

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



Prescripció 1a. Objecte del plec de prescripcions tècniques.

L'objecte d'aquest plec de prescripcions tècniques és establir les característiques de la concessió d'obra pública, per a la construcció i posterior explotació en règim de concessió administrativa, d'un edifici de 60 habitatges a l'àmbit definit a la modificació puntual del PGM al c/ Josep V. Foix núm. 10, adscrit a la clau HD-habitatge dotacional públic, a Viladecans.

Prescripció 2a. Programa i característiques dels habitatges.

1.- Ubicació de l'obra i paràmetres urbanístics. La finca es troba en l'illa delimitada pel carrer de Pintor Fortuny al sud-est, pel carrer de Josep V. Foix al nord-est, per terrenys qualificats de 6b del sector de Llevant de Viladecans i pel camí del Torrent Fondo.

L'edifici d'habitatges s'ubicarà a l'àmbit definit a la modificació puntual del PGM al c/ Josep V. Foix núm. 10, adscrit a la clau HD-habitatge dotacional públic, a Viladecans.

El solar te una superfície de 2.474 m2 i te adscrit un viari de 426 m2.

Paràmetres de la parcel·la:

- Situació: Carrer Josep Vicenç Foix núm. 10.
- Propietat: Ajuntament de Viladecans.
- Qualificació urbanística: Sistema Hd 2.474 m2
- Usos previstos:
 - Plantes pis: Habitatge dotacional.
 - Planta baixa: Equipament, casal d'avis, serveis als usuaris dels habitatges
 - Planta soterrani: Aparcament.
- Superfície de l'àmbit d'actuació: 2.900 m2, dels quals:
 - Superfície solar: 2.474 m2.
 - Superfície viari: 426 m2.
- Edificabilitat neta: 2 m2 st/ m2 sol.
- Sostre màxim: 4.948 m2, dels quals
 - Casal avis: 350 m2
- Nombre d'habitatges dotacionals: 60 uts.
- Ordenació Volumetria específica.
- Alçària màxima 19,75 m (PB+5P)

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS



- Ocupació màxima Planta soterrani: 100%
Planta baixa: 80%
Planta pis: 60%
- Aparcament 1 plaça d'aparcament de cotxe per habitatge. També es preveurà un espai per col·locar 1 bicicleta per habitatge.

2.- Nombre d'habitages i característiques de l'edificació. En l'edificació es preveu la construcció de 60 habitatges. Els habitatges s'ubicaran en plantes pis. El casal d'avis s'ubicarà en planta baixa. En planta soterrani hi haurà l'aparcament. No s'admetrà l'aparcament en superfície.

Atès que la parcel·la limita entre dos àmbits de planejament (Torre Roja i Llevant) l'edificació es distribuirà lliurement en la parcel·la, però permetrà la continuïtat entre ambdós sectors mitjançant la perllongació del Passatge de Llevant, tot comunicant el sector est (Torre Roja) amb la futura plaça que es construirà al sector de Llevant.

La superfície útil mínima dels habitatges serà de 40 m². Tanmateix es podran contemplar i analitzar solucions alternatives en el nombre d'habitages, amb diferents proporcions entre habitatges d'un i de dos dormitoris, sempre que no es superin les edificabilitats màximes establertes pel planejament, de 4.948 m² (incloent habitatges i equipament) ni es redueixi el número d'habitages (60 uts).

Els habitatges haurà d'incorporar un mínim equipament obligatori consistent en:

- Cuina equipada amb mobles de cuina, nevera, extractor de fums, aigüera i encimera, i armari.
- El bany ha de tenir lavabo, miralls, dutxa, wc i accessoris bàsics (porta rotllos, tovalloler).
- Porter electrònic, xarxa de telecomunicacions, telefonia i internet.
- Instal·lació de calefacció millorada amb sistemes solars passius per compliment del programa cRRescendo.
- Instal·lació de refrigeració amb sistema d'alta eficiència. Implementació de compressors d'alta eficiència (COP>3) per compliment del programa cRRescendo.
- Instal·lació SWH (solar water heating) d'escalfadors solars d'aigua calenta sanitària de 12,3 kWh / m² útil habitatge any per compliment del programa cRRescendo.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



-Instal·lació (PV) de plaques fotovoltaïques de 1,5 kWh / m2 útil any. mínim per tot l'edifici per compliment del programa cRRescendo.

L'edificació disposarà de planta soterrani per aparcament de vehicles.

Referent al casal d'avis, la seva superfície construïda serà de 350 m2. La resta de planta baixa no destinada a casal d'avis ni a dependències vinculades o al servei dels habitatges es posarà a disposició de l'Ajuntament de Viladecans. El sostre total de la promoció no superarà el màxim previst pel planejament, 4.948 m2.

El programa mínim de casal d'avis és:

- Accès
- Saló
- Aula
- Perruqueria
- Serveis masculí
- Serveis femení
- Magatzem
- Sala neteja

Les qualitats del casal d'avis i el preu unitari estimat s'indiquen a continuació:

-Divisòries exteriors: fusteries d'alumini anoditzat color plata mate amb trencament de pont tèrmic. Perfil·leria europea tipus Technal ó similar.

-Divisòries interiors: mampara acústica formades per estructura d'alumini anoditzat plata mate, amb junt de 8 mm vist, format per perfil·leria de 35x45 mm de doble canal, zòcol especial de xapa plegada "U" de 48x60x1 mm i fusta de taulers de melamina de 16 mm de gruix penjats de l'estructura anterior en trams opacs. Fibra de llana de roca de 50 mm de gruix i junts de neopré entre perfils i taulers opacs. Mòduls opacs i transparents, aquests darrers acristalats amb cortineta veneciana interior.

-Paviment: laminat de PVC model Optima de casa Tarkettsomer o similar sobre morter autonivellant.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



-Fals sostre: placa acústica de fusta prensada amb magnetita, ample de fibres 2 mm. Tipus Herakustik Fine d'Heraklith ó similar.

-Cablejat estructurat CAT6 UTP 4 parells per canaleta i connexió per un mínim de 4 presses (veu, dades i alimentació normal i alimentació de SAI), categoria Flex-5. Per 4 usuaris mínim.

-Instal·lacions:

-Seguretat: sistema de seguretat anti-intrusió i detecció d'incendis mitjançant centralita d'alarma tipus NAPCO o similar.

-Il·luminació: lluminàries per anar empotrades en fals sostre practicable model ECLAMAT de casa SEAE o similar.

-Climatització: sistema d'aire condicionat (fred/calor) unitats exteriors en coberta edifici i unitats interiors tipus cassette ocultes en fals sostre, amb conductes de repartiment d'aire. Sistema de renovació d'aire per conductes fins cassetes interiors amb caixes mescladores tipus General Electric o similar.

-Aixetes / sanitaris: sanitaris de porcelana blanca tipus Giralda de Roca o similar. Aixetes monocomandament qualitat Roca o similar.

Per calcular el mòdul PEC per m2 s'arrodoneix el preu unitari de local restaurant-cafeteria de qualitat mitja en planta baixa publicat a revista EMEDOS número 135 (1t trimestre 2010: 1.161,74.-€/m2 arrodonit a 1.200,00.-€/m2).

La resta de planta baixa de/dels edificis no ocupada pel casal d'avis de 350 m2 ni per dependències vinculades o al servei dels habitatges es posarà a disposició de l'Ajuntament de Viladecans i s'entregarà amb tancaments exteriors finalitzats, però sense tancaments interiors, particions, ni instal·lacions.

3.- Nivell d'habitabilitat, integració i sostenibilitat de l'edifici. En relació amb el nivell d'habitabilitat dels habitatges, aquests hauran de complir les determinacions del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, així com resta de determinacions dels habitatges de protecció oficial.

Pel que fa a l'accessibilitat, caldrà complir tant el Codi d'Accessibilitat de Catalunya, com els paràmetres del Codi Tècnic de l'Edificació DB SU (Seguretat a l'edificació). En aquest sentit, també caldrà donar compliment als articles 57 i 58 de la Llei 13/1982, de 7 d'abril, d'integració social dels minusvàlids (LISMI), en els quals s'estableix que un mínim del 3% dels habitatges hauran de ser adaptats. Així mateix, els espais comuns hauran de ser accessibles.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



Caldrà que l'edificació incorpori els criteris de sostenibilitat d'acord amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. Tanmateix haurà de complir els condicionants del programa europeu cRRescendo.

Pel que fa a la resta d'aspectes de l'edifici, caldrà donar compliment al que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació, així com la resta de normativa aplicable.

4.- Connectivitat de l'edifici. Accés a xarxes. Caldrà que l'edificació disposi de portar electrònic i connexió a xarxes de telecomunicacions adient a les necessitats actuals.

5.- Definició de les instal·lacions. Caldrà que en l'edificació:

- S'estableixin solucions constructives que permetin limitar el consum i la demanda energètica i d'aigua.
- S'assoleixin nivells de confort tèrmic, lumínic i ambiental, mitjançant sistemes eficients.
- S'utilitzin sistemes de producció d'energies renovables.
- Es compleixin les prescripcions del projecte cRRescendo (programa CONCERTO) de la Unió Europea.

6.- Xarxa de sanejament. L'edifici haurà de disposar d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, aigües grises i aigües negres, preparada per a una possible reutilització de l'aigua.

7.- cRRescendo. Els habitatges s'inclouran dins el projecte cRRescendo (programa CONCERTO de la Unió Europea). Aquest projecte estableix uns estàndards d'eficiència energètica que els habitatges hauran de complir. En compliment d'aquest programa els habitatges hauran de ser monitoritzats en fase d'exploració per comprovar els seus paràmetres de consum de refrigeració, calefacció i il·luminació.

Dins el termini d'un mes de la finalització dels habitatges, l'adjudicatari es posarà en contacte amb l'Ajuntament de Viladecans per redactar un pla de monitorització dels habitatges d'acord amb el programa cRRescendo. L'Ajuntament de Viladecans entregarà un pla model a l'adjudicatari i aquest disposarà de tres mesos per retornar a l'Ajuntament el seu propi pla de monitorització pels habitatges objecte de la present concessió. L'adjudicatari haurà de subministrar i col·locar els equips necessaris per

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



realitzar la monitorització. L'objectiu de la monitorització és comprovar el consum de calefacció, refrigeració i il·luminació dels habitatges.

S'adjunta taula resum de paràmetres constructius necessaris per complir amb el programa cRRescendo, i taula d'equipament per monitorització.

Prescripció 3a. Model organitzatiu de la concessió.

Els licitadors han de presentar per a la seva valoració, una proposta de model organitzatiu de la concessió que tingui en compte, entre d'altres, els següents apartats:

1.- Serveis complementaris. Per tal de donar suport a les necessitats dels arrendataris, l'adjudicatari ha d'establir una sèrie de serveis complementaris.

Aquests serveis es podran subcontractar, prèvia l'autorització de l'ens concedent, i es facturaran a banda del preu de lloguer de l'habitatge. Els serveis complementaris dels habitatges s'han de prestar de forma continuada.

Entre els serveis complementaris cal incloure, de forma obligatòria, la neteja dels espais comuns de l'edifici, el manteniment, la seguretat de l'edifici i la recollida de residus sòlids urbans.

L'adjudicatari ha d'establir un llistat de preus en el que hi figurin la totalitat dels diversos serveis i les opcions dels mateixos.

Els quadres de tarifes vigents estaran exposats permanentment i de forma que siguin fàcilment visibles pels usuaris. Els preus dels serveis complementaris es repercutiran mensualment, conjuntament amb el preu del lloguer de l'habitatge.

2.- Altres serveis de valor afegit. Els licitadors podran proposar també la prestació d'altres serveis de valor afegit destinats bàsicament als arrendataris dels habitatges, tenint en compte l'entorn en què es troba l'edifici d'habitatges, així com els possibles serveis que siguin d'utilitat per a la resta de membres de la comunitat de l'edifici (casal d'avis).

A títol merament enunciatiu, aquests podrien ser alguns dels serveis a oferir:

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



- Lloguer de mobiliari: sofàs, butaques, cortines, catifes, etc.
- Lloguer d'electrodomèstics: rentavaixelles, microones, forn, planxa, etc.
- Lloguer d'aixovar per a la llar: vaixel·la, coberteria, cristalleria, llençols, mantes, etc.
- Serveis de neteja, manteniment i d'instal·lacions de seguretat a l'interior de l'habitatge.
- Bugaderia comunitària.

Els licitadors indicaran a la seva oferta el llistat de serveis i productes de valor afegit, així com les seves tarifes. Al llistat de preus ha de figurar la totalitat de les opcions, i a més, els quadres de tarifes vigents estaran exposats permanentment en lloc fàcilment visible per als arrendataris.

3.- Personal del concessionari. D'acord amb el model organitzatiu que es proposi, l'adjudicatari s'ha de dotar del personal necessari per al correcte funcionament dels diferents serveis comunitaris així com per a la supervisió del compliment d'allò establert en el model organitzatiu de la concessió i en el Reglament de règim intern.

D'acord amb el model escollit, els licitadors han d'adjuntar la relació de persones directament vinculades a l'organització, seguiment i control de la concessió, així com quins dels serveis complementaris es proposa subcontractar.

4.- Seguretat de l'edifici. Per tal de garantir la seguretat de l'edifici d'habitatges i dels seus llogaters s'aconsella dotar l'edifici de sistemes electrònics d'accès i vigilància. Els licitadors hauran de definir en la seva oferta, als efectes de la seva valoració, quin model de seguretat proposen establir per a l'edifici d'habitatges, indicant o bé els equips i elements a instal·lar si l'opció és la seguretat electrònica, o bé els dies, horaris i persones destinades si el model és amb personal de vigilància, o bé ambdues opcions si el model escollit és la seguretat mixta.

5.- Recollida selectiva de residus. Pel que fa a la recollida dels residus sòlids municipals que es generin tant l'edifici com els seus usuaris, l'adjudicatari és responsable d'establir els procediments, elements i dispositius necessaris per al compliment en tot moment de la normativa vigent per tal que es faci de manera selectiva, minimitzant tant el seu impacte visual com la sostenibilitat dels procediments.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AJUNTAMENT DE VILADECANS



Així doncs, els licitadors, tenint en compte l'entorn més proper a l'edifici d'habitatges, han de proposar el model de recollida selectiva de residus municipals, indicant la disponibilitat d'espais o estris (contenidors) per a que els usuaris puguin dur a terme la disposició dels residus.

6.- Neteja de l'edifici. La neteja de les zones comunes de l'edifici s'ha de dur a terme amb la freqüència adient i en horaris que generin menys inconvenients als usuaris dels habitatges. Les zones comunes a netejar seran: els accessos, passadissos, escales, ascensor, així com els vidres, portes, finestres i accessoris d'aquestes zones.

Per poder valorar la proposta de serveis de neteja, els licitadors han d'explicitar com a mínim, les freqüències de neteja així com les hores/setmana.

7.- Manteniment de l'edifici. Atès el que preveu el plec de clàusules administratives, cal establir els mecanismes que permetin el correcte manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions. A tal efecte, l'adjudicatari ha de disposar del manteniment preventiu que s'estableix a la normativa així com el manteniment correctiu que permeti el normal desenvolupament de l'activitat.

8.- Adjudicació dels habitatges. Per a l'adjudicació dels habitatges als seus arrendataris, es constituirà un Comitè d'avaluació en el qual estaran representats de manera paritària el concessionari, l'Ajuntament de Viladecans, i Viurbana.

El concessionari formularà la proposta per a l'adjudicació dels habitatges, que s'ajustarà en tot cas als criteris de selecció i prioritització que estableixi l'Ajuntament de Viladecans, en relació als col·lectius als quals hauràn d'anar destinats els habitatges, atesa la seva qualificació d'habitatges dotacionals públics.

9.- Varis.

L'adjudicatari haurà d'acreditar el compromís que l'obra s'executarà al seu càrrec per una empresa que disposi de la classificació mínima que exigeixi la direcció facultativa al seu projecte d'execució.

Annex. Compliment programa cRRescendo

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA, DE LA CONCESSIÓ D'OBRA PÚBLICA PER A LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DE 60 HABITATGES DOTACIONALS UBICATS AL CARRER JOSEP V FOIX 10 DE VILADECANS

AIJUNTAMENT DE VILADECANS



Quadre d'Especificacions energètiques d'Edificació - Viladecans

Tipus edifici: Edifici d'Apartaments, 60 apartaments, 1 edifici, nou, J.V. Foix / Llevant
 Àrea: 3.785 m² (63 m²/apartament)
 Clima local: 1366 graus dia calefacció, 470 graus-dia refrigeració, referència 18 °C

Especificacions constructives

Element d'envoltant constructiva	Normativa nacional 2003 (1)	Normativa Nacional 2008 (CTE + RITE)	especificacions CONCERTO
	U-Valors [W/m ² K]	U-Valors [W/m ² K]	U-Valors [W/m ² K]
Façana/mur (2)	1,20 - 1,60	0,73	0,51
Sotile	1,40	0,41	0,41
Planta baixa	1,40	0,50	0,50
Finestres (3)	5,70	3,5 - 4,4	1,70
Ventilació [renovacions d'aire / hora] (4)	1,00	1,00	1,00

Demanda energètica final de calefacció per m² de superfície útil

Demanda energètica, calefacció	Medures a adoptar segons criteris constructius CONCERTO	Normativa nacional / pràctica normal (1)	Normativa nacional 2008 (CTE + RITE)	especificacions CONCERTO	Establ. Energètic
		[kWh/m ² any]	[kWh/m ² any]	[kWh/m ² any]	[%]
Transmissió a través d'envoltant constructiva	Milior aïllament tèrmic a l'envoltant constructiva (vindre taules suspeses) Milior ús d'energia solar passiva				
Ventilació	Milior estanqueïtat a l'aire de bastiments de finestres i portes. Classe 2 a 4 (UNE EN 12207:2000)	classe 2	classe 2-4	classe 3 i 4	51%
Calefacció total		36,0	36,0	17,5	51%
Contribució REB					
Calefacció per superfície útil		36,0	36,0	17,5	51%

Demanda energètica final per altres conceptes per m² de superfície útil

Demanda energètica, altres	Medures a incorporar a construcció CONCERTO	Normativa nacional/ pràctica normal (1)	Normativa nacional 2008 (CTE + RITE)	especificacions CONCERTO	Establ. Energètic
		[kWh/m ² any]	[kWh/m ² any]	[kWh/m ² any]	[%]
Il·luminació		17,0	17,0	5,4	68%
Calefacció	Milior ús de calefacció passiva. Combinació de vidres de baixa emissivitat (g-valor màx. 0,61) i mesures de protecció solar, traçeria solar total 35%.	36,0	11,8	6,0	32%
Altres dispositius elèctrics	Implementació de compressors d'alta eficiència (COP > 3,0).	55,0	35,6	24,4	30%
DHW	Implementació de refrigeradors d'alta eficiència (coef no recuperable)	20,1	22,4	22,4	0%
Total altres		128,1	68,2	60,2	30%
Contribució RES					
Medures a adoptar als edificis CONCERTO					
BVH	Implementació estafadors solars d'aigua (2 m ² /apartament)	not obliged	12,30	12,3	0%
PV	Implementació sistemes PV (6 kWp per edifici d'apartaments)	not obliged	not obliged	1,5	100%
Altres		128,1	73,9	48,4	31%

Comentaris:

- NBE-CT-78, (6 July 1978) Norma bàsica condicions tèrmiques en tipus edificis
- 1,20 + 200kg/m², 1,60 + 200kg/m²
- U-valor vidre 1,7 W/m²K
- No especificat a la normativa nacional

