

INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEITAT DE L'ADJUDICACIÓ D' UNA CONTRACTACIÓ D'OBRES CONJUNTAMENT AMB REDACCIÓ PROJECTE DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA, CONSERVACIÓ I MILLORA EN EDIFICI DE 62 HPO DE LLOGUER PÚBLIC, SITUADA AL PASSEIG DE LLUÍS SERRA I GIRIBERT, Nº5, DEL PRAT DE LLOBREGAT. (EXP. 25-050-COMJCI)

1.- ANTECEDENTS

Prat Espais, és una empresa municipal creada per l'Ajuntament del Prat de Llobregat per a tractar dues realitats que afecten el municipi: el tema de l'habitatge i de l'aparcament. Amb aquest objectiu, les actuacions de Prat Espais es dirigeixen a potenciar les polítiques públiques d'habitatge i d'aparcament oferint atenció ciutadana en aquestes dues àrees d'intervenció.

Així, en línies generals, es poden resumir les àrees de treball de l'empresa en:

- **Habitatge:** És l'oficina Local d'habitatge del Prat de Llobregat, realitzant la prestació de serveis públics d'habitatge que actuen sota criteris de proximitat amb el ciutadà, prestació integral de serveis i finestra única.
Les Oficines Locals d'Habitatge tenen una doble naturalesa, d'una banda, són un organisme col·laborador de la Generalitat que presta els serveis reglats que es desprenen de programes autonòmics, i d'altra, són un organisme local de caràcter instrumental que pot dur a terme programes i serveis propis a iniciativa de l'ens local.
- **Aparcament:** gestiona la construcció i explotació d'aparcaments municipals, principalment subterranis sota sòl públic, així com la gestió de les zones blava i verda del municipi. D'altra banda, a curt termini, també es realitzarà futura la gestió del servei de dipòsit municipal ubicat al costat de l'aparcament de camions al Polígon Industrial Pratenc.

L'objecte de la licitació es la contractació conjunta de la redacció del projectes bàsic i executiu, la direcció d'obra i l'execució dels treballs de rehabilitació, conservació i millora de l'edifici i dels habitatges de la promoció d'habitatges situat al passeig de Lluís Serra i Giribert, nº 5 del Prat de Llobregat, amb mesures de contractació pública sostenible.

L' Institut Català del Sòl (en endavant INCASOL) és propietari d'una promoció de 62 habitatges amb plaça d'aparcament vinculada, 3 places d'aparcament lliures i tres locals comercials ubicada al Passeig Lluís Serra Giribert, num. 5, del Prat de Llobregat, anomenada Prat Sud-remolar.

En data 14 de juny de 2023, l'INCASÒL i l'Ajuntament del Prat de Llobregat han signat un conveni de col·laboració per a la constitució i cessió onerosa del dret de superfície sobre la promoció anomenada Sector Prat Sud-Remolar. Prèviament, l'esmentat conveni havia estat aprovat pel Consell d'Administració de l'INCASÒL el 27 de març de 2023 i per la Junta de Govern Local -per delegació del Ple de l'Ajuntament del Prat de Llobregat celebrat el 10 de maig de 2023- en data el 22 de maig de 2023.

Mitjançant resolució de data 26 de juny de 2023 la directora de l'INCASÒL ha resolt l'adjudicació directa del dret de superfície sobre la promoció anomenada Sector Prat Sud-Remolar a favor de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

En data 29 de juny de 2023, l'INCASÒL i l'Ajuntament del Prat de Llobregat han signat l'escriptura de constitució del dret de superfície davant del notari del Prat de Llobregat, Sr. Santiago López-Leis González, numero de protocol 1581, amb efectes des de l'1 de juliol de 2023.

Mitjançant Decret numero AJT/DEC/4943/2023, de data 04 de juliol de 2023, l'Ajuntament del Prat de Llobregat va aprovar, entre d'altres, l'encàrrec de gestió a Prat Espais SLU de la finca objecte del present acta, pel període comprès entre l'1 de juliol de 2023 i 31 de desembre de 2023 per a possibilitar el normal i correcte desenvolupament de la gestió de l'edifici, sense perjudici de la fórmula de gestió que es prevegi a partir de l'1 de gener de 2024.

Atenent els anteriors antecedents es fa necessària la continuïtat en la gestió de la promoció per part de l'empresa municipal a partir de l'1 de gener de 2024.

La competència de Prat Espais pel desenvolupament de la Gestió de la indicada promoció comporta o pot comportar, entre d'altres la realització de les tasques de conservació i manteniment ordinàries i extraordinàries de l'edifici durant tota el termini de vigència del dret de superfície, assumint al seu càrrec la realització d'aquestes, per tal que en tot moment es trobi en òptimes condicions de conservació, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de la finca amb el pas del temps.

Tan mateix, el conveni recull una seria d'actuacions a portar a terme quan a obres d'adequació de l'edifici per valor mínim de 800.000€, i consistents, a grans trets, en:

- Millorar l'eficiència energètica de l'edifici
- Millorar les instal·lacions comunes, els problemes que generen brutícia i nidificació de coloms així com la seguretat de l'edifici.
- Eliminar el sistema de captació termosolar i substituir-la per fotovoltaic.
- Tancar les obertures de l'atri interior amb elements permeables a la ventilació i la llum.
- Millorar la instal·lació elèctrica de zones comunes i la il·luminació.
- Pintar les zones comuns interiors.
- Habilitar un espai de consergeria.
- Actuar integralment en la façana per evitar nous desprendiments.
- Executar un pla d'acció a l'aparcament per recuperar el seu control.
- Aquestes obres d'adequació de l'edifici les executarà l'Ajuntament dins el termini de tres anys des de la formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície de l'edifici, i justificarà la inversió realitzada mitjançant la presentació a l'INCASÒL de les corresponents factures.

Aquestes actuacions Prat Espais les podrà desenvolupar amb mitjans propis, amb contractacions externes de serveis, i amb la col·laboració de l'Ajuntament o d'agents externs.

Aquestes obres d'adequació de l'edifici s'executaran dins el termini de tres anys des de la formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície de l'edifici, i justificarà la inversió realitzada mitjançant la presentació a l'INCASÒL de les corresponents factures.

En data 29 de juny de 2023, l'INCASÒL i l'Ajuntament del Prat de Llobregat van signar l'escriptura de constitució del dret de superfície davant del notari del Prat de Llobregat, Sr. Santiago López-Leis González, numero de protocol 1581, amb efectes des de l'1 de juliol de 2023.

Mitjançant Decret numero AJT/DEC/4943/2023, de data 04 de juliol de 2023, l'Ajuntament del Prat de Llobregat va aprovar, entre d'altres, l'encàrrec de gestió a Prat Espais SLU de la finca objecte del present acta, pel període comprès entre l'1 de juliol de 2023 i 31 de desembre de 2023 per a possibilitar el normal i correcte desenvolupament de la gestió de l'edifici, sense perjudici de la fórmula de gestió que es prevegi a partir de l'1 de gener de 2024.

En aquest sentit, es va incloure en la Memòria del servei públic municipal d'habitatge i catàleg de serveis per l'any 2024 de Prat Espais aquest encàrrec. Document aprovat pel Ple Municipal en sessió ordinària del dia 27 de març de 2024.

Justificació de la necessitat i idoneïtat del contracte.

L'obligació principal del contracte objecte de la present licitació és la redacció del projecte bàsic i executiu, direcció d'obra i execució dels treballs de rehabilitació energètica, conservació i millora de l'edifici de 62 HPO de lloguer públic, ubicat al Passeig de Lluís Serra i Giribert Nº 5 del Prat De Llobregat per la qual cosa la seva adjudicació queda subjecta a les regles aplicables als contractes d'obres (ex. art. 18.2.a) i, més concretament, per l'establert als arts. 231 i ss. de la LCSP.

En aquest sentit, d'acord amb el que estableix l'article 231.2 de la LCSP, l'execució d'aquestes obres quedarà condicionada a la supervisió, aprovació i replanteig del corresponent projecte d'obres per l'òrgan de contractació.

La present contractació conjunta de l'elaboració del projecte i l'execució de les obres es justifica pel següent motiu, d'acord amb l'article 234.1 de la LCSP: motius d'ordre tècnic, lligats al destí o a les tècniques d'execució de l'obra, que obliguin necessàriament a vincular a l'empresari als estudis de les obres.

2.- TREBALLS A FER

Els treballs objecte d'aquesta contractació son L'EXECUCIÓ D'OBRES CONJUNTAMENT AMB REDACCIÓ DE PROJECTE DE REHABILITACIÓ, CONSERVACIÓ I MILLORA DE DE LA PROMOCIÓ D'HABITATGES SITUADA AL PASSEIG DE LLUÍS SERRA I GIRIBERT, Nº5, DEL PRAT DE LLOBREGAT.

La codificació corresponent a la classificació CPV de la Comissió Europea, aprovat per Reglament (CE)2151/2003, i modificat per Reglament de la comissió 213/2008, és:

Codi CPV :

71242000-6 Elaboració de projectes i dissenys, pressupostos

45000000-7 Treballs de construcció

El contracte tindrà per objecte específic els treballs definits en cada una de les fases del contracte: (Apartats corresponents del Plec tècnic)

- a) Fase de redacció dels projectes bàsic i executiu. Inclourà la redacció dels projectes bàsic i executiu, l'estudi de seguretat i salut i el programa de control de Qualitat.

- Projectes bàsic i executiu:

Inclourà la redacció dels projectes bàsic i executiu i l'estudi de seguretat i salut.

El projecte bàsic ha de definir de manera precisa les característiques generals de les obres de rehabilitació que justifiquen l'adopció de la solució constructiva de tipus general, així com una definició dels materials a utilitzar. Alhora haurà de contemplar la definició geomètrica i arquitectònica genèrica (amb plànols a escala) i una estimació global del pressupost. També haurà de justificar la certificació d'eficiència energètica de la rehabilitació en fase de redacció de projecte. El seu contingut haurà de ser suficient per sol·licitar, una vegada obtingut el preceptiu visat col·legial, la corresponent llicència municipal d'obres o altres autoritzacions administratives. Aquest document en cap cas serà suficient per dur a terme la construcció de l'obra.

El projecte executiu ha de definir de manera precisa i totalment detallada les característiques generals i concretes de l'obra mitjançant l'adopció i justificació de les solucions concretes. Aquest document haurà de justificar les solucions constructives, estructurals –mitjans auxiliars, bastides- i d'instal·lacions així com una definició de les solucions i materials d'acabat. Genèricament haurà de contemplar la definició de tots els documents del projecte una determinació completa de detalls, plànols, amidaments, pressupostos, plecs i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips per tal de poder definir el projecte executiu complert i amb tot el necessari per a la correcta execució. Durant aquesta fase l'adjudicatari (arquitecte o equip encapçalat per un arquitecte) haurà de col·laborar amb diferents professionals per tal de desenvolupar i completar el conjunt de les especificacions i documentació del projecte. Tanmateix, el seu contingut haurà de ser suficient per sol·licitar tantes ajudes com sigui possible davant dels diferents organismes atorgants i sol·licitar, una vegada obtingut el preceptiu visat col·legial, la corresponent llicència municipal d'obres o altres autoritzacions administratives.

- Estudi de Seguretat i Salut: L'adjudicatari haurà de redactar el corresponent estudi de seguretat i salut per a l'obtenció de la llicència corresponent.

- El programa de Control de Qualitat: L'adjudicatari haurà de redactar el

corresponent programa i fer els seu sistema de control i seguiment documental.

- Qualsevol altra que estigui inclosa en aquest document o en qualsevol altre document corresponent a aquest concurs.

b) Fase d'execució de les obres.

- Execució de l'obra segons es reculli en el projecte executiu.
- Els treballs i tasques definides com a pròpies de la Direcció de les obres i per a les quals està facultat, és competent i és conforme al disposats articles 12 i 13 de la Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació.
- Recollida de dades i redacció dels projectes modificats, complementaris i/o reformats del projecte adjudicat, així com la corresponent liquidació final d'obra. Elaboració dels documents que han de recollir els plànols i la memòria.
- Conformar les certificacions parcials i la liquidació final de les unitats d'obra efectuades així com altres factures d'abonament i certificacions al contractista de les obres per modificats i complementaris del projecte inicial.
- Col·laboració amb Prat Espais, amb el contractista que executi les obres i, per extensió, amb el conjunt d'operadors que intervenen durant l'execució de l'obra, per la seva bona marxa i resolució dels problemes que puguin plantejar-se.
- Col·laboració amb Prat Espais en el seguiment i formalització del conjunt de gestions lligades a l'execució de les obres que hagi de realitzar aquest.
- Complementació del Llibre d'Ordres de l'obra i/o redacció de les actes de les visites i incidències de l'obra que el puguin completar.
- Coordinació amb els responsables de seguretat i salut del contractista que executi les obres i amb el Coordinador de Seguretat i Salut designat per Prat Espais pels assumptes que fossin de la seva competència.
- Redacció de la llista de repassos final de l'obra en col·laboració, si escau, amb la Direcció de l'execució de l'Obra i Prat Espais, així com el seguiment en obra de la seva execució.
- Elaboració del Pla de Seguretat i Salut en fase d'obra així com el conjunt de gestions necessàries per la seva aprovació i presentació als organismes competents.
- Execució complerta de tots i cadascun dels treballs indicats al projectes bàsic i executiu redactat fins a aconseguir finalitzar les obres i deixar-les en complert servei i satisfacció de la part promotora, segons les condicions indicades a la documentació del present concurs, les directrius indicades per part de Prat Espais i la Direcció Facultativa, la legislació vigent i les bones pràctiques constructives, amb l'aplicació del conjunt de mesures de seguretat a tercers.

- Gestió dels residus segons projecte i normativa d'aplicació.
- Redacció del projecte "as built"
- c) Fase de garantia.
 - Seguiment de la fase de garantia d'acord amb la tipologia de la promoció i les directrius de Prat Espais. S'haurà de redactar un informe sobre l'estat de la promoció amb la valoració expressa de les solucions constructives i d'ús als dos mesos de l'acabament. Aquest seguiment s'haurà de formalitzar amb les visites que siguin necessàries i com a mínim una als dos mesos. Aquest seguiment, informació i elaboració de la documentació s'haurà de fer en col·laboració amb l'Arquitecte redactor del projecte i Director/codirector de les obres.
 - Col·laboració genèrica amb Prat Espais i altres operadors que aquest indiqui en la resolució dels problemes derivats dels aspectes de la seva competència que es puguin plantejar en la fase de garantia

Aquest objecte específic del contracte i les seves prestacions es concreta al **plec tècnic**.

3.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE I PRESSUPOST DE LICITACIÓ. EXISTÈNCIA DE CRÈDIT.

3.1. Valor estimat del contracte:

El valor estimat del contracte, als efectes d'allò que disposa l'article 101 i concordants de la LCSP, IVA exclòs, i el mètode de càlcul per a determinar el seu import consta en l'apartat **A del quadre de característiques i Clàusula 2 del Plec Administratiu**.

El valor estimat del contracte (VEC), sense IVA, és de **SIS-CENTS VUITANTA MIL SETCENTS SET euros amb DISET cèntims (680.707,17€)**

El mètode de càlcul per determinar l'import d'aquest VEC es desglossa per conceptes de la següent manera:

Redacció de projectes	15.957,64 €
Direcció Obra	13.677,97 €
Execució de les obres (PEC)	542.559,64 €
Modificacions	108.511,93 €

3.2. Pressupost base de licitació

El **pressupost base de licitació** es fixa en la quantitat plurianual de **SIS-CENTS NORANTA-DUES MIL TRES-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS amb VINT-I-QUATRE CÈNTIMS. (692.356,24€)** IVA inclòs, que es desglossa de la següent manera:

- Pressupost net de licitació: **CINC-CENTS SETANTA-DUES MIL CENT NORANTA-CINC EUROS amb VINT-I-QUATRE CÈNTIMS. (572.195,24€)**
- L'IVA que correspon aplicar al pressupost net de la licitació és del 21% i, ascendeix a la quantitat de CENT VINT MIL CENT SEIXANTA-UN EUROS (120.161,00€)
- El tipus d'IVA aplicable als honoraris tècnics i a l'execució és del 21%.

El pressupost net de licitació es desglossa en els següents costos directes i indirectes:

Costos directes	
1. Costos salarials (PEM)	205.169,61 €
2. Materials (PEM)	159.576,36 €
3. Maquinaria i Despeses auxiliars (PEM)	91.186,49 €
4. Redacció de projectes	15.957,64 €
5. Direcció d'Obra	13.677,97 €
Total costos directes	485.568,08 €
Costos indirectes	
6. Despeses generals d'estructura (13 % PEM)	59.271,22 €
7. Benefici industrial (6 % PEM)	27.355,95 €
Total costos indirectes	86.627,17 €
TOTAL COSTOS DIRECTES I INDIRECTES	572.195,25 €

3.3. Existència de crèdit.

L'execució del contracte està prevista a partir de 2026. Prat Espais disposa de fons propis i partida pressupostària de l'Ajuntament del Prat de Llobregat per l'execució d'aquest contracte.

4.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLVÈNCIA I, SI ESCAU, CLASSIFICACIÓ DEMANADA

Les licitadores hauran de reunir i acreditar tots els requisits de solvència indicats al Plec de Clàusules Administratives Particulars que es contenen a la clàusula 6 del plec administratiu.

5.- DIVISIÓ EN LOTS

La justificació de la no divisió en lots del present contracte es concreta a l'informe justificatiu de la contractació conjunta del servei tècnic de redacció del projecte executiu d'obres i de l'execució de les actuacions. En aquest sentit, el model de contractació conjunta està previst, tant en la llei de contractes públics, com en la llei d'arquitectura.

L'article 234.1 a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LSCP en endavant), estableix que la contractació conjunta de l'elaboració del projecte i l'execució de les obres és de caràcter excepcional i queda justificada quan, per motius de tipus tècnic, lligats a les tècniques d'execució de l'obra, obliguin a vincular l'empresari als estudis de les obres.

Així mateix, l'article 20 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, atenent al caràcter excepcional previst en l'art 234 de la LCSP, estableix unes especificats per la contractació

conjunta consistents en la redacció d'una memòria justificativa que especifiqui els requeriments i criteris de qualitat arquitectònica de l'obra. La present memòria formarà part de l'expedient i plects de la licitació conjunta.

6.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

La contractació, que es tramitarà de forma ordinària i no està subjecta a regulació harmonitzada ni és susceptible de recurs especial en matèria de contractació, es durà a terme mitjançant procediment obert i adjudicació amb més d'un criteri d'adjudicació, en virtut d'allò que estableixen els articles 145, 146, 156 a 158 i concordants de la LCSP, tal com es concreta també en la Clàusula 4 del PCAP.

7.- DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte, a comptar des de la seva formalització, es concreta en el **punt 5 del quadre de característiques** i es reproduïx a continuació.

- **Termini:**

La durada del contracte, a comptar des de la seva formalització serà de **13 mesos**, desglossat per conceptes:

- Redacció dels projectes bàsic i executiu: 3 mesos, 4 des de la formalització del contracte.
- Gestions relacionades amb l'obtenció de permisos de qualsevol tipus, idoneïtat tècnica, visat, aprovació per part de Prat Espais...: 1 mes
- Direcció de l'Obra: s'ajustarà a la durada real de les obres
- Execució de les obres 7 mesos.

L'adjudicatària haurà d'aportar el Pla d'acompliment de promoció en la signatura del contracte, on haurà d'establir, com a mínim, les següents fites:

- Redacció del Projecte Bàsic, Executiu i obtenció de la llicència d'Obres
- Execució d'obra

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13
Licitació													
Treballs previs													
Projecte bàsic													
Llicència													
Projecte executiu													
Execució d'obra													
Repasos													

- **Pròrrogues:**

El contracte no serà prorrogable

8.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris a tenir en compte a l'hora de considerar quina és la proposició més avantatjosa seran, d'acord amb la ponderació que es detalla per a cadascun d'ells i la concreció que s'indica en la clàusula 10 del PCAP.

Les proposicions presentades i admeses seran estudiades, homogeneïtzades, valorades i ponderades, d'acord amb tot allò que s'esmenta a l'Annex 4 del Plec.

8.1. Criteris que depenen d'un judici de valor (fins a 30 punts)

Els criteris de valoració avaluables mitjançant judici de valor que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, per ordre decreixent de puntuació, seran els següents:

- 1.- Per la proposta de metodologia i planificació dels treballs a realitzar, fins a 30 punts.

Total puntuació: 30 punts

Caldrà presentar una única memòria amb el contingut dels dos apartats indicats que no podrà excedir d'un **màxim de 20 pàgines a una cara**, DIN A-4 lletra Arial, de mida 10, interlineat simple (inclosos annexes) més un màxim de 5 DIN-A-3 per plànols gràfics explicatius i 2 DIN-A3 per la planificació. En cas d'excedir- les es puntuarà el contingut fins el límit màxim permès. No computa en l'extensió portades, separadors o índex.

La ponderació de la puntuació esmentada d'aquests criteris s'estableixen en el **Annex núm. 4-A** del Plec Administratiu.

8.2. Criteris avaluables de forma automàtica (fins a 70 punts)

Els criteris i aspectes tècnics subjectes d'una valoració automàtica que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:

- 1.- Per l'oferta econòmica, fins a 30 punts
- 2.- Per les millores en els mitjans humans i la seva dedicació a l'obra, fins a 10 punts
- 3.- Per les millores en la reducció de terminis d'execució, 30 punts.

Total puntuació: 70 punts

La ponderació de la puntuació esmentada d'aquests criteris s'estableixen en el **Annex núm. 4-B** del Plec Administratiu.

9. GARANTIA DEFINITIVA I COMPLEMENTARIA

Segons l'establert a la clàusula 14 del PCAP, la garantia definitiva a constituir per l'empresa licitadora que hagi presentat la millor oferta serà la corresponent al 5% del preu del contracte, IVA exclòs.

La garantia definitiva es podrà prestar mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108.1 LCSP.

En cas que l'oferta hagués estat incursa en presumpció d'anormalitat d'acord amb allò establert a la clàusula 10.4, es podrà exigir una garantia complementària del 5 % sobre l'import d'adjudicació, d'acord amb allò disposat a l'article 107.1 de la LCSP.

Aquesta fiança respondrà del mateixos conceptes que la garantia definitiva i estarà vigent fins a la recepció de les obres.

RESOLUCIÓ DE L'ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

En ús de les facultats delegades pel Consell d'Administració de PRAT ESPAIS, SLU. ACORDO aprovar el present informe justificatiu de la necessitat del contracte, el plec de clàusules particulars, el plec de clàusules tècniques i la resta de documentació annexa i INICIAR l'expedient de contractació.

El Prat de Llobregat, 12 de gener de 2026.



Conseller Delegat PRAT ESPAIS,SLU

La signatura digital valida el contingut del document amb la data que apareix en preimpressió en el document, sigui la mateixa o diferent a la signatura digital.