

**PLEC DE CRITERIS TÈCNICS PER A LA REALITZACIÓ DELS SERVEIS D'AUDITORIA AMB SEGUIMENT DINÀMIC DURANT EL DESENVOLUPAMENT DEL PROJECTE DE LA RESTA DE FASES DE LA REFORMA I REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE L'ANTIC "BORSÍ" PER ADEQUAR-LO COM A UN EQUIPAMENT D'USOS VEÏNALS I PER A LA BIBLIOTECA "ANDREU NIN", AL DISTRICTE DE CIUTAT VELLA DE BARCELONA**

**CODI PROJECTE: PR.2023.0144**





<b>1. OBJECTE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE A AUDITAR.....</b>	<b>3</b>
<b>3. CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. CONDICIONANTS DE L'ENCÀRREC.....</b>	<b>5</b>
<b>5. PERSONAL INTEGRANT DE L'EQUIP AUDITOR.....</b>	<b>6</b>
<b>6. ABAST DE LA FEINA.....</b>	<b>9</b>
<b>7. TERMINIS.....</b>	<b>9</b>
<b>8. DOCUMENTACIÓ ANNEXA.....</b>	<b>10</b>
<b>9. IMATGES I PLÀNOLS.....</b>	<b>11</b>

## 1. OBJECTE

L'objecte de la licitació és la contractació dels treballs **d'auditoria amb seguiment dinàmic** del projecte de la resta de fases de la reforma i rehabilitació de l'edifici de l'antic "Borsí" per adequar-lo com a un equipament d'usos veïnals i per ala biblioteca "Andreu Nin", al districte de Ciutat Vella.

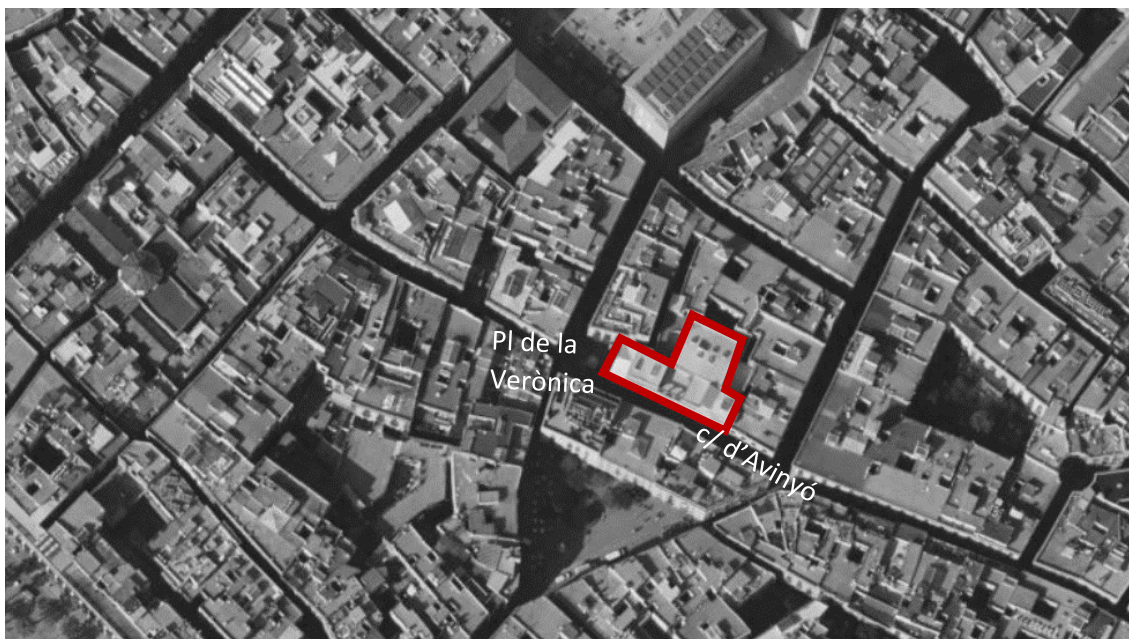
## 2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE A AUDITAR

### 2.1 ANTECEDENTS

El Borsí és un edifici històric objecte de reclamació veïnal davant del seu desús des del tancament com a escola d'arts el 2009 fins que va ser adquirit per l'Ajuntament.

Dins el marc d'acció de govern i concretament sota el paraigües del Pla de Barris Raval Sud i Gòtic Sud es vol reforçar la idea que l'equipament sigui d'ús veïnal proposant la futura convivència en el seu interior dels usos reclamats per la "Plataforma el Borsí per al Barri" i els usos per a la Biblioteca Andreu Nin com a oportunitat d'innovació i replanteig del futur de les Biblioteques.

Ubicat al carrer Avinyó 23 cantonada amb la plaça de la Verònica, es tracta d'un edifici singular de planta irregular el qual es troba situat en testera amb façanes a la plaça de la Verònica, al carrer Avinyó i a un passatge lateral privat.



L'edificació està formada per planta soterrani, planta baixa, planta entresol, entreplantes, dues plantes pis i planta coberta, amb una alçada total de 22,35 m.

Un cop va ser adquirit per l'Ajuntament de Barcelona, al novembre de 2017 es va impulsar un **CONCURS D'IDEES PER A LA REFORMA I REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI**. Els principals **objectius** del concurs d'idees eren:

- Restaurar i recuperar l'esplendor de l'edifici històric de la ciutat amb una forta presència urbana, com a principal objectiu de l'actuació.
- Potenciar el major arrelament del futur equipament cultural en el seu context social que doni sentit a la implantació d'aquests usos en aquesta important peça del patrimoni de la ciutat.
- Dotar l'edifici resultant de la reforma, d'espais destinats a l'activitat de biblioteca i als usos dels espais veïnals per potenciar les xarxes veïnals i els usos relacionats amb els joves, la cultura i la convivència, sempre donant prioritat als aspectes de respecte patrimonial.

Es tracta d'una intervenció en un edifici existent **catalogat amb un nivell B**, en el que, al llarg dels anys, ha patit algunes modificacions.

La **PROPOSTA GUANYADORA** va ser de la mà de l'equip Torres-Lapeña Arquitectos. Un cop formalitzats els contractes amb l'equip adjudicatari, es va redactar l'**AVANTPROJECTE** desenvolupant els plantejaments del concurs tot i que durant la seva redacció es van realitzar alguns ajustos programàtics puntuals.

Posteriorment, es va redactar el **PROJECTE BÀSIC DE LA REFORMA I REHABILITACIÓ INTEGRAL en què s'intervé en tot l'edifici**. En el moment en què es va lliurar el Projecte Bàsic al desembre de 2020, **no es va poder sol·licitar la CTP (CONFORMITAT TÈCNICA DE PROJECTE)** atès que el Planejament derivat que li havia donar marc normatiu encara no s'havia aprovat inicialment.

Posteriorment, a causa de limitacions de dotació econòmica per a executar les obres, l'Ajuntament de Barcelona va decidir que es redactés només la part del Projecte Executiu d'aquella fase de la que disposava de dotació.

En conseqüència, es va redactar el **PROJECTE EXECUTIU DE LA FASE 1**, que consisteix principalment en la recuperació de la muralla romana, el recalç de l'edifici per a realització d'un nou soterrani, l'excavació arqueològica i l'enderroc d'aquells elements que obstaculitzen el coneixement de l'edifici i tapen elements patrimonials d'interès, per tal de facilitar el desenvolupament del projecte executiu de les següents fases. D'aquest projecte s'estan duent a terme les obres actualment, durant la redacció d'aquest plec.

## 2.2 ACTUALITAT

En paral·lel a l'execució de la Fase 1, s'activa el projecte de la resta de fases, en el que es faran la resta d'actuacions previstes (principalment: l'execució dels nuclis de comunicació, la compartimentació i acabats interiors, la restauració dels elements ornamentals arquitectònics de l'interior (fusteries, paviments, portes,...), la restauració de les façanes, la restauració de la muralla, l'execució de les noves cobertes, les

instal·lacions i els acabats interiors) per a que l'edifici esdevingui l'equipament d'usos veïnals i de la Biblioteca "Andreu Nin". Aquest projecte de la resta de fases del projecte es va adjudicar a l'equip Torres-Lapeña Arquitectos el 31 d'octubre de 2024 i s'està desenvolupant actualment el seu projecte Executiu.

### 3. CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ

<b>PROJECTE A AUDITAR</b>	PROJECTE DE LA RESTA DE FASES DE LA REFORMA I REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE L'ANTIC "BORSÍ" PER ADEQUAR-LO COM A UN EQUIPAMENT D'USOS VEÏNALS I PER A LA BIBLIOTECA "ANDREU NIN", AL DISTRICTE DE CIUTAT VELLA
<b>SUPERFÍCIE D'ACTUACIÓ</b>	3.161 m <sup>2</sup>
<b>TIPOLOGIA</b>	EDIFICACIÓ
<b>IMPORT PREVIST D'OBRA (PEC sense IVA)</b>	9.750.000 €

### 4. CONDICIONANTS DE L'ENCÀRREC

L'objecte de l'encàrrec és una auditoria amb seguiment dinàmic. Aquesta s'iniciarà durant el projecte executiu, a partir de l'entrega de la primera maqueta, verificant i corroborant la resolució dels informes que del projecte bàsic s'hagin generat (Conformitat tècnica del Projecte) així com revisant la primera maqueta del projecte executiu i continuarà al llarg de la redacció del projecte executiu fins a la seva finalització, assistint a les reunions que Bimsa estimi oportú.

Es tracta d'un seguiment dinàmic en la fase de redacció del projecte executiu, col·laborant, aportant coneixement i propostes de solució, com a tècnics experts a nivell constructiu, econòmic i de planificació temporal; fent seguiment, acompanyament, avaluació, verificació i validació, de totes les solucions constructives i econòmiques.

La finalitat d'aquests serveis és garantir que el projecte executiu, tingui la qualitat i la informació necessària per a la seva licitació i producció, amb l'objectiu que les desviacions finals dels paràmetres temps, cost i qualitat es minimitzin en referència a les expectatives inicials de BIM/SA.

Les tasques previstes per als serveis d'auditoria amb seguiment dinàmic es desenvoluparan en dos paquets diferenciats però estretament vinculats amb un objectiu comú: garantir la màxima qualitat del projecte a fi que pugui ser licitat, amb totes les garanties de cost, temps i qualitat. Els treballs consistiran en:

4.1 Seguiment dinàmic del projecte

4.2 Informe d'auditoria preceptiu

A continuació es desenvolupen més detalladament els treballs a realitzar en cada fase.

#### 4.1 SEGUIMENT DINÀMIC DEL PROJECTE

L'adjudicatari del present encàrrec haurà de donar suport tècnic a BIMSA a fi d'**assegurar la viabilitat tècnica, funcional i econòmica de les solucions proposades**. En aquest sentit, és necessari **garantir** que les solucions proposades tant a nivell estructural, constructiu com d'instal·lacions aportaran els resultats desitjats i estaran adequadament valorades.

Aquest seguiment dinàmic consistirà en la supervisió del projecte en redacció, la qual cosa comportarà necessàriament una estreta relació amb els autors del projecte.

L'equip d'auditoria haurà d'assistir a aquelles reunions a les que sigui convocat per BIMSA.

Entre d'altres, **l'equip d'auditoria** haurà de dur a terme les següent tasques:

- Aportar una opinió tècnica complementària a les pròpies tesis de l'equip redactor.
- Validar durant la redacció del projecte, els criteris i les solucions de constructibilitat del projecte.
- Anàlisi de tots els aspectes singulars del projecte, a nivell estructural, d'instal·lacions i solucions constructives per determinar la seva viabilitat envers l'execució de l'obra.
- Plantejament de propostes i alternatives de materials, si es creu necessari, així com subsistemes i solucions constructives necessàries que garanteixin una millor execució de la obra, vetllant per un menor manteniment i una major durabilitat, evitant solucions que puguin generar patologies futures.
- Plantejament i recomanacions respecte a l'organització i implantació de l'obra així com les afectacions que aquesta pugui produir en l'entorn.
- Treball conjunt i col·laboració amb els projectistes per definir propostes i solucions.
- Ajudar a BIMSA a la producció del projecte executiu i les seves entregues parcials per una òptima revisió.
- En quant a les estratègies proposades pel que fa als sistemes actius i passius de l'edifici caldrà contrastar la informació i revisar-la a nivell de confort climàtic previst (viabilitat tècnica), que la gestió i manipulació de les instal·lacions pot estar a l'abast dels tècnics de manteniment municipals (viabilitat funcional), i que el conjunt de les mesures proposades repercutirà en un estalvi d'energia i recursos (viabilitat econòmica).
- Redacció d'un document final de conclusions del servei objecte d'aquesta fase.

#### 4.2 INFORME AUDITORIA PRECEPTIU

L'equip d'auditoria haurà de seguir el "*Plec de prescripcions per a l'assistència a la revisió de projectes de BIMSA*", que s'adjunta en la present licitació en el que

s'especifica els condicionants tècnics a tenir en compte per a la redacció de l'informe preceptiu.

L'informe d'auditoria comprovarà la inclusió en el projecte de les esmenes derivades de la Conformitat Tècnica de Projecte, en el cas que aquesta informació estigui disponible, així com supervisar tota la documentació parcial que aportï el redactor del Projecte Executiu, verificant la seva idoneïtat i que ha estat tingut en compte el "*Plec de Prescripcions per a la redacció de Projectes Executius d'Edificació de BIMSA*", i les prescripcions i criteris indicats prèviament per BIMSA.

Haurà d'atendre amb especial èmfasi la verificació del sistema estructural de l'edifici, així com la revisió i verificació de les solucions especials que el propi projecte pugui aportar (solucions no recollides a les partides convencionals de ITEC). En relació a aquestes últimes, es sol·licitarà la validació de la solució constructiva i la seva conformitat amb els preus de mercat, revisant la comparativa de solucions aportada per el redactor amb aquests preus de mercat (mínim 3 industrials diferents).

**Haurà de revisar el 100% de les partides i els rendiments d'aquestes.**

Assegurar que la documentació que ha de ser objecte de licitació compleix amb tots els requisits tècnics, legals i econòmics previstos.

## **5. PERSONAL INTEGRANT DE L'EQUIP AUDITOR**

### **5.1 AUDITOR EN FASE PROJECTE EXECUTIU**

L'Adjudicatari dels serveis nomenarà un Auditor del Projecte amb titulació i experiència contrastada, i que haurà de ser acceptat per part de BIM/SA. Aquest tècnic haurà d'estar capacitats suficientment per a liderar i representar a l'equip d'Auditoria davant de BIM/SA durant tot el període de vigència del Contracte. Una de les funcions de l'Auditor serà coordinar l'equip d'especialistes en aquesta fase.

La missió principal d'aquest Auditor serà la de dirigir a la resta de membres del seu equip i assessorar a BIM/SA en totes aquelles problemàtiques o disjuntives que es puguin generar en la fase de redacció i tancament del projecte. D'aquesta manera, l'Auditor haurà d'assegurar la solvència tècnica de totes les solucions (constructives i de disseny) que s'adoptin definitivament.

Serà responsabilitat de l'Auditor gestionar les tasques dels membres del seu equip, així com mantenir contactes amb BIM/SA i els autors/redactors del projecte. L'Auditor també haurà d'elaborar i signar tots els informes i documentació diversa de caire tècnic, que siguin requerits per BIM/SA per tal d'identificar les mancances o errors que sorgeixin durant la fase de redacció i tancament del projecte, i que hauran de ser esmenades pels redactors, garantint així l'excel·lència tècnica de la solució final escollida.

**Aquesta figura haurà de tenir continuïtat com a Direcció d'execució de les obres.**

En cas de haver de realitzar un canvi de tècnic s'haurà de notificar a BIMSA i aquesta ho haurà d'acceptar i validar.

Les funcions d'aquest perfil seran, entre d'altres:

- Lideratge de tot l'equip proposat durant tot el procés de desenvolupament del servei (supervisió i signatura d'informes, interlocucions, comunicació, relació amb altres projectistes, calendaris, etc.).
- Vetllar per l'adequació de les solucions i propostes incloses en el projecte a les exigències dels diferents Agents implicats i a l'objecte dels treballs, especialment en referència a les solucions constructives i de restauració patrimonial.
- Responsable de la coherència entre els diferents membres del seu equip.
- Revisar i validar la confecció dels amidaments i el pressupost de manera global i vetllar per la homogeneïtat de les diferents especialitats del projecte.
- Validar la planificació de l'obra i la seva implantació a l'edifici.
- Vetllar pel control de costos, a partir de l'experiència amb el TCQ i els criteris BEDEC.

## 5.2 EQUIP D'AUDITORIA DEL PROJECTE EXECUTIU

L'equip d'Auditoria, encarregat de la prestació dels serveis de referència i liderat per la figura de l'Auditor, haurà d'estar integrat per diferents tècnics/col·laboradors especialistes- amb titulació i experiència contrastada – en un mínim d'àmbits/especialitats que s'enumeren a continuació. **L'Auditor haurà de tenir el suport que sigui necessari per tal de garantir les feines a realitzar, incorporant els següents tècnics de suport a l'equip.**

- Adjunt a l'Auditor
- Especialista en estructures
- Especialista en instal·lacions
- Especialista en definició, control de costos i planificació d'obra
- Especialista en processos constructius de rehabilitació i restauració patrimonial
- Especialista en acústica

Les funcions dels especialistes seran, entre d'altres:

- Revisió del projecte com a auditor en la seva especialitat verificant el compliment del plec de revisió de projectes de Bimsa així com els aspectes específics definits en el present plec
- Assegurar la solvència tècnica de les solucions constructives, de disseny, de càlcul, pressupostaries i en tots els conceptes complementaris del projecte en la seva especialitat

La titulació dels especialistes col·laboradors haurà de ser l'adient atenent a l'especialitat que realitzen, estant habilitats legalment per l'execució de les funcions indicades.

Els col·laboradors especialistes tindran la dedicació necessària per l'acompliment dels treballs assignats.

L'adjudicatari haurà de garantir la continuïtat dels tècnics durant tot el termini d'execució dels treballs.

## 6. ABAST DE LA FEINA

Documentació a lliurar per part de l'equip auditor:

### 6.1 SEGUIMENT DINÀMIC DEL PROJECTE

La prestació dels serveis i la revisió realitzada quedarà documentada i acreditada mitjançant actes i informes on es detallin els treballs realitzats, on es faran constar les incidències detectades i es manifestaran les observacions, conclusions i la justificació de les mateixes mitjançant càlculs, hipòtesis, referències, quadres comparatius, etc.

A l'inici del treball, Bimsa remetrà la primera maqueta del projecte executiu a l'equip auditor per tal que **analitzi i identifiqui dels punts d'especial complexitat** del projecte que seran motiu d'especial atenció durant el desenvolupament del projecte executiu.

Caldrà redactar un Informe tècnic preceptiu de valoració del Projecte executiu definitiu, que serveixi de conclusió final i finalització del servei contractat. Aquest informe correspondria a l'informe final del seguiment dinàmic.

### 6.2 INFORME AUDITORIA PRECEPTIU

Caldrà redactar l'informe d'auditoria preceptiu segons Plec de prescripcions per a l'assistència a la revisió de projectes de BIMSA, on alhora es revisarà i validarà la confecció del 100% dels amidaments i del pressupost.

Es lliurarà un exemplar dels informes parcials i l'informe final via e-mail (PDF i editables).

## 7. TERMINIS

### 7.1 SEGUIMENT DINÀMIC DEL PROJECTE

Es tracta d'uns serveis vinculats a la redacció del projecte executiu de les obres de referència i, per tant, s'estima un termini global per a la prestació dels serveis en períodes discontinus de treball segons requeriments de l'actuació global. El termini aproximat per el seguiment dinàmic del projecte serà de 2 mesos en períodes discontinus.

Atesa la naturalesa del contracte, els terminis poden no ser consecutius. Això no implicarà cap cost ni despesa addicional per BIMSA. El termini de durada del contracte començarà a comptar a partir de la data de formalització del contracte o la indicada a l'Acta d'Inici de Serveis, en cas de ser posterior.

### 7.2 INFORME AUDITORIA PRECEPTIU

L'adjudicatari disposarà de **4 setmanes**, a partir del lliurament de la maqueta del projecte (per part de BIMSA a l'adjudicatari), per a l'entrega del **1r informe d'auditoria**. I disposarà de **2 setmanes més**, a partir del lliurament del projecte executiu definitiu (per part de BIMSA a l'adjudicatari), per a l'entrega de **l'informe d'auditoria definitiu**.

En cas que els informes tinguin una qualificació desfavorable, es remetrà al redactor per a que incorpori en el projecte les esmenes necessàries. Posteriorment, BIMSA remetrà a l'equip d'auditoria la còpia esmenada del projecte en PDF per a que l'equip d'auditoria el revisi. Caldrà realitzar les auditories parcials necessàries, fins a la obtenció d'un informe favorable final.

## 8. DOCUMENTACIÓ ANNEXA

Es lliura la següent documentació annexa al present Plec Tècnic:

- Plec d'estructuració informàtica de BIM/SA
- Plec de prescripcions tècniques per a la redacció de projectes d'edificació de Bimsa
- Plec de prescripcions per a l'assistència a la revisió de projectes d'edificació i checklist
- Projecte Bàsic de la Reforma i rehabilitació de l'edifici de l'antic Borsí per adequar-lo com a un equipament d'usos veïnals i com a l'ampliació de la biblioteca "Andreu Nin", al Districte de Ciutat Vella, a Barcelona

Barcelona, en data de la signatura electrònica.

Jordina Ginesta Vila  
Assistència Tècnica a Gestió de Projectes  
BIMSA – Ajuntament de Barcelona

Ignasi de Moner i de Castellarnau  
Director Tècnic de Gestió de Projectes  
BIMSA – Ajuntament de Barcelona

## 9. IMATGES I PLÀNOLS



*Plaçà de la Verònica*



*Avinyó*



*Terrat*



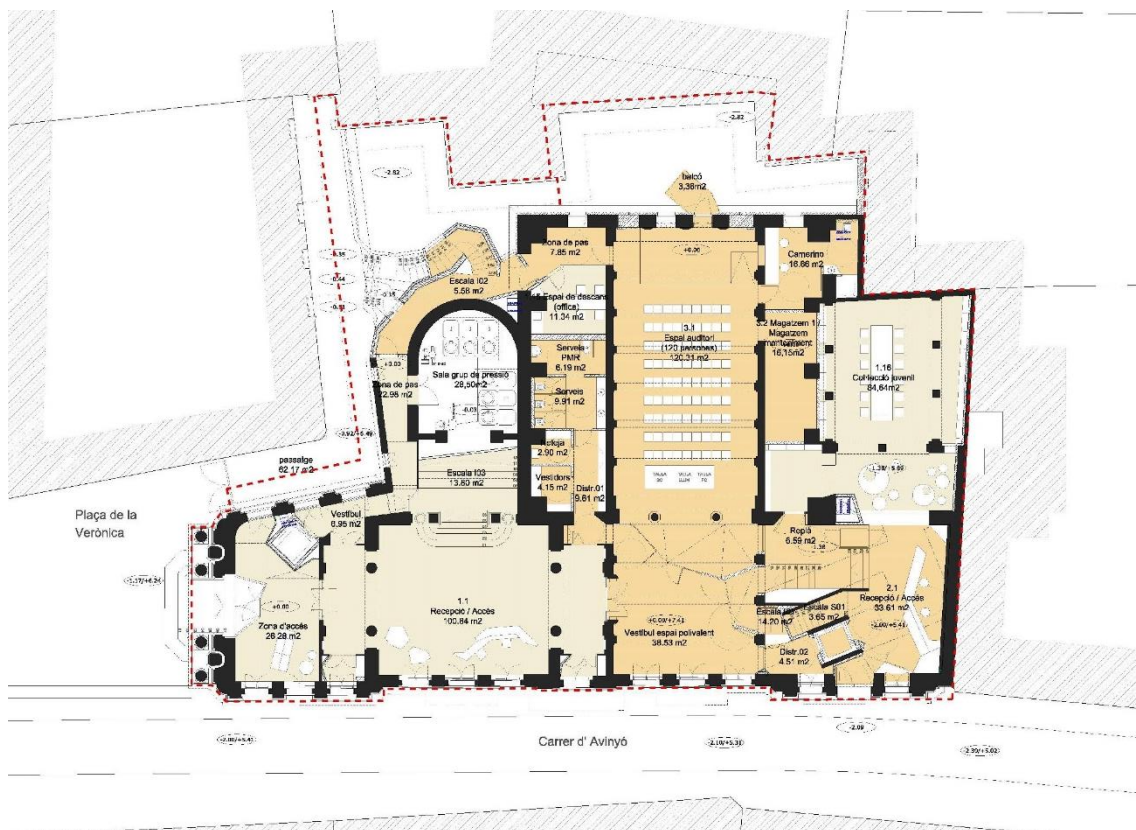
*Planta Baixa- Hall*



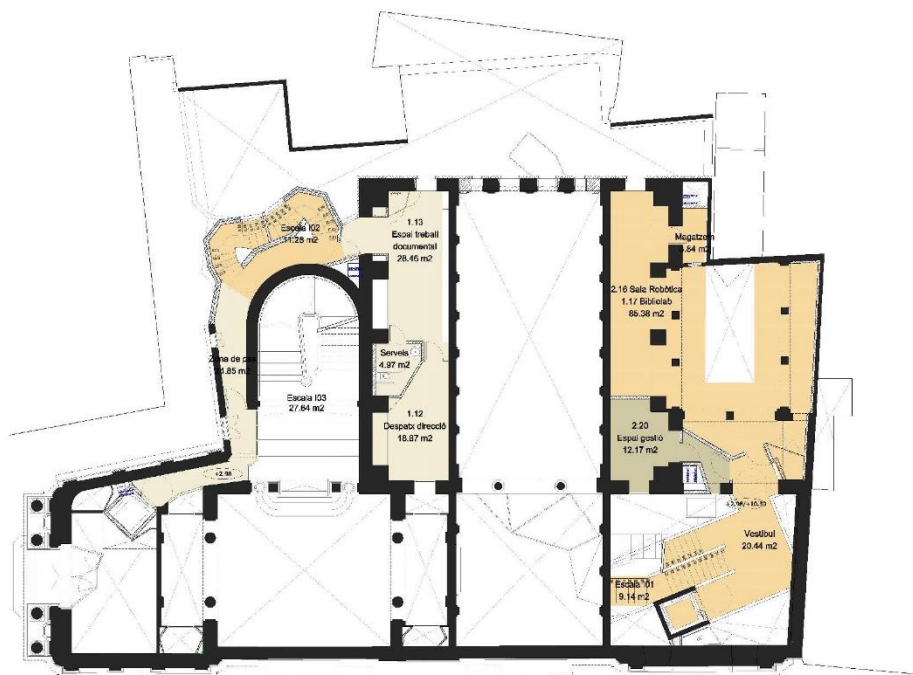
*Planta Segona-Aula per sobre de la sala de contractacions*



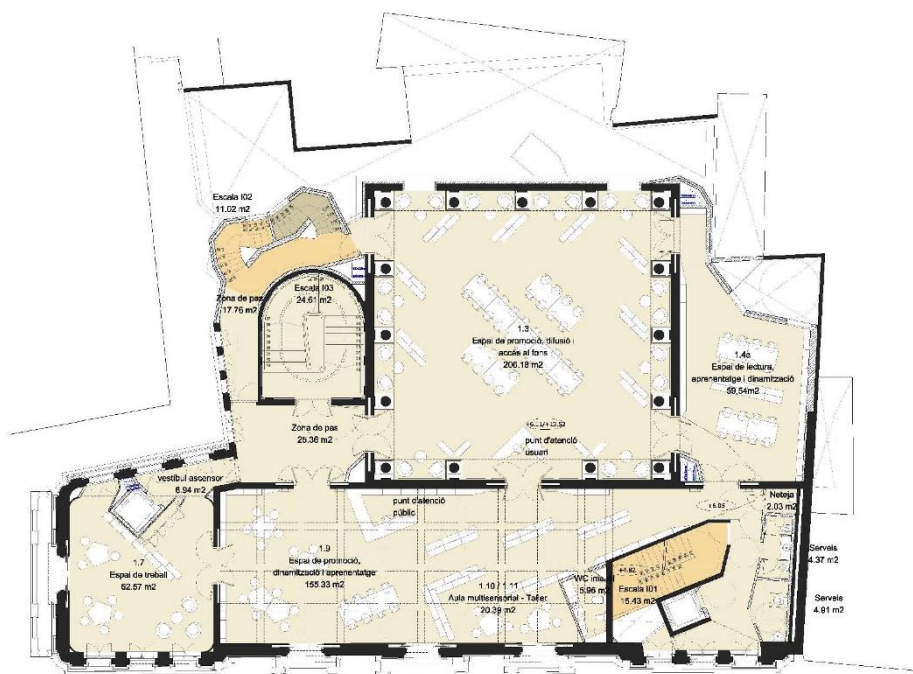
Planta soterrani del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025



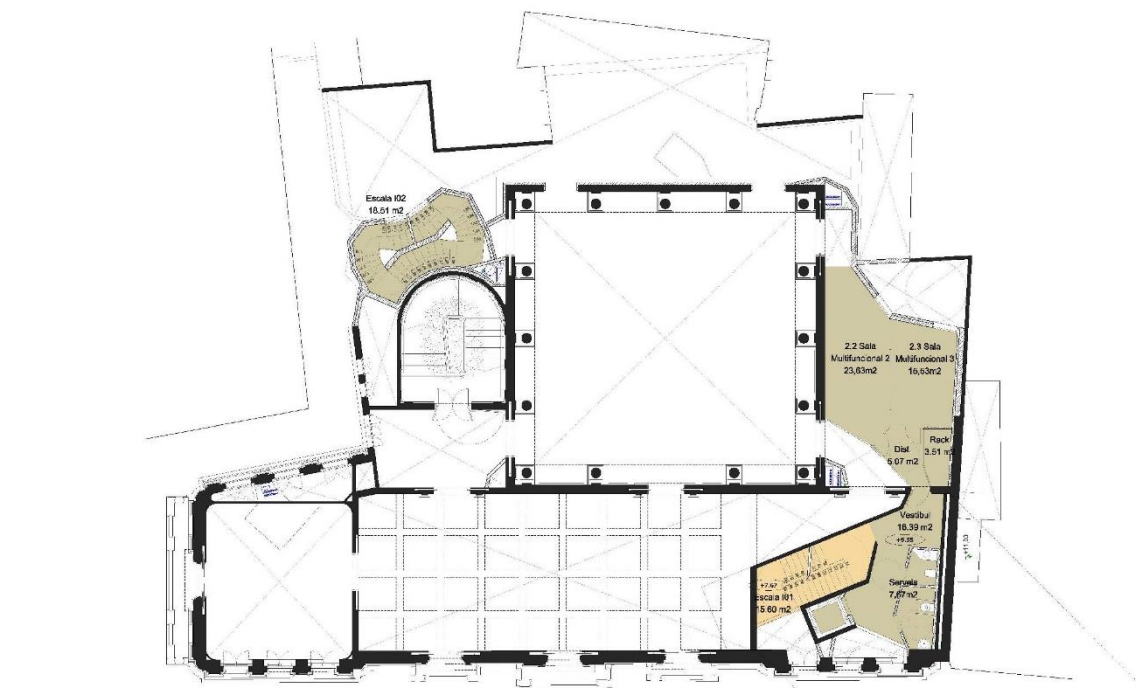
Planta baixa del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025



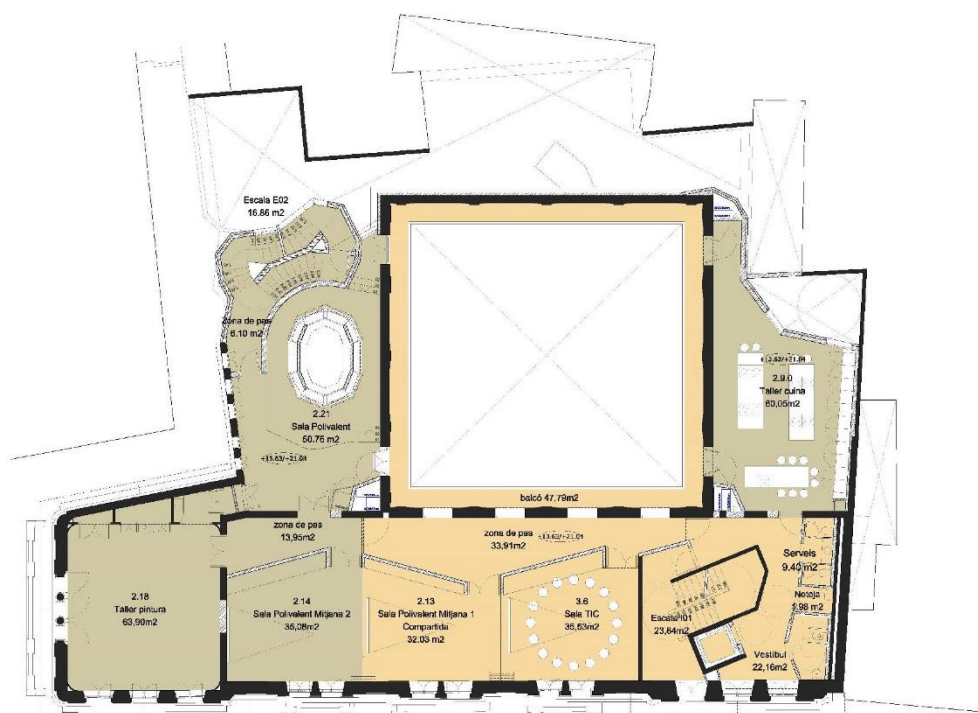
*Planta entresol del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025*



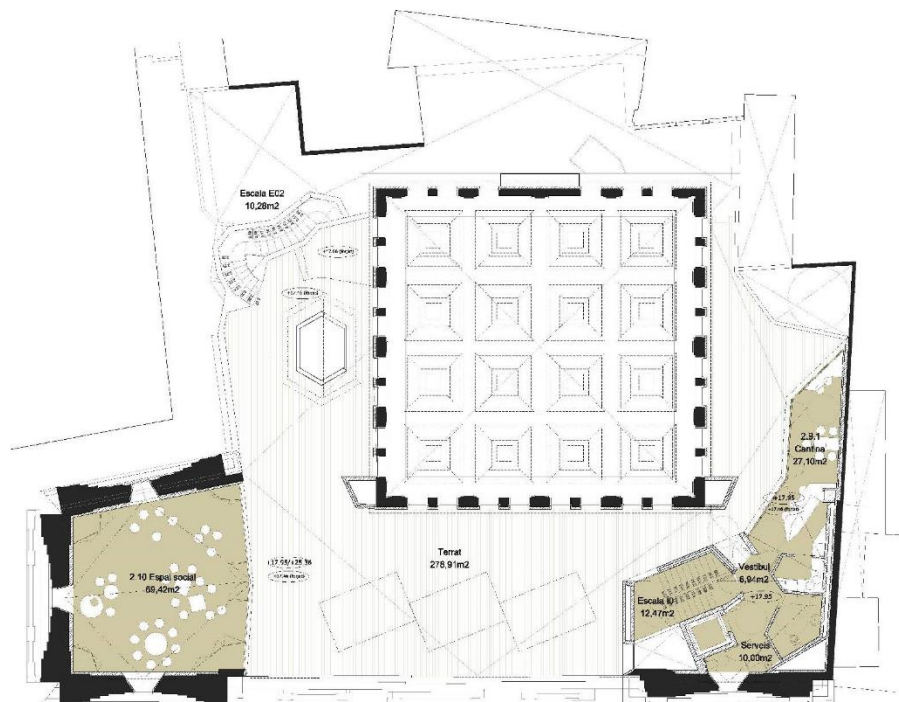
*Planta primera del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025*



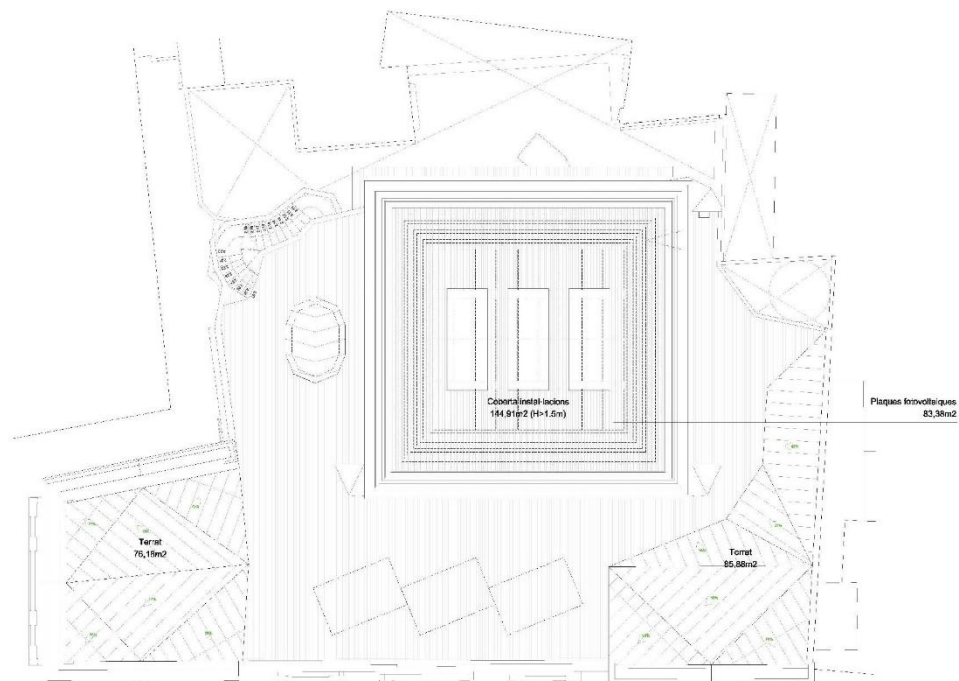
*Planta primera altell del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025*



*Planta segona del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025*



*Planta terrat-coberta del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025*



*Planta scoberta del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025*



Secció longitudinal del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025



Secció transversal del Projecte Bàsic actualitzat a Maig de 2025