

INFORME JUSTIFICATIU DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ PER CONCURS DE PROJECTES HARMONITZAT DELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PROJECTE DE 66 HABITATGES, LOCALS COMERCIAL, PLACES D'APARCAMENT I LA URBANITZACIÓ DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ CORRESPONENTS A LA SUPERFÍCIE LLIURE RESTAN DE LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER DE CRISTÒFOL DE MOURA CANTONADA AMB EL CARRER DE VENUS I RAMBLA LA MINA DEL BARRI DE LA MINA DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS.

El 4 de desembre de 2023 es va signar l'informe relatiu a la necessitat de contractar els serveis de redacció del projecte de 66 habitatges, locals comercials, places d'aparcament i la urbanització dels espais no ocupats per l'edificació corresponents a la superfície lliure restant de la parcel·la situada al carrer de Cristòfol de Moura cantonada amb el carrer de Venus i Rambla La Mina del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs, on quedava suficientment motivat l'inici de l'expedient.

Objecte i característiques del contracte

L'objecte del contracte és la redacció de projecte i les especificades a l'informe de necessitats, i que estan vinculades amb la documentació tècnica imprescindible per portar a terme la promoció.

Per tal de detallar amb exactitud totes les tasques a realitzar, els Plec de Prescripcions Tècniques del contracte inclouen el detall de les particularitats de les tasques concretes d'aquest encàrrec.

Per a la redacció dels projectes i la direcció de les obres **s'emprarà la metodologia BIM** per tal d'obtenir els següents objectius:

- Facilitar la interpretació i comunicació del procés constructiu.
- Garantir la coordinació entre disciplines del procés constructiu.
- Controlar l'estimació del pressupost durant tot el procés.
- Millorar la gestió de canvis durant el procés constructiu.

La durada del contracte es preveu que sigui de 10 mesos, corresponents a la redacció del projecte.

Es preveu una pròrroga fins un màxim de 8 mesos.

L'import de licitació és 354.416,13 € (+ IVA), distribuït en les següents anualitats:

- 2024: 43.864,33 € (+ IVA)
- 2025: 310.550,80 € (+ IVA)
- 2025: 1,00 € (+ IVA)

En el cas de que Incasòl rebi també l'encàrrec de l'execució de les obres i de la seva direcció, per compte del Consorci del Barri de la Mina, Incasòl podrà contractar mitjançant procediment negociat sense publicitat la direcció facultativa de les obres a l'equip que hagi redactat el projecte, d'acord amb l'article 168.d i 185.4 LCSP. En aquest cas l'import d'aquest contracte negociat serà de 157.082,94€, i es té en compte a l'hora de fixar el valor estimat de contracte.

El valor estimat del contracte és de 596.382,29 € (+ IVA). Aquest import inclou l'import de licitació, l'import de l'eventual procediment negociat sense publicitat, més les modificacions sobre el pressupost d'adjudicació fins a un màxim del 20%, a més les possibles pròrroques quantificables, la prima de 3.500,00 € (+ IVA) que s'abonarà a cada participant (excepte al guanyador) en la 2a fase del concurs.

Així mateix, s'abonaran uns honoraris màxims de 800,00 (+ IVA) als membres del jurat no adscrits a cap administració pública que puntuaran l'apartat de judici de valor.

Les possibles modificacions del contracte estaran motivades per l'aparició de noves normatives que s'hagin d'aplicar sobre el projecte una vegada redactat, per la modificació del programa funcional a requeriment d'organismes externs a l'INCASÒL o per l'aparició de preexistències en el subsòl que no s'hagin pogut detectar amb l'estudi geotècnic del solar.

Les condicions especials de pagament estant establertes en el Plec Tècnic del contracte, i no es preveu revisió de preus.

Procediment de licitació i justificació dels criteris d'adjudicació

Tipus de procediment

Tenint en compte l'import del contracte, es proposa tramitar el concurs mitjançant un concurs de projectes harmonitzat que serà amb Lema i es desenvoluparà en 2 fases. La primera serà la fase de selecció i la segona serà la fase d'adjudicació.

Criteris de valoració

Aquest informe s'acompanya d'un **annex amb els criteris de qualitat i econòmics, de valoració de les propostes lliurades, tant per la primera fase com per la segona fase, i els criteris per determinar si una oferta és anormal o desproporcionada**. Aquests criteris d'adjudicació, en síntesi, són:

En la primera fase de selecció, i seguint els criteris exigits per la Llei d'arquitectura, un Jurat integrat pels membres especificats en el plec de clàusules administratives particulars valorarà les propostes lliurades pels licitadors amb un màxim de 100 punts, i atenent als següents criteris de qualitat que depenen d'un judici de valor:

- **SOSTENIBILITAT AMBIENTAL DE LA PROMOCIÓ**

Es valoraran les estratègies per a la reducció de l'impacte ambiental.

Es tindrà en compte la utilització de materials de proximitat de baix impacte en la seva construcció i solucions que s'acostin a 0 a la petjada d'emissions de CO2 de l'edifici (en anglès NZEB) al llarg de la vida útil de l'edifici.

Pel que fa a la eficiència energètica, es potenciaran les estratègies passives per a la reducció de la demanda energètica i es valoraran sistemes actius altament eficients.

- **SOSTENIBILITAT ECONÒMICA:**

Es requereix que la proposta es pugui edificar amb un pressupost d'execució per contracte (PEC) màxim de 1.100 €/m2 considerant el sostre ponderat.

Així mateix cal garantir la viabilitat econòmica de la promoció tenint en compte el cost de construcció, el rati o relació entre superfície útil d'habitatge respecte la superfície construïda d'habitatges més els espais comuns, així com i l'optimització del potencial edificable del solar; esgotant el sostre edificable d'aquest.

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.

- **ADEQUACIO A L'ENTORN**

Es valorarà la contextualització i coherència de la proposta amb l'entorn existent.

Es tindrà en compte l'adaptació de la proposta a l'escala de la ciutat i 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 es pot considerar com l'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 vitalitat al carrer, i eviti els espais que puguin generar situacions d'inseguretat.

- **ORDENACIÓ GENERAL DE L'EDIFICI:**

Es valorarà l'adequació i idoneïtat de la proposta d'ordenació general de l'edifici, així com la racionalitat i funcionalitat de la proposta. En concret, es tindrà en compte la qualitat de l'agregació dels habitatges, la qual ha de tenir en compte la funcionalitat dels espais comuns, la circulació i l'accessibilitat als habitatges, el grau d'igualtat i la perspectiva de gènere, amb espais comuns segurs i inclusius.

Es requereix un assolellament mínim 1h al solstici d'hivern en cada habitatge, la ventilació creuada, la privacitat de les estances dels habitatges i l'adequació de les plantes baixes en relació amb l'espai exterior.

Per tal de facilitar la gestió s'evitaran Comunitats de veïns d'un nombre excessiu d'habitatges i d'un nombre reduït.

- **TIPOLOGIA D'HABITATGE:**

Es valorarà la qualitat espacial, la racionalitat, la funcionalitat i l'eficiència de la proposta tipus de l'habitatge.

Es tindrà en compte la innovació tipològica i tecnològica. Els espais dels habitatges han de ser flexibles i versàtils, és a dir, els habitatges han de ser adaptables amb el temps i a les situacions de les persones, desjerarquitats i amb perspectiva de gènere.

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 l'amplada i relació entre els espais (EMC i terrasses), la flexibilitat i la desjerarquització de les estances, la inclusivitat i els criteris de gènere a les cuines (prioritzant espais semioberts i sempre usables per a més d'una persona), la coherència, higiene i accessibilitat del cycle de rentat de la roba amb un espai per estendre la roba permanentment ventilat i protegit de vistes i la ubicació de l'EMC i les terrasses amb vistes a l'espai públic.

En la segona fase d'adjudicació es puntuaran les propostes lliurades pels 5 licitadors millor valorats segons l'acta que emeti el Jurat en la primera fase. S'estableixen criteris de qualitat que depenen d'un judici de valor (valorats pel mateix Jurat descrit anteriorment), criteris de qualitat que depenen d'una puntuació objectiva (valorats per la Direcció de Projectes de l'INCASÒL) i criteris econòmics, amb un total de 100 punts desglossats de la següent manera:

Criteris de qualitat que depenen d'un judici de valor (màxim 60 punts):

- 1. SOSTENIBILITAT AMBIENTAL DE LA PROMOCIÓ: màxim 12 punts**

Es valoraran les estratègies per a la reducció de l'impacte ambiental.

Es tindrà en compte la utilització de materials de proximitat de baix impacte en la seva construcció i solucions que s'acostin a 0 a la petjada d'emissions de CO2 de l'edifici (en anglès NZEB) al llarg de la vida útil de l'edifici.

Pel que fa a la eficiència energètica, es potenciaran les estratègies passives per a la reducció de la demanda energètica i es valoraran sistemes actius altament eficients.

2. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: màxim 12 punts

Es requereix que la proposta es pugui edificar amb un pressupost d'execució per contracte (PEC) màxim de 1.100 €/m² considerant el sostre ponderat.

Així mateix cal garantir la viabilitat econòmica de la promoció tenint en compte el cost de construcció, el rati o relació entre superfície útil d'habitatge respecte la superfície construïda d'habitatges més els espais comuns, així com i l'optimització del potencial edificable del solar; esgotant el sostre edificable d'aquest.

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.

3. ADEQUACIO A L'ENTORN màxim 12 punts

Es valorarà la contextualització i coherència de la proposta amb l'entorn existent.

Es tindrà en compte l'adaptació de la proposta a l'escala de la ciutat i 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 es pot considerar com l'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 vitalitat al carrer, i eviti els espais que puguin generar situacions d'inseguretat.

4. ORDENACIÓ GENERAL DE L'EDIFICI: màxim 12 punts

Es valorarà l'adequació i idoneïtat de la proposta d'ordenació general de l'edifici, així com la racionalitat i funcionalitat de la proposta. En concret, es tindrà en compte la qualitat de l'agregació dels habitatges, la qual ha de tenir en compte la funcionalitat dels espais comuns, la circulació i l'accessibilitat als habitatges, el grau d'igualtat i la perspectiva de gènere, amb espais comuns segurs i inclusius.

Es requereix un assolellament mínim 1h al solstici d'hivern en cada habitatge, la ventilació creuada, la privacitat de les estances dels habitatges i l'adequació de les plantes baixes en relació amb l'espai exterior.

Per tal de facilitar la gestió s'evitaran Comunitats de veïns d'un nombre excessiu d'habitatges i d'un nombre reduït.

5. TIPOLOGIA D'HABITATGE: màxim 12 punts

Es valorarà la qualitat espacial, la racionalitat, la funcionalitat i l'eficiència de la proposta tipus de l'habitatge.

Es tindrà en compte la innovació tipològica i tecnològica. Els espais dels habitatges han de ser flexibles i versàtils, és a dir, els habitatges han de ser adaptables amb el temps i a les situacions de les persones, desjerarquitzats i amb perspectiva de gènere.

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 l'amplada i relació entre els espais (EMC i terrasses), la flexibilitat i la desjerarquització de les estances, la inclusivitat i els criteris de gènere a les cuines (prioritzant espais semioberts i sempre usables per a més d'una persona), la coherència, higiene i accessibilitat del cicle de rentat de la roba amb un espai per estendre la roba permanentment ventilat i protegit de vistes i la ubicació de l'EMC i les terrasses amb vistes a l'espai públic.

Criteris quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules (màxim 40 punts):

- Altres criteris de valoració automàtica (màxim 40 punts):
 - Rati d'optimització potencialitat del solar: màxim 20 punts.
 - Criteris arquitectònics d'eficiència energètica: màxim 19 punts.
 - Aplicacions de la metodologia BIM: màxim 1 punt.

Per tot l'exposat,

INFORMO,

Que del contingut del present informe, queda suficientment justificada l'adequació del procediment i del contracte així com de l'objecte i el seu contingut, de conformitat amb el que prescriuen els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Que és procedent proposar la seva contractació, mitjançant un concurs de projectes harmonitzat d'acord amb el contingut de la Llei esmentada.

El coordinador de Projectes, Pere Picorelli Riutord