



INFORME DE NECESSITAT PER A LA CONTRACTACIÓ D'EMERGÈNCIA DELS TREBALLS RELATIUS A LA REDACCIÓ DELS ESTUDIS PREVIS, PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU I DIRECCIÓ DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICI DEL CARRER DE FONT HONRADA, 39 DE BARCELONA

1. Objecte

El contracte d'emergència té per objecte els treballs relatius a la redacció dels Estudis Previs, Projecte Bàsic, Projecte Executiu i Direcció d'Obra per a la rehabilitació integral de l'edifici situat al carrer Font Honrada, 39 de Barcelona, a causa del mal estat de l'estructura de l'edifici que actualment suposa una situació de risc per a usuaris i tercers.

2. Tipus de contracte

Contracte de serveis.

3. Nomenclatura CPV

71000000-8 Serveis d'arquitectura, construcció, enginyeria i inspeccions.

4. Necessitat del contracte

L'edifici és propietat de l'Ajuntament de Barcelona, qui té encarregada la seva gestió a l'IMHAB (Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona).

El dia 9 de desembre de 2022 el Departament de Llicències i Inspecció del Districte de Sants-Montjuïc emet una notificació de resolució a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona relativa al mal estat de conservació de la finca ubicada al Carrer Font Honrada 39, en la que dona **ordre a l'IMHAB d'adoptar de manera immediata** de les mesures necessàries per a la protecció dels usuaris, ocupants de l'immoble, vianants i tercers en general.

Així mateix aquesta resolució dona un **termini de dos mesos** per sol·licitar llicència o comunicat que permeti dur a terme una reparació/rehabilitació global de l'estructura de l'immoble.

Tant aviat es va tenir coneixement de l'estat deficient de l'estructura de l'edifici es va iniciar el procés de real·lotjar els veïns dels 8 habitatges ocupats del total de 17 habitatges de l'edifici. Per motiu de les dificultats pròpies dels real·lotjaments aquest procés s'està allargant fins a dia d'avui i s'està incomplint el termini que va ordenar el Districte de Sants-Montjuïc en la seva resolució.

Per tal de sobrepassar el mínim de temps possible aquest termini i especialment per tal de reduir possibles riscos a tercers, cal la tramitació del present contracte d'emergència per la redacció del projecte bàsic



necessari per demanar la llicència d'obres, el projecte executiu corresponent i la direcció de les obres que s'han de portar a terme amb caràcter d'urgència.

Segons s'indica al preàmbul de la Llei 12/2017 de l'Arquitectura, la contractació conjunta de la redacció de projectes i la direcció d'obra contribueix a l'eficiència i la millora de la qualitat del procés arquitectònic, atès que permet que en un procés de la naturalesa i la complexitat com aquest es puguin aplicar a l'obra els coneixements plasmats en la redacció del projecte en les condicions de garantia dels paràmetres qualitatius marcats i facilita el control econòmic de l'obra. Aquesta circumstància queda més palesa en el cas d'una rehabilitació estructural per la seva complexitat, que és el cas que ens ocupa.

D'altra banda, la contractació de la direcció d'obra de manera independent en relació amb la redacció de projecte, comportaria haver d'esperar a disposar del projecte i de la llicència d'obres per poder formalitzar-la, segons el que es dedueix de l'article 12 de la LOE: *"El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto"*. La finalitat del procediment d'emergència es poder iniciar les obres el més aviat possible i és evident que la contractació de la direcció d'obres per separat provocaria un retard important d'aquest inici.

Tanmateix, si la contractació de la direcció d'obra per concurs dona com a resultat l'adjudicació d'aquesta tasca a un equip d'arquitectes diferent del que redacta el projecte, es complicaria la tramitació d'una possible modificació de projecte, fet bastant probable en una intervenció de rehabilitació estructural. Aquesta complicació comportaria retards addicionals en l'execució de les obres.

Per totes aquestes raons, es considera justificada la contractació conjunta de la redacció del projecte i la direcció de l'obra.

El contracte d'emergència objecte d'aquest informe comprèn els honoraris dels serveis esmentats, l'adjudicatari dels quals haurà d'estar en possessió del títol habilitant d'arquitecte. El desglossament d'aquests honoraris serà següent:

HONORARIS ARQUITECTE/A (Imports sense IVA)	
1. Estudi de sistemes i patologies de l'edifici existent. Definició d'actuacions prèvies de seguretat i tramitació dels expedients dels possibles permisos per a la realització d'aquestes tasques, si s'escau. Inclourà la redacció i tramitació de l'Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici.	8.300,00 €
2. Redacció de l'Avantprojecte	8.700,00 €
3. Redacció del Projecte Bàsic i tramitació de Llicència d'Obres	24.850,00 €
4. Redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut	7.600,00 €
5. Redacció del Projecte Executiu	32.800,00 €
6. Direcció d'Obra	24.900,00 €
7. Certificat i documentació final d'obra i seguiment postvenda	7.550,00 €
TOTAL HONORARIS ARQUITECTE/A	114.700,00 €
IVA 21%	24.087,00 €
TOTAL HONORARIS (IVA inclòs)	138.787,00 €

Per raons d'envergadura i d'organització, l'IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, donat que no disposa de mitjans humans i materials suficients per a la realització d'aquestes tasques, mantenint i optimitzant al mateix temps l'operativa diària dels serveis.



Es considera, per tant, que, segons prescriu l'article 116.4.e) de la LCSP hi ha una clara i proporcional vinculació entre l'objecte del contracte i la necessitat satisfeta amb el contracte:

- No disponibilitat de mitjans humans i/o materials propis per realització pròpia de l'objecte contractual i necessitat de contractar un especialista independent que no tingui cap interès directe o indirecte en l'assumpte

5. Condicions de cada fase i abonament del seu import a l'adjudicatari

Les condicions de cada fase i l'abonament del seu import es farà de la manera següent:

5.1. Estudi de sistemes i patologies de l'edifici existent

Inclou la documentació gràfica i escrita que contindrà la descripció geomètrica de l'edifici, les característiques constructives i les patologies que presenta. Tanmateix, incorporarà la definició de les actuacions prèvies per garantir la seguretat de l'edifici i tramitació dels expedients dels possibles permisos per a la realització d'aquestes tasques, si escau. Aquesta fase també inclou la redacció i tramitació de l'Informe d'Idoneïtat Tècnica de l'Edifici, amb el pagament de les taxes corresponents.

Forma de pagament:

- 100% al lliurament i tramitació dels treballs realitzats

5.2. Redacció de l'Avantprojecte

Inclou la documentació gràfica i escrita que reflectirà la proposta de la intervenció a nivell d'avantprojecte.

Forma de pagament:

- 100% al lliurament del treball realitzat

5.3. Redacció del Projecte Bàsic i tramitació de Llicència d'Obres.

Inclou tota la documentació i tràmits necessaris per obtenir la llicència d'obres majors. Inclou la redacció del Projecte Bàsic, visat que es considerarà enllestit per sol·licitar la Llicència un cop obtingut l'Informe d'Idoneïtat Tècnica (aquest a càrrec de l'IMHAB). Inclou la redacció del projecte d'Infraestructura Comuna de Telecomunicacions (ICT) i la seva tramitació a les Administracions competents. Inclou la redacció del Certificat Energètic de l'edifici existent. Inclou la redacció de la separata d'energia i la seva tramitació a l'Agència d'Energia de Barcelona. Inclou la tramitació de la Llicència d'Obres als Serveis Tècnics de l'Ajuntament. Inclou el pagament de les taxes que es puguin derivar dels tràmits d'aquesta fase (amb l'excepció de les taxes de Llicència) i despeses de visat del projecte, si escau.

Forma de pagament:

- 50% a l'entrega de la Còpia "0" del Projecte Bàsic per a la seva revisió pels tècnics de l'IMHAB
- 30% a l'entrega del Projecte Bàsic per Llicència d'Obres, projecte d'ICT i la seva tramitació i separata d'energia i la seva tramitació.
- 20% a la concessió de la Llicència d'Obres



5.4. Redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut.

Inclou la redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut necessari per a la tramitació de la Llicència.

Forma de pagament:

- 100% al lliurament del treball realitzat

5.5. Redacció del Projecte Executiu

Inclou la redacció de Projecte Executiu amb tots els documents necessaris per a licitació de les obres i sol·licitud i obtenció de la Qualificació dels habitatges de Protecció Oficial: memòria; documentació gràfica; amidaments, pressupost i justificació de preus; plecs de condicions, etc. Inclou la redacció de la separata d'energia i la seva tramitació a l'Agència de l'Energia, així com el Certificat Energètic en fase de projecte. Inclou les despeses de visat del projecte.

Forma de pagament:

- 50% a l'entrega de la Còpia "0" del Projecte Executiu per a la seva revisió pels tècnics de l'IMHAB.
- 30% un cop entregat el Projecte Executiu **visat** per la licitació de les obres
- 20% a l'obtenció de la Qualificació Provisional dels habitatges de Protecció Oficial (tràmit realitzat per l'IMHAB).

5.6. Direcció d'Obra

Inclou les tasques de direcció d'obra, segons el contingut de l'article 12 de la Llei d'Ordenació de l'Edificació.

Forma de pagament:

- L'import s'abonarà cada trimestre vençut, des del inici de l'obra, en funció del percentatge d'obra certificat fins a la totalitat de l'import d'aquesta fase de direcció d'obra.

5.7. Certificat i documentació final d'obra i seguiment postvenda

Inclou la redacció i lliurament de la documentació final de l'obra, necessària per a la posada en marxa de l'edifici: Certificat Final d'Obra, Acta de Recepció, Projecte "as-built", documentació per al Llibre de l'Edifici, Certificat Energètic en fase d'obra acabada, documentació per a la Llicència de Primera Ocupació, per a la Qualificació Definitiva dels habitatges de Protecció Oficial, etc. Inclou la tramitació final dels expedients d'ICT i de l'Agència de l'Energia de Barcelona.

Forma de pagament:

- El 70 % de la quantitat establerta, s'abonarà una vegada lliurada tota la documentació final necessària, segons els criteris esmentats.



- El 15% de la quantitat establerta, al lliurament i acceptació del primer informe de seguiment de la postvenda als 6 mesos a partir de la data de l'acta de recepció de l'obra.
- El 15 % a la presentació i acceptació de l'últim informe de seguiment de la postvenda a l'any de l'acabament de l'obra.

6. Pressupost

El pressupost estimatiu inicial del contracte és de CENT CATORZE MIL SET-CENTS EUROS (114.700,- €) més la quantitat de VINT-I-QUATRE MIL VUITANTA-SET EUROS (24.087,- €) que correspon al 21% de l'IVA i un preu final de CENT TRENTA-VUIT MIL SET-CENTS VUTANTA-SET EUROS € (138.787,- €).

El pagament s'efectuarà a la presentació de les factures conforme es vagin executant els treballs, prèvia comprovació dels tècnics de l'IMHAB.

7. Durada del contracte

Els terminis previstos per aquest contracte són els següents:

- Estudi de sistemes i patologies de l'edifici existent: 1 mes.

Inclourà la redacció de la documentació esmentada a l'apartat 5.1. El termini comptarà a partir de la data de la signatura del contracte.

- Redacció de l'Avantprojecte: 1 mes.

Inclourà la redacció de la documentació esmentada a l'apartat 5.2. El termini comptarà a partir de la data de lliurament definitiu de la documentació del punt anterior.

- Redacció del Projecte Bàsic i Estudi de Seguretat: 3 mesos

Inclourà la redacció i lliurament de tota la documentació esmentada als apartats 5.3. i 5.4, la qual serà necessària per a la tramitació de la llicència. El termini començarà a comptabilitzar-se a partir del lliurament definitiu de la documentació del punt anterior.

- Redacció del Projecte Executiu: 6 mesos

Inclourà la redacció i lliurament dels documents esmentats a l'apartat 5.5. El termini començarà a comptabilitzar-se a partir del lliurament definitiu de la documentació del punt anterior.

- Direcció de les obres: el termini corresponent a la durada de les obres, amb una previsió inicial de 24 mesos.

El termini s'iniciarà amb la signatura de l'Acta d'Inici i Replanteig de l'Obra.

- Certificat i documentació final d'obra i seguiment postvenda: 12 mesos

Inclourà la redacció i lliurament de la documentació esmentada a l'apartat 5.7. El termini començarà a comptabilitzar-se a partir de la signatura de l'Acta de Recepció de l'Obra i finalitzarà amb la conformitat de l'IMHAB, un cop acabat el període de garantia de les obres.



Un cop lliurats els documents del Projecte (Avantprojecte, Projecte Bàsic i Projecte Executiu) l'IMHAB procedirà a la comprovació de la correcta execució de les prestacions i si s'escau, aixecar la corresponent Acta de Conformitat favorable o donar un nou termini per les esmenes necessàries.

8. Procediment d'adjudicació

Es proposa un contracte d'adjudicació directa, previst en l'article 120 de la LCSP com a procediment d'adjudicació dels contractes de les Administracions Públiques.

9. Responsable del contracte

El Sr. Juan Carlos Melero Sánchez, Director dels Serveis Tècnics de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.

10. Observacions

Es considera que l'empresa MIAS ARQUITECTURA SLP, amb NIF B66646837, reuneix les condicions necessàries per a executar aquestes feines, d'acord amb les necessitats del contracte.

José Luis Fernández Sanjuán
Arquitecte – Responsable de Finques Senceres
Direcció de Serveis Tècnics

Juan Carlos Melero Sánchez
Director Serveis Tècnics