INCASÒL
Institut Català del Sòl

Ref.: DHE/CPR/PP/MJ/RD
AMA/PEP: 3259 01 1
EXA: 453/2026
Codi seda: 022533 0002

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de habitatges HPO de lloguer assequible al Sector Centre-Can Francí al municipi de Lliçà d'Amunt.

juny de 2026

Generalitat de Catalunya

INCASÒL
Institut Català del Sòl

Ref.: DHE/CPR/PP/MJ/RD
AMA/PEP: 3259 01 1
EXA: 453/2026
Codi seda: 022533 0002

Aquesta obra esta subjecta a la llicencia Reconeixement -NoComercial– SenseObraDerivada 3.0 de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor i no se'n faci un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades. La llicència completa es pot consultar a:



Generalitat de Catalunya

ÍNDEX DEL PLEC

1. PRESENTACIÓ 4
2. OBJECTIUS DEL PROGRAMA 5
2.1 PROGRAMA DE LLOGUER ASSEQUIBLE 5
3. OBJECTIUS DEL CONCURS 9
4. OBJECTE DEL CONTRACTE 12
5. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI/ÀRIA 13
5.1 Responsabilitats 15
5.2 Documentació 20
6. HONORARIS. 23
6.1 Forma de pagament 23
6.2 Desglossament dels imports d'honoraris 24
7. TERMINIS D'EXECUCIÓ 25
8. RESENTACIÓ DELS PROJECTES 26
9. CONSULTES SOBRE ASPECTES TÈCNICS 26
a. EMPLAÇAMENT 28
b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR 31
c. L'EDIFICI 31
d. EXTRACTE DEL PLANEJAMENT. 33
e. PROGRAMA FUNCIONAL 36
e.1 Habitatges 36
e.2 Programa de planta baixa 38
e.3 Programa de planta soterrani 38
f. PRESSUPOST MÀXIM: 1.350 €/m² construït ponderat 48

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ: 49
ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL 50

1. PRESENTACIÓ

La Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i de les Secretaries de Territori i Habitatge, així com l'Institut Català del Sòl (en endavant l'INCASOL) i l'Agència de l'Habitatge impulsa la construcció del Parc Públic de lloguer assequible per garantir el dret d'accés a l'habitatge, considerat un eix fonamental de la cohesió social.

Davant l'emergència habitacional existent a Catalunya, el 8 d'octubre de 2024 el Govern de la Generalitat va anunciar un nou programa d'habitatge públic, amb l'objectiu de construir 50.000 habitatges públics fins l'any 2030, posant al centre de les polítiques del govern la construcció d'habitatge públic de protecció, i preveient la mobilització de recursos públics més important feta per una comunitat autònoma en matèria d'habitatge.

El febrer de 2025 el Govern de la Generalitat de Catalunya va posar en marxa el Pla 50.000, iniciativa estratègica que preveu la construcció de 50.000 nous habitatges públics, amb una inversió anual de 1.100 M€, i que pretén incrementar l'oferta d'habitatge assequible i de lloguer protegit a partir de la construcció de nous edificis i la mobilització de sòl públic.

L'INCASÒL, com a ens promotor d'habitatge públic de la Generalitat, té com a objectiu dins del marc del Pla 50.000, intensificar la promoció directa d'HPO en règim de lloguer.

El present concurs ha de servir per a seleccionar la millor proposta arquitectònica, capaç de traduir en projecte (i posteriorment, en obra) el canvi de paradigma que suposa l'acció pública a les polítiques públiques d'habitatge, amb una aposta decidida per abandonar un model que havia posat l'accent en la promoció d'habitatges de venda, i prioritzar de forma clara i inequívoca l'habitatge públic de lloguer.

L'objecte del plec tècnic és definir les condicions que regiran els criteris de selecció del comitè d'experts per a seleccionar la millor proposta de serveis d'assistència tècnica a l'INCASÒL per a la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció d'habitatges HPO de lloguer assequible, el local comercial i la urbanització de l'espai lliure de parcel·la al sector Centre-Can Francí del municipi de Lliçà d'Amunt.

El Programa d'Habitatge de Lloguer Assequible promou habitatges assequibles a llocs de demanda contrastada, on la població resident té dificultats per accedir a l'habitatge. La proposta arquitectònica i tècnica haurà de projectar un edifici concebut com a una extensió del parc públic, capaç de fer front als canvis socials que s'esdevindran al llarg del segle XXI. Hauran de ser edificis concebuts des de la perspectiva de la seva gestió, amb l'especificitat que els usuaris podran anar canviant al llarg del temps i tindran orígens, situacions vitals i necessitats molt diverses.

El comitè d'experts seleccionarà les propostes que ofereixin un millor servei social, tenint en compte les possibilitats de l'espai, el clima, la materialitat i el sistema de construcció. A més, en un context d'emergència climàtica, el parc públic haurà de ser innovador en l'estalvi energètic i el procés constructiu haurà de tenir en compte tot el cicle de vida de l'edifici. El conjunt edificat haurà de ser, a més d'un contenidor

d'habitatges, un espai de referència al barri i un exemple d'excel·lència arquitectònica.

El present concurs constitueix una crida al sector de l'arquitectura a contribuir, amb els seus projectes i propostes, noves maneres de concebre el parc públic d'habitatge del futur, que necessàriament haurà de comptar amb el respecte, la responsabilitat i el bon ús dels futurs usuaris.

Els plecs s'han escrit a consciència per a donar espai a la creativitat i a la generació de noves solucions coherents i adequades a les necessitats reals i contextuals de cada territori.

L'Ajuntament de Lliça d'Amunt, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català del Sòl han signat un conveni de col·laboració a data 22 de març del 2023 amb la finalitat de promoure habitatges HPO de lloguer assequible al sector Centre-Can Francí del municipi de Lliçà d'Amunt.

2. OBJECTIUS DEL PROGRAMA

2.1 PROGRAMA DE LLOGUER ASSEQUIBLE

El salt endavant de les polítiques d'habitatge per part del govern de la Generalitat es materialitzen iniciant una estreta col·laboració entre l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que han definit conjuntament com han de ser els habitatges del parc públic que l'INCASOL promourà i que l'Agència gestionarà per un període molt més llarg de temps. Anticipar possibles disfuncions en els edificis, pensar com es redueix la despesa energètica amb la tecnologia avui disponible i aplicar els coneixements que els gestors de l'habitatge públic han acumulat al llarg dels anys ha permès apuntar les principals decisions que han de regir els projectes.

MIRADA GLOBAL A LLARG TERMINI

Atès que el parc públic que es construeix ara serà un llegat per a futures generacions, cal posar èmfasi en la durabilitat dels edificis, amb un cicle de com a mínim 75 anys i una multiplicitat d'agents que en podran fer ús o l'hauran de mantenir.

Cicle curt: concepció, projecte i execució de l'obra

Cicle de vida de l'edifici: construcció, muntatges i desmuntatges parcials en cas de reparacions, substitucions d'equipaments hídrics o climàtics, reparacions eventuals

Cicle de vida de les persones: cal preveure l'evolució de la unitat de convivència al llarg del temps. Els habitatges han de respondre a les diverses situacions vitals i socials que, inevitablement, se succeiran durant la vida útil de l'edifici.

Diversitat d'agents implicats en la gestió del parc públic: canvis normatius, canvis institucionals, integració de novetats tecnològiques.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'Institut Català del Sòl ha efectuat un estudi de demanda d'habitatge al terme municipal de Lliça d'Amunt, en atenció als següents paràmetres: la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptibles d'ocupar aquests habitatges; identificant el solar com a òptim per desenvolupar les polítiques de lloguer assequible que l'Institut Català del Sòl du a terme.

El programa preveu construir noves promocions d'habitatge públic dirigides al segment de la població que pot assumir el pagament de la renda de lloguer situada entre el 20% i el 40% per sota del mercat de lloguer del municipi, amb el topall màxim del preu de lloguer d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) segons el Decret Llei 2/2025. Tot plegat fa que s'hagin d'anticipar i controlar escrupolosament els costos de construcció i de manteniment al llarg del cicle de vida de l'edifici.

El propi finançament de les promocions es concep amb un impacte econòmic i social positiu, amb un retorn de la inversió que fa possible que l'INCASOL financi aquestes construccions amb els increments nets anuals del Dipòsit de Fiances.

SOSTENIBILITAT SOCIAL

- Promoció d'un parc públic d'habitatges que garantirà una millor qualitat de vida pels ciutadans al llarg del segle XXI. Els nous habitatges donaran resposta a aquest repte sent durables, flexibles i versàtils, adaptables a l'evolució de les necessitats de la societat i als nous modes de vida d'unitats familiars actuals i futures.

- Amb aquesta ambició com objectiu, l'Incasòl desenvoluparà, en primer terme, promocions d'habitatges on els espais siguin desjerarquitzats i que tinguin en compte, també en els espais comuns dels edificis, la perspectiva de gènere i de les cures.

- Pel què fa a la vessant social de les promocions, els edificis que promou Incasòl tenen cura de l'agregació dels habitatges, fent especial èmfasi en la funcionalitat dels espais comuns que es configuren, la circulació que s'hi produeix i que l'accessibilitat als habitatges i els espais comuns eviti conflictes de convivència. Els vestíbuls d'accés, escales i eventuals espais en planta baixa o plantes pis d'ús comunitari han de ser dissenyats perquè realment tinguin un ús col·lectiu que eviti que siguin "espais de ningú", i que alhora, no puguin ser apropiats per a usos indeguts.

ARQUITECTURA I CIUTAT

Els nous edificis es desenvoluparan a l'àmbit Centre de Lliça d'Amunt al Vallès Oriental, on es construirà un nou centre de gran qualitat urbana destinat a activitats cíviques, comercials i residencials que s'ajusti a les demandes de la ciutadania.

El comitè d'experts del concurs donarà tota la importància a la interacció dels nous habitatges amb el seu entorn urbà immediat, amb vocació de contribuir a generar-hi més ciutat, a la continuïtat de l'esfera pública entre els nous edificis i les zones verdes, places o carrers del voltant. S'haurà de fer especial èmfasi en el disseny de les plantes baixes de la promoció pel seu paper decisiu en la vida urbana. Aquestes

es dissenyaran de manera que garanteixin la màxima transparència i permeabilitat en relació amb el carrer per dinamitzar l'entorn, evitant racons o espais que puguin generar sensació d'inseguretat ciutadana.

La promoció reforçarà la línia de la descarbonització preveient un espai segur i de fàcil accés per emmagatzemar les bicicletes d'ús quotidià dels veïns de la promoció,

HABITATGES SALUDABLES I SOSTENIBLES

Davant l'evident crisi climàtica, les noves promocions que desenvoluparà l'INCASOL situaran com a eixos principals els models de gestió energètica i l'ús racional dels recursos durant l'execució de la promoció en tot el cicle de vida de l'edifici.

El marc europeu estableix objectius a mig i llarg termini -com l'Horitzó 30/50- o la nova Directiva Europea d'Eficiència Energètica dels Edificis DEEE que estableix que els edificis han de produir emissions nul·les de gasos d'efecte hivernacle GEH.

Per això, aquest plec de prescripcions tècniques no només es refereix als indicadors de LEVEL(s) com una referència ineludible, sinó que demanarà complimentar la llista de verificació de la UE del principi 'no fer un dany significatiu' (DNSH en les sigles en anglès), en el resultat final del projecte, i que estableix la necessitat de justificar una sèrie de punts relacionats amb l'impacte ambiental i assolir determinades fites, per exemple en el reciclatge de residus.

El present plec de condicions reflexa la intenció de l'INCASÒL d'estar a l'avantguarda d'aquestes demandes de la nova DEEE i, també, a treballar de forma cada cop més integrada en el marc Level(s) que és la referència en la mesura de la sostenibilitat a la UE.

Aquesta racionalitat en l'ús de recursos és, alhora, una eina i una necessitat quan es produeix habitatge per a llars de rendes baixes. El risc de pobresa -i, amb ell, de la pobresa energètica- obliga a que els habitatges siguin ambientalment segurs pels seus habitants, sense que unes rendes insuficients posin en risc la salut dels membres de la llar i, amb ell, de la habitabilitat que l'habitatge ha de proporcionar. És per això que els habitatges que vol produir l'INCASÒL han de permetre el confort dels seus habitants, fins i tot en casos de pobresa energètica. Cal garantir unes condicions saludables -no només des del punt de vista tèrmic- sense dependre d'una energia comercial el preu de la qual pot canviar molt en el decurs dels anys de vida de l'edifici.

L'INCASOL vol construir habitatges amb unes demandes mínimes d'energia per satisfer el confort tèrmic interior. Unes demandes que, encara que no s'arribessin finalment a satisfer amb un reduït consum d'energia, no deixessin la llar per sota d'uns mínims saludables. Per això cal anar a la màxima exigència normativa, i aconseguir-ho amb sistemes bioclimàtics.

El Codi Tècnic de l'Edificació és molt restrictiu respecte a les demandes d'aïllament perquè respon a un model d'edifici molt aïllat de l'entorn i un clima interior sostingut per màquines eficients i alimentades per fonts renovables. Fins al punt que, per poder dissenyar des de criteris bioclimàtics sense haver de respectar les exigències de resistència tèrmica dels tancaments, cal complir uns requisits de demanda de clima molt baixos (per sota de 15 kWh/m2 i any). Aquest és l'objectiu de les

demandes baixes que es demanen als criteris ambientals i de salut d'aquest plec: donar lloc a una resolució bàsicament bioclimàtica de les demandes de clima.

Unes demandes de clima insatisfetes impliquen caure en situacions insalubres i sanitàriament perilloses. Per evitar-ho caldrà controlar:

- en quines circumstàncies i durant quan temps no s'assoleixen les condicions normatives
- la ventilació i la inèrcia tèrmica interior, per no desequilibrar la temperatura interior al renovar l'aire
- el vapor d'aigua a l'ambient interior, exigint la deguda higroscopicitat als paraments interiors
- assegurar la qualitat de l'aire amb una extracció mecànica controlada. Aquesta haurà d'evitar la presència de contaminants provinents dels materials

En definitiva, unes condicions tèrmiques interiors basades en una demanda tant reduïda i estabilitzada com per poder ser resoltes amb sistemes molt senzills i de molt baixa potència. I aquí és on cal considerar l'aportació dels sistemes de captació d'energia solar.

Les condicions tèrmiques han d'estar complementades per altres condicions ambientals: unes condicions lumíniques basades en l'aprofitament de la llum natural a les estances i unes condicions acústiques que assegurin no tant sols un aïllament acústic adient entre locals, sinó recuperar un nivell d'absorció acústica en els espais d'estada que s'ha perdut amb els revestiments plàstics de paraments i mobiliari.

Com reconeix l'estratègia One Health impulsada per la OMS, la sostenibilitat ambiental està estretament vinculada a la salut planetària i també al benestar de les persones. Els determinants de salut cada cop integren més l'impacte de l'exposoma (condicions de l'entorn) sobre la salut de les persones, i d'aquí la necessitat de que les polítiques d'habitatge i urbanisme integrin variables de salut.

En aquesta línia, l'INCASÒL va publicar l'any 2021 la Guia Tècnica de Biohabitabilitat. Es tracta d'un document de divulgació tècnica sobre els indicadors que incideixen en la salut i benestar dels usuaris d'edificis, i que proposa criteris de construcció (disseny general, sistemes constructius, materials i instal·lacions) que permeten obtenir edificis saludables. El document té la seva llavor en el document de consens "Criteris generals per un habitatge i urbanisme saludables" desenvolupat pel PINSAP (Pla Interdepartamental de Salut Pública de la Generalitat de Catalunya).

Les noves promocions d'INCASÒL incorporen alguns d'aquests criteris de biohabitabilitat. Molts d'ells formen part de l'estratègia bioclimàtica i de funcionalitat higrotèrmica que es demanen a l'edifici, i hi estan integrades en aquest plec de prescripcions tècniques. D'altres es situen per davant de les exigències del CTE. La guia serveix com una ajuda per facilitar l'aplicació d'aquestes mesures encaminades a millorar la salut i benestar de les persones en els habitatges.

3. OBJECTIUS DEL CONCURS

L'objectiu estratègic de la promoció és procurar el màxim acostament al que és una habitabilitat ecològica, una habitabilitat que per obtenir-la empri els materials en cicles tancats -una economia circular- evitant l'emissió de residus a l'aire, a l'aigua i al sòl i, amb això, evitar els impactes ambientals que generen la crisi ecològica actual. Els fluxos implicats en la producció i manteniment de l'habitabilitat que cal considerar són els residus urbans, l'aigua, l'energia i els materials de construcció.

Els dos primers fluxos es determinen a escala municipal com a àmbit en la que es prenen les determinacions claus a les que l'edifici s'ha d'ajustar. És ben cert que des de l'edifici encara es poden afegir millores addicionals, i en aquest sentit l'INCASÒL té algunes determinacions respecte a les possibilitats d'estalvi i aprofitament d'aigües grises. No obstant, són els dos darrers fluxos, l'energia i els materials de construcció, a on l'escala de l'edifici és determinant.

Aquest plec de condicions demana reduccions de les emissions de gasos d'efecte hivernacle (GEH) degudes a la fabricació dels materials respecte al màxim de 670kgCO2/m² dels estàndard de les promocions prèvies d'INCASÒL. Més enllà de la substitució d'un material per un altre alternatiu de més baixes emissions de GEH, cal cercar estratègies de disseny que ens portin a la circularitat, al reciclatge, a l'ús de materials i sistemes descarbonitzats.

És amb aquest objectiu que es vol construir uns habitatges amb unes demandes mínimes d'energia per satisfer el confort tèrmic interior. Unes demandes que, encara no s'arribessin finalment a satisfer amb un reduït consum d'energia, no deixessin la llar per sota d'uns mínims saludables, i aconseguir-ho amb sistemes bioclimàtics.

El present concurs és un procediment obert i, atesa les característiques de la promoció, els licitadors presentaran una proposta d'idea per a la promoció, amb proposta gràfica i memòria escrita, de manera anònima sota l'autoria d'un lema. El comitè d'experts emetrà un judici de valor de les propostes (sobre B) en base a criteris de qualitat tenint en compte la sostenibilitat ambiental i salut, l'adequació a l'entorn, l'ordenació general de l'edifici, la tipologia de l'habitatge i la sostenibilitat econòmica de la promoció, i la unitat promotora valorarà els criteris automàtics descrits al Plec de clàusules administratives (sobre C).

L'equip millor puntuat, com proposat adjudicatari del contracte, aportarà la documentació relativa a la capacitat de solvència especificada a l'apartat G del Plec de clàusules administratives.

Sostenibilitat ambiental i salut

Les propostes han de tenir en compte l'impacte mediambiental que genera el procés d'edificació al llarg del cicle de vida dels edificis, des de l'obtenció de les matèries fins al final de la seva vida passant per la construcció i utilització.

En el mateix sentit, cal implementar millores per augmentar l'eficiència energètica; la qual cosa repercutirà sobre la salut en termes de confort tèrmic i social, abaratint la despesa energètica. D'aquesta manera, el cost de l'energia serà més assequible per arribar a la temperatura de confort tèrmic establerta. S'exclouran els sistemes totalment hermètics i tecnificats que només prioritzen l'eficiència energètica, per tal d'evitar que apareguin deficiències en la qualitat de l'ambient interior.

Per acomplir amb els estàndards d'eficiència energètica, s'haurà de dur a terme una avaluació inicial dels habitatges, abordant i identificant adequadament els punts claus, per tal de no afectar negativament en la qualitat de l'ambient interior.

Pel que fa als aspectes de salut, per tal de poder garantir una bona qualitat de l'ambient interior, es proposa introduir com a elements de disseny de les promocions de l'INCASÒL els quatre factors clau que planteja la seva Guia de biohabitabilitat (Annex 3.2):

1. **Bioclima.** Disseny pensat en el benestar higrotèrmic, acústic i lumínic materialitzat través de l'elecció de materials i sistemes constructius, i la seva relació amb els sistemes de climatització i ventilació.

2. **Electroclima.** Disseny d'instal·lacions elèctriques i de telecomunicacions que redueixen l'impacte de camps electromagnètics tant de fons emissores externes com internes (elèctrics i magnètics de baixa freqüència, electromagnètics d'alta freqüència). Aquests dissenys seran especialment valorats a les zones de descans i alta permanència, segons el principi d'ALARA (*as low as reasonably achievable*). També es valorarà positivament un disseny que eviti la generació de càrregues electrostàtiques.

3. **Radiacions naturals**. Protecció davant la radioactivitat minimitzant l'exposició a les fonts emissores. Es valorarà la sensibilitat del projecte davant fonts de radiació natural. D'una banda, la correcta aplicació del CTE DB HS6, però també informació relativa a possibles fonts radioactives en els materials de construcció i altres fonts de radiació d'origen natural.

4. **Contaminants.** Reducció de l'exposició als agents contaminants químics i biològics, L'objectiu és escollir materials i sistemes constructius i d'instal·lacions que redueixen l'aparició de contaminants d'origen biològic (floridures, llevats, bacteris, virus i al·lèrgens) i químic (compostos orgànics volàtils COV, compostos orgànics persistents COP, fibres i partícules).

Adequació a l'entorn

Entenent la nova promoció objecte del concurs com un element que configura la ciutat, és necessari que aquesta es relacioni amb la ciutat i el seu entorn, que es contextualitzi i tingui coherència amb l'entorn existent. Caldrà adaptar la proposta a l'escala de la ciutat i tenir en compte la seva relació amb el teixit urbà de l'entorn, així com la integració paisatgística de la nova edificació.

En la valoració de l'adequació a l'entorn, tindrà especial rellevància la resolució de la planta baixa de la promoció proposada, en tant que la planta baixa és un element de transició entre la ciutat i l'habitatge, i per tant, l'espai de relació i transició entre l'espai públic i el privat. En aquest sentit es valorarà la relació de les plantes baixes amb la vialitat i l'espai públic de l'entorn, garantint un disseny que fomenti l'activitat i la vitalitat al carrer, i que eviti els espais que puguin generar situacions d'inseguretat.

Pel disseny de les plantes baixes, en relació amb la contextualització de l'entorn, es tindrà en compte els recorreguts segurs de l'entorn, és a dir, la posició dels comerços i la ubicació dels nodes de transport situats a menys de 500 m de distància.

Els accessos a l'edifici hauran de presentar una configuració espacial clara i regular, transparent i sense racons, que garanteixi en tots els seus espais i recorreguts la percepció de seguretat.

Ordenació general de l'edifici

Per tal d'intentar garantir l'òptima relació social entre el veïnatge, és necessari que les noves promocions reflexionin sobre l'adequació i la idoneïtat de la proposta d'ordenació general de l'edifici, tenint en compte la qualitat de l'agregació dels habitatges, considerant la funcionalitat dels espais comuns, la circulació i l'accessibilitat i privacitat als habitatges. Cal garantir espais comuns segurs i inclusius, oberts, transparents i que facilitin les relacions comunitàries

Per tal de facilitar la gestió veïnal de la promoció sense oblidar la repercussió del cost econòmic de manteniment que suposa cada nucli de comunicació vertical, es requereix que la dimensió de les comunitats de veïns siguin un equilibri entre aquests dos conceptes.

Tipologia de l'habitatge

Es pretén promoure habitatges d'alta qualitat espaial, flexibles i versàtils, adaptables en el temps i a les necessitats canviants de les persones.

La qualitat arquitectònica dels habitatges s'ha de veure reflectida en el disseny dels espais que formen l'habitatge, la seva organització interior i la continuïtat d'aquests amb l'espai exterior, tenint en compte el seu dimensionat i la relació entre els espais. Es pretenen espais flexibles i des-jerarquitzats, prioritzant la igualtat de superfícies entre les estances destinades a dormitori.

Habitatges amb inclusivitat i criteris de gènere, especialment a les cuines, les quals han de ser un espai on es permeti la connexió i la visibilitat amb les altres estances de l'habitatge i on es permeti el treball de més d'una persona.

Per tal de millorar les condicions d'habitabilitat dels usuaris, es considera necessari preveure en la totalitat dels habitatges un espai exterior d'ús privatiu, amb diàmetre mínim d'2,0 m, entenent aquest espai com una estança més de l'habitatge.

Sostenibilitat econòmica

La sostenibilitat econòmica del programa, el qual es finança mitjançant els recursos de les fiances dels contractes d'arrendaments, que per llei són dipositades i administrades per l'INCASÒL, obliga a que les actuacions immobiliàries que s'hi acullin assumeixin el mínim risc possible, doncs s'ha de garantir el retorn dels recursos de fiances emprats al final del cicle de vida de la inversió.

Per tal de poder garantir la viabilitat econòmica de la promoció, caldrà tenir en compte el cost de construcció, el rati o relació entre superfície útil d'habitatge respecte la superfície construïda de tota la promoció, així com l'optimització del potencial edificable del solar; esgotant el sostre edificable d'aquest.

En aquest sentit, es limita el pressupost d'execució per contracte (PEC) a un màxim de 1.350 €/m^2.

En tant que el cicle de vida de la promoció és un cicle llarg, el concepte de durabilitat dels materials i de futur manteniment dels edificis ha d'estar present tant durant el procés de redacció del projecte com durant l'execució de l'obra.

4. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la redacció de l'avantprojecte de les promocions i de la urbanització dels espais lliures d'edificació de les parcel·les:

- 4c-HPG-1, 4c-HPG-2 i 4c-HPA-1 de l'illa 10 (*)
- 4d-HPG-1 i 4d-HPG-2 de l'illa 9 (*)

(*) Segons plànol O.3 *Parcel·lació i ordenació de l'edificació de la MpPOUM* i plànol 4-1 de *Finques resultants i adjudicacions del Projecte de Reparcel·lació en l'àmbit Centre-Can Francí (PAU 19)*.

Posteriorment, l'adjudicatari del concurs desenvoluparà a les parcel·les 4c-HPG-1, 4c-HPG-2 i 4c-HPA-1 de l'illa 10 el projecte bàsic, el projecte executiu, la direcció de les obres i la post-execució de les promocions i de la urbanització dels espais lliures interiors de les diferents parcel·les objecte del concurs.

Tot i que l'objecte del contracte inclou l'avantprojecte de les parcel·les anteriorment mencionades de l'illa 9 i l'illa 10, durant la **fase del concurs**, els licitadors desenvoluparan una proposta arquitectònica per a l'edifici corresponent a les parcel·les de l'illa 10.

Els treballs també inclouen:

- A les parcel·les amb un front edificat major de 50 m, serà necessari realitzar, prèviament al projecte d'Edificació, un Estudi volumètric on es recullin les alineacions exteriors i es fixin les interiors, estudiant la integració de l'edifici amb l'entorn urbà i, si escau, amb l'edificació confrontant, art.5 Normativa MpPOUM.
- En cas necessari, col·laborar amb l'equip redactor del projecte d'agregació de parcel·les aportant les dades necessàries per a la seva concordança amb el projecte arquitectònic.
- Estudi geotècnic.
- Projecte de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
- Documentació tècnica i projecte específics en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Justificació dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.

- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte que aportarà l'INCASÒL.

- Revisió i incorporació al projecte del pressupost, l'amidament i el plec de condicions que aportarà l'INCASÒL.

- En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.

- Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció.

- Documentació necessària per la sol·licitud de les condicions tècniques econòmiques pel nou subministrament elèctric de la promoció en ambdós modalitats (Tot client i Tot EDistribución).

- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques de constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar, d'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.

- Reunions quinzenals de seguiment amb l'INCASÒL durant la fase de redacció del projecte.

- Direcció d'obres de la infraestructura comú de telecomunicacions.

- Direcció de la instal·lació de contribució d'energia renovable.

- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i executades en obra i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte i en fase final d'obra que aportarà l'INCASOL.

- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques d'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.

- Tasques corresponents a la fase de post-execució, descrites en l'apartat 5.1 d'aquest plec.

Les tasques de cadascuna de les fases inclouen la coordinació i adequació del projecte als requisits especificats en la certificació energètica i en la certificació ambiental, així com la redacció de la documentació necessària per a justificar i verificar l'assoliment dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.

5. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI/ÀRIA

a. Les condicions d'execució detallades en el present plec seran de directa aplicació a la totalitat de l'objecte del contracte i per cadascuna de les persones nomenades responsables de les tasques del contracte.

b. En cas que l'adjudicació es produeixi a favor d'una persona jurídica, aquesta haurà de designar, dintre del seu personal, el personal amb titulació professional que es responsabilitzarà tècnicament dels treballs encarregats.

c. L'adjudicatari/ària haurà de mantenir, durant tota la vigència del contracte, a les persones responsables de les tasques que hagin estat nomenades en la fase de licitació dels treballs objecte del present contracte, segons el corresponent model de nomenament presentat (MODEL DE COMPROMÍS del Plec de Clàusules Administratives Particulars, en endavant, PCAP).

En cas que sigui necessària la substitució d'alguna de les persones nomenades, l'adjudicatari/ària ho notificarà a l'INCASÒL amb suficient antelació, assenyalant les causes que motiven la decisió i haurà d'acreditar que la nova o noves persones proposades disposen d'una experiència com a mínim equivalent a la de la persona o persones nomenades d'acord amb els criteris d'adjudicació especificats al PCAP.

L'adjudicatari/ària facilitarà la documentació necessària que li sigui exigida per l'INCASÒL per a l'acreditació de l'experiència de la nova o noves persones proposades.

Només es podrà efectuar el canvi de la persona o persones nomenades de les tasques del contracte, prèvia acceptació i autorització de l'INCASÒL en els termes assenyalats.

d. Durant la realització del treballs, l'adjudicatari/ària es mantindrà en contacte amb els serveis tècnics de l'INCASÒL i haurà d'atendre, durant la seva realització, qualsevol requisits que per part dels esmentats serveis se li dirigeixi.

e. És obligació de l'adjudicatari/ària demanar als Ajuntaments o companyies subministradores informació sobre els serveis existents o requisits específics que puguin afectar al projecte o les obres de construcció dels edificis. Igualment, correspondrà a l'adjudicatari/ària obtenir tota la documentació i informació urbanística i normativa que sigui d'aplicació pel bon desenvolupament de l'encàrrec.

f. L'adjudicatari/ària té l'obligatorietat de dur a terme aquest contracte aplicant la metodologia BIM, segons l'acord GOV/81/2023, de 4 d'abril, pel qual es determinen els contractes en què s'ha d'aplicar la metodologia de treball col·laborativa i virtual anomenada Building Information Modeling (BIM).

D'acord al Manual BIM GENCAT, els objectius generals per al seu ús són:

- Generar la visualització de la informació.
- Facilitar la interpretació i coordinació espacial de l'actuació global o parts d'aquesta.
- Millorar la comunicació entre els agents que intervenen en les actuacions gràcies a una visió compartida de la informació.
- Transferir la informació produïda durant el procés constructiu en la fase de gestió dels actius de manera estructurada i compatible.

- Donar suport a la presa de decisions basades en informació fiable en qualsevol fase del seu cicle de vida.

En el document annex del PCAP *AccionsBIM_EDI_RP+DO.xlsx* es determinen l'abast dels usos, objectius i les corresponents accions BIM associades que l'adjudicatari/ària haurà de dur a terme com a requisit i les addicionals, en el cas que hagin presentat el compromís de realitzar-les en la proposta tècnica de la seva oferta.

Per al seu desenvolupament, es tindran en compte: les especificacions bàsiques establertes al Manual BIM de la Generalitat de Catalunya, les específiques indicades al document de requisits de l'INCASOL *EDI-Req_BIM_Ex.xx.xlsx* (annex 3), així com aquelles complementàries que es puguin prescriure durant el transcurs del contracte.

g. L'adjudicatari/ària cedeix amb caràcter exclusiu a la Generalitat de Catalunya tots els drets d'explotació sobre els treballs que s'elaborin com a objecte de la present contractació, sense límit de temps ni d'àmbit territorial.

h. L'adjudicatari/ària no podrà divulgar en forma parcial o total, directa, indirecta o extractada el contingut del projecte i estudis inclosos els plànols, sense la prèvia autorització de l'INCASÒL.

i. L'adjudicatari/ària està obligat a complir les disposicions vigents en matèria de legislació laboral, social i de seguretat i salut en el treball.

j. L'incompliment d'aquestes obligacions d'ordre laboral i social o la infracció de les disposicions sobre seguretat i salut en el treball, no comportarà cap mena de responsabilitat per l'INCASÒL.

5.1 Responsabilitats

a) Redacció de projecte

El/la projectista és l'agent que, per encàrrec del promotor i amb subjecció a la normativa tècnica i urbanística corresponent, redacta el projecte. Altres persones tècniques, de manera coordinada amb l'autor, poden redactar projectes parcials del projecte o parts que el complementin, assumint cadascun/a la titularitat del seu projecte.

És responsable de la qualitat tècnica del projecte redactat, així com de les conseqüències que es dedueixin per a l'INCASÒL o per a tercers de les omissions, errors, mitjans inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

A més d'allò que específicament es determina en el PCAP i en el present Plec de condicions tècniques, amb caràcter general, la redacció del projecte es portarà a terme d'acord amb les funcions que li són atribuïdes en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, amb allò establert l'art. 124 i següents del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP) i amb aquelles altres que puguin determinar-se en el corresponent contracte.

Seran funcions de l'adjudicatari/ària de la redacció de projecte, les següents:

- Redactar el projecte en base a la informació facilitada (annex 2) *i Estàndards d'habitatge social, criteris de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL* (annex 3) - amb la precisió necessària per què pugui ser desenvolupat, continuat i executat per un/a altre/a adjudicatari/ària competent diferent del seu autor/a.

- Encarregar l'estudi geotècnic de la parcel·la

- Facilitar la informació que sigui necessària per a la bona consecució dels treballs encarregats per l'INCASOL (certificació d'eficiència energètica dels edificis, gestió de residus, seguretat i salut, estat d'amidaments, pressupost i plec de condicions, ...) i concordar el projecte amb el seu contingut.

- Lliurar tota la documentació exigida en cada fase de projecte, per l'aprovació de l'INCASÒL i dels organismes competents.

- Proporcionar la documentació necessària per a la posterior elaboració del llibre de l'edifici i el manual d'ús i manteniment.

- Sotmetre el projecte a l'Oficina de control tècnic (OCT) que determini l'INCASÒL, i en conseqüència aportar les dades necessàries per què aquesta pugui efectuar el corresponent seguiment. A l'efecte, l'adjudicatari/ària efectuarà les oportunes visites recollint les dades i elements necessaris per què a la redacció del projecte se segueixin els condicionants de coherència i qualitat exigits per l'OCT.

- Esmenar el projecte dels defectes, insuficiències tècniques, errors materials, omissions i infraccions de preceptes legals o reglamentaris que determini l'INCASÒL, així com de les observacions assenyalades per l'Oficina de control tècnic, en el termini que a tal fi li concedeixi l'INCASÒL. Com a criteri general, INCASÒL tindrà 30 dies per valorar la documentació entregada, i concedirà 15 dies per esmenar-ho, termini que s'adaptarà en funció de la magnitud de les esmenes.

  Si les susdites deficiències no són esmenades en el termini esmentat, l'INCASÒL podrà optar per la resolució del contracte o per la concessió d'un nou termini a l'adjudicatari/ària, amb les conseqüències previstes en l'art. 314 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

b) Direcció de les obres

L'adjudicatari/ària de la direcció de les obres és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix el desenvolupament de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, de conformitat amb el projecte que la defineix, la llicència de l'edificació i d'altres autoritzacions perceptives i les condicions del contracte, amb l'objecte d'assegurar la seva adequació amb la finalitat proposada.

A més d'allò que específicament es determina en el PCAP i en el present Plec de condicions tècniques, amb caràcter general, la direcció facultativa de les obres es portarà a terme d'acord amb les funcions que li són atribuïdes en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació i en el Plec de Clàusules Administratives Generals per a la Contractació d'Obres, aprovat pel RD 3854/1970, de 31 de

desembre, i amb aquelles altres que puguin determinar-se en el corresponent contracte.

Seran funcions de l'adjudicatari/ària de la direcció d'obres, les següents:

- Revisar el projecte d'execució de les obres amb l'objectiu de preveure la posada en obra de les diferents unitats descrites, aclarint aquells punts que requereixin més detall i resolent amb l'antelació suficient possibles punts conflictius.

- Revisar i validar el programa de treball presentat a l'inici de les obres, comprovant la seva coherència i que s'adapta al termini que el contractista de les obres tingui contractat, així com l'actualització de programa que es faci quan l'obra assoleixi la cota zero i d'altres posteriors que poguessin sorgir. I vetllar pel seu compliment.

- Subscriure l'Acta de replanteig i inici d'obres, el certificat final d'obra, i l'Acta de recepció de les obres, així com conformar les certificacions parcials i liquidació final de les unitats d'obra executades, amb els visats que en el seu cas siguin perceptius.

- Verificació del replanteig i adequació de la fonamentació i de l'estructura projectades a les característiques geotècniques del terreny.

- Resolució de les contingències que es produeixin a l'obra i consignar al Llibre d'ordres i assistències les instruccions precises per a la correcta interpretació del projecte.

- Proporcionar les ordres gràfiques i escrites necessàries per a la bona marxa dels treballs.

- Facilitar la informació necessària requerida per l'OCT, encarregada del seguiment de la garantia desenal dels edificis.

- Elaborar, a sol·licitud del promotor o amb la seva conformitat, eventuals modificacions del projecte, que vinguin exigides pel ritme de l'obra sempre que les mateixes s'adaptin a les disposicions normatives contemplades i observades en la redacció del projecte.

- Quan l'obra arribi a cota zero, conjuntament amb la persona designada pel contractista de les obres i la direcció d'execució de les obres, col·laborar i validar la revisió econòmica de tota l'obra establint una previsió de tancament.

- Assistir a les reunions que es convoquin sobre els projectes i l'execució de les obres; a les visites setmanals a l'obra durant l'execució d'aquestes; a les reunions i/o visites tècniques per obtenir llicències, legalitzacions, etc.; a les reunions i/o visites tècniques sobre incidències durant la posta en marxa o post venda de les obres; i als actes públics de presentació dels projectes, visites institucionals, de lliurament dels habitatges, etc. que així es requereixin.

- Revisar i validar els informes mensuals de seguiment de l'obra que acompanyen la certificació mensual ordinària d'obres amb la documentació següent:

    - Carpeta de la certificació amb resum econòmic i relació valorada de l'obra executada, incorporant les separates corresponents identificant les superfícies i el pressupost dels diferents promotors de l'actuació (Ajuntament de Reus, Incasòl i CatSalut).

      Arxiu CertificacioObra_model.xlsx

    - Programa de treball vigent amb valoració econòmica i amb els gràfics comparatius entre la certificació prevista i l'executada tant mensual com a origen, d'acord amb el model facilitat per INCASÒL.

      Arxiu ProgramaTreball_model.xlsx

    - Actes de les visites d'obra del període, així com si és el cas, còpia del llibre d'ordres, en format digital (PDF).

      Arxiu ActaVisitaObra_model.docx

    - Recull fotogràfic composat per vistes generals de tota l'obra, del procés constructiu i altres qüestions d'interès, en format digital (JPG) (en el cas que les actes de visita d'obra incorporin fotografies, no cal presentar un altre recull fotogràfic).

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració dels informes a la finalització de cada fase d'execució de les obres (1.- fonamentació, 2.- estructura, 3.- pis mostra, 4.- tancaments, distribució i instal·lacions, 5.- acabats i repassos, 6.- documentació final d'obra) corresponent a l'obra executada. Aquests informes es presentaran al mes següent a la conclusió de cada fase amb la documentació següent:

    - Tancament econòmic per capítols.

    - Recopilació de les incidències sorgides.

    - Certificat de compliment de les millores ofertades.

    - Documentació per l'OCT necessària per a la pòlissa desenal, plànols actualitzats en format dels arxius natius i PDF, segons forma requerida per INCASÒL.

    - Documentació necessària per al Llibre de l'edifici, Document d'Especificacions Tècniques (DET) i Manual d'ús i manteniment, que s'aniran elaborant paral·lelament a la progressió de les obres.

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració dels informes sobre sol·licituds d'ampliacions de termini d'execució de les obres, Actes de Preus Nous i altra documentació relacionada amb les modificacions del contracte de l'obra que és objecte de direcció.

- Elaborar, amb la col·laboració de la direcció d'execució de les obres, en la redacció dels informes sobre modificacions de programa, superfícies, delimitacions i aspectes que puguin afectar convenis, escriptures, qualificació HPO, subvencions, préstecs, etc.

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en el control de recepció d'acabats i les llistes de repassos finals, així com vetllar per la complerta i correcta realització per part del contractista, amb el model i procediment que li serà lliurat per l'INCASÒL.

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en l'elaboració la documentació final necessària per a la recepció, lliurament i liquidació de les obres: Certificat Final d'Obra, descripció de materials, plànols d'escomeses i connexions a les xarxes generals, Certificat compliment Control de qualitat i resultats. La Certificació Final d'Obra s'ha d'acompanyar de la Certificació Final de Revisió de Preus de les obres (si és el cas) i del Projecte d'Obra Executada.

- Elaborar i subscriure el Projecte d'Obra Executada per entregar-la al promotor, amb els visats que en el seu cas siguin perceptius. Contemplant els ajustos que es facin durant l'execució arran dels condicionants de les companyies de subministrament de serveis, de l'OCT per la pòlissa desenal, per a l'obtenció de subvencions o d'altres de la propietat.

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en la redacció de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat, d'acord amb l'obra realitzada i del pla de manteniment de l'edifici que contempli la planificació de les operacions programades per al manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions per ser inclòs en el Llibre de l'edifici.

Una vegada adjudicades les obres corresponents als projectes d'aquest contracte, l'adjudicatari/ària es compromet a portar a terme els treballs de direcció de les obres en els terminis parcials i totals aprovats per a l'obra adjudicada, i d'acord amb el que disposa aquest plec.

No serà admesa cap modificació durant l'execució de l'obra, sobre el projecte executiu aprovat per l'INCASÒL. Quan per causa de força major fos imprescindible, haurà de ser prèviament justificada davant aquest organisme, i no es podrà dur a terme mentre no hi hagi una aprovació explícita per part d'aquest.

Serà d'aplicació allò establert a l'art. 315 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en el cas de desviacions pressupostàries com a conseqüència de defectes en el projecte.

c) Tasques de post-execució

L'adjudicatari/ària dels treballs de post-execució haurà de comunicar el funcionament dels sistemes constructius i l'estratègia energètica als residents, així com realitzar l'acompanyament tècnic en la posada en marxa de la promoció i el seu seguiment.

Seran funcions de l'adjudicatari/ària de les tasques de post execució, les següents:

- L'adjudicatari/ària queda obligat a redactar un manual d'ús de la promoció per als residents, així com les sessions explicatives pertinents, presencials a les mateixes instal·lacions dirigides als mateixos residents.

- L'adjudicatari/ària haurà d'emetre, als 6 mesos i a l'any de l'adjudicació dels habitatges, un informe relatiu a l'estat dels sistemes constructius de la promoció, així com de la recepció i posada en marxa dels habitatges per part dels usuaris, explicitant les dificultats amb què s'hagin pogut trobar els residents per obtenir l'òptim funcionament de l'habitatge i les mesures d'eficiència energètica implantades. Els informes hauran de reflectir les entrevistes personalitzades a un 50% de les unitats de convivència de la promoció.

- L'adjudicatari/ària realitzarà les visites i entrevistes presencials a la promoció necessàries per la redacció d'aquests informes.

- Fer el seguiment, conjuntament amb la direcció d'execució de les obres, de les possibles incidències que puguin sorgir durant el període de garantia, emetre els informes que siguin necessaris i coordinar amb el contractista de les obres la bona execució dels arranjaments, comunicant la seva finalització a l'INCASÒL.

- Col·laborar, amb la direcció d'execució de les obres, en la redacció de l'Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia definitiva de les obres per poder liquidar el contracte de l'obra.

5.2 Documentació

L'adjudicatari/ària estarà obligat a la presentació dels següents documents, segons es concreta al document de Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASÒL (annex 3), en els terminis fixats a l'apartat 7 del present plec:

<u>Fase corresponent a la redacció del projecte:</u>

a) Avantprojecte que inclourà, a banda de la documentació específica:

   - Fitxa de previsió de càrregues elèctriques de l'edifici segons REBT acompanyada dels plànols d'emplaçament, plantes, alçats i seccions generals de l'edifici amb indicació prevista del CGP i, si s'escau, del recinte previst per al CT, i documentació necessària per la sol·licitud de les condicions tècniques econòmiques pel nou subministrament elèctric de la promoció en ambdós modalitats (Tot client i Tot EDistribución)

   - Documentació tècnica per la constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar.

   - Document d'ordenació de volums, si s'escau per a l'obtenció de la llicència

   - Estudi geotècnic de la parcel·la

b) Projecte bàsic amb visat col·legial que inclourà, a banda de la documentació específica:

- Informe d'idoneïtat tècnica de l'entitat de control corresponent
- Projecte tècnic d'infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte tècnic de la instal·lació de contribució d'energia renovable.
- Documentació tècnica i projecte específic en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
- Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
- Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció.
- Fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària.
- En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
- Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
- Document justificatiu d'assoliment dels requisits ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.
- Pressupost del projecte bàsic per capítols per procedir a la contractació de l'empresa constructora, en cas que l'INCASOL ho sol·liciti.

c) Projecte executiu amb visat col·legial que inclourà, a banda de la documentació específica:

- Fitxa de compliment del Decret 21/2006 d'Adopció de Criteris Mediambientals i d'Ecoeficiència dels Edificis i de l'art.25 del Decret 244/2005 d'Actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge, amb la documentació justificativa gràfica i escrita que sigui necessària.
- Altra documentació necessària per obtenir la llicència d'obres de construcció.
- En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
- Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.

- Document justificatiu d'assoliment dels requisits ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives previstes al projecte.

- Render de la proposta arquitectònica.

- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

d) Documentació per iniciar les obres:

- Assumeix de direcció amb visat col·legial.

e) Documentació de la direcció d'obres:

- Certificació mensual ordinària acompanyada de la documentació de seguiment: actes de les visites d'obres, recull fotogràfic composat per vistes generals de tota l'obra i altres qüestions d'interès,...

- Direcció i el certificat final de les obres d'infraestructura comú de telecomunicacions.

- Document justificatiu d'assoliment dels requisits definits a la certificació energètica i la concordança amb les solucions constructives executades en obra.

- Document justificatiu d'assoliment dels requeriments ambientals determinats per l'INCASÒL i la concordança amb les solucions constructives executades en obra.

- Documentació necessària per a l'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i l'atorgament de la qualificació d'HPO.

- Plànols individuals de cada habitatge (DinA3 a E 1:50 amb mobiliari, instal·lacions, llegenda de la simbologia de les instal·lacions, adreça i superfície útil total d'acord amb les escriptures)

- Llibre de l'Edifici.

- Certificat Final d'obra amb visat col·legial.

f) Documentació final:

- Actualització de la documentació tècnica.

- Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada.

g) Documentació retorn aval:

- Informe sobre la verificació de funcionament de la instal·lació de contribució d'energia renovable al cap d'un any de la posta en funcionament de la mateixa.

- Informe sobre l'estat a la finalització del període de garantia de les obres.

Fase corresponent a la post-execució:

h) Redacció del manual de la promoció d'habitatges per als residents amb sessió explicativa presencial a les mateixes instal·lacions.

i) Informes relatius a l'estat dels sistemes constructius de la promoció, així com de la recepció i posada en marxa dels habitatges per part dels usuaris, explicitant les dificultats amb què s'hagin pogut trobar els residents per obtenir el correcte funcionament de l'habitatge i les mesures d'eficiència energètica implantades.

Es requerirà un informe als 6 mesos i un altre a l'any de l'adjudicació dels habitatges, amb les visites presencials a la promoció necessàries per la redacció d'aquests informes. En l'informe s'haurà de reflectir les entrevistes personalitzades a un 50% de les unitats de convivència de la promoció.

6. HONORARIS.

6.1 Forma de pagament

L'import total dels honoraris de licitació per la redacció del projecte arquitectònic, la direcció de les obres i els treballs de post-execució és de **307.156,06 € (+ IVA).**

Fase corresponent a la redacció del projecte:

L'import dels honoraris de redacció de projecte serà abonat a la presentació de la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, una vegada presentat el projecte i tota la documentació especificada en l'apartat 5.2, aprovat tècnicament per part de l'INCASÒL i amb visat col·legial, amb els següents pagaments parcials:

a) **Honoraris de l'Avantprojecte:** **61.894,43 € (+ IVA).**

Avantprojecte del conjunt de les parcel·les, concretament de les parcel·les 4c-HPG-1, 4c-HPG-2 i 4c-HPA-1 de l'illa 10 i les parcel·les 4d-HPG-1 i 4d-HPG-2 de l'illa 9.

b) **Honoraris del Projecte bàsic:** **55.323,48 € (+ IVA).**

c) **Honoraris del Projecte executiu:** **84.207,87 € (+ IVA).**

Del total d'honoraris corresponents al projecte executiu, el **20%** s'abonaran a l'obtenció de la llicència d'obres, amb excepció feta de causa no imputable a l'adjudicatari/a.

Fase corresponent a la direcció d'obres:

d) **Honoraris de la Direcció d'obres:** **84.899,41 € (+ IVA).**

L'import dels honoraris de direcció d'obres serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, que es presentaran conjuntament amb els honoraris de direcció d'execució i coordinació de seguretat i salut (en fase d'execució), i la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, amb els següents pagaments parcials:

- El **10%** dels honoraris de direcció, un cop signada l'Acta de Replanteig i inici d'obres. Si el replanteig es fes per parts, s'abonarà a la signatura de cada acta la part proporcional de l'import anteriorment assenyalat i que correspongui a la part d'obra replantejada.

- Durant l'execució de les obres s'abonarà el **80%** dels honoraris de direcció en terminis parcials **(una sola factura per trimestre)** determinats per l'aprovació de les certificacions d'obra, de forma proporcional al volum d'obra executada.

- El **10%** de la resta dels honoraris de direcció, un cop aportada la documentació especificada en l'**apartat 5.2**).

e) Honoraris de la Documentació final: 13.830,87 € (+ IVA).

L'import dels honoraris de la documentació final serà abonat a la presentació de certificació d'honoraris, que es presentarà conjuntament amb els honoraris de direcció d'execució, i la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. d'expedient de l'obra, una vegada presentada la documentació especificada en l'**apartat 5.2)**.

Fase corresponent a la post-execució:

f) Honoraris de la fase de post-execució: 7.000,00 € (+ IVA).

L'import del 50% dels honoraris de la post-execució serà abonat a la presentació de cadascun dels dos informes requerits, el primer als sis mesos des de l'adjudicació dels habitatges als arrendataris, i el segon a l'any des de l'adjudicació dels mateixos.

6.1.1 En el cas de ser necessària la redacció d'un projecte modificat, l'adjudicatari/ària percebrà els honoraris de la part proporcional que no sigui imputable a defectes del projecte inicial.

6.1.2 Els honoraris no inclouran cap quantitat addicional pels conceptes de viatges, dietes, personal a peu d'obra, i similars, i en conseqüència, no es podrà repercutir cap quantitat addicional per aquests conceptes en les minutes derivades de la realització dels treballs.

6.2 Desglossament dels imports d'honoraris

El desglossament per a cada una de les tasques incloses en el contracte de la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu, la direcció de les obres i la post-execució es detalla de la següent manera sobre l'import de licitació:

Fase corresponent a la redacció del projecte:	
Redacció de l'avantprojecte inclou requisits ambientals i estudi geotècnic	61.894,43 €
Redacció del projecte bàsic	55.323,48 €
Redacció del projecte executiu sense amidaments, pressupost i plec	72.612,06 €
Revisió dels amidaments, pressupost i plec	9.681,61 €
Redacció del projecte telecomunicacions	1.914,20 €
Redacció del projecte legalització ambiental	0,00 €
	201.425,78 €

Fase corresponent a la direcció d'obres:	
Direcció d'obres	82.985,21 €
DO de telecomunicacions	1.914,20 €
DO legalització ambiental	0,00 €
Redacció del projecte d'obra executada	13.830,87 €
Fase corresponent a les tasques post-execució	7.000,00 €
	105.730,28 €

7. TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució del present contracte serà la suma del termini d'execució de les tres fases de què consta el contracte:

Una primera fase corresponent a la redacció del projecte, amb els següents terminis parcials de presentació dels projectes:

a) Avantprojecte: 2 mesos a partir de la primera reunió de redacció de projecte.

b) Projecte bàsic: 2 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació l'avantprojecte per l'INCASÒL.

c) Projecte executiu: 6 mesos a partir de la comunicació de l'aprovació del projecte bàsic per l'INCASÒL.

El termini per a la presentació de l'avantprojecte s'iniciarà en el moment de la primera reunió de redacció de projecte, un cop establert el programa definitiu de l'encàrrec.

El termini per a la presentació del projecte bàsic i executiu s'iniciarà a partir de la comunicació de l'aprovació del document de la fase anterior per l'INCASÒL.

Una segona fase corresponent a la direcció d'obres, el termini de la qual serà la suma del termini d'execució de les obres més el termini de garantia definitiva de l'obra, ambdós terminis fixats en el contracte de l'obra que és objecte de direcció.

Aquest termini comprendrà la durada de l'execució de les obres, així com el període relacionat amb l'elaboració de la certificació final de l'obra, resolució de les incidències que sorgeixin durant el període de garantia de l'obra, i liquidació del contracte de l'obra.

El termini per la presentació de documentació final de la direcció d'obres especificada en l'apartat 5.2 d'aquest plec serà d'1 mes des de l'emissió del certificat final d'obra per la direcció facultativa. El termini per la presentació de la Certificació Final d'Obra acompanyada del Projecte d'Obra Executada serà dins dels 10 dies següents al mes de la data de l'Acta de Recepció de les obres.

El termini de la tercera fase de post-execució serà el corresponent a un any després de l'adjudicació dels habitatges.

8. RESENTACIÓ DELS PROJECTES

Els projectes es presentaran segons es concreta en l'Annex3. Presentació i Contingut dels projectes de construcció d'habitatge, inclòs en aquest Plec Tècnic.

A més, caldrà aportar els exemplars previs que siguin necessaris per a la completa revisió del projecte.

9. CONSULTES SOBRE ASPECTES TÈCNICS

Es publicaran a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública les consultes efectuades per correu electrònic que suposin un aclariment, esmena o informació afegida per a la resta de participants. En el cas que les consultes efectuades tinguin

resposta en el Plec Tècnic, documents i informació lliurada, no es publicaran per tal de no duplicar informació.

Les **consultes referents a temes de contractació** s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de incasol.licitacions@gencat.cat, indicant el nom del concurs al tema del correu.

Les **consultes referents a temes tècnics** s'efectuaran per correu electrònic, a l'adreça de incasol.habitatge@gencat.cat, indicant el nom del concurs al tema del correu.

Al següent enllaç, disposeu de la relació de les propostes participants en els diferents concursos de selecció d'equips per a la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció per a les promocions del programa d'habitatge de lloguer assequible:

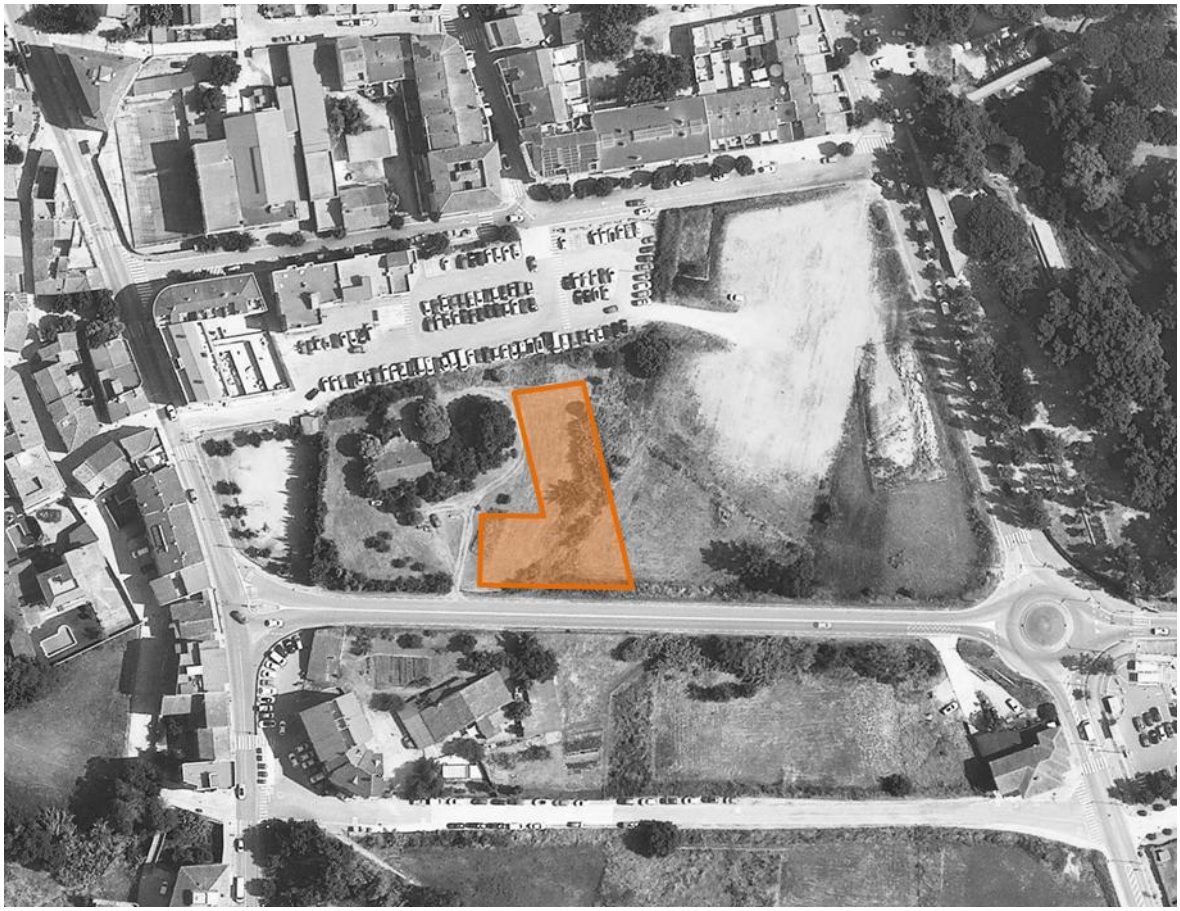
https://incasol.gencat.cat/ca/3-arees_d_actuacio/nova-habitatge/promocio_de_habitatge_protegit/concursos-dhabitatge-public/

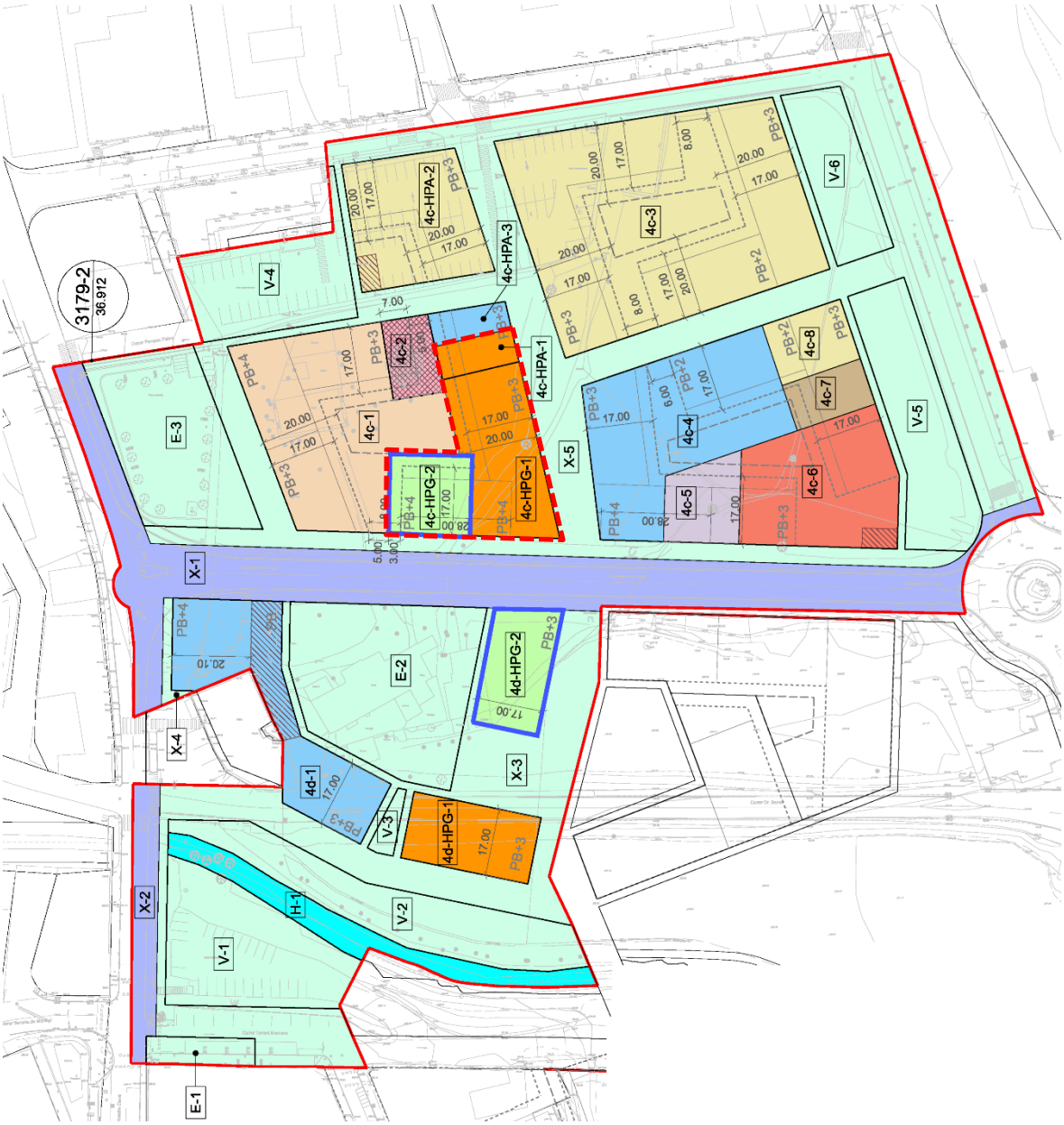
ANNEX 1: SOLAR DE L'ILLA DEL CASINO VALLIRANENC

a. EMPLAÇAMENT









Extracte del plànol del projecte de reparcel·lació en l'àmbit Centre-Can Francí (PAU-19)

Parcel·les 4c-HPG-1, 4c-HPG-2 i 4c-HPA-1, objectes d'aquest concurs, situades a l'illa 10 de la MpPOUM

b. CARACTERITZACIÓ URBANA DEL SOLAR

Els nous edificis es desenvoluparan a l'àmbit Centre de Lliça d'Amunt (Vallès Oriental), un entorn dissenyat sota un model de ciutat compacta, amb una densitat adequada i usos mixts que permeti la proximitat i l'accessibilitat de totes les persones a les activitats i serveis, reduint d'aquesta manera la mobilitat diària.

L'espai públic de l'àmbit s'ha projectat com un entorn de qualitat i inclusiu, dissenyat per a les persones, amb recorreguts, carrers i places vinculats als equipaments nous i existents, i te especial cura en l'escala, dimensions i orientació de cadascun d'aquests.

El paisatge urbà integra el patrimoni local construït i el patrimoni natural del municipi, mantenint la protecció de les masies de Can Guadanya Vell i Can Francí, que es destinen a equipaments públics. Així mateix, es reconeix l'Església com a fita visual i identitària, i s'incorpora el barri de la Sagrera en el projecte del centre de Lliçà. També es manté el camí històric a Granollers, que discorre paral·lel al Torrent d'en Bosch.

L'àmbit Centre té com a objectiu garantir l'accessibilitat a l'habitatge a aquells col·lectius que actualment es troben exclosos, mitjançant la dotació d'habitatge de protecció oficial en diferents règims així com l'ampliació del ventall de tipologies que actualment existeixen al municipi.

El planejament de l'àmbit aposta per habitatges de qualitat i ben equipats, per tant, ha tingut en compte l'orientació, la dimensió de les peces i la flexibilitat tipològica. Així mateix, pel que fa a la creació d'un hàbitat urbà saludable i sostenible, proposa una mirada ecosistèmica del cicle de l'aigua, i la implantació d'un model energètic sostenible amb la possibilitat d'abastir-se d'energies renovables produïdes in situ. Els nous habitatges hauran de garantir un consum racional de recursos.

c. L'EDIFICI

La promoció on es desenvoluparan els habitatges de lloguer assequible objecte d'aquest concurs s'ubica sobre tres parcel·les situades a l'illa 10 de la MpPOUM (concretament, les parcel·les 4c-HPG-1, 4c-HPG-2 i 4c-HPA-1), amb façana al carrer de Folch i Torres, cantonada amb el carrer de Granollers.

El conjunt de les tres parcel·les té una superfície de sòl total de 1.435,62 m², un sostre residencial màxim de 4.090,85 m², un sostre màxim destinat a local comercial de 589,68 m² i una densitat màxima de 48 habitatges.

El sòl està qualificat de *zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial zona centre* amb la clau 4c. L'ordenació correspon a la tipologia en alineació a vial i té una alçada reguladora màxima entre PB+3 i PB+4.

Atès que es preveu l'agrupació de les tres parcel·les, a efectes del concurs es consideraran com una única parcel·la.

El programa funcional plantejat per aquesta promoció pretén donar resposta a la màxima diversitat de perfils familiars possibles, i per tant, prioritzar la tipologia d'habitatge de dos dormitoris dobles. Aquesta tipologia permet adaptar-se a una gran diversitat de tipus de famílies: parelles d'adults amb fins a dos fills, famílies amb un únic progenitor/a, parelles joves, persones grans amb possibilitat de viure

amb un cuidador, persones soles o parelles amb necessitat d'un espai de treball a l'habitatge,...

d. EXTRACTE DEL PLANEJAMENT.

Planejament vigent	- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lliçà d'Amunt, aprovat el 4 de juny de 2014 i posteriors modificacions (POUM) - Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pel que fa als sectors PMU-1 Centre-Can Guadanya Vell i PMU-2 Centre-Can Francí, aprovada el 7 d'agost de 2020 (MpPOUM)
Classificació sòl	Sòl urbà
Qualificació urbanística	Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial zona centre Clau 4c
Tipus ordenació	Ordenació corresponent a la topologia en alineació a vial
Superfície parcel·la	Parcel·la 4c-HPG-1: 854,59 m² Parcel·la 4c-HPG-2: 410,00 m² Parcel·la 4c-HPA-1: 171,03 m² **Superfície total de les parcel·les = 1.435,62 m²**
Sostre màxim	Parcel·la 4c-HPG-1: 2.976,68 m² (residencial = 2.587,60 m² i comercial = 389,08 m²) Parcel·la 4c-HPG-2: 1.224,96 m² (residencial = 1.090,21 m² i comercial = 134,75 m²) Parcel·la 4c-HPA-1: 478,89 m² (residencial = 413,04 m² i comercial = 65,85 m²) **Sostre màxim total = 4.680,53 m²** **(residencial = 4.090,85 m² i comercial = 589,68 m²)** Segons la MpPOUM: *Edificabilitat per usos:* *Es diferencia entre edificabilitat destinada a usos residencials i edificabilitat destinada a altres usos. L'edificabilitat de càlcul destinada a altres usos equival al 55% de la superfície edificable en planta baixa (calculada*

	amb fondària continua de 14 metres), i s'ha de situar obligatòriament en planta baixa. *Sempre que la normativa urbanística ho permeti, es podrà convertir sostre comercial en residencial o viceversa, aplicant el factor de conversió següent:* *4 m² sostre altres usos = 1 m ² de sostre residencial*
Nombre màxim habitatges	Parcel·la 4c-HPG-1: 30 habitatges Parcel·la 4c-HPG-2: 13 habitatges Parcel·la 4c-HPA-1: 5 habitatges **Nombre màxim d'habitatges = 48 unitats**
Altura reguladora màxima	*Plànol O.3 de Parcel·lació i ordenació de l'edificació de la MpPOUM* Parcel·la 4c-HPG-1: PB+3 i PB+4 Parcel·la 4c-HPG-2: PB+4 Parcel·la 4c-HPA-1: PB+3 *Segons la MpPOUM, *En la clau 4c, l'altura reguladora màxima es fixarà a partir del nombre de plantes admès, mesurada des de la cota rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la.* *PB (habitatge) mínim 3,00 m màxim 4,50 m* *PB (locals) mínim 3,80 m màxim 4,50 m* *(...)* *PB+3PP mínim 12,80 m màxim 13,50 m* *PB+4PP mínim 15,80 m màxim 16,50 m*
Alineacions i gàlibs	*Plànol O.3 de Parcel·lació i ordenació de l'edificació de la MpPOUM* *Serà obligatori mantenir l'alineació amb la façana fins a una planta menys de les plantes assenyalades com a màximes en el plànol d'ordenació.*
Fondària edificable **i espai lliure interior d'illa**	La profunditat edificable màxima a planta pis s'estableix en 17m. L'espai privat restant en cas d'existir, no serà edificable, i es destinarà a jardí. La profunditat edificable mínima s'estableix en 12m.

	La planta baixa dels edificis tenen una profunditat màxima de 20m.
Ocupació màxima subsòl	L'ocupació en el subsòl podrà ser de fins al 100%. Per facilitar el desenvolupament de l'aparcament necessari en plantes soterrani, es podrà definir un projecte unitari d'aparcament per a cada illa, independentment de que aquesta es composi de diferents parcel·les.
Cota referència planta baixa	*En la clau 4c, l'altura reguladora màxima es fixarà a partir del nombre de plantes admès, mesurada des de la cota rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la.*
Cossos sortints	*(*) Veure aclariments*
Usos permesos	*Article 5 Regim d'usos de les NNUU de la MPPOUM de Lliça d'Amunt* Cal tenir en compte que l'habitatge plurifamiliar és un ús permès en planta baixa, excepte a les plantes baixes que confronten al carrer de Folch i Torres, en les que únicament s'hi podrà situar aquest ús en les façanes dels interiors d'illa.
Places aparcament	Segons la MpPOUM: En el cas del PAU-18 Centre-Can Guadanya Vell i del PAU-19 Centre-Can Francí, els edificis destinats a habitatge protegit en qualsevol dels seus règims estan exonerats del compliment de les places exigibles. No es permet accessos rodats des del carrer de Folch i Torres, d'acord amb l'esquema inclòs al plànol O.4 de vialitat i seccions de la MpPOUM

e. PROGRAMA FUNCIONAL

Qualsevol incongruència entre el Plec i els Estàndards d'habitatge de social de l'INCASÒL prevaldrà el que s'indica en aquest Plec de prescripcions tècniques.

e.1 Habitatges

- Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **3 persones** concretat en l'annex A3.1*: habitatges amb 3 estances, 2 d'elles que compleixin amb els requeriments normatius per destinar-les a dormitoris (1 doble i 1 individual) i la 3a per destinar-la a sala d'estar i menjador, una cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. **Amb un màxim del 20% de la promoció. Superfície útil mínima computable de 55 m².**

- Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **4 persones** concretat en l'annex A3.1*: habitatges amb 3 estances, 2 d'elles que compleixin amb els requeriments normatius per destinar-les a dormitoris dobles i la 3a per destinar-la a sala d'estar i menjador, una cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. **Amb un mínim del 60% dels habitatges de la promoció. Superfície útil mínima computable de 62 m².**

- Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de **5 persones** concretat en l'annex A3.1*: habitatges amb 4 estances, 3 d'elles que compleixin amb els requeriments normatius per destinar-les a dormitoris (2 dobles i 1 individual) i la 4a per destinar-la a sala d'estar i menjador, una cuina, bany complet, bany petit, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilat. **Amb un màxim del 20% de la promoció. Superfície útil mínima computable de 73 m².**

* Annex 3.1: *Estàndards d'habitatge social. Pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASÒL.*

Criteris generals:

- No es preveurà mai cap tipologia d'un sol dormitori.

- Habitatges adaptats: 4% del nombre total d'habitatges de la promoció, quan el càlcul dels habitatges a reservar doni com a resultat un nombre fraccionat, aquest nombre s'arrodonirà a la unitat inferior si és inferior a 0,5 i el nombre sencer superior si és igual o superior a 0,5.

- Es requereix que el cercle de 1,20 m de la cambra higiènica practicable no envaeixi l'espai de la dutxa, encara que aquesta estigui enrasada amb el terra.

- Es requereix un espai privatiu exterior en els habitatges de les plantes pis on s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre mínim 2,0 m.

- Per tal de facilitar la gestió de les diferents Comunitats de veïns, aquestes seran independents fins a l'accés des de la via pública i, en aquesta promoció,

es preveu un mínim de dues comunitats i un màxim de tres, amb un mínim de 12 habitatges per a cadascuna.

Criteris d'inclusió:

- Els espais dels habitatges han ser de flexibles i fàcilment adaptables per tal de poder satisfer les necessitats canviants dels ocupants present i futurs.
- Prioritzar la igualtat de superfície entre els dormitoris
- L'espai de cuina ha de permetre la connexió i la visibilitat amb les altres estances de l'habitatge. Posició com a element central de l'habitatge
- La dimensió de la cuina ha de permetre el treball de més d'una persona

Programa complementari a l'ús residencial. Espais comuns:

- Espai destinat a ús de consergeria de 10 m², que permeti una visual directa a l'accés de la promoció des de la via pública, aquesta superfície inclou un espai de lavabo.
- Local d'ús comunitari per a bicicletes i/o cotxets per nadons amb previsió de 2 places de bicicleta per habitatge, considerant 0,8 m² per plaça, amb recorregut accessible i segur des del vial, vetllant pel compliment dels criteris d'inclusió i perspectiva de gènere. L'espai haurà ser tancat, amb accés des de l'espai comú de la promoció i garantir una bona il·luminació natural i/o artificial. Incidint en els requisits de perspectiva de gènere.
- Espai d'ús comunitari per l'emmagatzematge de residus, d'acord als requeriments del CTE-DB HS-2, preveient recollida porta a porta i accés segons compliment normativa.
- Cambra de comptadors elèctrics amb dimensions interiors de 1,5m per 2,5m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Armari per comptadors d'aigua amb dimensió interior de 0,6m de fondària i 1,75m d'amplada, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Armari pel recinte inferior de telecomunicacions amb dimensió interior de 0,6m per 1m, per comunitat i accés segons compliment normativa.
- Local de neteja de l'escala amb abocador i tancat amb clau.
- Espai per CT de dimensions mínimes 5,05 m (frontal) x 3,75 m (fondària), amb accés directe des del vial públic. Aquest espai inclou un mur de separació format per 2 parets de 15 cm separades amb un aïllament de 5 cm, amb accés directe des de via pública, i alçada requerida per normativa i companyia. La ubicació d'aquest espai ha d'estar situat fora de la vertical dels dormitoris.

  La CT s'ubicarà a la parcel·la 4c-HPG-2, segons plànol *4-1 Finques resultants i adjudicacions* del *Projecte de reparcel·lació en l'àmbit Centre – Can Francí, on s'indica* la servitud de servei tècnic.

- Dipòsit per a la reutilització de les aigües grises.

  Les dimensions i característiques de la instal·lació serà en funció de les característiques de la promoció i es preveurà per tal que les aportacions d'aigües grises siguin superiors o equivalents a les de consum d'aigües tractades per tal d'evitar l'efecte d'equilibrat amb aigües de xarxa.

  Pel seu dimensionament, en fase de concurs, es considerarà un espai amb una superfície de 15m².

- Els espais lliures d'edificació situats davant del local seran d'ús privatiu d'aquests. La resta d'espais lliures d'edificació en contacte amb l'espai públic seran objecte de cessió d'ús públic.

* Totes les mides són interiors lliures.

Criteris d'inclusió:

- Els vestíbuls i espais d'accés comunitari seran oberts, transparents i que facilitin les relacions comunitàries
- Els accessos a l'edifici presentaran una configuració espaial clara i regular, que garanteixi en tots els seus espais i recorreguts la percepció de seguretat, sense punts cecs ni cantonades amb angles morts.
- Per tal de garantir la percepció de seguretat, caldrà dissenyar la planta baixa de la promoció tenint en compte els recorreguts segurs de l'entorn.

e.2 Ús d'oficines/local:

- La superfície del local , en la mesura del possible, es proposarà com a una superfície única, amb la possibilitat de compartimentació.
- Cal tenir en compte que, segons l'Article 5 Regim d'usos de les NNUU de la MPPOUM de Lliça d'Amunt, l'habitatge plurifamiliar és un ús permès en planta baixa, excepte a les plantes baixes que confronten al **carrer de Folch i Torres**, en les que únicament s'hi podrà situar aquest ús en les façanes dels interiors d'illa.

e.3 Programa de planta soterrani

- Segons la MpPOUM, en el cas del PAU-18 Centre-Can Guadanya Vell i del PAU-19 Centre-Can Francí, els edificis destinats a habitatge protegit en qualsevol dels seus règims estan exonerats del compliment de les places exigibles.

  A la promoció objecte del concurs no es preveurà places d'aparcament.

e.4 Criteris per un habitatge saludable:

Es matisen aquests criteris tenint en compte els que són comuns a la sostenibilitat ambiental i a la biohabitabilitat (AMB BH), els que són de sostenibilitat ambiental (AMB), i els que són de biohabitabilitat (BH).

- **Limitació del consum energètic (HE0 CTE)**

  - AMB **Classe A en emissions de CO2** segons Certificació Energètica. Addicionalment, això ha de permetre:

    - **Reducció del 10%** de l'indicador EP total respecte del límit corresponent

    - **Reducció del 20%** en l'indicador EP no renovable respecte del límit corresponent

    - **≤4% (350h)** hores fora de consigna sense sistemes de calefacció i refrigeració definits (només amb sistemes de substitució activats)

- **Condicions pel control de la demanda energètica (HE1 CTE)**

  - AMB **Classe A als indicadors de demanda** segons Certificació Energètica**.**

    Això vol dir **< 10 kWh/m2·a** per la demanda conjunta Calefacció + Refrigeració amb una demanda màxima de Calefacció **< 7,7 kWh/m2·a.** Aquesta demanda permet evitar la justificació de valors límit de la transmissió tèrmica dels tancaments i potenciar la implementació de solucions bioclimàtiques (galeries captadores, atris, murs trombe, etc.).

  - AMB BH Millora dels aïllaments de tancaments per sobre del límits normatius complementant, si és precís, l'estratègia bioclimàtica (**annex E del DB-HE del CTE**)

  - AMB BH **Inèrcia tèrmica**: per afavorir la regulació higrotèrmica i l'estabilitat de la temperatura interior, cal l'ús de tancaments i particions interiors amb materials d'elevada densitat (>1200 kg/m3) que comportin efusivitats tèrmiques ($\sqrt{\rho\ ce\lambda}$) superiors a 1000, en almenys un 25% de les superfícies en contacte amb l'ambient interior, i amb una massa superficial > 60kg/m2

- **Condicions de les instal·lacions tèrmiques (HE2 CTE)**

  - AMB Amb demandes de clima optimitzades, **l'ACS serà la demanda principal a cobrir**, que en cas de ser resolta amb solucions centralitzades, caldrà justificar la optimització dels rendiments de generació, distribució i emissió, així com els costos de gestió i manteniment.

- **Contribució mínima d'energia renovable per cobrir demanda d'ACS (HE4 CTE) i generació mínima d'energia elèctrica (HE5 CTE)**

  - AMB **Generació d'energia in-situ** per cobrir:

    - la demanda d'ACS

- la demanda calefacció i refrigeració

- esgotar el potencial de captació en cobertes i superfícies horitzontals per cobrir la resta del consum de l'habitatge

- **Qualitat de l'aire interior (HS3 CTE)**

  - AMB BH **Ventilació natural creuada** a tots els espais habitables directament a l'exterior o amb patis. Es compliran les condicions de disseny que garanteixen el correcte funcionament i la qualitat de la ventilació seguint les següents recomanacions:

    - Com a mínim una entrada o sortida d'aire a cada local ubicat a façana i/o pati.

    - Tots els elements d'entrada o sortida d'aire disposaran d'elements de regulació de cabal i tancament. Preferiblement, finestres oscil·lo batents.

    - Serà possible la ventilació amb els sistemes de protecció solar en funcionament.

    - Augmentar el màxim possible la diferència d'alçada entre els elements d'entrada i sortida d'aire.

    - Les obertures de pas entre estances es faran preferentment per la part superior.

  - AMB BH **Sistemes de ventilació per salubritat** per cabal variable segons el DB-HS3 amb regulació per condicions d'Humitat Relativa, que garanteixin en tot moment la qualitat de l'aire i que acompliran les necessitats de difusió dels contaminants cedits pels materials al medi, que han de ser especialment reduïdes. Tot i això, cal evitar materials d'acabat superficial:

    - BH amb emissions de COVs totals >1000 µg/m3, justificable a través de segells de control d'emissions segons la ISO 16000-6.

    - BH lliures de retardants de flama bromats, clorats o organofosforats (extensible a altres materials de construcció i instal·lacions).

    - BH d'origen natural. Especialment sobre paraments higroscòpics, evitant els revestiments plàstics.

  - AMB BH **Superfícies amb higroscopicitat** per absorbir canvis d'humitat regulant el comportament higrotèrmic dels espais, amb un valor d'absorció de vapor d'aigua en 3 hores amb un increment de la humitat del 40 al 80% ≥15 gr/m2.

- **Condicions de les instal·lacions d'il·luminació (H3 CTE)**

  - AMB BH **Aprofitament de la il·luminació natural** dels espais, justificant en els espais d'estança valors de Factor de Llum Diürna **FLD (ó DF)**

entre 3% i 5%.

- BH **Disseny d'una instal·lació d'il·luminació cronobiològica.** Característiques de les fonts de llum:
  - amb IRC ≥ 90%
  - temperatura de color de màxim 3000ºK
  - lluminàries LED que compleixin la regulació de flicker segons el Reglament (UE) 2019/2020

- **Protecció del soroll (HR CTE)**
  - AMB BH **Absorció acústica dels espais comuns de l'habitatge** amb valors d'absorció acústica promig dels paraments α= 0,20

- **Protecció front els camps electromagnètics**
  - BH **Camps electromagnètics:**
    - **Toma de terra** inferior a 15Ω si hi ha parallamps o a 37Ω si no n'hi ha.
    - **Connexió de totes les masses metàl·liques** a la toma de terra.
    - **Traçats de cables i aparells** allunyats de les zones d'estada permanent, fent pont als capçals dels llits i evitant cablejat a la cara oposada de la paret.
    - **Distribució en espiga** de la xarxa elèctrica interior (no en anell).
    - **Connexió digital i domòtica** per cable a totes les habitacions.
  - BH **Electricitat estàtica:**
    - **Evitar materials d'acabat sintètics**, ja sigui en revestiments, equips o instal·lacions d'aire.

- **Protecció front a radiacions naturals. Gas radó.**
  - BH Prioritzar l'execució d'un **forjat sanitari ventilat** per esmorteir el gas radó.
  - BH **Garantia de baixes emissions radioactives** en materials ceràmics i petris. Referències: urani: 200Bq/kg, Thori: 200Bq/kg, Potasi: 3000Bq/kg.
  - BH Es valorarà positivament l'avaluació d'altres fonts de radiació natural en la ubicació de zones d'alta permanència.

- **Emissions degudes a la fabricació dels materials (mínim Fases d'ACV A1/A2/A3) / Banc de materials / DNSH**

- BH **Indicador de Potencial d'Escalfament Global** mesurat a través de les dades ambientals del TCQ Mediambiental. No superar els 600 kgCO2eq/m2 de superfície útil d'habitatge.

- BH **Pes de materials de l'edifici,** per habitatge, per subsistema, per element constructiu, per partida de obra**.** Caldrà definir durabilitat i accessibilitat als materials.

- AMB BH **Llista de verificació** del principi de 'no fer un dany significatiu' (DNSH en anglès).

- **Incorporar la vegetació en el projecte d'edificació**

  - BH Descriure les mesures per integrar la vegetació en la proposta global de l'edifici, estudiant l'envolupant i els espais comuns d'acord amb les característiques del lloc i particularitats del projecte.

- **Aclariments:**

  - Es valoraran les propostes que encaixin millor les diverses tipologies d'habitatge dins del sostre permès pel planejament.

  - El nombre de **48 habitatges** proposats és la ràtio de superfície per habitatge de l'INCASOL de 90 m²st pels habitatges de 5 persones, de 85 m²st pels habitatges de 4 persones, de 80 m²st pels habitatges de 3 persones i de 75 m²st pels habitatges de 2 persones (inclosos els espais comunitaris). S'admetran propostes amb menys habitatges dels suggerits, amb un mínim de 45 unitats, i fins a 58 habitatges, d'acord amb el planejament vigent, sempre i quan es doni compliment a les superfícies útils mínimes requerides als habitatges i al percentatge mínim i màxim de tipologies del programa funcional establert en aquest plec.

  - La superfície útil mínima computable inclou la superfície útil interior de l'habitatge més la superfície útil exterior computable que és el 50% de la superfície útil dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

  - **Paràmetres urbanístics**

    Atesa la futura agrupació de les tres parcel·les, aquestes es consideraran com una d'única a efectes del concurs i se n'aplicaran els paràmetres urbanístics resultants de la suma de cada parcel·la.

  - **Mitgeres**

    Totes les mitgeres es tractaran amb acabats de façana, segons NNUU de la MpPOUM.

  - **Planta baixa de l'edifici**

    Es definiran els buits dels locals comercial de la planta baixa en el disseny de la totalitat de l'edifici.

- **Article 9 de les NNUU de la MpPOUM de Lliça d'Amunt, *Addició d'un article nou, l'article 222bis, Normativa de paisatge urbà PAU-18 Centre-Can Guardanya Vell i PAU-19 Centre-Can Francí (...)***

  L'objectiu fonamental de la transformació urbanística a l'àmbit centre (PAU-18 Centre-Can Guardanya Vell i PAU-19 Centre-Can Francí), des del punt de vista de l'estètica de les edificacions, és la de promoure un barri predominantment residencial, en el que pugin conviure els altres usos permesos, donant-li el caràcter, l'escala i les proporcions adequades per a poder dialogar amb la resta de les edificacions existents; respectuós amb l'entorn i que prioritzi criteris de sostenibilitat i mediambientals.

  Els criteris compositius generals a l'hora de projectar aquests edificis s'estableixen a continuació:

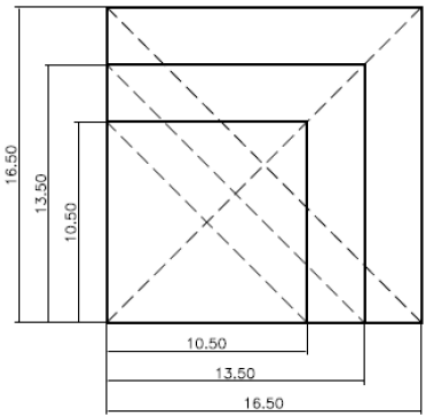
  Composició general de les façanes

  La composició general de les façanes serà fonamentalment vertical, per tant s'haurà de canviar el ritme de la composició en trams d'una amplada màxima igual a l'alçada màxima de l'edifici en cada punt, amb l'objecte de no superar mai la proporció d'un quadrat en el pla de façana. Això donarà unes unitats de composició que marcaran les seqüències i els ritmes de les obertures.

  Es considerarà un canvi de unitat de composició de façana:

  - Quan es canviïn la forma i/o dimensió dels forats de façana així com l'agrupació entre ells
  - Quan es canviïn l'alçada de la façana +-/1,20m
  - Quan es canviï la tonalitat del color de la façana

  Quan la última planta quedi reculada del pla de façana principal, aquesta no formarà part de les unitats de composició.



Unitats de composició

  La proporció de les unitats de composició es podrà flexibilitzar justificadament en cas que la mida de la parcel·la impossibiliti el compliment del previst en aquest article.

  Proporció d'obertures en façana

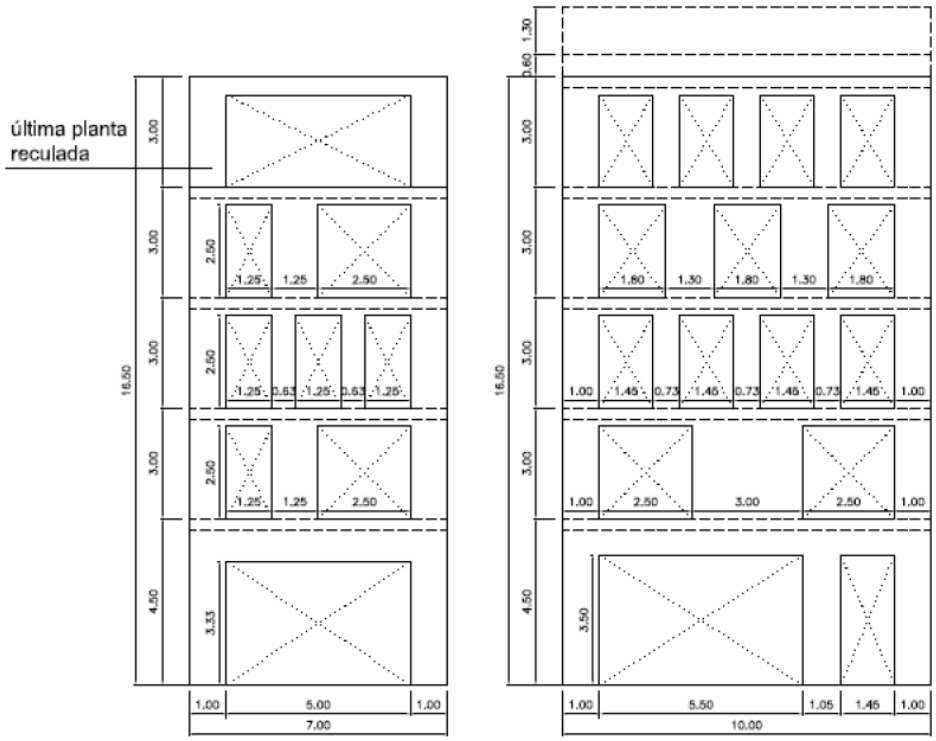
  Pel que fa les obertures en façana, distingirem 3 casuístiques:

a) En les plantes pis (1,2,3,4) les obertures tindran una proporció preferentment vertical, que com a màxim podrà assolir la proporció d'un quadrat.

b) En les plantes baixes, quan aquestes siguin residencial, les obertures tindran la mateixa proporció que l'establerta a l'apartat a). En cas que l'ús sigui comercial, les obertures podran ser apaïsades, i tindran una longitud màxima corresponent a un cop i mig de l'alçada de la planta baixa.

c) Quan les últimes plantes estiguin reculades del pla de façana, les obertures podran assolir formes més apaïsades.

En tots els casos, s'haurà de deixar com a mínim 1m de distància al límit de parcel·la o a la mitgera entre edificis i en els canvis de ritme, la separació mínima entre forats serà com a mínim la meitat del forat més gran dins d'una mateixa unitat de composició.



Exemples d'obertures i proporció de buits i plens en façanes de parcel·les mínimes

Proporció d'obertures en façana

La proporció entre les parts buides sobre les plenes s'establirà com segueix:

a) En les plantes pis (1,2,3 i 4) serà del 60% com a màxim en el total de la façana, amb la mateixa alineació, d'una unitat de composició.

b) Les plantes baixes, quan siguin d'ús residencial, tindran la mateixa proporció de buits i plens que l'establerta a l'apartat a). En el cas d'usos comercials els buits es regiran pel descrit en punt 3-b anterior.

Cossos sortints: Tancats, semitancats i oberts

Els cossos sortints no es permetran en les plantes baixes en cap cas.

Els cossos sortints tancats i semitancats no es permetran el les façanes.

Es permetran els cossos sortints oberts a partir de la primera planta en amunt. El pla límit lateral de vol se situarà com a mínim a 1m de la mitgera entre edificis o a l'eix entre unitats de composició.

El vol màxim dels cossos sortints oberts no podrà excedir de:

a) 0,60m en carrers d'amplades fins a 10m

b) 0,90m en carrers d'amplades de més de 10m

Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la façana d'una unitat compositiva, en alguna de les seves plantes, respectant la distància d'un metre a la mitgera i a l'eix entre unitats de composició de façana. Si fos el cas, s'haurà de compensar compositivament amb amplades menors a la resta de les plantes.

Elements sortints

Es permetran elements sortints en planta baixa, tipus sòcols, pilars, gàrgoles, marquesines, barbacanes i similars, sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè part de l'amplada del vial i una dècima part de l'amplada de la voravia.

Es permetran elements sortints emmarcats d'obertures, elements ornamentals o decoratius, a partir de planta primera cap a munt, per davant del pla de façana, que com a màxim sobresurtin 0,10m.

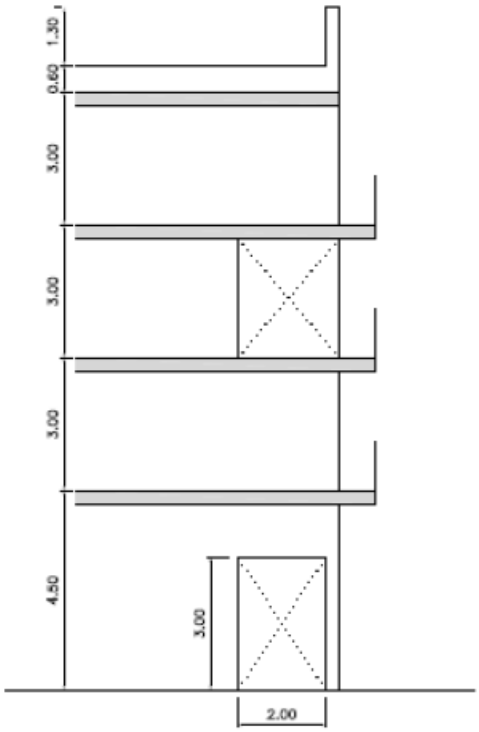
Es permetran els ràfecs en nivells de coberta o sota coberta que no sobrepassin en cap cas l'amplada prescrita pels cossos sortints en cada cas.

No estan permesos en qualsevol cas els conductes de sanejament per les façanes.

Porxos i reculades

Es permetran els porxos en plantes baixes, en les condicions establertes en l'apartat 2 de l'art. 111 Alineacions, secc. Primera, cap. 2, Títol IV d'aquestes disposicions del POUM de Lliça d'Amunt. En qualsevol cas, la seva amplada en façana serà com a mínim d'una unitat de composició.

S'admetran reculades en la alineació de la façana, en les condicions establertes en el mateix apartat 2 anterior. Sempre que es vulgui recular puntualment, cas d'una obertura individual o de varies, s'aplicaran les mides i proporcions establertes per a la resta d'obertures.



Acabats de façana

Els acabats de les façanes seran a base d'arrebossats i pintats. La resta d'acabats com ara els aplacats de pedra, metàl·lics, ceràmics, vidriats, d'obra vista, etc. no estan permesos a no ser que es justifiquin mitjançant una proposta d'integració paisatgística del conjunt.

Es permetran acabats de pedra artificial clara per els emmarcats de les obertures i motllures dels cossos sortints, etc.

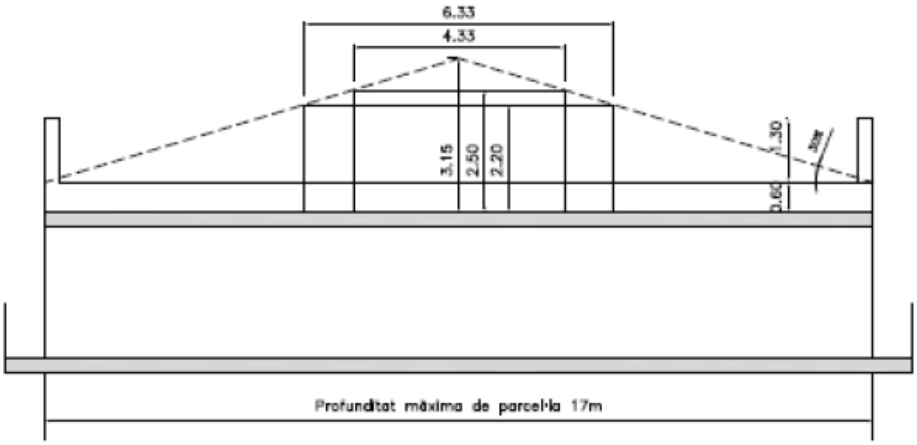
Les cobertes

Les cobertes dels edificis tindran la consideració d'una façana més del edifici, pel que fa al seu tractament acurat i a la seva rellevància estètica.

Es prioritzarà la coberta plana tradicional i tant pel seu aprofitament d'ús com per la seva contribució a les mesures mediambientals proposades. Els materials d'acabats seran de peces ceràmiques, de fusta, etc. o bé cobertes enjardinades o acabades amb còdols de riu o graves en el cas de cobertes comunes no transitables dels edificis. No es permetrà l'ús de materials amb acabats brillants i un alt índex de reflexió lumínica, ni tampoc metàl·lics. No es podran deixar a la vista les impermeabilitzacions, com a acabats de coberta.

Els equips de climatització i la resta de les instal·lacions que hagin d'anar a la coberta, hauran d'estar agrupats i no podran quedar a la vista ni causar impacte acústic ni visual des del carrer.

Els badalots que continguin caixes d'escales, ascensors etc., i els espais habitables en planta coberta, hauran de ser tractats exteriorment igual que les façanes i s'hauran d situar dins els volums teòrics que resultin d'aplicar els paràmetres d'ordenació per la clau 4c (article 114f).



Tot i així es permetran cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30%, segons el que estableixi l'article 114.4 de la Secció Primera, Capítol 2, Títol IV d'aquesta Normativa. En tal cas, aquestes s'acabaran amb peces de teules àrabs tradicionals.

f. PRESSUPOST MÀXIM: 1.350 €/m² construït ponderat

COST		**Pressupost licitació (PEC sense IVA)**		**Superfície construïda ponderada**	
€ / m² ponderat	=	Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial	÷	100% + 100% + 60 %	sup. construïda habitatges sup. construïda espais comuns sup. Altres usos

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DE LA PROMOCIÓ:

La documentació específica de la promoció, estarà a la vostra disposició en el perfil del contractant de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, amb el següent contingut:

- Arxiu *A2_DocumentacioTecnicaEspecifica.zip*:

2.1 Planejament

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lliçà d'Amunt, aprovat el 4 de juny de 2014 i posteriors modificacions (POUM)	*POUM_Normes_urbanístiques.pdf* *Planol_MpPOUM_O3_Parcel·lacio i Ordenacio_ADv2.pdf*
Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pel que fa als sectors PMU-1 Centre-Can Guadanya Vell i PMU-2 Centre-Can Francí, aprovada el 7 d'agost de 2020 (MpPOUM)	*MPOUM_lliçà àmbit centre.pdf*
Projecte de Reparcel·lació en l'àmbit Centre-Can Francí (PAU-19)	*3179-2_PR_4-Finques resultants i adjudicacions-2024.pdf*
Informe Urbanístic	*Informe urbanístic 4c.docx*
Normativa Mediambiental	*Normtiva Miediambiental.doc*

2.2 Topogràfic

Topogràfic	*Definició geomètrica altimètrica del projecte d'urbanització del PAU19 Centre -Can Francí*

2.3 Quadres de superfícies a complimentar pels licitadors

Quadre superfícies de Lliça d'amunt. General promoció, planta tipus i tipologia d'habitatge	*00-Quadre superficiesLliçaAmunt.xlsx*

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA GENERAL

La documentació tècnica general i les guies-pauta per a l'elaboració dels treballs, objecte d'aquest contracte, estarà a la vostra disposició en el perfil del contractant de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. Amb el següent contingut:

- *Arxiu A3_DocumentacioTecnicaGeneral.zip:*

Estàndards d'habitatge social: pautes de disseny i programes funcionals de l'INCASOL	*EstandardsHabitatge.pdf*
Guia tècnica de Biohabitabilitat. Criteris de salut i benestar en les promocions d'habitatge	*20220331_GuiaBiohabitabilitat_v6.pdf*
Habitatge social INCASÒL. Perspectiva de gènere	*20201001_HabSocialPerspectiva genere.pdf*
Solucions constructives per al compliment del DB-HR Protecció front el soroll	*20181125_SolConstDB-HR.pdf*
Presentació i contingut dels projectes de construcció d'habitatges de l'INCASOL	*PresentacioProjectes.zip*
Requisits BIM de l'INCASÒL	*EDI-Req_BIM_E0x.xx.xlsx*