

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA GESTIÓN DEL SELLO DE SOSTENIBILIDAD LEED, DURANTE LAS FASE I PRE-EVALUACIÓN Y FASE II DISEÑO, DEL EQUIPAMIENTO DE S'AIGUA DOLÇA, DEL PLAN LITORAL DE PONENT.

Número de expediente: PLP CM SERV 2-2020

Asunto: contrato menor de servicio tramitado de forma anticipada. La adjudicación solo podrá llevarse a cabo si se cuenta con el crédito adecuado y suficiente.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Realización de las tareas pertinentes de gestión del sello de sostenibilidad LEED del equipamiento de S'Aigua Dolça, durante las fases de diseño, evaluación del proyecto y gestión del certificado (Fase I Pre-evaluación y Fase II Diseño).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO

En el OT 9 se encuentra la línea de actuación para la creación/remodelación de los equipamientos dentro del Plan Litoral de Ponent.

Además teniendo en cuenta el objetivo general del PLP de sostenibilidad, eficiencia y conservación del medio ambiente y teniendo en cuenta la directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, por la cual en su Art. 9 refleja:

Artículo 9 : Edificios de consumo de energía casi nulo

1. Los Estados miembros se asegurarán de que:

a) a más tardar el 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo.

b) después del 31 de diciembre de 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean edificios de consumo de energía casi nulo.

Los Estados miembros elaborarán planes nacionales destinados a aumentar el número de edificios de consumo de energía casi nulo. Estos planes nacionales pueden incluir objetivos diferenciados de acuerdo con la categoría del edificio.

2. Además, los Estados miembros, **siguiendo el ejemplo encabezado por el sector público, formularán políticas y adoptarán medidas tales como el establecimiento de objetivos, para estimular la transformación de edificios que se reforman en edificios de consumo de energía casi nulo**, e informarán de ello a la Comisión en sus planes nacionales, a los que se refiere el apartado 1.

Por este motivo el equipamiento de S'Aigua Dolça, se tendrá en cuenta de forma relevante dentro del diseño arquitectónico y ejecución, las estrategias de ahorro energético, bioclimatismo y sostenibilidad y estos deberán estar acreditados.



El certificado Leed (sigla de Leadership in Energy & Environmental Design) es un sistema de certificación de edificios sostenibles. Se compone de un conjunto de normas sobre la utilización de estrategias encaminadas a la sostenibilidad en edificios.

Se basa en la incorporación en el proyecto de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales.

Este certificado se basa en el seguimiento de la implementación de estrategias sostenibles en todo el proceso edificatorio desde:

- La planificación urbanística.
- Producto/fabricación y materiales empleados.
- Transporte de materiales.
- El diseño arquitectónico.
- El proceso constructivo.
- Los consumos y vida útil de la edificación
- El proceso de reciclado o renovación de la edificación al final de su vida útil.

Existen cuatro niveles dentro del certificado Leed, certificado (LEED Certificate), plata (LEED Silver), oro (LEED Gold) y platino (LEED Platinum), el equipamiento de S'Aigua Dolça debería conseguir como mínimo un certificado Leed Silver.

Por todo lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Contratos del Sector Público, se hace constar la idoneidad del objeto y contenido del contrato para satisfacer estas necesidades, siendo necesaria, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.

3. JUSTIFICACIÓN DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS

El servicio que se pretende contratar es necesario para la prestación de un servicio que es competencia del Área y su objeto no contiene prestaciones que puedan ser satisfechas con medios propios. Su prestación no puede ser asumida con los recursos humanos y técnicos de que dispone el Área, siendo además inconveniente o imposible su reorganización, dada la especificación de los requerimientos de la adjudicación que así lo determinan.

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA PRESTACIÓN

La asistencia técnica tiene como fin el asesoramiento y evaluación del proyecto del equipamiento de S'Aigua Dolça en su fase de revisión del proyecto redactado con el fin de poder conseguir el certificado Leed, por lo que se desarrollarán las siguientes fases de trabajo:

1. PREEVALUACIÓN
 - 1.1. Análisis de la información preliminar del proyecto
 - 1.2. Desarrollo reunión Eco-charette
 - 1.3. Registro del proyecto
2. REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y EJECUTIVO
 - 2.1. Análisis y cálculos de créditos
 - 2.2. Simulación energética ashare y consultoría energética
 - 2.3. Materiales



- 2.4. Redacción del Building Commissioning Plan
- 2.5. GBCI design application

1. FASE 1 PREEVALUACIÓN:

1.1 Análisis de la información preliminar del proyecto.

- Verificación del cumplimiento de los Requerimientos Mínimos del Programa y los Pre requisitos de cada categoría.
- Asesoramiento para el desarrollo del documento de Requerimientos del Propietario (OPR), que guiará todas las decisiones en fases siguientes.
- Pre-evaluación de los créditos de menor intervención (más fáciles de aplicar) y definición de las principales estrategias en sostenibilidad que se vayan a aplicar.
- Cumplimiento del “Project Information Form”, con el que se proporciona al GBCI la información básica del proyecto.

1.2 Desarrollo reunión Eco-charrette

Las funciones del Eco-charrette son:

- Examinar los créditos del LEED Rating System correspondiente a la categoría del edificio. Con ello se determinarán de manera profunda los diferentes objetivos en sostenibilidad.
- Identificar los créditos LEED® que el proyecto cumple, así como aquellos que puede llegar a cumplir. También se estudian cuáles son las estrategias constructivas más adecuadas para conseguirlos.
- Calcular el impacto que el cumplimiento de estos créditos tiene sobre el proyecto así como sobre el presupuesto del mismo.
- El resultado de esta Eco-charrette es:
- Plan Director de Estrategias Sostenibles: documento con el detalle de las estrategias que van a ser implementadas en el proyecto y las acciones necesarias para su correcto desarrollo.
- El LEED Scorecard, un documento que bajo el formato especificado por el USGBC indica los prerrequisitos y los créditos que deben cumplirse y quién es responsable dentro del equipo de proyecto de la implementación de cada crédito.

1.3 Registro del proyecto

El registro del proyecto en el GBCI se realiza en esta fase inicial. Tras el pago de las tasas correspondientes (no incluidas en el presente pliego técnico de contratación), el equipo tendrá acceso a la aplicación virtual de gestión de la



certificación, LEED Online.

LEED Online es el principal recurso para la gestión del proceso de documentación LEED®. Gestionar los detalles del proyecto, los requisitos para completar la documentación de créditos LEED® y los requisitos previos, cargar los archivos, presentar las solicitudes de revisión, recibir comentarios del revisor, y, finalmente, obtener la certificación LEED®.

2. FASE 2 FASE DE REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y EJECUTIVO ENTREGADO. NIVEL LEED ALCANZADO.

El objetivo de esta segunda fase es la revisión de toda la documentación presentada por la UTE BB Arquitectes y AIA para la creación un diseño de máxima sostenibilidad. Se revisará toda la documentación gráfica y de cálculo, selección de materiales, y análisis de las estrategias planteadas.

Se aportará la documentación necesaria (tanto de cálculo como gráfica) necesaria en el proyecto para la obtención del certificado.

Se realizará un diagnóstico del proyecto, señalando los puntos de mejora del mismo, con el objetivo de la consecución de los créditos necesarios para la obtención del certificado LEED®.

Será imprescindible la determinación del nivel de LEED® que obtendría (en función del cálculo de los créditos del proyecto actual) y una proyección del nivel LEED® que podría alcanzar, en caso que se realizasen una serie de medidas adicionales. Esta proyección deberá estar justificada técnica y económicamente.

2.1 Análisis y cálculos de créditos

La certificación LEED® exige la presentación de cálculos y estudios muy determinados para demostrar el cumplimiento de los objetivos en sostenibilidad. El adjudicatario organizará la documentación, el trabajo y aportará las claves para que cada uno de los profesionales implicados conozca en detalle sus cálculos, así como los aspectos críticos de cada uno de ellos.

Los cálculos más habituales (aunque no lo únicos) en esta fase son:

- Simulación lumínica.
- Preparación (input) de datos para la Simulación Energética.
- Cálculo de ventilación.
- Cálculo de confort térmico.

2.2 Simulación energética ashrae y consultoría energética.

El adjudicatario realizará una simulación energética, la cual permite:

- a) Obtener datos sobre consumos, costes de energía y de producción para mejorar el entendimiento de los factores que contribuyen a la variación de los índices energéticos de las instalaciones consumidoras



de energía.

- b) Obtener los balances energéticos de las instalaciones consumidoras de energía y de los cerramientos y elementos constructivos.
- c) Identificar las áreas de oportunidad que ofrecen algún potencial de ahorro energético.
- d) Determinar y evaluar económicamente los volúmenes de ahorro alcanzables y las medidas técnicamente aplicables para lograrlo, analizando los siguientes aspectos:
 - i. Climatización (Calefacción y Refrigeración) y Ventilación.
 - ii. Electricidad e Iluminación.
 - iii. Bombas y Motores.
 - iv. Reducción de la demanda (envolvente térmica).
 - v. Estudio de utilización de energías de fuentes alternativas.

Se analizará la viabilidad de los sistemas de energía renovable contemplados en el proyecto. Asimismo, se realizará la inclusión de los sistemas de energía renovable proyectados en el modelo de energy modeling, su respectivo análisis y consecuentes propuestas de modificación según resultados del modelado energético.

Se recibirá la documentación por parte del equipo de ingeniería una vez realizado la revisión y análisis, y se procederá a completar la información solicitada en el crédito de energía renovable.

2.3 Materiales

La selección de los materiales correctos influye en diversos créditos LEED® cuyo cumplimiento tiene una importancia relevante en la certificación. Igualmente, su correcta selección tiene influencia en otros aspectos críticos, como son la eficiencia energética, la calidad ambiental interior del proyecto y, muy especialmente, en la optimización de costes. Por ello se realizará una revisión de las características de materiales que aparecen en el proyecto entregado y que deben aparecer en los posteriores pliegos de licitación.

2.4 Redacción del Building Commissioning Plan

En este paso se incluye el Desarrollo de un Plan de Commissioning del edificio. El Building Commissioning es un proceso de análisis y control de calidad sistemático que supervisa y garantiza el correcto desarrollo de un edificio en lo que respecta a la eficiencia energética. Ello incluye desde incorporación en el diseño de los objetivos del cliente hasta la supervisión de la correcta instalación de todo el equipamiento y que su funcionamiento responde a los objetivos establecidos. Este control de calidad asegura la reducción en la demanda energética del edificio, la reducción de sus costes de operación y mantenimiento, así como la mejora de la



documentación técnica del proyecto. Igualmente, el Building Commissioning genera un gran salto cualitativo en la coordinación y comunicación con los diferentes agentes que intervienen en un proyecto, lo que reduce, por ejemplo, el tiempo y recursos invertidos en solucionar las consultas del constructor o las intervenciones dedicadas a la corrección de errores.

EL COMMISSIONING PROCESS incluye las tareas de Fundamental Commissioning of Building Energy Systems, tal y como se describe en el Prerrequisito del capítulo Energy and Atmosphere del sistema de certificación de sostenibilidad LEED®. Todo el proceso de comisionado se realizará según el procedimiento expuesto en la normativa ASHRAE, según las guías ASHRAE Guideline 0-2005 - The Commissioning Process, ASHRAE Guideline 1.1-2007 - The HVAC Commissioning Process, y demás normativa aplicable de ASHRAE.

Es imprescindible que las tareas de Commissioning estén directamente relacionadas con las tareas de Energy Performance, ya que la responsabilidad final de los valores de eficiencia energética total del edificio acabado, recaerá en una misma persona o equipo.

Las tareas a realizar en la fase de Fundamental Commissioning del proceso de certificación LEED® serán las siguientes:

- Se designará a un Commissioning Authority (CxA), responsable final del proceso de Commissioning, en este caso será el adjudicatario del contrato. Todos los resultados y recomendaciones se reportarán directamente al promotor.
- Una vez el promotor redacte los requerimientos de proyecto y el equipo de proyección redacte las bases de diseño, el CxA revisará estos documentos para contrastar la concordancia, viabilidad y redactarlos de manera clara y exhaustiva.
- Se desarrollarán e incorporarán los requerimientos del Commissioning en el proyecto. Se dará asesoramiento para el desarrollo del documento de requerimientos de la propiedad (OPR) y del documento de Bases of Design (BOD).
- Se desarrollará e implementará el Plan de Commissioning
- Se verificará la eficiencia de las instalaciones ejecutadas a ser comisionadas; supervisión y verificación de la correcta instalación y funcionamiento de todos los sistemas incluidos dentro del Building Commissioning.
- Realización del informe Commissioning final (Summary Commissioning report).

Los sistemas relacionados con la energía a comisionar, como mínimo, son:

- Sistemas activos de HVAC&R y sus controles asociados.



- Sistemas pasivos de HVAC&R y sus controles asociados.
- Iluminación y sus controles (incluidos los controles de iluminación natural).
- Agua caliente sanitaria (ACS).
- Sistemas de energía renovable.

El Fundamental Commissioning estará incluido dentro del alcance de la oferta presentada por el licitador.

2.5 GBCI design application

El Green Business Certification Inc. debe revisar el diseño del edificio. **Por ello el adjudicatario preparará la documentación técnica y los cálculos requeridos y haciendo una revisión exhaustiva de los mismos, junto con toda aquella documentación gestionada a través de LEED Online.**

El proceso es el siguiente:

- Pago de la cuota de Design Review. (no incluida en el presente pliego)
- Revisión preliminar del GBCI. Es habitual que la entidad certificadora solicite información adicional sobre algunos aspectos del proyecto.
- Preparación de los comentarios y aclaraciones al GBCI, así como creación de los nuevos cálculos y documentación solicitada.
- Revisión definitiva del diseño por el GBCI y anticipación (pre-aprobación) de los créditos.

5. ALCANCE Y CONTENIDO

El alcance y contenido de la presente asistencia técnica ha quedado reflejada en el punto anterior, no obstante, a modo de resumen, sería:

- La realización de todas aquellas tareas que el certificado LEED necesite para su tramitación durante las Fases I Pre-evaluación y Fase II Diseño del proyecto de S'Aigua Dolça, redactado por BBarquitectes.
- Se realizarán las tareas de gestión documental y de evidencias, *templates* y LEED *on line*, para obtener el nivel de certificación que se determine en la pre-evaluación del proyecto.
- La realización de todas aquellas simulaciones energéticas o cálculos necesarios para la justificación de los diferentes créditos que conforman el certificado LEED del edificio, como son la "Simple Box" en el crédito de Integrative Process o el ASRAE del crédito Minimum/Optimize Energy Performance.
- La evaluación de la idoneidad de la realización por parte de la propiedad, o de la inclusión en los pliegos de licitación de las obras, de Planes Ambientales y Estudios Voluntarios, con el objetivo de la mejora del nivel del certificado LEED a obtener por el edificio, como son el Site Assessment, el Plan de Compra verde, la simulación de iluminación natural, entre otros.



6. CONDICIONES DE LOS PARTICIPANTES

Podrán presentarse técnicos especialistas en eficiencia energética y energías renovables (ingenieros, arquitectos, arquitectos técnicos...), o empresas, que entre el equipo adscrito a la presente asistencia técnica, contengan perfiles que dispongan de probada experiencia en el campo de la eficiencia energética, debiendo disponer algún miembro del equipo licitador del título LEED AP BD+C (Building Design + Construction) del GBCI (Green Building Certification Institute).

Los licitadores deberán justificar tener plena capacidad de obrar, debiendo estar oficialmente habilitados para desarrollar su trabajo en España, pudiendo presentarse de forma individual o formando parte de un equipo único o pluridisciplinar formando una UTE; también podrán presentarse personas jurídicas, si bien será necesario en estos últimos casos que el director del equipo o profesional designado por la persona jurídica sea un arquitecto o ingeniero con las características antes mencionadas, que será el responsable frente al Ajuntament de Palma del objeto de la Asistencia Técnica.

7. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, LA TRAMITACIÓN Y LA FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL EXPEDIENTE.

En aplicación del artículo 118 de la Ley 9/2017, de contratos del sector público, el contrato se califica de menor ya que su valor estimado es de 14.900,00€ + 3.129,00 € (IVA), que hace un total de 18.029,00€, importe inferior a 15.000,00 € (IVA excluido)

Tipo de contrato: de servicio.

Procedimiento y forma de adjudicación: contrato menor; un único criterio.

Criterios de puntuación: oferta económica.

El contrato se adjudicará a la oferta económica que presente un precio más bajo, que se valorará en misma en 100 puntos (puntuación máxima).

El resto de ofertas se valorarán aplicando la siguiente fórmula:

ASPECTOS QUE SE VALORARAN	PUNTUACIÓN MÁXIMA	FÓRMULA QUE SE APLICA
Importe de la oferta presentada como presupuesto de la base de licitación del servicio.	100	$P=PM*(PL-Po)/(PL-Pm)$
P: puntuación de la oferta que se valora PM: puntuación máxima (100) PL: importe de la licitación Po: importe de la oferta que se valora Pm: importe de la oferta más económica		

Por otro lado, se deja constancia de que el objeto del contrato no se ha diseñado para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.



8. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación competente es la Regidora del Área de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat de conformidad con el Acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de Palma de día 31 de julio de 2019 (BOIB núm. 109 de 08/08/2019).

9. VALOR ESTIMADO

Este contrato tiene un valor estimado de 14.900,00€ (IVA no incluido).

10. PRESUPUESTO DEL CONTRATO Y APLICACIÓN PRESUPUESTARIA

Importe IVA incluido:	Aplicación presupuestaria:
8.951,40 €	08.34200.6220099
9.077,60 €	08.13300.6220099

La adjudicación de este contrato queda condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en las correspondientes aplicaciones presupuestarias.

El coste de este servicio está cofinanciado por los Fondos Europeos de Desarrollo Regional FEDER, en el marco del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible 2014-2020, desarrollado dentro de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado Plan Litoral de Ponent de Palma (EDUSI PLP).

11. PLAZO DE EJECUCIÓN

El adjudicatario dispondrá de un plazo máximo de 1 mes a contar a partir del día siguiente de la recepción de la notificación de adjudicación, para realizar la evaluación del proyecto y la redacción de la documentación necesaria para la certificación LEED.

12. PLAZO, DOCUMENTACIÓN Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Plazo de presentación de ofertas:

15 días naturales a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

Documentación a presentar:

- Solicitud para optar a este procedimiento de de contratación menor, indicando los datos fiscales del licitador.
- Copia del DNI, si es persona física, y del DNI del representante y tarjeta de identificación fiscal en caso de ser persona jurídica, así como copia compulsada de los estatutos y acreditación de la representación por la que se actúe, en su caso.
- Presentación de la documentación acreditativa de contar con los medios humanos cualificados necesarios, en caso de personas jurídicas, o de tener la titulación requerida en el caso de las personas físicas.



- Oferta económica, indicando los datos fiscales pertinentes, el precio total y los conceptos desglosados que lo conformen.

Lugar de presentación de ofertas:

La entrega de la documentación se realizará a través del correo electrónico secretariagerurb3@palma.cat o presencialmente, de lunes a viernes de les 08:30 a les 14.00 hores, en la Regidoria de l'Àrea Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat a l'Avinguda Gabriel Alomar i Villalonga , núm. 18. CP 07001. Palma. Teléfono de contacto: 971 22 59 00.

13. RESPONSABLE DEL CONTRATO

José Velázquez Arjona, arquitecto del PMH-RIBA.

14. PLAZO DE GARANTÍA

No existe plazo de garantía para este servicio.

15. GARANTÍAS EXIGIDAS PARA CONTRATAR

No es necesario constituir garantía definitiva, de acuerdo con el artículo 153 en relación con el 118 de la ley 9/2017 de contratos del sector público.

16. FORMA DE PAGO DEL PRECIO

Presentando una única factura a la entrega de la documentación, evaluación y registro de las Fases I y II del certificado LEED, expedida por la adjudicataria y conformada por el responsable del contrato.

Palma, 18 de diciembre de 2020

El coordinador general de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat
(firmado electrónicamente)

Joan Riera Jaume

De acuerdo,

La regidora de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat

Por delegación de la Junta de Gobierno, Acuerdo de 30 de junio de 2019 (BOIB 109, de 8/08/2019)

(firmado electrónicamente)

Neus Truyol Caimari

