

INFORME JUSTIFICATIU DELS ELEMENTS TÈCNICS DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT HARMONITZAT DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DE 57 HABITATGES AL CARRER RIPOLLÈS NUM. 75-85 DEL SECTOR RESIDENCIAL X DEL LLEDONER DE GRANOLLERS, EN EL MARC DEL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA FINANÇAT PER LA UNIÓ EUROPEA – NEXT GENERATION EU

Vist l'informe de necessitat, de data 18 de juliol de 2025, de contractar les obres de construcció de 57 habitatges al carrer del Ripollès núm. 75-85 del sector residencial X del Lledoner de Granollers, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la Unió Europea – Next Generation EU, en el qual queda suficientment motivat l'inici de l'expedient.

Objecte i característiques del contracte

L'objecte d'aquesta obra és:

- l'execució de les obres de construcció de 57 habitatges, 3 locals comercials i 60 places d'aparcament, incloent la urbanització de l'espai exterior dels habitatges en planta baixa.
- el manteniment preventiu i correctiu a realitzar durant el període mínim de 12 mesos des de la recepció de les obres:
 - les instal·lacions comunitàries de l'edifici i l'aparcament
 - les instal·lacions i plantacions de l'espai exterior dels habitatges en planta baixa.
- el servei d'assistència postvenda durant el període de garantia de l'obra de 12 mesos des de la recepció de les obres.

A més de l'anterior, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (endavant PRTR), finançat per la Unió Europea – Next Generation EU, també inclou:

- Garantir el compliment de les fites i objectius, els terminis temporals per aconseguir-los, i els mecanismes establerts de control determinats en el marc del PRTR i específics de l'actuació.
- Garantir l'assoliment del que disposa l'Ordre HFP/1030/2021, de 29 de setembre, per la qual es configura el sistema de gestió del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.
- Garantir el compliment de les condicions específiques a assolir en funció de l'etiquetatge climàtic i mediambiental assignat a la mesura en que s'emmarca l'actuació. El camp d'intervenció (etiqueta climàtica/mediambiental) assignat a la mesura del PRTR que reconeix la contribució climàtica és el 025ter.
- Garantir l'aplicació i justificació de l'Annex 5: Compliment del principi de no causar perjudicis significatius al medi ambient (Do No Significant Harm, DNSH), adjunt al Plec de Prescripcions Tècniques, que fa referència al compliment d'aquest principi i a l'obligació de respectar-lo com una condició indispensable per a la percepció dels fons europeus vinculats al programa del PRTR.
- Garantir el compliment dels mecanismes de verificació del Component C02.102 de l'OA (Operational Agreement), segons l'Annex 6: Mecanisme de verificació en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, adjunt al plec de Prescripcions Tècniques, on s'identifiquen els elements que s'hauran d'aportar per la seva acreditació.

model actualitzat: 29/04/2025

Finançat per



Atès que aquesta actuació és objecte de finançament amb fons procedents del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la Unió Europea – Next Generation EU en el marc del component C02, línia d'inversió I02 (C02.I02), contribueix al compliment dels objectius establerts en el *Programa 6* d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients, en tant que constitueix una actuació necessària per la consecució de dits objectius al llarg del període d'aplicació de l'esmentat Pla, d'acord amb l'establert en el Real decret 853/2021, de 5 d'octubre.

Per tal de detallar amb exactitud totes les tasques a realitzar, el Plec de prescripcions tècniques del contracte inclou el detall de les particularitats de les tasques concretes d'aquest encàrrec.

El contractista tindrà l'obligatorietat de dur a terme aquest contracte aplicant la metodologia BIM.

La durada del contracte es preveu que sigui de 32 mesos, dels quals 20 mesos pel termini d'execució de les obres i un mínim de 12 mesos des de la recepció de les obres pel termini d'execució de les millores addicionals relatives al manteniment i altres millores, d'acord amb el termini màxim que el licitador hagi ofert a qualsevol de les millores.

Es preveu una pròrroga fins un màxim de 12 mesos.

El Programa de treballs fixarà el termini final d'execució d'obres i els terminis d'execució d'acabaments parcials d'obra següents:

- Acabat de fonamentació.
- Tancament econòmic provisional a cota zero.
- Acabat habitatge mostra.
- Acabats i repassos.
- Documentació final d'obra.

El termini d'execució de les obres, dins del qual haurà de quedar totalment finalitzades, els repassos executats i lliurada tota la documentació necessària requerida per l'INCASÒL.

L'acta de comprovació de replanteig i els terminis parcials fixats en l'aprovació de programa de treball, s'entendran integrants del contracte i, per tant, són exigibles.

L'import de licitació és 10.590.950,38 € (+ IVA), distribuït en les següents anualitats:

- 2025: 150.000,00 € (+ IVA)
- 2026: 5.220.474,69 € (+ IVA)
- 2027: 5.220.474,69 € (+ IVA)
- 2028: 1,00 € (+ IVA)

El pressupost d'execució material és de 8.899.958,30 € que incrementat amb el 13% de despeses generals, i el 6% de benefici industrial dona un pressupost d'execució per contracta de 10.590.950,38 €. Aquest import no inclou l'IVA, en aplicació del que disposa l'article 101 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

El valor estimat del contracte és de 11.967.773,93 € (+ IVA). Aquest import inclou l'import de licitació més les modificacions sobre el pressupost d'adjudicació fins a un màxim del 13%, a més les possibles pròrrogues quantificables.

En tant que aquest contracte és objecte de finançament amb fons procedents del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, es troba subjecte als controls de la Comissió Europea, l'Oficina de Lluita Antifrau, el Tribunal de Comptes Europeu i la Fiscalia Europea, i al dret d'aquests òrgans a l'accés a la

model actualitzat: 29/04/2025

Finançat per

informació sobre el contracte, així com a les normes sobre conservació de la documentació, d'acord amb el que disposa l'article 132 del Reglament financer.

L'actuació que es pretén amb el present contracte no està finançada per cap altre fons procedent del Mecanisme de Recuperació i Resiliència, així com d'altres programes i instruments de la Unió Europea, i per tant, es compleix el principi general d'absència de doble finançament i el ple respecte als interessos de la Unió Europea. Així mateix, es respecta els límits establerts pel que fa als ajuts d'estat i la prevenció del doble finançament, conforme disposa l'article 7 de l'Ordre HFP/1030/2021, de 29 de setembre, per la qual es configura el sistema de gestió del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Pel que fa als conflictes d'interessos i fraus, serà d'aplicació a aquest contracte el Pla de mesures antifrau en l'execució d'actuacions finançades pels fons del Mecanisme de Recuperació i Resiliència a la Generalitat de Catalunya, aprovat mitjançant l'Acord GOV/19/2022 d'1 de febrer.

Les possibles modificacions del contracte podran estar motivades per l'aparició de noves normatives que s'hagin d'aplicar sobre el projecte una vegada redactat, per la modificació del projecte 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.

A més, d'acord amb l'article 5 de l'Ordre HFP/1030/2021, de 29 de setembre, el compliment mediambiental del criteri de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (DNSH per les seves sigles en anglès), és una condició indispensable per la percepció dels fons europeus vinculats al programa del PRTR, per tant, les actuacions vinculades al PRTR estan obligades a respectar aquest principi i la seva normativa aplicable al llarg de totes les fases del contracte.

Per aquest motiu, atès el deure de compliment de les obligacions assumides per l'aplicació del principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient, caldrà verificar i acreditar el compliment del principi DNSH de les possibles modificacions del contracte, prèviament a l'aprovació per part de l'INCASÒL, i en el cas de considerar-se necessari, s'adoptaran les mesures correctores per assegurar-ne el ple compliment i implementació.

No obstant, pel que fa a la verificació del compliment del principi DNSH, l'INCASÒL podrà demanar proves específiques per comprovar i justificar el compliment de les condicions, proves substantives, proves de verificació, certificats, i la documentació que cregui necessària segons correspongui atenent a la naturalesa de l'actuació i/o de la modificació.

El contracte no estarà subjecte a revisió de preus.

D'acord amb l'article 4.1 i l'article 17 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció, i l'article 233.1.g de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, s'inclou en el projecte el corresponent Estudi de seguretat i salut de les obres de construcció.

Segons l'Acord de Govern de 20/12/2011 pel qual s'aproven les directrius sobre el contingut i el procediment d'elaboració de l'informe d'impacte econòmic i social, s'està tramitant el corresponent informe d'impacte econòmic i social, donat que la inversió té un impacte pressupostari superior als 10M €.

model actualitzat: 29/04/2025

Finançat per

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 procediment OBERT HARMONITZAT.

Solvència tècnica

Els contractistes hauran de comptar amb les classificacions següents:

	Subgrups	Categoria del contracte
C	2	4
	4	3
	6	2

Criteris de valoració

Aquest informe s'acompanya d'un **annex amb els criteris de valoració de les ofertes per a la selecció de l'adjudicatari i les fórmules per determinar si una oferta és anormal o desproporcionada**. Aquests criteris, en síntesi, són els següents:

- Criteris d'adjudicació de preu: màxim 75 punts.
- Altres criteris de valoració automàtica: màxim 25 punts, distribuïts de la següent manera:
 - A1. Màx. 10 punts Millores relatives al manteniment:**
 - Màx. 7 punts Millores relatives al manteniment de les instal·lacions de l'edifici i l'aparcament
 - Màx. 3 punts Millora relativa al manteniment de les instal·lacions i plantacions de l'espai lliure de parcel·la
 - A2. Màx. 6 punts Altres millores**
 - Màx. 2 punts Vigilància de l'obra amb posterioritat al termini de garantia
 - Màx. 2 punts Neteja de la promoció abans del seu lliurament als usuaris
 - Màx. 2 punts Assumpció dels costos per assaigs, anàlisis i proves control qualitat superiors a 1% s/PEM estipulat en el Decret 77/1984
 - A3. Màx. 8 punts Qualitat, medi ambient i seguretat i salut laboral.**
 - 2 punts Disposar d'un Sistema de Gestió de la Qualitat implantat
 - 2 punts Disposar d'un Sistema de Gestió Ambiental implantat
 - 2 punts Disposar d'un Sistema de Gestió de Seguretat i Salut laboral implantat
 - 2 punts Disposar d'un responsable adscrit a l'obra pel seguiment del compliment mediambiental del principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (Do No Significant Harm – DNSH)
 - A4. Màx. 1 punt Aplicació de la metodologia BIM**

Els criteris d'adjudicació proposats s'estableixen per aconseguir una millor relació qualitat – preu, la qual s'avalua amb criteris econòmics i qualitatius. Per aconseguir l'esmentat objectiu, s'han establert criteris d'adjudicació orientats a identificar aquelles ofertes que suposen una millora en els nivells de qualitat i de les condicions d'execució del contracte a un preu més avantatjós, mitjançant la inclusió d'aspectes qualitatius, mediambientals, de seguretat laboral i econòmics, tots ells vinculats a l'objecte del contracte.

model actualitzat: 29/04/2025

Finançat per

A efectes d'aconseguir una millor relació qualitat - preu, s'ha considerat, per una part, com a criteri econòmic, la valoració de l'oferta econòmica mitjançant l'aplicació de fórmules matemàtiques que permeten determinar l'oferta econòmica més avantatjosa, i per una altra banda, com a criteris qualitatius, la qualitat de l'oferta es valora atenent conceptes relacionats amb la fase de l'execució de l'obra, del lliurament de l'edifici acabat, i l'explotació i manteniment del mateix, i que són els que a continuació es relacionen:

- A1. La bona predisposició i compromís a millorar qualitativament la fase d'explotació i de manteniment de l'edifici.
- A2. La millora de les condicions de lliurament respecte les mínimes requerides afecta de manera significativa a la millora de la qualitat de la prestació i l'assumpció dels costos per assaigs, anàlisis i proves de control de qualitat per sobre del percentatge mínim establert, permet millorar la qualitat de l'execució material de l'obra.
- A3. La implementació dels diferents sistemes de gestió permeten augmentar l'eficiència i eficàcia dels diferents processos associats a l'activitat de l'execució de l'obra que reverteixen en una millora de la qualitat i dels resultats, la optimització de gestió de recursos, minimització dels impactes i riscos ambientals i la millora de les condicions de seguretat laboral respecte els requisits mínims legals.
- A4. La millora de les condicions de les accions BIM, que excedeixen dels requisits mínims, augmenten la qualitat de la prestació i contribueixen també a la millora qualitativa de la fase d'explotació i manteniment de l'edifici.

El conjunt de criteris d'adjudicació proposats estan vinculats amb l'objecte del contacte, en tant que es refereixen a prestacions que hauran de realitzar-se en virtut del mateix, en qualsevol dels seus aspectes i durant la seva durada, així mateix, es consideren significatius per aconseguir l'oferta més avantatjosa vinculada amb al qualitat.

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 Contractes del Sector Públic.

Que és procedent proposar la seva contractació, mitjançant procediment OBERT HARMONITZAT d'acord amb el contingut de la Llei esmentada.

El coordinador de Projectes, Carles Mas Viñola

El director d'Habitatge i Edificació, Jordi Salvat Martí