

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques DEL CONCURS PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS D'ASSISTÈNCIA TÈCNICA PER AL DESENVOLUPAMENT I/O LA GESTIÓ DE PROJECTES D'INSTAL·LACIONS I MANTENIMENT D'EDIFICIS DE L'IMMB.

EXP. 109/21

INTRODUCCIÓ

Els Serveis Tècnics del IMMB gestionen els projectes i obres d'instal·lacions (reforma o obra nova) de tots els actius sota l'òrbita de gestió del IMMB (un total de 39 mercats alimentaris i 4 mercats no alimentaris).

La variabilitat de l'abast d'aquests projectes es elevada, ja que poden comportar des de petites actuacions per a corregir patologies detectades a alguns dels edificis fins a grans reformes d'obra nova. També entren dintre de la responsabilitat dels Serveis Tècnics del IMMB la revisió tècnica i eventual aprovació dels projectes de reforma i/o adequació de les parades privatives explotades com a concessió administrativa.

El procediment per a la gestió del projecte tècnic a redactar passa sempre per una recopilació de les necessitats concretes a cobrir (ja sigui prèvia petició dels Directors dels Mercats o de qualsevol altre departament del IMMB involucrat), o bé la detecció directa de carències des del propi Departament.

En base a aquestes necessitats, cal procedir a la redacció d'un document o projecte tècnic, que pot ser redactat pels propis SSTT o bé externalitzat en subjecció a les regles de contractació públiques (segons decideixi el Director dels SSTT).

En els casos de les grans remodelacions, el procés varia sensiblement, atès que les decisions per endegar un procés d'aquestes característiques prové de la Gerència de l'IMMB, i la redacció del corresponent projecte tècnic es sempre externalitzat.

Un cop redactat el document cal procedir amb la licitació dels treballs i el seguiment de l'execució de les obres per part del contractista adjudicatari, processos també supervisats pels SSTT del IMMB.

D'altra banda, els Serveis tècnics del IMMB també s'encarreguen de la gestió de l'explotació i el manteniment de tots els actius gestionats per l'Institut.

OBJECTE DE L'ENCÀRREC

L'objecte d'aquest contracte es doble. Per una banda l'assistència tècnica en matèria de redacció i/o gestió de projectes tècnics d'instal·lacions dintre dels Serveis Tècnics del IMMB i per l'altre l'assistència tècnica en matèria de gestió d'explotació i manteniment de tots els actius sota l'òrbita de gestió del Institut Municipal de Mercats, i en concret dels Serveis Tècnics d'aquest Institut. Part important d'aquests treballs es desenvoluparan en el àmbit del Pla de Millores (PM) i el Pla General d'Obres (PGO) en



la seva vessant d'instal·lacions i millores enfocades al manteniment; i els diferents contractes de manteniment dels equipaments. Atesa la dimensió de les tasques derivades que requereixen d'una dedicació extraordinària dels tècnics assignats (**TA**) de l'IMMB, es necessari aquest suport tècnic que sota les directrius dels **TA**, l'empresa contractista desenvoluparà l'objecte del present contracte. Aquesta assistència tècnica estarà conformada per un tècnic principal i un equip pluridisciplinar de recolzament.

Com àmbits generals de suport podem descriure, sense que la relació sigui limitativa les següents actuacions i contractes de manteniment:

- Pla General d'Obres de l'IMMB (**PGO**) (àmbit instal·lacions)
- Pla de Millores de l'IMMB (**PM**) (àmbit instal·lacions)
- Contractes de manteniment:
 - o Manteniment obra civil
 - o Instal·lacions de clima
 - o Instal·lacions elèctriques, pous de bombes i fontaneria
 - o Instal·lacions de transport (elevadors, rampes i escales mecàniques)
 - o Instal·lacions de Protecció Incendis
 - o Instal·lacions de desguàs
 - o Instal·lacions de Control de Gestió
 - o Instal·lacions de captació i intercanvi d'energia

Els **TA** són els responsables tècnics del manteniment i actuacions del **PGO** i del **PM** als mercats municipals de Barcelona. També són els tècnics dels projectes de remodelació en la seva vessant de seguiment tècnic, econòmic i de terminis. La consolidació i ampliació del **PM**, amb actuacions previstes al conjunt dels mercats municipals de Barcelona, determina la necessitat d'assistència no només en les tasques derivades del **PM**, sinó també les corresponents al **PGO** i, previsiblement, als projectes de remodelació.

Per dur aquestes tasques del **TA** cal un suport especialitzat pel desenvolupament de tasques concretes que permetran concretar actuacions amb la redacció de petits projectes i/o memòries valorades, i en el cas que l'abast de l'actuació necessiti la licitació de redacció d'informes molt especialitzats i/o projectes de major envergadura, permetrà definir els condicionants a contemplar a les licitacions d'aquests contractes concrets

També en el cas dels manteniments, pel gran volum d'ordres de treball, necessita d'un seguiment d'execució i econòmic que desborda la disponibilitat dels **TA**, així com actualitzacions de normatives cada dia més especialitzades, fent-se imprescindible un suport per tasques repetitives i control. L'objecte dels treballs a desenvolupar consistirà en els següents aspectes, relacionats de forma no exhaustiva (per un o més projectes simultàniament):

Per la redacció i/o gestió de projectes tècnics d'instal·lacions



Previ a l'inici de cada projecte/actuació:

- Suport als SSTT de l'IMMB, per a la identificació i concreció dels treballs a impulsar, assistint a aquelles reunions que siguin necessàries amb els intervinents de l'Ajuntament de Barcelona i els altres departaments del IMMB (inclosa la coordinació amb la resta de integrants dels SSTT)
- S'hauran de redactar aquells documents relacionats amb les instal·lacions i el seu manteniment que la Direcció del Departament consideri necessaris per a la correcta identificació i concreció dels treballs a desenvolupar (fulls de rutes, quadres de seguiments, actes, etc), assistint a aquelles reunions que es considerin necessàries des de la direcció del departament.

Durant la fase de redacció del projecte

- En el cas que el Director dels SSTT així ho estimi, redacció del projecte tècnic d'instal·lacions que permeti la definició de l'actuació a desenvolupar, amb l'eventual col·laboració parcial dels especialistes requerits (prèvia acceptació per part del Director dels SSTT). El projecte haurà de ser aprovat pel Director dels SSTT, prèvies correccions necessaris per part de l'adjudicatari.
- En el cas de contractació externa (a potestat del Director dels SSTT), desenvolupament de la definició i redacció de tota la documentació tècnica relativa a la concreció de l'encàrrec a realitzar establerta per la Direcció dels SSTT. Elaboració dels documents que defineixen l'encàrrec i el seu contingut, tan a nivell tècnic com de suport al departament de contractació en la elaboració dels documents de contractació i en la contesta de dubtes tècnics remesos pels licitadors. També s'analitzaran les ofertes rebudes en els procediments de contractació.
- Redacció de documents tècnics relatius a modificacions, suspensions, extincions totals o parcials, ampliacions de termini, etc, de contractes existents.
- La Direcció del Departament definirà el seguiment i els treballs necessaris per al seguiment del procés de redacció.

Durant la fase de tramitació del projecte

- Elaboració dels documents tècnics per l'aprovació dels projectes d'instal·lacions seguint les directrius establertes per la Direcció dels SSTT
- Revisió, validació i/o preparació de la documentació tècnica a remetre als diferents agents intervinents en el procediment de validació tècnica del projecte a aprovar
- Seguiment de l'obtenció favorable dels Informes de Conformitat Tècnica dels projectes (ICT)
- També hauran d'assistir a les reunions amb els gestors públics intervinents en la redacció i aprovació del projecte que la Direcció del departament consideri necessàries o convenients.



- Assessorament tècnic al Departament de Serveis Jurídics del IMMB en qualsevol aspecte relacionat amb l'objecte del contracte

Previ a l'inici de les obres de instal·lacions

- Desenvolupament de la definició i redacció de tota la documentació tècnica relativa a la concreció de l'encàrrec a realitzar establerta per la Direcció dels SSTT. Elaboració dels documents que defineixen l'encàrrec i el seu contingut, tan a nivell tècnic com de suport al departament de contractació en la elaboració dels documents de contractació i en la contesta de dubtes tècnics remesos pels licitadors que tinguin relació amb les instal·lacions. També s'analitzaran les ofertes rebudes en els procediments de contractació.
- La Direcció del Departament definirà el seguiment i els treballs necessaris per al seguiment del procés de redacció.

Durant l'execució i entrega de les obres de instal·lacions

- La Direcció del Departament definirà el seguiment i els treballs necessaris per al seguiment del procés d'execució de les instal·lacions. La direcció del departament podrà demanar a l'empresa adjudicatària la realització de tasques de direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut;
- Redacció i/o seguiment de documents tècnics relatius a modificacions, suspensions, extincions totals o parcials, ampliacions de termini, etc, de contractes existents.
- Gestió de la recepció i la liquidació de les obres i redacció i/o seguiment dels documents tècnics necessaris per aquestes tramitacions.

De forma general durant totes les fases

- Elaboració de la planificació general i del seguiment econòmic dels projectes gestionats.
- Elaboració de informes relatius a la gestió a petició del Director dels SSTT.

Obres d'adequació/reforma de parades privatives

Pel cas particular de la revisió i aprovació de projectes de reforma o adequació de parades privatives en aquells aspectes relacionats amb les instal·lacions, caldrà efectuar:

- Revisió formal dels projectes rebuts.
- Elaboració de informe de revisió tècnica.
- Trasllet del informe a els paradistes.

- Seguiment de la correcta adequació de les obres al projecte aprovat.

Per l'assistència tècnica en matèria de gestió d'explotació i manteniment de tots els actius sota l'òrbita de gestió del Institut Municipal de Mercats;

- Recopilació d'antecedents tècnics de gestió i manteniment de tots els edificis de Mercats i recull d'empreses mantenedores existents, i realització d'informe resum integral.
- Recolzament als **TA** en el seguiment dels contractes de manteniment existents dels edificis detallats a documentació annexa al present plec.
- Realització de calendari de tasques de manteniment preventiu i conductiu de tots els mercats i seguiment de les tasques corresponents.
- Comprovació del correcte execució del manteniment preventiu realitzat per part de les empreses contractades per l'IMMB en matèria de climatització i ventilació, càmeres frigorífiques, electricitat i fontaneria, detecció i extinció d'incendis.
- Realització d'un informe amb reportatge fotogràfic per a cada tipologia de manteniment preventiu que son objecte els mercats per a cada mercat.
- Anàlisi de la necessitat i posterior viabilitat de possibles actuacions correctives, sota la direcció dels **TA**.
- Sol·licitud d'ofertes a empreses especialitzades. Si el pressupost d'aquestes actuacions no supera els 40.000 € + IVA d'import total caldrà analitzar les ofertes rebudes, triar l'oferta guanyadora juntament amb els SSTT del IMMB i realitzar seguiment de la contractació i execució de les tasques.
- Si el pressupost de les actuacions correctives supera el import de 40.000 € + IVA, preparació de la documentació tècnica necessària per a la externalització de la redacció del projecte d'execució, i en tot cas totes aquelles que es determini des de la Direcció dels SSTT.
- Supervisió de les obres de manteniment correctiu, des de la contractació fins a la completa recepció i posada en marxa, sota les indicacions dels **TA**. Treballs de suport per la recepció de les obres per els ens i organismes preceptius.

De forma general

Planificació general, control de costos i report als **TA** i al Director dels SSTT, mitjançant reunió de seguiment amb la carència que determini dels Serveis tècnics.

En qualsevol moment, l'IMMB podrà sol·licitar assistència tècnica especialitzada en base a la bossa d'hores disponible dintre del present contracte.

L'adjudicatari/a haurà de garantir la continuïtat de l'equip durant tot el termini d'execució dels treballs.

L'equip no podrà ser canviat a excepció de que hi hagi autorització prèvia del Responsable del Contracte.

L'IMMB podrà sol·licitar canvis en l'equip que presta el servei, en cas que es donin causes justificades. El consultor/a haurà de presentar el nou prestador del servei en un termini no superior a 7 dies hàbils.

Els treballs a realitzar s'hauran de executar conforme a les directrius rebudes, garantint un control de l'estat actual de cada gestió i un sistema d'informació i arxiu que garanteixi que qualsevol membre del departament podrà conèixer la ubicació dels documents que es generin.

La descripció dels treballs no és exhaustiva tot i que sí identificativa. Caldrà desenvolupar tasques que, tot i no trobar-se descrites, siguin necessàries per a la realització correcta i adequada de les tasques descrites anteriorment o bé siguin complementàries o es trobin relacionades amb les enumerades.

La tipologia de projectes a gestionar seran bàsicament d'instal·lacions, que poden incorporar eventualment tasques relatives al disseny o reformes d'arquitectura. A tal efecte, cal esmentar que el IMMB té previst licitar de forma simultània un contracte anàleg però enfocat a projectes bàsicament d'arquitectura. Ambdós adjudicataris hauran de garantir la correcta coordinació de tasques en vers als SSTT del IMMB.

RECURSOS

Els recursos materials necessaris per a dur a terme l'objecte de la present licitació seran proporcionats per l'adjudicatari.

PERFIL DE L'EQUIP REQUERIT

- **Un tècnic/a competent en l'àmbit de projectes d'instal·lacions i/o en gestió d'explotació i manteniment**, que haurà de comptar amb una experiència no inferior a CINCO (5) anys en l'exercici professional com a redactor, director facultatiu o project manager d'obres d'instal·lacions, amb dedicació completa i exclusiva.
- **Un tècnic/a competent en l'àmbit de gestió d'explotació i manteniment**, que haurà de comptar amb una experiència no inferior a TRES (3) anys en l'exercici professional com a redactor, director facultatiu o project manager d'obres d'instal·lacions i un mínim de DOS (2) anys en exercici de la gestió i manteniment en edificis comercials. Amb dedicació parcial i capacitat de temps com per realitzar com a mínim una comprovació dels diferents manteniments preventiu que es realitzen en el mercats per a cada un dels mercats.

Hauran de tenir coneixements avançats d'Autocad i de programes de gestió i planificació.(TCQ, PRESTO, PROJECT, EXCEL...)

- **Equip consultor** conformat per les següents especialitats:
 - o Instal·lació climatització.
 - o Instal·lacions contraincendis.
 - o Instal·lacions elèctriques i fontaneria.
 - o Instal·lacions energies renovables.



- **Oficina tècnica** amb capacitat suficient per a redactar els projectes tècnics objecte del present contracte.

DURACIÓ ESTIMADA DEL SERVEI

El termini de prestació del servei és de 24 mesos, prorrogable fins a un màxim de VINT-I-QUATRE (24) MESOS addicionals. El termini de la pròrroga serà a lliure decisió del IMMB, i es comunicarà amb un antelació mínima de d'un (1) mes. La pròrroga serà d'obligat compliment per a l'adjudicatari

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El preu base de licitació del present contracte es de **270.000€** (IVA no inclòs), que es descomposa de la següent manera:

Tècnic/a de suport en la gestió de projectes d'instal·lacions i en explotació i manteniment (dedicació completa) a 65.000 €/any	130.000€
Tècnic/a per a comprovar la correcte realització dels manteniment preventiu que son objecte els mercats amb una inspecció per tipologia de manteniment i mercat (dedicació parcial)	48.000€
Import alçat per a la redacció de projectes tècnics i/ o la direcció d'execució d'instal·lacions i la coordinació de seguretat i salut i per a consultors especialitzats	62.000€
Import alçat per a la realització d'auditories tècniques de projectes d'instal·lacions	30.000€
Total (abans d'IVA)	270.000€

El import de tècnic de suport es facturarà mitjançant certificacions mensuals de igual import, aplicant sobre l'import anterior la baixa d'adjudicació.

Els imports de redacció de projectes, estudis, direccions d'obra i auditories són estimatius i s'han d'entendre com imports que no s'està obligat a exhaurir per part de l'IMMB.

El import per a consultors especialitzats es facturarà a raó de 55 €/h a mida que es vagin realitzant tasques concretes, prèviament demanades i autoritzades pels SSTT, amb estimació prèvia de dedicació. Aquest import inclou la part proporcional de despeses d'empresa, benefici i repercussió de delimitació i recolzament tècnic complementari.

El import alçat per a la redacció de projectes i/o la direcció d'execució i coordinació de seguretat i salut en fase d'execució es basa en l'aplicació de un coeficient sobre el import PEM del projecte assignat pel director dels SSTT, en base als següents trams:



Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material de fins a 50.000€	7% s/PEM amb uns honoraris mínims de 1.200€ (a aplicar separatament per a la redacció del projecte i per la DEO/CSS)
Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material d'entre 50.000 i 100.000€	6% s/PEM, amb uns honoraris mínims de 3.500€ (a aplicar separatament per a la redacció del projecte i per la DEO/CSS)
Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material d'entre 100.000€ i 250.000€	5% s/PEM, amb uns honoraris mínims de 6.000€ (a aplicar separatament per a la redacció del projecte i per la DEO/CSS)

Sobre el import resultant dels honoraris relatius a la redacció de projectes fruit de l'aplicació de la taula anterior, el director tècnic del IMMB podrà aplicar un coeficient reductor de valor màxim 0,7, a aplicar en funció de la dificultat objectiva de l'abast del projecte a redactar. El import d'aquest coeficient reductor haurà de ser consensuat amb l'adjudicatari de forma prèvia a l'encàrrec del projecte.

El import alçat per a la realització d'auditories tècniques es basa en l'aplicació de un coeficient sobre el import PEM del projecte executiu assignat pel director dels SSTT, en base als següents trams:

Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material de fins a 500.000€	0,3% s/PEM, amb uns honoraris mínims de 750€
Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material d'entre 500.000 i 2.000.000€	0.18% s/PEM, amb uns honoraris mínims de 1.500€
Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material d'entre 2.000.000€ i 4.000.000€	0.12% s/PEM, amb uns honoraris mínims de 3.600€
Projectes d'instal·lacions de imports d'execució material de més de 4.000.000€	0.1% s/PEM, amb uins honoraris mínims de 4.800€

El valor estimat del contracte es de **540.000€**

Barcelona, 13 de maig del 2021

Joan Manuel Llopis i Malleu
Director de Serveis Tècnics