signar un arquitecte competent per a edificació residencial i pels tècnics competents en les especialitats corresponents. L'adjudicatària assumeix el cost de visats, verificacions, esmenes i adaptacions derivades dels informes administratius, quan siguin imputables a la seva solució.

El projecte ha d'incloure una memòria, plànols, annexos de càlcul i justificacions, plec, amidaments, pressupost desglossat, pla de control de qualitat, manual de muntatge i desmuntatge, pla de manteniment, estudi de cicle de vida, gestió de residus, justificació HPO/AECC, i documentació de les diferents instal·lacions.

El projecte ha de separar econòmicament i tècnicament el subministrament industrialitzat modular, les obres auxiliars i les instal·lacions, i identificar els elements que romanen al solar i els elements traslladables.

La documentació s'ha de lliurar en PDF signat, formats editables originals i formats oberts interoperables.

ENGESTUR ha de sotmetre el projecte a supervisió independent. L'adjudicatària ha de respondre els requeriments en un termini màxim de cinc dies hàbils, llevat que la complexitat justifiqui un termini diferent.

No es pot iniciar la fabricació en sèrie ni executar fonamentacions o unions definitives sense projecte aprovat, acta de replanteig, llicència i autorització escrita d'ENGESTUR.

5. Criteri de valoració d'industrialització dels habitatges: requeriments sobre mobiliari i electrodomèstics

A continuació s'indiquen els elements que els licitadors poden oferir en la seva proposició en relació al mobiliari i electrodomèstics, elements vinculats al criteri de valoració (objectiu) intitulat "*Industrialització dels habitatges: Fabricació fora del solar*", per tal d'optar a la puntuació establerta per a aquest criteri i respecte d'aquests elements:

Mobiliari:

Bany: moble de bany, mirall, mampara.

Cuina: moble de cuina, taulell de cuina, armari.

Habitació: llit, tauleta, armari.

Menjador sala d'estar: taula, cadires, sofà, prestatgeria.

Electrodomèstics: Aire condicionat, escalfador d'aigua calenta, campana de cuina, nevera-congelador, vitroceràmica.

6. Requisits de desmuntabilitat, trasllat i reutilització

Les unions entre elements industrialitzats i entre aquests i la cimentació han de ser preferentment seques, mecàniques, accessibles, inspeccionables i reversibles.

Les unions humides només s'admeten quan siguin imprescindibles i no impedeixin el desmuntatge del conjunt.

La proposta ha de justificar els elements recuperables, els elements consumibles i els treballs necessaris per a una segona implantació.

Abans de la recepció s'ha de realitzar una demostració documental i pràctica de les operacions crítiques de desconexió i elevació, sense necessitat de desmuntar l'edifici complet.

7. Sistema estructural, envolupant i durabilitat

El sistema estructural ha de ser lliure, sempre que compleixi el CTE, el Codi estructural, les accions de transport i elevació, la robustesa, la resistència al foc, la fatiga de muntatges successius i la durabilitat corresponent a un edifici residencial permanent.

L'envolupant ha de garantir estanquitat a l'aigua i a l'aire, control higrotèrmic, absència de condensacions, protecció acústica, seguretat al foc, resistència a impactes i mantenibilitat de juntes.

Les façanes i cobertes han de tenir solucions registrables en els punts crítics i han de permetre substituir components sense afectació estructural ni pèrdua de la desmuntabilitat.

La vida útil de projecte i els plans de manteniment no poden ser inferiors als exigibles a una edificació residencial convencional de característiques equivalents.

8. Instal·lacions, ascensor i centre de transformació

S'inclouen totes les instal·lacions completes: electricitat, il·luminació, telecomunicacions, fontaneria, sanejament, ACS, climatització, ventilació, protecció contra incendis, control, energia renovable, contra llamps i qualsevol altra exigida pel projecte o la normativa.

Els elements industrialitzats han d'utilitzar connexions accessibles, identificades i, quan sigui tècnicament viable, desconnectables i reutilitzables. Les unions entre elements industrialitzats han de permetre prova sectoritzada i manteniment.

S'inclou l'ascensor complet, obra associada, legalització, posada en servei, formació i manteniment inicial exigint per la normativa o els plecs.

S'inclou la realització de la reserva de l'espai que ha de permetre la ubicació del centre de transformació d'aproximadament 14 m² definit per tancaments perimetrals – forjat - sostre i de les perforacions per a l'entrada de tubs, d'acord amb les especificacions determinades per la companyia elèctrica. No inclou els projectes, tràmits amb la companyia distribuïdora, obra civil interior, transformador i equipament, proteccions, legalització i posada en servei necessaris. Tampoc inclou els treballs d'entroncament, reforç o adequació, projectes, tràmits, obra i legalització en cas de necessitat de nova extensió de xarxa.

El contractista ha de coordinar les escomeses provisionals d'obra així com la realització dels armaris corresponents. També ha de coordinar les potències, escomeses i terminis amb les companyies de serveis. Dels retards imputables a una sol·licitud tardana o incompleta n'és responsable el contractista.

Totes les instal·lacions s'han de lliurar provades, equilibrades, programades, legalitzades i amb manuals, esquemes, garanties i contractes o butlletins exigibles.

9. Obres auxiliars d'implantació i urbanització

El valor màxim de les obres auxiliars és de 473.630,47 €, IVA exclòs. En aquest concepte s'inclouen el replanteig, la preparació del solar, la fonamentació i els elements d'ancoratge, el sanejament enterrat, les escomeses, el local que ha de permetre la ubicació del centre de transformació, els paviments, el drenatge, la urbanització-jardineria - aparcament en interior d'illa, els tancaments perimetrals, terrasses exteriors, els espais per a les instal·lacions, els elements comuns no realitzables amb sistemes industrialitzats i ajudes necessàries.

La fonamentació i els ancoratges s'han de dissenyar de manera que garanteixin l'estabilitat i, alhora, minimitzin la irreversibilitat. El projecte ha d'identificar els elements que no siguin recuperables en un trasllat.

Abans d'executar les obres el contractista ha de comprovar els serveis afectats, les alineacions, les rasants, la geotècnia i la compatibilitat amb els accessos i la seqüència de muntatge.

L'adjudicatària ha d'elaborar el pla de seguretat i salut, el pla de gestió de residus, el pla d'implantació i el pla de trànsit i elevació abans de l'inici dels treballs.

10. Fabricació, control de producció i inspecció

La fabricació es desenvoluparà amb un pla de qualitat aprovat que identifiqui punts d'inspecció, punts d'aturada, criteris d'acceptació, responsables, registres i traçabilitat per elements industrialitzats.

ENGESTUR, la direcció executiva i els organismes de control tenen un dret d'accés raonable a la fàbrica, sempre i quan es comuniqui a través del corresponent preavís i es respecti la seguretat i confidencialitat industrial.

S'ha d'executar una primera representació visual o maqueta digital d'alta fidelitat de validació abans de la sèrie quan així ho requereixi el pla de control, amb qualitats i superfícies similars als habitatges que es proposa implantar. La seva aprovació no allibera l'adjudicatària de responsabilitat.

S'han de controlar materials, soldadures o unions, protecció anticorrosiva, estructura, foc, estanquitat, acústica, instal·lacions, acabats, dimensions, pesos i documentació.

Les no conformitats s'identificaran, segregaran i tancaran documentalment. No es poden transportar els elements industrialitzats fins que el contractista no corregeixi totalment les no conformitats crítiques detectades.

Els assaigs i controls ordinaris necessaris per demostrar la conformitat de la solució són a càrrec de l'adjudicatària. Els controls de contrast d'ENGESTUR no substitueixen el control propi que ha de realitzar el contractista.

11. Transport, muntatge i connexions

L'adjudicatària ha d'obtenir els permisos, planificar rutes, gàlibs, horaris, afectacions, escortes, grues, plataformes i zones d'espera, i ha de protegir els elements industrialitzats contra deformacions, humitat, impactes i vibracions.

Abans de procedir al transport el contractista ha de verificar la disponibilitat del solar, la resistència de les plataformes, els punts d'elevació, la meteorologia admissible i la coordinació amb autoritat competent.

El muntatge ha de seguir un procediment aprovat amb seqüència, toleràncies, personal, equips, límits de vent, zones d'exclusió, rescats, controls topogràfics i pla d'emergència.

La fase al solar, incloses connexions, acabats finals, proves i sol·licitud de posada en servei, no pot superar el període millorat ofert.

12. Direcció de l'execució de l'obra, coordinació i responsabilitats

ENGESTUR ha designat la direcció de l'execució de l'obra, de la coordinació de seguretat i salut i del control de qualitat, serveis que resten expressament exclosos de l'objecte del contracte.

L'adjudicatària ha de designar un responsable únic del contracte i un equip de projecte, fàbrica, qualitat, logística i obra.

L'arquitecte redactor adscrit a l'adjudicatària ha de col·laborar amb la direcció d'execució, assistir a reunions, resoldre consultes, redactar modificacions autoritzades i preservar la coherència del projecte.

És únicament responsabilitat de l'adjudicatària la compatibilitat entre els elements industrialitzats, estructura, fonamentació, instal·lacions, ascensor, espais comuns, espai pel centre de transformació, urbanització interior illa, escomeses i documentació de legalització.

13. Proves, posada en servei i recepció

Abans de la recepció s'han d'executar les proves FAT i SAT, proves d'estanquitat, pressió, aïllament, continuïtat, equilibrat, ventilació, acústica, seguretat contra incendis, ascensor, centre de transformació i la resta exigides pel projecte.

L'adjudicatària ha de coordinar inspeccions i organismes de control i ha d'obtenir certificats, butlletins, registres i autoritzacions necessaris per a l'ocupació.

S'ha de realitzar una posada en servei integral, amb simulació d'avaries, comprovació de consums, instrucció al personal gestor i lliurament de recanvis, claus, credencials i eines especials.

La recepció requereix edifici complet, net, segur, legalitzat, sense defectes substancials i amb documentació final acceptada. Les reserves menors tindran termini de correcció i retenció o garantia suficient.

14. Documentació final, manteniment, garantia i servei postvenda

El contractista ha de lliurar els plànols i model As Built, el llibre de l'edifici, el manual d'ús i manteniment, els certificats, les fitxes, les garanties, els resultats d'assaig, l'inventari d'actius i la documentació de legalització, que reflecteixi fidelment l'estat final de les obres executades. La documentació final d'obra ha de ser validada per la direcció d'obra i lliurada a ENGESTUR en format digital i, si escau, en suport paper, abans de la recepció de les obres o en el termini que determini la direcció d'obra.

Cada habitatge ha de disposar d'identificador permanent, certificats, manteniment, reparacions, pes, i instruccions de reutilització.

El manual de desmuntatge ha de detallar la seqüència, els riscos, els equips, les proteccions, l'embalatge, el transport, l'emmagatzematge, la inspecció posterior i les adaptacions previsibles per a un nou solar.

La documentació s'ha de lliurar en català; això sens perjudici que el contractista ha de lliurar també els manuals originals acompanyats d'un resum operatiu traduït.

El termini de garantia contractual general ha de ser de dos anys des de la recepció, sense perjudici de les responsabilitats de la LOE, les garanties legals dels equips i els terminis superiors oferts pels fabricants.

Durant el període de garantia el contractista ha de disposar d'un canal únic d'incidències i ha d'atendre les emergències de seguretat o de manca de servei essencial en un temps màxim de 24 hores, i en un termini màxim de 72 hores les incidències urgents, i de set dies hàbils les incidències ordinàries.

El contractista ha de fer visites de seguiment als sis, dotze i vint-i-quatre mesos, amb informe de patologies, consums, ajustos i reparacions.

Les reparacions han de conservar la desmuntabilitat, la traçabilitat, les prestacions i la garantia del sistema.

La postvenda ha de transcórrer des de la signatura del Certificat Final d'Obra i fins que s'acabi el termini de garantia ofert pel contractista.

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

Abans de l'Acta de Recepció, el contractista ha d'haver realitzat les actuacions de posta en marxa de totes les instal·lacions, i d'haver verificat el correcte funcionament, amb el vistiplau de la direcció d'obra i executiva d'obra.

Abans de la recepció de les obres, la Propietat i la direcció d'obra han de procedir a fer un repàs exhaustiu dels acabats dels habitatges i de l'edifici, restant obligat el contractista a executar totes aquelles obres i repassos necessaris en el termini raonable que li requereixi la Propietat.

El contractista ha de redactar dos informes sobre l'estat de la promoció amb la valoració expressa de les solucions constructives i d'ús, un quan hagin transcorregut sis mesos a comptar des de l'acabament, i l'altre quan hagi transcorregut un any des de l'acabament. Aquest seguiment s'ha de formalitzar amb les visites que siguin necessàries i, com a mínim, una quan es compleixin els sis mesos durant el període de garantia de l'obra. A cada visita s'ha de redactar un informe en relació als defectes i patologies que s'observin i s'ha de realitzar el seguiment de les seves reparacions.

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

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

15. Normativa i documents contractuals

El marc normatiu aplicable es configura per les normes que a continuació s'indiquen, sense que això signifiqui una relació exhaustiva ni una llista tancada, ja que també s'ha d'acomplir la normativa que sigui vigent i aplicable al llarg de tota la vigència del contractual, amb especial referència a tot allò que afecti a la realització del projecte i l'execució de l'objecte contractual complet, incloses les modificacions que entrin en vigor i resultin exigibles.

La LCSP; la LOE; el CTE i els seus documents bàsics; el Codi estructural; la normativa catalana d'habitatge, Habitatges amb Protecció Oficial HPO, habitabilitat i accessibilitat; el Decret Llei 50/2020; la Llei 18/2007; la normativa urbanística i municipal; la normativa d'instal·lacions, energia, telecomunicacions, ascensors, electricitat i centres de transformació; la normativa de prevenció i subcontractació; i la normativa ambiental i de residus.

Legislació urbanística i planejament

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Pla General Metropolità (PGM).
- Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU).
- Ordenances Metropolitanes d'Edificació (OME).
- Ordenances Metropolitanes de Rehabilitació (OMR).
- Ordenances Metropolitanes de Publicitat.
- Planejament urbanístic vigent aplicable a l'àmbit.
- Ordenances municipals vigents de l'Ajuntament de Badalona.
- Legislació urbanística vigent de Catalunya.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada.

Habitatge, habitabilitat i habitatge amb protecció oficial

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, i les seves modificacions posteriors.
- 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.
- Normativa reguladora de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial vigent.

Ordenació de l'edificació

- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE).
- Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (CTE), incloses les seves modificacions posteriors, entre elles el Reial decret 450/2022, de 14 de juny.
- Reial decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.
- Reial decret 129/1985, de 23 de gener, pel qual es modifiquen els decrets 462/1971, d'11 de març, i 469/1972, de 24 de febrer, relatius a la direcció d'obres d'edificació i a la cèdula d'habitabilitat.
- Ordre de 28 de gener de 1972, per la qual es regula el certificat final de la direcció d'obres d'edificació.
- Ordre de 9 de juny de 1971, per la qual es dicten normes sobre el Llibre d'Ordres i Assistència en les obres d'edificació.
- Decret 462/1971, d'11 de març, pel qual es dicten normes sobre la redacció de projectes i la direcció d'obres d'edificació.
- Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals.

Seguretat i salut

- Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals.
- Reial decret 39/1997, de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis de prevenció.
- Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Ordre de 12 de gener de 1998, per la qual s'aprova el model de Llibre d'Incidències en obres de construcció.

Accessibilitat

- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat.
- Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- Document Bàsic SUA del Codi tècnic de l'edificació.

Seguretat en cas d'incendi

- Document Bàsic SI del Codi tècnic de l'edificació.
- Reial decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis (RIPCI).

Instal·lacions

- Reial decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic per a baixa tensió (REBT).
- Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis (RITE).
- Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos.
- Normativa vigent de les empreses subministradores de serveis.

Eficiència energètica i sostenibilitat

- Document Bàsic HE del Codi tècnic de l'edificació.
- Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

Residus de construcció

- Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular.
- Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.

Control de qualitat i documentació final de l'obra

- Normes UNE d'aplicació.
- Plec de prescripcions tècniques del projecte.
- Documentació de control de qualitat exigida pel Codi tècnic de l'edificació.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el Llibre de l'Edifici.

Administració local

- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).

La directora de l'Àrea d'Habitatge
A la data de la signatura electrònica