



**Ajuntament
de Barcelona**

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona
Departament de Projectes i Obres

C. Doctor Aiguader, 36
08003 Barcelona
93 291 85 00
imhab@imhab.cat
www.habitatge.barcelona

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DE LA
LICITACIÓ DEL CONTRACTE D'ASSESSORAMENT PER
A ESTABLIR NOUS MODELS CONSTRUCTIUS PER A
LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES PÚBLIC
PROMOGUDA PER L'IMHAB, AIXÍ COM LA
DETERMINACIÓ DE CRITERIS D'OPTIMITZACIÓ DE
COSTOS DE LES PROMOCIONS**

Índex del Plec de Prescripcions Tècniques

1 OBJECTE, NECESSITAT DEL CONTRACTE, ABAST

1.1 Objecte

1.2 Necessitat del contracte

1.3 Abast

2 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

3 TREBALLS A REALITZAR PER L'ADJUDICATARI DELS TREBALLS

3.1 Treballs a realitzar durant la fase de redacció del projecte.

3.2 Treballs a realitzar durant la fase d'execució de l'obra.

3.3 Treballs a realitzar durant la fase de postvenda i garantia

3.4 Treballs a realitzar per l'equip pluridisciplinar:

4 DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR DURANT EL TERMINI DELS CONTRACTES

5 TERMINIS D'EXECUCIÓ

6 INCOMPATIBILITATS

7 HOMOGENEÏTZACIÓ DE CRITERIS. SEGUIMENT CORPORATIU

8 SUPORT CORPORATIU

9 INSPECCIÓ DE L'IMHAB

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DE LA LICITACIÓ DE SERVEIS D'ASSESSORAMENT PER A L'OPTIMITZACIÓ DE COSTOS DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE PÚBLIC DESENVOLUPADES PER L'IMHAB.

1. OBJECTE, NECESSITAT DEL CONTRACTE, ABAST

1.1 Objecte

L'objecte de l'informe és la justificació de la necessitat de la contractació dels serveis d'assessorament per a l'optimització dels costos de les promocions d'habitatge públic desenvolupades per l'IMHAB.

1.2 Necessitat del contracte

Aquest contracte és necessari per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMHAB, en concret del departament de Serveis Tècnics i té com a finalitat el compliment d'una de les principals funcions de l'IMHAB assenyalada a l'article 3.1.a dels seus estatuts: *"promoció i, si escau, construcció d'habitatges, amb protecció estatal o autonòmica o sense, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits"*.

Esdeveniments recents com la pandèmia provocada pel COVID-19 i la guerra d'Ucraïna han provocat un important increment de costos de la construcció, que ha generat un desequilibri econòmic en les promocions d'habitatge públic, i que ens obliguen a replantejar els models actuals de producció d'habitatge, basats en processos constructius molt artesanals, terminis d'execució dilatats i incertesa en el cost final de les obres.

Altre factor que té una repercussió directa en els costos de les promocions és la relació entre la superfície útil obtinguda i la superfície construïda executada en cada edifici. Tenint en compte que l'únic argument per a determinar el cost de lloguer o venda d'un habitatge públic és la seva superfície útil, interessa que les promocions optimitzin aquesta respecte la superfície construïda total.

D'altre banda, la proporció de façana d'un edifici respecte el total de superfície construïda, també és un factor que condiciona el cost total d'una promoció.

És necessari, per tant, fer un anàlisi crític de les promocions d'habitatge recentment desenvolupades per l'IMHAB i extreure conclusions que puguin servir per a desenvolupar promocions futures més optimitzades, si és possible, que les actuals. Les conclusions haurien de servir d'ajuda pel desenvolupament del planejament urbanístic que incorpora promocions d'habitatge públic.

Per raons d'envergadura, especialització i d'organització, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a un/una professional que, amb independència de la forma jurídica que adopti, reuneixi els requisits de solvència –econòmica i financera i professional o tècnica- adequats per al desenvolupament de la mateixa.

Interessa, pel caràcter d'anàlisi crític respecte la producció d'habitatge desenvolupada als Serveis Tècnics de l'IMHAB, que l'anàlisi el realitzi una persona externa a l'organització.

Per tot això es considera que, segons prescriu l'article 116.4.e) de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic (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.-

L'IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, donat que no disposa de mitjans humans i materials suficients per a implementar les tasques objecte del contracte, mantenint i optimitzant al mateix temps l'operativa diària dels serveis.

1.3 Abast

L'adjudicatari desenvoluparà tasques d'anàlisi de promocions executades i d'assessorament per al desenvolupament de nous models de producció en promocions futures. La descripció genèrica del contingut del treball d'aquestes tasques és la següent:

- Anàlisi de promocions desenvolupades recentment per l'IMHAB, determinant els aspectes que condicionen l'obtenció de superfície útil d'habitatge respecte la construïda total.
- Anàlisi de promocions desenvolupades recentment per l'IMHAB, determinant la incidència de la superfície construïda de façana en el cost final de la promoció.
- Assessorament pel desenvolupament de nous models de treball per a incorporar processos d'industrialització en la promoció de l'habitatge públic.
- Assessorament en la determinació dels criteris tècnics a incorporar en les licitacions dels concursos de redacció de projecte i execució d'obra, que permetin desenvolupar models de treball industrialitzats en la producció de l'habitatge públic.
- Participació com a assessor dels Jurats dels concursos de redacció de projecte i execució d'obra que tinguin com a objectiu incorporar models de treball industrialitzats en la producció de l'habitatge públic.

2. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El pressupost del contracte, que inclou les tasques descrites a l'apartat anterior suposa la quantitat total sense IVA de **48.000 €**.

3. TREBALLS A REALITZAR PER L'ADJUDICATARI DELS TREBALLS

3.1 Treballs a realitzar per a determinar els aspectes que condicionen l'obtenció de superfície útil d'habitatge respecte la construïda total.

Els treballs han de contemplar l'anàlisi d'un mínim de 30 promocions desenvolupades recentment per l'IMHAB, i han de contemplar el percentatge de superfície construïda computada en:

- Espais comuns d'accés als habitatges.
- Elements constructius (façana, estructura, divisòries interiors...).



- Patis de ventilació normatius.
- Terrasses interiors.
- Altres espais privatius fora de l'envolupant tèrmica.

El mateix anàlisi ha de determinar la superfície útil de les promocions, establint en cada cas el % de superfície útil computable respecte la superfície construïda total d'habitatges més espais d'accés.

- Superfície útil interior dels habitatges.
- Superfície útil de les terrasses exteriors.
- Superfície útil de les terrasses interiors o semi-exteriors.
- Superfície útil d'altres espais privatius fora de l'envolupant tèrmica.

3.2 Treballs a realitzar per a determinar la incidència de la superfície construïda de façana en el cost final de la promoció.

Els treballs han de contemplar l'anàlisi de les mateixes promocions que en el cas anterior, i han de determinar la incidència de la superfície construïda de façana en el cost final de la promoció i, per tant, s'ha de calcular per a cada promoció:

- Percentatge de superfície construïda de façana respecte la superfície construïda d'habitatge.
- Cost del m² construït respecte promocions de la mateixa tipologia i licitades durant un termini de temps semblant.

3.3 Treballs relacionats amb l'assessorament pel desenvolupament de nous models de treball per a incorporar processos d'industrialització en la promoció de l'habitatge públic.

La primera fase d'aquest treball serà la proposta d'un model de relació alternatiu a l'actual entre les persones que redacten els projectes, les empreses contractistes i els industrials que, finalment, són els veritables executors de les obres. L'objectiu del nou model de relació entre els agents de la construcció és la implementació de tècniques de industrialització en la producció d'habitatge públic.

Una vegada definit el nou model, s'ha de buscar, dintre dels marges establerts per la Llei de Contractes del Sector Públic, el sistema de licitació que permeti el seu desenvolupament i, en cas que sigui necessari, la readaptació del model en funció del sistema de licitació.

3.4 Treballs relacionats amb la determinació dels criteris tècnics a incorporar en les licitacions dels concursos de redacció de projecte i execució d'obra, que permetin desenvolupar models de treball industrialitzats en la producció de l'habitatge públic.

Una vegada definit el nou model de relació entre els agents del procés de construcció, i establert el model de licitació, s'han de proposar els criteris a valorar i el sistema de puntuació, en les licitacions de redacció de projecte i d'execució d'obres.

3.5 Treballs relacionats amb la participació com a assessor dels Jurats dels concursos de redacció de projecte i execució d'obra que tinguin com a objectiu incorporar models de treball industrialitzats en la producció de l'habitatge públic.

Els nous sistemes de licitació precisaran d'informes tècnics específics sobre el grau de industrialització de les propostes i la seva viabilitat constructiva. El Jurat dels diferents concursos de redacció de projectes i execució d'obres podrà demanar a la persona adjudicatària del present concurs, opinió raonada sobre el grau i la viabilitat dels processos de industrialització proposats.

4. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR DURANT EL TERMINI DEL CONTRACTE

Durant l'execució dels treballs caldrà presentar un seguit de documentació que permet concretar les conclusions dels treballs d'anàlisi i d'assessorament:

- Fitxes individualitzades de cada promoció analitzada, amb el dibuix en planta de l'habitatge tipus i del conjunt de la promoció, incorporant les dades d'anàlisi establertes en els apartats 3.1 i 3.2 anteriors. Es compararà també l'obra executada amb els paràmetres previstos al planejament.
- Document resum de conclusions proposant les tipologies més optimitzades pel desenvolupament de l'habitatge públic. Aquest document s'ha de compartir amb el Departament de Planejament i hauria de servir de referència pel desenvolupament dels planejaments que incorporin habitatge públic.
- Informe tècnic amb els models de relació entre els diferents agents de la construcció que permet desenvolupar promocions d'habitatge incorporant tècniques de industrialització en la construcció.
- Informe tècnic amb els criteris a valorar i el sistema de puntuació a establir, per incorporar en els plecs de licitació de redacció de projectes i execució d'obres, que han de possibilitar la incorporació de tècniques de industrialització en la construcció de l'habitatge públic.
- Informe tècnic d'assessorament dels diferents Jurats dels concursos de redacció de projecte i execució d'obres que incorporin tècniques de industrialització en la construcció de l'habitatge públic.

5. TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini màxim previst per aquest contracte és de 3 anys.

Les fitxes individualitzades hauran de tenir lliuraments parcials de, com a mínim, 10 el primer any i la resta el segon.

El document resum de conclusions s'haurà de lliurar en els 3 mesos següents al lliurament de les fitxes resum.

La proposta del nou model de treball per a incorporar processos d'industrialització en la promoció de l'habitatge públic s'ha de lliurar en un termini màxim de 3 mesos des de la signatura del contracte.

L'informe tècnic amb els criteris a valorar i el sistema de puntuació a establir, per incorporar en els plecs de licitació de redacció de projectes i execució d'obres, s'ha de lliurar en un termini màxim de 6 mesos des de la signatura del contracte.



Durant tota la durada del contracte, l'adjudicatari haurà d'assistir al Jurat dels diferents concursos de redacció de projecte i execució d'obres que incorporin tècniques de industrialització en la construcció de l'habitatge públic.

6. INCOMPATIBILITATS

La persona adjudicatària del concurs no podrà participar, ni de forma directa ni indirecta, en els concursos de redacció de projecte ni d'adjudicació d'obres que liciti l'IMHAB a partir de l'adjudicació del contracte, i durant tot el període de vigència d'aquest.

7. HOMOGENEÏZACIÓ DE CRITERIS. SEGUIMENT CORPORATIU

Amb independència i complementàriament al que s'especifica en aquest plec, els Serveis Tècnics de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona vetllaran per què el desenvolupament del contracte es faci de forma homogènia, i a tal fi podrà requerir a l'adjudicatari la presentació d'informes de la seva gestió, en el format i tractament informàtic que es determini.

8. SUPORT CORPORATIU

L'adjudicatari podrà tenir accés a les dades tècniques, normes corporatives de presentació i contingut de documents, programes de treball, etc., per planificar les seves activitats.

9. INSPECCIÓ PER L'IMHAB

Independentment de les prescripcions tècniques concretes dels treballs, els aspectes referents a la coordinació, així com els criteris i les decisions objecte dels contractes, seran establerts pels Serveis Tècnics de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. Els Serveis Tècnics de l'Institut podran supervisar i inspeccionar les tasques realitzades.

A Barcelona, 19 de juliol de 2024

Juan Carlos Melero Sánchez
Director de Serveis Tècnics