

**PLEC DE CRITERIS D'INTERVENCIÓ PER A LA REALITZACIÓ DELS TREBALLS D'AUDITORIA AMB  
SEGUIMENT DINÀMIC DEL PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA CASA DE LA PREMSA AL  
CARRER DE LA GUÀRDIA URBANA 1, AL DISTRICTE DE SANTS MONTJUÏC A BARCELONA.**

## 1. OBJECTE DE LA LICITACIÓ

L'objecte de la licitació és la contractació dels treballs d'auditoria amb seguiment dinàmic del projecte de rehabilitació de la Casa de la Premsa al Carrer de la Guàrdia Urbana 1, al districte de Sants-Montjuïc a Barcelona.

## 2. CONDICIONANTS DE L'ENCÀRREC

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

Els informes d'auditoria comprovaran 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 aportí 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.

**L'auditoria ha 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, contrastant aquests preus de mercat amb com a mínim 3 industrials diferents.**

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

L'auditor restarà obligat a assistir a aquelles reunions a les que sigui convocat per BIMSA.

L'auditor 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 els apartats següents s'indiquen una sèrie d'aspectes amb els que no solament s'haurà de revisar i comprovar que el contingut de l'edició "maqueta" del Projecte Executiu s'ajusta a les especificacions dels Plecs de Prescripcions Tècniques per a la redacció de Projectes Executius d'Edificació de BIM/SA, si no que també s'haurà de analitzar, fer el seguiment i revisar els següents continguts de projecte, durant tot el procés de redacció i tancament del Projecte Executiu, en base a un procediment dinàmic.

**Anàlisi de les solucions constructives del projecte per determinar la seva viabilitat envers l'execució de l'obra**

Es comprovarà el conjunt de tots els subsistemes que configuren l'arquitectura – tancaments i revestiments, fonaments, estructura, instal·lacions, etc. valorant si són els més adients tècnicament per a la tipologia d'obra i els requeriments globals plantejats per BIMSA.

S'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 d'ITEC).

En tots els casos es comprovarà, d'acord amb la Normativa vigent, la fiabilitat dels annexos de càlcul i les hipòtesis i accions utilitzades pel seu disseny tècnic. Es valorarà el seu equilibri, en referència als paràmetres de temps, cost, qualitat i manteniment.

Es farà una validació tècnica de totes les solucions constructives, verificant un nivell de detall suficient, el nivell d'informació, el nivell de justificació, etc.

Es verificaran possibles incompatibilitats que poden haver-hi entre els diferents elements i/o sistemes constructius de l'edifici que puguin ocasionar complicacions temporals o econòmiques tant en l'execució de les obres com en l'explotació futura de l'equipament

Anàlisi i recomanacions dels possibles problemes de manteniment, fruit de les solucions constructives triades per l'Adjudicatari del projecte.

Anàlisi i recomanacions sobre la fiabilitat dels materials, per desgast, per una utilització o localització no recomanable degut a les seves característiques físiques o bé per una fabricació no controlada.

Validació de la informació, en la superposició de plànols d'arquitectura, d'estructura i d'instal·lacions.

S'estudiarà la suficiència del projecte quant a la definició geomètrica, qualitativa i forma d'execució, i es farà una proposta de definicions complementàries.

Es comprovarà que es desenvolupa completament la solució òptima, amb el detall necessari per fer factible la seva construcció i posterior ús.

***Anàlisi d'aspectes singulars envers la constructibilitat del projecte:***

- Assessorament en criteris de constructibilitat de les diferents solucions del projecte.
- Anàlisi i verificació de tots els aspectes singulars a nivell estructural, d'instal·lacions, i solucions constructives per determinar la seva viabilitat envers l'execució de l'obra.
- Plantejament de propostes i/o alternatives de materials, subsistemes i solucions constructives necessàries.
- Revisió i assessorament en el plantejament i estudi d'afectacions a l'edifici i el seu entorn.
- Revisió i assessorament en el plantejament de l'estudi de l'organització / implantació de la obra.
- Propostes per a la definició de les partides que no siguin al BEDEC de manera coherent amb allò que realment s'ha d'executar.

***En quan a la coherència conceptual i traçabilitat entre documents:***

S'analitzarà la coherència conceptual i la traçabilitat de la informació entre la Memòria, Plànols, Plec de condicions tècniques, Pressupost i Annexes (Estudi de seguretat i salut, Pla de control de qualitat i Estudi de gestió de residus).

Es durà a terme la comprovació de la coherència entre els documents del projecte, detectant disfuncions, indefinicions i mancances susceptibles de provocar l'aparició de preus contradictoris o errors en obra.

Es verificarà que els elements revisats en els plànols disposin de les corresponents partides d'obra en el pressupost amb una descripció i valoració adequada i uns amidaments suficients.

### **En quan a l'anàlisi de la documentació econòmica**

Es comprovarà l'estructura del pressupost, d'acord amb el Plec de prescripcions per a la redacció de Projectes de BIMSA.

Per a la preparació de l'Informe final, es recomana, en aquest apartat, posar el Resum del pressupost per capítols, amb els imports P.E.M., imports finals P.E.C. i imports P.C.A., validats per l'Auditor/a, d'acord amb l'estructura del Plec de prescripcions per a la redacció de Projectes de BIMSA.

Es realitzarà un anàlisi del pressupost per determinar el % de partides d'obra que són del Banc de preus BEDEC de referència (segons tipologia i volum d'obra), tot comparant els bancs de preus (el patró i el de referència) i analitzant els llistats resultants, per tal de verificar que l'assignació de partides sigui coherent amb el que realment es vol construir.

Es comprovarà que totes i cadascuna de les partides d'obra del pressupost tenen el plec associat que li correspon.

També, s'analitzaran els ratis €/m<sup>2</sup> de l'obra principal, d'acord amb la superfície construïda del total del pressupost i dels capítols que es consideren amb més valor econòmic. Els ratis es separaran per sota i sobre rasant - cota +/- 0 -, del projecte i es posaran a continuació del resum del pressupost.

En aquest apartat es comprovarà:

- Índex dels capítols d'obra.
- Programa i versió amb la que s'ha elaborat el pressupost (Comprovació de que el Banc de preus de referència utilitzat és el que correspon per la tipologia i el volum d'obra)
- La coincidència entre els imports del suport informàtic i del fitxer .pdf i/o paper imprès.
- La coincidència entre l'import de la P.A. del capítol de la Seguretat i salut i l'import del pressupost de l'Estudi o Estudi bàsic de seguretat i salut.
- Que l'import del control de qualitat està inclòs en el resum per a coneixement de l'Administració i que el seu valor és el del P.E.M. més I.V.A.
- Anàlisi conceptual i validació dels valors addicionals que configuren el pressupost per a coneixement de l'administració. P.C.A.
- Aplicació de l'I.V.A. corresponent.
- Assegurar que totes les partides del TCQ tinguin correspondència entre la unitat i el concepte de la partida. No pot passar que hi hagi una partida que tingui com a concepte "Partida d'obra" i la UA sigui "PA".

- Vetllar per a que no hi hagi en el pressupost cap partida amb preus ni amidaments 0.

#### Anàlisi de la descripció de les unitats d'obra.

- De la totalitat de les unitats d'obra del pressupost, es comprovarà:
- La no utilització de descripcions on s'indiquen marques comercials.
- Les definicions redactades pels tècnics adjudicataris del projecte, amb l'objectiu de que tinguin la mateixa estructura – codi, definició, desglossat i plec – que les unitats d'obra del Banc estructurat de dades d'elements constructius BEDEC.
- Que no faltin unitats d'obra.
- Que les unitats d'obra utilitzades són coherents i tenen representació i traçabilitat en els plànols i la documentació complementària del Projecte executiu.

#### Anàlisi dels amidaments de les unitats d'obra.

La mostra d'anàlisi, que ha de ser al més àmplia possible, es determinarà d'acord amb l'estadística de partides d'obra del programa TCQ2000, que haurà de realitzar l'Auditor, i els seus líndars d'anàlisi es definiran conjuntament amb l'equip Director de projectes o el Coordinador d'auditories de BIMSA.

En aquest apartat es comprovarà:

- Que els amidaments de cadascun dels subsistemes/capítols, definits en els líndars d'anàlisi, permeti detectar la seva suficiència manifestant, si cal, les omissions i/o discrepàncies.
- Que els amidaments de cada una de les partides s'han realitzat d'acord amb el criteri d'amidament indicats en el Plec de condicions tècniques particulars.
- Que els amidaments de cada una de les partides són detallats i tenen una traçabilitat respecte al projecte.

Es revisaran el 100% dels amidaments, i es comprovarà la valoració econòmica de les diferències detectades.

#### Anàlisi del desglossat de preus de les unitats d'obra.

De la totalitat de les unitats d'obra del pressupost, es comprovarà:

- Que totes les unitats d'obra – excepte les unitats de preu alçat – tenen un desglossat estructurat com les unitats del Banc estructurat de dades d'elements constructius BEDEC.
- Que contenen els elements simples i compostos que es requereixen per a la seva bona execució i que es defineixen en la seva descripció.
- Que les unitats d'obra amb rendiments modificats, en referència al Banc estructurat d'elements constructius BEDEC, es mantenen dintre dels paràmetres recomanats per l'ITEC d'acord amb el tipus i localització de l'obra.

#### Anàlisi de la fiabilitat dels preus unitaris.

S'analitzarà la fiabilitat dels preus del llistar utilitzat per a l'anàlisi dels amidaments i es comprovarà la versió del quadre de preus del Banc estructurat de dades d'elements constructius BEDEC, amb el que s'ha elaborat el pressupost.

En aquest apartat es comprovarà:

- Els coeficients d'aplicació sobre els rendiments del quadre de preus estàndard, recomanats per l'Institut de tecnologia de la construcció ITEC, d'acord amb el tipus i localització de l'obra.
- Que els preus nous, utilitzats per l'adjudicatari del projecte, estiguin creats d'acord amb els criteris ITEC – codificació, elements simples, compostos, rendiments d'obra i despeses auxiliars
- Que els preus nous, utilitzats per l'adjudicatari del projecte, disposin de justificació amb referències de mercat.
- La coherència i uniformitat dels preus nous en referència al quadre de preus utilitzat.

#### Anàlisi de les despeses indirectes d'obra.

Es consideren despeses indirectes totes aquelles despeses d'execució que no siguin directament imputables a unitats d'obra concretes, sinó al conjunt de l'obra, d'acord amb la naturalesa de l'obra projectada, de la importància del pressupost i del termini probable d'execució.

En aquest apartat es comprovarà:

- La justificació del % de despeses indirectes d'obra aplicades a la totalitat de l'obra, proposada per l'Adjudicatari del projecte executiu.

#### Anàlisi de les despeses generals d'empresa i benefici industrial.

En aquest apartat es comprovarà:

- El % utilitzat en el pressupost en concepte de Despeses generals d'empresa i Benefici industrial, d'acord amb les especificacions de BIMSA.

#### Pressupostos addicionals per a coneixement de l'Administració.

En aquest apartat es comprovarà:

- Els imports dels conceptes addicionals que configuren el resum per a coneixement de l'administració.
- Dins del concepte P.E.C., de l'obra principal, s'haurà d'incloure l'import del I.V.A. corresponent i les quantitats que configuren el P.C.A. s'entendran com a valors de cost final, amb l'I.V.A. inclòs.

## Anàlisi del Pla d'Obres

Es validarà que la proposta del Pla d'obres de Projecte té la informació suficient perquè els licitadors entenguin la forma d'execució; així com que **la durada total de l'obra respongui tan a les necessitats d'execució d'obra, com a les necessitats de BIMSA i/o l'operador o usuari de l'edifici.**

En aquest apartat es comprovarà:

- La viabilitat de la proposta del número d'activitats i la seva dependència.
- Les fites d'obra, si cal, per a la seva inclusió en el contracte per a licitació.
- La proposta de la durada de cada una de les activitats.
- La durada total de l'obra.

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

L'equip d'Auditoria, encarregat de la prestació dels serveis de referència i liderat per la figura del Coordinador de l'equip, haurà de estar integrat per diferents tècnics/col·laboradors especialistes- amb titulació i experiència contrastada – en un mínim d'àmbits/especialitats com les enumerades a continuació:

- Especialista en estructures
- Especialista en instal·lacions
- Especialista en definició i control de costos
- Especialista en restauracions patrimonials

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.

### **4. TERMINIS**

L'adjudicatari disposarà d'**un mes** per fer el seguiment del projecte.

S'estima un termini d'un mes en períodes discontinus per l'informe d'auditoria preceptiu. A partir del lliurament de la maqueta del projecte (per part de BIMSA a l'adjudicatari) disposarà de **3 setmanes**, per a l'entrega del **1r informe tècnic**. I disposarà de **1 setmanes més**, a partir del lliurament del projecte executiu definitiu (per part de BIMSA a l'adjudicatari), per a l'entrega de **l'informe tècnic 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'auditor la còpia esmenada del projecte en PDF per a que l'auditor el revisi. Caldrà realitzar les auditories parcials necessàries, fins a la obtenció d'un informe favorable final.

## **5. ABAST DE LA FEINA**

### Documentació:

Es lliurarà 1 PDF i editables del primer informe parcial.

Els informes provisionals parcials de l'auditoria es lliuraran a BIMSA via e-mail, en format PDF.

El lliurament de la documentació en format digital s'adaptarà a les prescripcions establertes en el Manual d'Estructuració Informàtica de BIMSA. Serà necessari fer constar la identificació del Codi de Projecte PR.

La documentació entregada haurà de contenir almenys la següent informació: títol del projecte, signatura electrònica i condició del signatari (autor, gerent, etc.) nom i cognoms, i també d'empresa.

Caldrà vetllar per a que el projecte doni compliment a la "Instrucció tècnica per a l'aplicació de criteris de sostenibilitat en projectes d'obres", de l'Ajuntament de Barcelona, publicada al número 14 de la gasetta Municipal de Barcelona, en data 15 de maig de 2015". La instrucció es pot descarregar al següent enllaç: [http://www.ajsosteniblebcn.cat/ins\\_cat\\_cap\\_obres\\_maq\\_67292.pdf](http://www.ajsosteniblebcn.cat/ins_cat_cap_obres_maq_67292.pdf)

Caldrà vetllar per a que el projecte apliqui els condicionants tècnics dels Responsables Municipals i segueixi els requeriments de la documentació tècnica que es pot trobar a la web del Departament de medi ambient de l'Ajuntament de Barcelona: [www.bcn.cat/plecstecnicsepaieurba](http://www.bcn.cat/plecstecnicsepaieurba) i clicant sobre l'apartat "documentació àmbit".

Els Responsables Municipals (RM's) que siguin d'aplicació (segons llistat proporcionat pel propi Ajuntament), són els encarregats de pactar i acordar les solucions que afecten a diversos temes com l'accessibilitat, la protecció contra incendis, riscos laborals, patrimoni arquitectònic i arqueològic, etc. Amb el Projecte Bàsic, cadascun dels RM's elaborarà un informe i tots junts conformaran la Conformitat Tècnica de Projecte (CTP).

El projecte serà tutelat durant tot el procés per l'empresa Pública Municipal Barcelona d'Infraestructures Municipals S.A (BIM/SA) junt amb la Gerència Municipal i el Districte de Sants-Montjuïc, que alhora el validarà.

Caldrà vetllar per a que el contingut dels documents del projecte es desenvolupi amb tot detall segons el plec de Prescripcions tècniques de Projectes d'Edificació i el Manual d'Estructuració Informàtica de BIM/SA. Serà necessari fer constar la identificació del Codi de Projecte PR referenciat a la capçalera del present escrit, de forma visible a la portada i al lloc del projecte (en format paper), així com dels informes d'auditoria.

## 6. PREU DE LICITACIÓ:

El preu màxim de licitació de les feines descrites anteriorment és de:

- Preu de Licitació dels serveis d'auditoria: **16.505,31€ (IVA exclòs)**.
- Possibles modificacions 20% s/PBL - AUDITORIA: 3.301,06 € IVA exclòs

El Valor Estimat del Contracte (VEC) total és de 19.806,37€ (IVA exclòs).

**L'oferta econòmica s'haurà de realitzar a la baixa, respecte del preu de licitació indicat anteriorment.**

La validesa d'aquesta oferta haurà de ser d'un any com a mínim.

- Els **honoraris es facturaran** de la manera següent:

- 20% una vegada transcorregut un mes des de l'acta d'inici dels treballs.
- 60% al lliurament del primer informe i aquest sigui acceptat per BIMSA.
- 20% al lliurament de l'informe final i aquest estigui validat per BIMSA.

## 7. DOCUMENTACIÓ ANNEXA:

Es lliura la següent documentació annexa al present Plec Tècnic:

- Plec d'estructuració informàtica de BIM/SA
- Plec de prescripcions per a l'assistència a la revisió de projectes d'edificació i checklist
- Avantprojecte actualitzat de Rehabilitació de la Casa de la Premsa al carrer de la Guàrdia Urbana 1, al districte de Sants Montjuïc a Barcelona. Desembre de 2025. NOGUE ONZAIN ARQUITECTES.

Barcelona, en data de la signatura electrònica.

Lluc Coma i Estruch  
*Director Tècnic Adjunt*  
Departament de Gestió Territorial | BIMSA

Oriol Bonet i Boixadera  
*Director Tècnic*  
Departament de Gestió Territorial | BIMSA