

DEPARTAMENT: ÀMBIT DE PROMOCIÓ DEL TERRITORI

PROCEDIMENT:

- Número: 2063/2024
- Nom: Contracte de serveis per la redacció de l'estudi de programació, l'avantprojecte, el projecte bàsic i d'execució d'obres d'edificis i instal·lacions de diversos serveis municipals.
- Emplaçament 1: Avinguda der Bagà, 22-24, al polígon industrial de Carretera de Berga.
- Referència cadastral: 6649301DG0264N0001UK

Que formula l'arquitecte municipal Joan Anglada i Arumí en relació a la sol·licitud de l'Alcalde de data 02.12.2024, en que en relació al bé immoble de propietat municipal al situat a l'Avinguda der Bagà, 22-24, al polígon industrial de carretera de Berga, demana que es modifiquin les previsions de despeses a contractar, anteriorment informades, en relació al contracte de serveis per la redacció de l'estudi de programació, l'avantprojecte, el projecte bàsic i d'execució d'obres d'edificis i instal·lacions de diversos serveis municipals i els seus espais exteriors.

1. **Emplaçament i àmbit del projecte.** L'àmbit principal objecte contracte és la finca actualment sense ús i sense tanca perimetral, que forma part de la parcel·la cadastral de referència 6649301DG0264N0001UK.

Tanmateix és considera adient també incloure en l'estudi previ i altres treballs les propietats municipals del carrer de Lleida, 24 i avinguda de Bertrand i Serra 71-79, al nucli de Sant Fruitós de Bages, de referència cadastral 6233502DG0263S0001FO, la nau del carrer de Lleida, 26, i la nau de l'avinguda de Bertrand i Serra 93, totes elles al nucli de Sant Fruitós de Bages.

2. **Propietat.**

Consultat l'inventari municipal de bens de l'avinguda de Bagà 22-24, els terrenys son de titularitat municipal, que formen part de les finques núm. 4028 i 4931 de Sant Fruitós de Bages del Registre de la Propietat de Manresa núm. 4, que consten a la fitxa número 277 de l'inventari

La descripció registral de les finques no es correspon a la realitat física ni al planejament vigent.

Pel que fa a la propietat del carrer de Lleida, 24, consultat l'inventari municipal de bens, l'immoble és de titularitat municipal, corresponent a la finca 3804 de Sant Fruitós de Bages. Aquesta finca disposa d'una servitud com a predi dominant, de pas de "tuberia" de 40 centímetres de diàmetre que sortint de la finca va a desguassar al carrer General Prim, travessant les finques 3798 bis, 3797 i 3599.

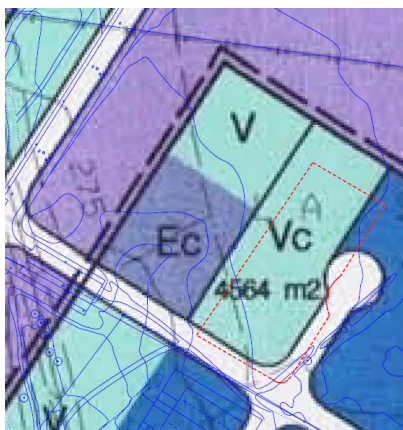
Les altres finques a considerar per a incloure en l'estudi previ, del carrer de Lleida, 26, de l'avinguda de Bertrand i Serra 93, com altres que pugui posar en consideració l'ajuntament per a la redacció dels treballs, son totes elles de propietat municipal.



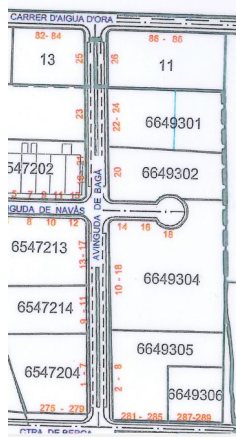
3. Règim urbanístic del sòl.

3.1. Finca de l'avinguda de Bagà

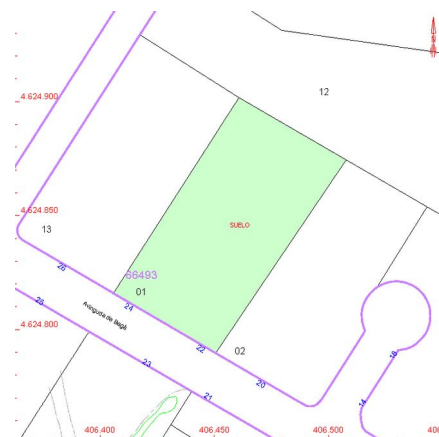
- Planejament vigent: Pla General d'ordenació Municipal (PGOM), (DOGC 24-5-96 i DOGC 27-3-98); Text refós de les normes urbanístiques de la revisió del PGOM, (DOGC 8.02.2005); Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a l'adaptació a la Llei 16/2009 de centres de culte MP PGOM Centres de Culte (DOGC 12.5.2016).
- Classificació urbanística del sòl: Sòl urbà consolidat, segons la següent documentació gràfica normativa: Plànol 1 de la sèrie A 1/10.000; Plànol 1.2 de la sèrie B 1/5.000.
- Qualificació urbanística: Sistema d'equipaments públics, clau E, subsistema d'equipaments de cessió, subzona d'edificació aïllada, subclau Ec de cessió obligatòria i gratuïta.
- Condició de solar: Si.
- Suspensió de llicències: No.
- Revisió del planejament en curs: No.
- Es permeten els usos següents. Equiparables als de clau EM de sistema d'equipaments polivalents:
 - o Tots els admesos per l'article 69 del PGOM per al destí dels equipaments Polivalents (segons MP PGOM Centres de Culte). Amb clau Ep es designen els sols previstos per a equipaments polivalents o comunitaris. Aquest concepte inclou la formació d'unitats integrades per diversos equipaments en sòl urbà. Aquests sols podran donar cabuda als usos següents de manera combinada: educatiu en la modalitat de guarderia, esportiu, sanitarioassistencial, sociocultural, religiós, recreatiu, i públic administratiu al servei d'un sector o barri urbà. L'ús religiós s'admet de forma general a l'àmbit del nucli urbà principal.
- **Serveis urbanístics.** L'emplaçament de referència en el moment de la sol·licitud d'aquesta llicència d'obres disposa dels serveis urbanístics bàsics.



Plànol d'ordenació B 1.2



Plànol de numeració



Plànol cadastral

o Determinacions específicament aplicables:

- Articles de les normes urbanístiques: Art. 68 a 70, i 77 (volumetria específica 77 i 241 a 247). Plànol d'ordenació número 4 de la sèrie C, a escala 1/2000.
- Per als nous equipaments o substitucions de l'edificació existent, caldrà que es compleixin les següents condicions:
 - o Intensitat de l'edificació: 0,80 m2 de sostre / m2 de sòl.
 - o Ocupació màxima: 40%.

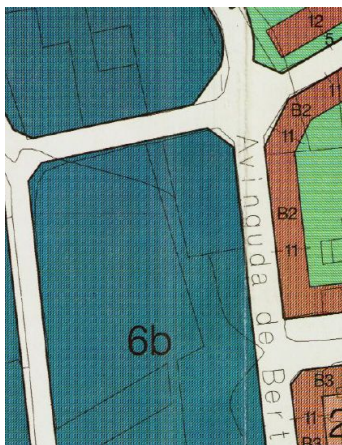


o Alçada màxima: 10 metres.

Quan es tracta d'edificis independents corresponents a diferents tipus d'equipament, en una mateixa illa en el cas d'equipament polivalent (Ep), els paràmetres s'han d'entendre en relació amb la superfície de parcel·la corresponent a cada edifici.

3.2. Finca del carrer de Lleida

- Planejament vigent: Pla General d'ordenació Municipal (PGOM), (DOGC 24-5-96 i DOGC 27-3-98); Text refós de les normes urbanístiques de la revisió del PGOM, (DOGC 8.02.2005); Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a l'adaptació a la Llei 16/2009 de centres de culte MP PGOM Centres de Culte (DOGC 12.5.2016).
- Classificació urbanística del sòl: Sòl urbà consolidat, segons la següent documentació gràfica normativa: Plànol 1 de la sèrie A 1/10.000; Plànol 4 de la sèrie B 1/5.000; Plànol 1 de la sèrie C a 1/2.000.
- Qualificació urbanística: Zona industrial, clau 6, subzona d'edificació entre mitgeres, clau 6b.
- Condició de solar: Si.
- Suspensió de llicències: No.
- Revisió del planejament en curs: No.
- Es permeten els usos següents.
 - o La indústria de categories 1a, 2a i 3a en totes les seves modalitats.
 - o L'ús de bar, restaurant i similars d'oficines, comercial, educatiu, sanitari-assistencial, sociocultural, recreatiu, esportiu i administratiu. L'ús religiós s'admet en l'àmbit definit pel plànol d'ordenació de la modificació a la Llei 16/2009 de centre de Culte.
 - o L'ús d'habitatge en nombre màxim d'un per instal·lació industrial per als porters o vigilants, sempre que la instal·lació industrial tingui un sostre construïble mínim de 1.250 m.
- **Serveis urbanístics.** L'emplaçament de referència en el moment de la sol·licitud d'aquesta llicència d'obres disposa dels serveis urbanístics bàsics, llevat del l'ocalt del paviment de vorera.



4. Antecedents.

4.1. Finca de l'avinguda de Bagà

No es disposa d'antecedents urbanístics de la finca ni de treballs tècnics o estudis de la mateixa.

4.2. Finca del carrer de Lleida

D'ençà de l'adquisició de l'immoble per l'Ajuntament en data 11.05.2018 aquest ha procedit al buidat de mobiliari i auxiliars que l'antic propietari abandonà. Actualment s'utilitza com a dipòsit de diversos materials, mobiliari, vehicles de ADF, material de protecció civil, etc, tot i no disposar d'elements de protecció contra incendi, evacuació, senyalització, etc, que per norma caldrien.

En data 10.11.2021 es signà l'informe proposta de contracte menor d'Informe tècnic de l'estat actual i Certificat de solidesa de nau industrial existent, per conèixer l'estat de l'edificació a nivell estructural i d'envolupant, per poder decidir si es pot destinar a ús de magatzem de brigada, consistent en

- Visita tècnica a l'edifici
- Informe de l'estat actual i descripció de les obres de consolidació
- si s'escau, i certificat de solidesa amb especial importància de l'estructura i envolupant.

Aquestes tasques foren encarregades a PLURAL TECHNICS EPROJECTA, S.L. per un import de 907,50€ (IVA inclòs).

En data 13.10.2022 es signà l'informe -proposta de contracte menor de redacció de projecte executiu d'adequació i reforma de les instal·lacions del magatzem de la Brigada municipal situat al c. Lleida, 24, per completar el projecte executiu d'adequació i reforma del magatzem de la Brigada municipal que es vol redactar de dels serveis tècnics municipals, amb tota la documentació necessària justificativa corresponents a les reformes i adequacions necessàries per a les instal·lacions i serveis.

Aquestes tasques foren encarregades a PLURAL TECHNICS EPROJECTA, S.L. per un import de 4.719,00 (IVA inclòs) (IVA inclòs).

Es disposa de treball parcial en PDF sense signar en resposta d'aquest contracte menor, pel qual es facturà una quantitat corresponent al 60% dels treballs contractats, o sigui 2.831,40 € IVA inclòs.

Aquests antecedents contractuals s'han disposat a l'expedient electrònic 935/2024 per deixar-ne constància.

Les previsions del projecte inicial divergeixen de les actual per:

- No es preveia ampliació de l'edificació.
- Els vestidors de la brigada, les oficines es disposen a l'interior de la nau en planta semisoterrani, sense accés directe de l'exterior.
- El projecte incloïa la reforma de la nau, també de titularitat municipal, del carrer de Lleida, 26.

Recentment han estat contractats els serveis a Jordi Valiente Prat, enginyer tècnic, de PLURAL TECHNICS EPROJECTA, S.L., per la redacció del projecte d'obres de reforma de la nau industrial situada al carrer Lleida 24 (reforma interior de la nau i substitució de la coberta així com les



instal·lacions de servei elèctric, aigua i desaigües i instal·lacions de protecció contra incendis necessàries segons normativa).

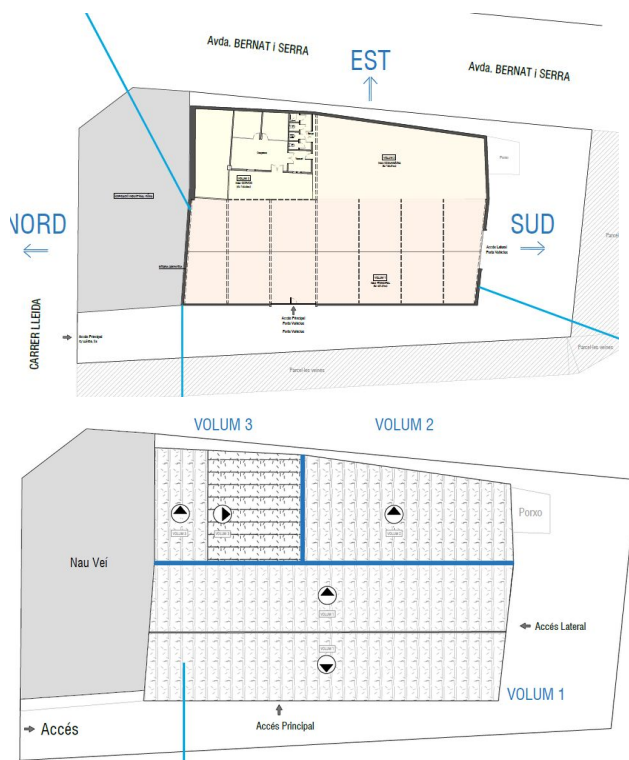
5. Estat actual.

5.1. Finca de l'avinguda de Bagà.

La parcel·la és sensiblement plana, anivellada amb l'avinguda de Bagà, no és objecte d'aprofitament no d'ús, i no disposa de tanca perimetral.

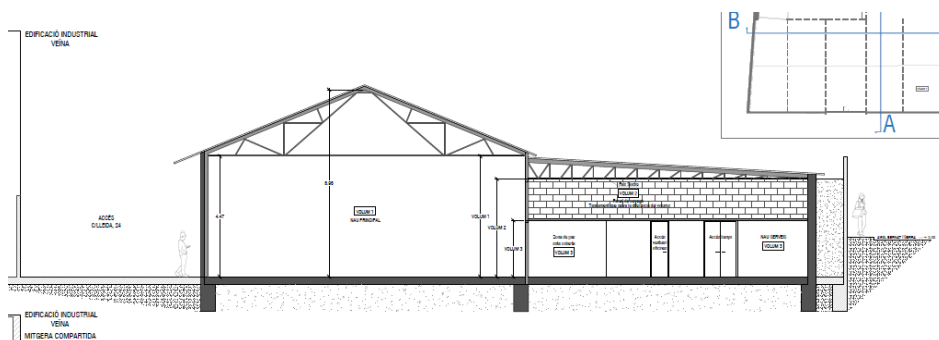
5.2. Finca del carrer de Lleida. La parcel·la limita amb el carrer de Lleida i l'avinguda de Bertrand i Serra, tanmateix la zona del xamfrà està ocupada per una altra edificació que no es objecte del present informe. S'accedeix a la parcel·la pel carrer Lleida, i mitjançant rampa que discorre per pati es baixa mitja planta d'alçada. Els lindars oest i sud estan lliures d'edificació en tota la seva longitud, i l'edificació de forma quadrangular està unificada a nord-est.

L'edificació és d'una única planta semisoterrani, resultat de diverses reformes i ampliacions, amb sistemes constructius diferenciats. És de forma quadrangular unificada a nord-est de la parcel·la. Això fa que no sigui un nau diàfana i que la seva alçada no sigui homogènia.



Plànols de planta distribució nau i planta coberta extrets de INFORME TÈCNIC: ESTAT ACTUAL D'UNA EDIFICACIÓ INDUSTRIAL redactat per Jordi Valiente Prat, enginyer tècnic de PLURAL TECHNICS EPROJECTA, S.L. Aquest informe explica amb més detall de l'estat actual de l'edificació.





Remarcar tanmateix que la coberta és plaques ondulades de fibrociment amb un cos principal nord-sud a dues aigües.

6. L'objecte del contracte de serveis és:

L'objecte del contracte és la prestació de diversos serveis professionals necessaris i que consta de les següents fases:

- 6.1. Estudi de programació de les necessitats de la brigada municipal i altres serveis municipals, analitzant les diverses naus i serveis dels que actualment disposa l'ajuntament, que es complementaran amb les indicacions del cap de la brigada municipal i dels serveis tècnics.
- 6.2. Estudi previ, amb diverses alternatives per a la implantació del programa determinat a la fase 1, en una o diverses propietats municipals.
- 6.3. Avantprojecte de l'alternativa de l'estudi previ escollida per l'Ajuntament.
- 6.4. Projecte bàsic i d'execució, per encabir del programa segons avantprojecte, si s'escau amb fases d'obra diferenciades executables de manera independent, per parcel·les i funcions.
- 6.5. Col·laborador en matèria d'instal·lacions en fase de projecte.
- 6.6. Redacció de l'estudi de seguretat i salut o estudi bàsic de seguretat i salut.

No s'inclouran a priori en el contracte:

- Direcció d'obra.
- Col·laborador en matèria d'instal·lacions en fase d'obra.
- Direcció de l'execució de l'obra.
- Coordinació de seguretat i salut en fase d'obra.

Per la naturalesa de l'obra es considera subjecta a la Llei d'Ordenació de l'edificació, amb ús administratiu pel que fa a l'ampliació, pel que el redactor i director de l'obra tindrà la titulació d'arquitecte i la direcció de l'execució de l'obra tindrà la titulació d'arquitecte tècnic. El col·laborador en matèria d'instal·lacions en totes les fases de projecte i d'obra tindrà la titulació d'enginyer o enginyer tècnic.

7. Antecedents per a l'estudi de programació.

Els serveis tècnics han redactat una documentació gràfica a mode d'estudi previ, per tal de definir el programa funcional i les superfícies destinades a cadascuna de les necessitats de la brigada

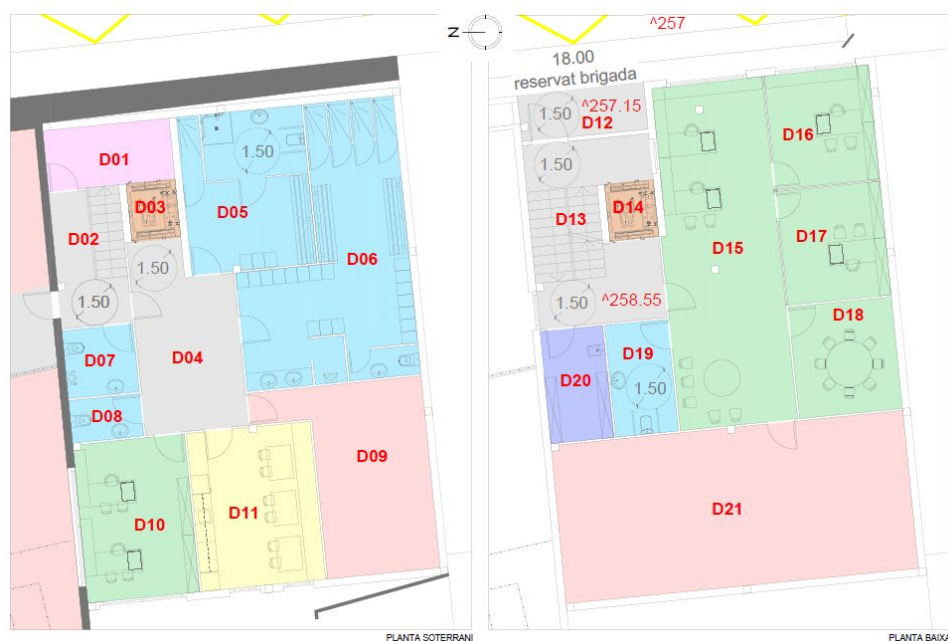




Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages



municipal. És un estudi previ que el redactor pot modificar per introduir solucions més avantatjoses, i que al seu dia es van estudiar per a la nau del carrer de Lleida, 24.





SUPERFÍCIE ÚTIL PROPOSADA					
Exterior		Rampa	E01	79,22m²	390,84m²
		Pati	E02	311,62m²	
Nau		Aparcament	N01	294,77m²	697,07m²
		Magatzem general	N02	33,56m²	
		Magatzem pintura	N03	25,98m²	
		Magatzem elec.	N04	25,98m²	
		Magatzem festes	N05	11,80m²	
		Distribuidor	N06	82,50m²	
		Magatzem	N7	127,15m²	
		Magatzem	N8	95,33m²	
Edifici	planta soterrani	Màquines	D01	8,30m²	172,65m²
		Escala	D02	10,27m²	
		Ascensor	D03	3,00m²	
		Distribuidor	D04	19,30m²	
		Vestuari	D05	20,95m²	
		Vestuari	D06	37,05m²	
		Lavabo	D07	5,17m²	
		Lavabo	D08	3,25m²	
		Magatzem	D09	25,36m²	
		Despatx	D10	19,00m²	
		Office	D11	21,00m²	
Edifici	planta baixa	Accés	D12	6,28m²	185,58m²
		Escala	D13	21,51m²	
		Ascensor	D14	3,00m²	
		Despatx/sala d'espera	D15	42,00m²	
		Despatx	D16	12,70m²	
		Despatx	D17	12,70m²	
		Reunions	D18	12,40m²	
		Lavabo adaptat	D19	7,55m²	
		Neteja	D20	7,55m²	
		Instal·lacions	D21	59,89m²	
Edifici	coberta	Escala	D22	31,00m²	196,44m²
		Coberta	D23	165,44m²	

8. Contingut del projecte.

Per a la redacció del projecte d'obres ordinàries municipals, que es consideren de primer establiment i gran reparació, es donarà compliment al DECRET 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i en especial als articles 24 a 33, i el projecte estarà compost per (model INFRAESTRUCTURES.CAT de plec de prescripcions per a l'assistència tècnica a la redacció de projectes d'edificació, fase d'arquitectura).

• 0 ÍNDEX GENERAL (I)

I MEMÒRIA (M)

- MO Índex
- DD. Dades generals
- MD Memòria descriptiva
- MC Memòria constructiva
- ME Memòria d'execució
- CN Normativa aplicable
- AN Annexos a la Memòria

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (DG)



- III PLEC DE CONDICIONS (PC)
Plec de prescripcions tècniques particulars (PCT)
- IV ESTAT D'AMIDAMENTS (EA)
- V PRESSUPOST (PR)
- VI DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I PROJECTES PARCIALS (DC)

Obligatoris

- EP Estudi de patologies o informe de l'estat de l'edifici
- CE Certificació energètica
- GR Estudi de gestió de residus de la construcció
- CQ Pla de Control de Qualitat
- AM Estudi Ambiental de les obres (EA)
- ESS Estudi Seguretat i Salut
- CA Autoritzacions, certificats i altres

Manual d'ús i manteniment

Possibles

- ET Estudi topogràfic
- EG Estudi geotècnic
- JN Justificacions o estudis específics a requeriment d'algun organisme
- EN Projecte d'enderroc
- SA Projectes de serveis afectats
- CT Construccions i instal·lacions temporals
- PB Bastides
- DCE Documentació complementària d'estructures
- DCI Documentació complementària d'instal·lacions

9. **Desenvolupament dels treballs.** Els treballs es desenvoluparan en diverses fases:

- 9.1. Estudi de reprogramació
- 9.2. Estudi previ
- 9.3. Avantprojecte
- 9.4. Projecte bàsic i d'execució, estudi bàsic de seguretat i salut.

La documentació es presentarà en format digital tipus PDF amb signatura electrònica del redactor, més tots els arxius en format editable tipus DOC, DWG, PCQ, XLS, etc.

10. **Documentació annexa.** Per a la redacció es disposarà de la següent documentació:

- Informe tècnic: *Estat actual d'una edificació industrial* redactat per Jordi Valiente Prat, enginyer tècnic de PLURAL TECHNICS EPROJECTA, S.L.
- Plànols cartogràfic a escala 1/1.000.
- Fitxa cadastrals.
- Nota registral de les finques.
- Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació.
- Plànols d'ordenació.

11. **Terminis.** El termini màxim per a l'execució de les tasques serà de:



- 11.1. Estudi de programació, 1 més des de l'entrega de la documentació necessària.
- 11.2. Estudi previ, 1 més des de la vist i plau municipal de l'estudi de programació.
- 11.3. Avantprojecte, 1,5 mesos des de la vist i plau municipal de l'estudi previ.
- 11.4. Projecte bàsic i d'execució, 3 mesos a partir de la notificació del vist i plau municipal a l'avantprojecte.

12. Forma de pagament. Es proposa pagament per fases d'obra.

- 12.1. Estudi de programació i estudi previ. Un 100 % dels honoraris corresponents quan es dini el vist i plau municipal o passat dos mesos des de la seva entrega si aquesta no s'ha produït per causes alienes al contractat.
- 12.2. Avantprojecte. Un 80 % dels honoraris de redacció de l'avantprojecte un cop entregada la documentació complerta i amb el vist i plau o aprovació municipal, o passat dos mesos des de la seva entrega si aquesta no s'ha produït per causes alienes al contractat, i un 20 % quan es produeixi l'aprovació definitiva o vist i plau municipal, o passat sis mesos des de la seva entrega si aquesta no s'ha produït per causes alienes al contractat. Inclou part proporcional de coordinació de seguretat i salut.
- 12.3. Projecte bàsic i d'execució, estudi bàsic de seguretat i salut. Un 80 % dels honoraris de redacció del projecte d'execució un cop entregada la documentació complerta i amb el vist i plau o aprovació municipal, o passat dos mesos des de la seva entrega si aquesta no s'ha produït per causes alienes al contractat, i un 20 % quan es produeixi l'aprovació definitiva o vist i plau municipal, o passat sis mesos des de la seva entrega si aquesta no s'ha produït per causes alienes al contractat. Inclou part proporcional de coordinació de seguretat i salut.

13. Previsió de despeses.

- 13.1. PEM. Pressupost d'execució material. Es calcula el pressupost d'execució material de l'obra d'acord a la seva superfície construïda en metres quadrats, el mòdul bàsic de cost d'obra per metre quadrat vigent a 2024, amb un coeficient tipològic de de 1,2 de nova planta en edifici aïllat, coeficient d'ús de entre 0,7, i 1,82 en funció dels usos, coeficient de qualitat 1 estàndard, i coeficient geogràfic de 0,95 per ésser província de Barcelona:

Aquest pressupost de referencia tanmateix pot varian en entre 0,80 i 1,20 del valor abans determinat.

PR = Superfície x M _{bàsic} x C _{tipològic} x C _{ús}							
	S (m ²)	M _b (€/m ²)	C _t	C _u	C _q	C _g	Total
Nau	1.000,00	646	1,20	0,70	1,00	0,95 =	515.508,00 €
P.Baixa vestidors	166,00	646	1,20	1,20	1,00	0,95 =	146.698,85 €
P.Altell vestidors	166,00	646	1,20	1,20	1,00	0,95 =	146.698,85 €
Exteriors	1.900,00	646	1,00	0,10	1,00	0,95 =	116.603,00 €
						1,00	925.508,70 €
						0,80	740.406,96 €
						1,20	1.110.610,44 €

PEC. Pressupost d'execució de contracte de l'obra:

REFORMA + AMPLIACIÓ		PEM	DGE	BI	Base	21 % IVA	Total
Execució de l'obra	0,8	740.406,96 €	96.252,90 €	44.424,42 €	881.084,28 €	185.027,70 €	1.066.111,98 €
	1	925.508,70 €	120.316,13 €	55.530,52 €	1.101.355,35 €	231.284,62 €	1.332.639,97 €
	1,2	1.110.610,44 €	144.379,36 €	66.636,63 €	1.321.626,42 €	277.541,55 €	1.599.167,97 €



- 13.2. **Honoraris professionals.** Es calculen en base a un coeficient aplicat al pressupost d'execució material de l'obra en funció de la superfície de l'actuació, a major superfície menor coeficient, i aquest es divideixen en les diferents parts d'obra.

Aquests honoraris de redacció es satisfaran d'acord a les fases de projecte i d'obra, tanmateix també cal preveure les despeses d'altres tècnics, de coordinador de seguretat i salut en fase de projecte, l'aixecament topogràfic. L'assistència en tot el procés d'un enginyer expert en instal·lacions forma part de les tasques de projectista i direccions d'obra.

No s'han inclòs en aquest pressupost les despeses de mobiliari però si cal preveure en projecte la senyalística.

REFORMA + AMPLIACIÓ	Base	21 % IVA	Total	%
Topogràfic	1.000,00 €	210,00 €	1.210,00 €	1,76%
Estudis programació / previs	4.856,00 €	1.019,76 €	5.875,76 €	8,54%
Avantprojecte	10.000,00 €	2.100,00 €	12.100,00 €	17,59%
Redacció projecte Bàsic Executiu	35.000,00 €	7.350,00 €	42.350,00 €	61,56%
Coordinador SS fase projecte ESS	6.000,00 €	1.260,00 €	7.260,00 €	10,55%
Total	56.856,00 €	11.939,76 €	68.795,76 €	100,00%

I perquè en prengui coneixement als efectes oportuns es signa electrònicament el present informe a Sant Fruitós de Bages.

l'arquitecte municipal
signat digitalment

