

INFORME JUSTIFICATIU DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ PELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PROJECTE I DIRECCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DEL COMPLEX IMMOBILIARI FORMAT PER DUES PROMOCIONS DE 38 HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE (16 UNITATS AL CARRER DE SANT JAUME NÚM. 26 I 22 UNITATS AL CARRER DE SANT JAUME NÚM. 22), UN CENTRE D'ATENCIÓ PRIMÀRIA (CAP), UN APARCAMENT UNITARI EN PLANTA SOTERRANI I LA URBANITZACIÓ DEL SÒL PÚBLIC, VIARI I ESPAIS LLIURES, DE L'ÀMBIT DEL PAU 12 DEL BARRI DEL CARME DE REUS

El 25 de juliol de 2025 es va signar l'informe relatiu a la necessitat de contractar els serveis de redacció del projecte i direcció de les obres del complex immobiliari format per dues promocions de 38 habitatges de lloguer assequible (16 unitats al carrer de Sant Jaume núm. 26 i 22 unitats al carrer de Sant Jaume núm. 22), a càrrec de l'INCASÒL, un Centre d'atenció primària (CAP), a càrrec de CatSalut, un aparcament unitari en planta soterrani i la urbanització del sòl públic, viari i espais lliures de l'àmbit del PAU 12 del barri del Carme de Reus, a càrrec de l'Ajuntament de Reus, on quedava suficientment motivat l'inici de l'expedient.

Objecte i característiques del contracte

L'objecte del contracte és la redacció de projecte, la direcció de les obres i les tasques de post-execució 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 del projecte **s'emprarà la metodologia BIM** per tal d'obtenir els següents objectius:

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

La durada del contracte es preveu que sigui de 59 mesos, dels quals 37 mesos seran de feina efectiva, 10 mesos correspondran al procés de licitació de l'obra i un mínim de 12 mesos correspondran al termini de garantia de l'obra. Respecte als 37 mesos de feina efectiva, 13 mesos correspondran a la redacció del projecte (la redacció del projecte d'urbanització tindrà una durada de 7 mesos i es solaparà amb la redacció del projecte del conjunt edificatori on 3 mesos correspondran a la redacció de l'avantprojecte, 4 mesos a la redacció del projecte bàsic i 6 mesos a la redacció del projecte d'execució) i 24 mesos a la direcció de les obres. El termini de garantia de l'obra i el termini d'execució de les obres es fixarà en el contracte d'obres corresponent.

Per la fase corresponent a la redacció del projecte, es preveu una pròrroga fins un màxim de 8 mesos. Per la fase corresponent a la direcció d'obres, es preveu la mateixa pròrroga que l'establerta en l'obra.

L'import de licitació és 646.593,92 € (+ IVA), distribuït en les següents anualitats:

- 2026: 328.188,71 € (+ IVA)
- 2027: 95.048,39 € (+ IVA)
- 2028: 86.542,73 € (+ IVA)
- 2029: 86.542,73 € (+ IVA)
- 2030: 43.271,36 € (+ IVA)
- 2031: 7.000,00 € (+ IVA)

El valor estimat del contracte és de 800.412,70 € (+ IVA). Aquest import inclou l'import de licitació més les modificacions sobre el pressupost d'adjudicació fins a un màxim del 20%, la prima de 5.625,00 € (+ IVA) que s'abonarà als 5 licitadors millor puntuats (excepte al guanyador) del concurs. També s'inclouen els honoraris de 750€ (+ IVA) que es pagaran a cadascun dels membres del comitè d'experts designats a proposta del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i la previsió d'una quarta extra per cada membre del comitè d'experts de 250€ (+ IVA), en cas que aquesta fos necessària.

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. En casos que s'hagi d'ampliar el termini, es tramitarà d'acord amb l'article 195 de la Llei de contractes del sector públic

Aquest no és un contracte de prestació de serveis ordinari on la pròrroga suposa un increment de volum de contractació que comporti un increment lineal de l'import d'import. En aquest cas, la pròrroga, que compartiria marc conceptual també amb el increment de termini, no està quantificada econòmicament, ja que quedaria lligada a una eventual modificació de contracte. Aquest contracte, té revisió econòmica associada al plec, i per tant, es valoraria en funció de l'abast i concepte.

Per la fase corresponent a la redacció del projecte, es preveu una pròrroga fins un màxim de 8 mesos.

Atesa la complexitat constructiva de l'actuació i per raons d'eficiència, eficàcia i optimització de recursos tècnics i econòmics, es decideix licitar de forma unitària i conjunta per part de l'Ajuntament de Reus, l'INCASÒL i el CatSalut. L'INCASÒL licitarà el concurs i contractarà la redacció del projecte i la direcció de les obres, i l'Ajuntament de Reus i el CatSalut abonaran a l'INCASÒL el cost real i definitiu de les obres de l'aparcament, la urbanització i el CAP, amb els següents valors estimats del contracte:

- 196.650,73 € (+ IVA) a abonar a l'INCASÒL per l'Ajuntament de Reus.
- 352.280,59 € (+ IVA) a abonar a l'INCASÒL pel CatSalut
- 251.481,38 € (+ IVA) a pagar per part de l'INCASÒL

Procediment de licitació i justificació dels criteris d'adjudicació

a. Tipus de procediment

Es proposa un procediment obert tenint en compte el *Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme*, i més concretament l'article 9 de *Modificació de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura*:

1. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 12 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, que resta redactat de la manera següent:

«4. Resten exempts de les especificitats que determina aquest capítol els contractes a què fa referència l'apartat 1 quan es tracti de projectes vinculats a habitatges de protecció pública.»

Respecte la tramitació en lots, l'Institut Català del Sòl considera, tal i com es preveu a l'article 99.3.b de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, que es més eficient per a l'execució i el seu seguiment no dividir en lots l'objecte del contracte que es proposa.

b. Solvència tècnica o professional

Per participar en la següent licitació son requisits obligatoris els següents:

- El licitador ha d'acreditar experiència en redacció de projecte i direcció d'obres de construcció finalitzada de, com a mínim, una **promoció d'equipament sanitari i una promoció d'habitatge plurifamiliar**, d'àmbit públic o privat, podent ser una mateixa promoció o dues promocions diferents.

L'acreditació es demanarà al proposat adjudicatari mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; i quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant contractes i/o fulls d'encàrrec de la redacció del projecte i direcció d'obres; a més del CFO de les obres finalitzades en ambdós casos.

- La redacció dels projectes i direcció d'obres que poden ser objecte d'encàrrec es redactaran i seran executats per un **equip tècnic pluridisciplinar** encapçalat, com a mínim, per un/a arquitecte/a superior (tècnic/a adscrit al contracte). Aquest equip haurà d'estar disponible durant tota la vigència del contracte i haurà d'incorporar les següents especialitats, podent ser desenvolupades pel licitador adjudicatari del contracte:

▪ UN/A ESPECIALISTA EN PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Es requereix un/a arquitecte/a o un/a enginyer/a, competent per a la redacció i la direcció de l'obra de la part del projecte d'urbanització corresponent a les afectacions de les infraestructures de xarxes de serveis existents i de les noves d'infraestructures de xarxes de serveis, que el projecte ha d'incloure.

Acreditació: Certificat de bona execució de l'agent contractant, on consti les característiques del projecte d'urbanització: emplaçament, promotor, superfície construïda, pressupost i data de finalització de l'obra d'urbanització.

▪ UN/A ESPECIALISTA EN INSTAL·LACIONS

Es requereix un/a enginyer/a o arquitecte/a amb l'experiència de la seva professió durant més de CINC (5) anys i haver realitzat un treball d'edificació com a col·laborador especialista d'instal·lacions (projecte d'execució i direcció de les obres) d'un equipament sanitari (CAP o similar), de dimensions d'una superfície mínima construïda de 1.000m², tant d'obra nova com de rehabilitació integral o canvi d'ús.

Acreditació: Certificat de bona execució de l'agent contractant, on consti les característiques del mateix: emplaçament, promotor, superfície construïda i pressupost, i CFO de l'equipament sanitari.

▪ UN/A ESPECIALISTA EN SOSTENIBILITAT I SALUT

Es requereix un especialista que pugui acreditar experiència en l'exercici de la seva professió amb la col·laboració en una promoció d'habitatges plurifamiliar, acabada durant els últims cinc (5) anys amb Certificació Energètica A als indicadors principals i com a mínim B als indicadors parcials de Demanda energètica i/o l'obtenció d'un segell de sostenibilitat o qualitat ambiental (Verde, LEED, BREAM, Well, LEVEL(s) i DGNB) amb la màxima qualificació del segell.

Acreditació: Lliurament del CFO i del Certificat d'Eficiència Energètica (CEE) d'obra acabada i/o mitjançant certificat de l'organisme certificador i document que acrediti la col·laboració amb l'equip redactor del projecte i de la direcció d'obra (full d'encàrrec signat, contracte signat, factura on consti en el concepte l'encàrrec específic de la solvència).

Els indicadors parcials de demanda energètica de calefacció i refrigeració, s'han d'acreditar entregant l'informe del certificat d'eficiència energètica de l'edifici (obra acabada).

- Tots els documents entregats hauran d'acreditar el compliment de la solvència de manera global a la promoció d'habitatges presentada, és a dir, s'ha d'acreditar la solvència de la promoció independentment del nombre d'escaleres d'aquesta.
- Per les promocions realitzades fora del territori català, les dades es revisaran de la Certificació Energètica A de l'organisme certificador corresponent on han d'aparèixer clarament les emissions (kg CO₂ / m² any).

L'equip millor puntuat, com proposat adjudicatari del contracte, aportarà la documentació relativa a la **solvència** especificada a l'apartat G del Plec de clàusules administratives.

El licitador millor puntuat, en cas de no complir amb la **solvència** especificada a l'**apartat G** del Plec de clàusules administratives, serà exclòs i l'adjudicatari serà el 2n licitador millor puntuat, sempre i quan compleixi amb els requisits, així successivament.

c. Criteris de valoració

Criteris de qualitat que depenen d'un judici de valor (màxim 90 punts)

Un Comitè d'experts integrat pels membres especificats en el plec de clàusules administratives particulars valorarà les propostes lliurades pels licitadors amb un màxim de 90 punts, i atenent als següents criteris de qualitat que depenen d'un judici de valor:

▪ **SOSTENIBILITAT AMBIENTAL I SALUT DE LA PROMOCIÓ (màxim 15 punts)**

Es valorarà la justificació de la coherència entre la proposta arquitectònica presentada i les solucions tècniques que la poden acompanyar per assolir el funcionament passiu i la consecució de la qualitat de l'ambient interior de l'edifici que volen garantir els requeriments addicionals a la normativa que es demanen en el plec de prescripcions tècniques (Annex1 / e. Programa funcional / Criteris per un habitatge saludable).

Concretament:

- Proposta correctament justificada i coherent, amb un nivell de detall adequat, amb propostes de millores substancials i innovadores respecte de les condicions del plec, i en funció de la qualitat i solvència de la proposta entre 11 i 15 punts.
- Proposta correctament justificada i coherent, amb un nivell de detall adequat, i que s'ajusta a les condicions establertes al plec, i en funció de la qualitat i solvència de la proposta entre 7 i 11 punts.
- Proposta no suficientment detallada i/o justificada o incoherències en algun o alguns dels punts de les condicions establertes al plec, i en funció de les mancances observades entre 3 i 7 punts.
- Proposta de difícil aplicació, o poc clara en la seva viabilitat, o amb resposta insuficient o limitada respecte a les condicions establertes al plec, i en funció de les mancances observades entre 0 i 3 punts.

▪ **SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (màxim 15 punts)**

Es requereix que la proposta es pugui edificar amb un pressupost d'execució per contracte (PEC) màxim de 1.350 €/m² a l'ús residencial, de 2.200€ a l'ús sanitari, de 836€/m² a l'ús d'aparcament i 230€/m² a la urbanització.

Així mateix cal garantir la viabilitat econòmica de la promoció tenint en compte:

- Facilitat i economia del manteniment (disseny, estratègia energètica i materials). 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.
- Coherència i racionalitat de l'estimació del pressupost
- Els següents indicadors:
 - Relació superfície útil computable de tots els habitatges (segons Estàndards d'habitatge social) / construïda del total de la promoció.
 - Indicador superfície útil computable dels habitatges de la planta tipus / superfície construïda de la planta tipus habitatge
 - Sostre de la proposta a efectes de l'edificabilitat / edificabilitat màxima

▪ **ADEQUACIÓ A L'ENTORN (màxim 15 punts)**

Es valorarà la contextualització i la coherència de la proposta amb l'entorn existent, tenint en compte:

- Contextualització i coherència amb l'entorn (volumetria, teixit urbanístic, llenguatge arquitectònic...)
- Relació de la planta baixa amb l'entorn
- Racionalitat i funcionalitat de la planta baixa
- Perspectiva de gènere i inclusivitat (recorreguts i percepció de seguretat)

▪ **ORDENACIÓ GENERAL DE L'EDIFICI (màxim 15 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, tenint en compte:

- Sistema d'agregació- racionalitat i funcionalitat
- Privacitat dels habitatges
- Perspectiva de gènere
- Assolellament dels habitatges, tenint en compte el % de la promoció amb 1 hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars del 21 de desembre a les obertures, i un assolellament directe màxim de 4 hores sobre les seves obertures entre les 10 i les 18 hores (horari solar) el dia 22 de juny.
- Ventilació natural transversal dels habitatges de la promoció
- El plantejament de l'estructura tenint en compte els diferents usos de la promoció amb unes necessitats estructurals molt diferents (aparcament, CAP i habitatges).

▪ **DISTRIBUCIÓ DEL CENTRE D'ATENCIÓ PRIMÀRIA (CAP) (màxim 15 punts)**

Es valorarà la distribució proposada del CAP tenint en compte:

- Funcionalitat: ubicació de les grans àrees i claredat en l'esquema circulatori
- Claredat funcional de cadascuna de les àrees
- Organització i situació dels diferents espais segons els seus usos.
- Flexibilitat i polivalència, seguint les directrius de disseny de Centres d'Atenció Primària del Departament de Salut.

▪ **TIPOLOGIA D'HABITATGE: (màxim 15 punts)**

Es valorarà la tipologia dels habitatges proposada tenint en compte:

- Racionalitat i funcionalitat
- Qualitat espacial (dimensionat estances, vistes, privacitat)
- Grau d'inclusivitat i perspectiva de gènere

- Innovació tipològica
- Assolellament de les estances, tenint en compte les estances (sales i dormitoris) totals de la promoció amb 1 hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars del 21 de desembre a les obertures de les estances, i un assolellament directe màxim de 4 hores sobre les seves obertures entre les 10 i les 18 hores (horari solar) el dia 22 de juny.
- Ventilació natural transversal de l'habitatge.

Criteris de quantificable de valoració automàtica (màxim 10 punts)

Les propostes es puntuaran seguint altres criteris de valoració automàtica, amb una puntuació màxima de 10 punts i valorats per la Direcció de Projectes de l'INCASÒL, desglossats de la següent manera:

▪ **VENTILACIÓ NATURAL TRANSVERSAL DELS HABITATGES (màxim 9 punt)**

Es calcularà el % d'habitatges de la proposta amb ventilació natural transversal segons criteris descrits a continuació, i s'aplicarà el percentatge sobre **9 punts**.

Es considera ventilació creuada de l'habitatge quan la superfície de les obertures és igual o superior a 1,00m² i aquesta no es realitza a través de la cambra higiènica.

Tipologies de ventilació natural transversal i la seva puntuació:

- Es considera que un habitatge disposa de ventilació natural transversal òptima quan disposa d'obertures a dues façanes oposades que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa). Aquests habitatges obtindran la puntuació de 3/3.
- Es considera que un habitatge disposa de ventilació natural transversal satisfactòria quan disposa d'obertures que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa) i a un celobert, pati de ventilació o atri bioclimàtic. Aquests habitatges obtindran la puntuació de 2/3.

Els patis han de tenir obertura inferior i superior de superfície equivalent a la superfície en planta del pati i han de permetre la inscripció d'un diàmetre de 1,80m lliures.
- Es considera que un habitatge disposa de ventilació natural transversal correcta quan disposa d'obertures a dues façanes en cantonada (90° aprox.) que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa). Aquests habitatges obtindran la puntuació de 1/3.

Per valorar les propostes es puntuarà cada habitatge i s'aplicarà el percentatge al total de la promoció.

▪ **APLICACIONS DE LA METODOLOGIA BIM (màxim 1 punt)**

En el document *AccionsBIM_EDI_RP+DO.xlsx* s'estableixen i s'expliquen les accions de requisit que s'han de realitzar en el marc del contracte i les addicionals que es poden ofertar.

- Accions BIM de requisit (contractual): 0 punts.
- Accions BIM addicionals: 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 l'article 9 del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, i els articles 28, 116 i 156 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 procediment obert subjecte a regulació harmonitzada d'acord amb el contingut de la normativa esmentada.

El coordinador de Projectes, Pere Picorelli Riutord

El director d'Habitatge i Edificació, Jordi Salvat Martí