

MEMÒRIA D'INICI D'EXPEDIENT PER LA CONCESSIÓ DEMANIAL DE LA SUPERFÍCIE DESTINADA A SUPERMERCAT AIXÍ COM EL MANTENIMENT DEL MERCAT MUNICIPAL SANT SALVADOR DE VILAFRANCA DEL PENEDES segons l'expedient 2/2025/1597

ÍNDEX

1. QÜESTIONS DE CARÀCTER TÈCNIC

- 1.1. Servei que impulsa el concessió
- 1.2. Responsable de la concessió
- 1.3. Necessitat pública i idoneïtat
- 1.4. Número d'expedient
- 1.5. Objecte de la concessió
- 1.6. Codi CPV
- 1.7. Divisió per lots
- 1.8. Durada de la concessió
- 1.9. Pressupost
- 1.10. Modificacions de la concessió
- 1.11. Cànon
- 1.12. Revisió del cànon
- 1.13. Aplicació pressupostària
- 1.14. Anualitats
- 1.15. Forma de pagament
- 1.16. Solvència tècnica i professional
- 1.17. Solvència econòmica
- 1.18. Condicions especials d'execució de la concessió
- 1.19. Obligacions essencials d'execució de la concessió
- 1.20. Criteris de valoració
- 1.21. Ofertes amb valors anormals o desproporcionats
- 1.22. Termini de garantia
- 1.23. Incompliments

2. QÜESTIONS DE CARÀCTER ADMINISTRATIU

- 2.1 Valor estimat de la concessió
- 2.2 Procediment de contractació
- 2.3 Tramitació
- 2.4 Termini presentació ofertes.
- 2.5 Lloc presentació ofertes
- 2.6 Mesa de contractació
- 2.7 Garantia definitiva
- 2.8 Assegurança RC exigida

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



1. QÜESTIONS DE CARÀCTER TÈCNIC

1.1. Servei que impulsa el concessió

Servei de Comerç i Mercats

1.2. Responsable de la concessió

El responsable la concessió és Salvador Ventura Ventura, Director de l'Àrea de Desenvolupament Econòmic.

1.3. Necessitat pública i idoneïtat

Al Decret d'alcaldia de data 21 de juny de 2023 s'estableix l'organigrama polític i de gestió de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, amb les diferents Àrees i les regidories que les conformen. En diferents casos, es detallen també els àmbits o serveis inclosos en la regidoria corresponent, amb el detall adient. Dins de les Àrees i les regidories establertes hi ha l'Àrea de desenvolupament econòmic que inclou entre d'altres el servei de Comerç.

En el marc del Servei de Comerç es detalla com a àmbit de treball la gestió i dinamització dels mercats municipals de la ciutat.

Els mercats, el comerç i les fires locals són elements dinamitzadors del territori, esdevenint un sector estratègic per a la ciutat. Són peça clau de l'activitat econòmica, de la configuració de l'espai urbà i de la integració social.

Vilafranca disposa actualment de dos mercats municipals, el Mercat de La Carn i el Mercat Sant Salvador. El Mercat Sant Salvador, va entrar en funcionament l'any 1983, amb la finalitat de proveir la població de productes alimentaris frescos i de primera necessitat. L'any 2001 es va realitzar una remodelació integral del mercat, incorporant un supermercat que es va adjudicar amb una concessió de 25 anys de durada.

El mercat és actualment un servei públic concorregut, i rep diàriament al voltant de 4000 persones que venen a realitzar les seves compres.

1.4. Número d'expedient

2-2025-1597

1.5. Objecte de la concessió

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



L'objecte d'aquest expedient és la concessió de la superfície destinada a supermercat així com el manteniment del Mercat Municipal Sant Salvador.

Correspon al punt de venda 14 una superfície de 1.798,06m² en planta baixa inclosos lavabos i vestidors, i 345,80m² de la planta soterrani, d'acord a l'especificat al plec tècnic i al plànol adjunt.

1.6. Codi CPV

Codi CPV 47110000-3: Supermercats

1.7. Divisió per lots

En aquesta concessió no es considera la divisió en lots.

Segons l'article 99.3 de la LCSP, l'objecte de la concessió es divideix en lots sempre que sigui possible i quan aquesta divisió no posi en risc la correcta execució de la concessió.

En aquest cas considerem que el manteniment i la gestió del supermercat estan tècnicament interrelacionats i formen una unitat funcional que no permet una execució separada sense afectar l'eficiència o la qualitat del servei, i la separació podria generar duplicació d'esforços, conflictes en la coordinació, o dificultats per assignar responsabilitats clares entre els concessionaris.

També cal tenir present que la pròpia naturalesa d'un supermercat està en contractar un únic operador per reduir costos per part de l'Administració. D'aquesta manera es poden obtenir economies d'escala a l'hora de negociar amb un sol operador.

La concessió demanial, el concessionari assumeix un risc operacional. Això implica que és preferible que una única entitat tingui el control global per gestionar de manera integrada tant l'espai com el manteniment. Dividir la concessió en lots podria diluir la capacitat d'assumir aquest risc de manera efectiva.

En resum justifiquem la no divisió en lots per raons tècniques: Mantenir la integritat del servei per evitar disfuncions, raons econòmiques: Reduir costos i garantir la rendibilitat de la concessió i a assumpció del risc operacional: Transferir completament el risc a un sol operador.

1.8. Durada de la concessió

La durada de la nova concessió es fixa en 10 anys, del 1 d'octubre de 2026 al 30 de setembre de 2036.

El termini de la concessió computarà des de la data de formalització del document d'atorgament.

L'administració podrà concedir pròrrogues fins a un màxim de 2 anys addicionals.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



La pròrroga o pròrrogues que s'aprovin hauran de formalitzar-se expressament, ser acceptades per part de l'empresa concessionària i estipular-se en els termes que acordi l'Ajuntament en aquell moment, en qualsevol cas es distingeix exclusivament a efectes del present plec:

a) Pròrrogues ordinàries que no excedeixin en el seu conjunt d'un màxim de 2 anys addicionals al termini inicial de la concessió previst.

En aquest cas no es preveu realitzar inversions significatives i que el període d'amortització d'aquestes condicionin la durada de la concessió.

Així doncs la durada de la concessió es relaciona directament amb l'objecte i considerem que 10 anys és un temps coherent en l'àmbit de l'activitat comercial del supermercat per establir una cartera de clients i clientes relacionats amb uns hàbits i cultura de comerç que justifiqui el cost d'oportunitat d'instal·lar el supermercat i promoure l'activitat d'aquest en un punt determinat.

Per altra banda, al tractar-se d'un mercat, considerem que existeix un interès públic en garantir l'eficiència en la gestió del servei i la satisfacció de les necessitats públiques relacionades en l'activitat a la que es destina aquest espai posant especial atenció en la sinergia la presencia del supermercat crea amb la resta de parades i activitat comercial general de la zona.

1.9. Pressupost

El pressupost de la licitació és de 2.235.574,42 € més el 21 % d'IVA 469.470,63 € per un import total de 2.705.045,05 €.

Aquest import és el resultant de:

	Cànon	IVA	Total
Cànon mensual net	16.762,50	3.520,13	20.282,63
Cànon anual net	201.150,00	42.241,50	243.391,50
2026 net (octubre - desembre)	50.287,50	10.560,38	60.847,88
Cànon 2027	205.173,00	43.086,33	248.259,33
Cànon 2028 net	209.276,46	43.948,06	253.224,52
Cànon 2029 net	213.461,99	44.827,02	258.289,01
Cànon 2030 net	217.731,23	45.723,56	263.454,79
Cànon 2031 net	222.085,85	46.638,03	268.723,88
Cànon 2032 net	226.527,57	47.570,79	274.098,36
Cànon 2033 net	231.058,12	48.522,21	279.580,33
Cànon 2034 net	235.679,28	49.492,65	285.171,93
Cànon 2035 net	240.392,87	50.482,50	290.875,37
2036 (gener - setembre)	183.900,55	38.619,11	222.519,66
 Pressupost de licitació	 2.235.574,42	 469.470,63	 2.705.045,05

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



Previsió anual IPC

2,00%

1.10. Modificacions de la concessió

La modificació de la concessió no prevista en aquesta clàusula només podrà efectuar-se quan es compleixin els requisits i concorrin els supòsits previstos en l'article 2015 de la LCSP, de conformitat amb el procediment regulat en l'article 191 de la LCSP i amb les particularitats previstes en l'article 207 de la LCSP.

Aquestes modificacions són obligatòries per a l'empresa concessionària, llevat que impliquin, aïlladament o conjuntament, una alteració en la seva quantia que excedeixi el 20% del preu inicial de la concessió, IVA exclòs. En aquest cas, la modificació s'acordarà per l'òrgan de concessió amb la conformitat prèvia per escrit de l'empresa concessionària; en cas contrari, el concessió es resoldrà d'acord amb la causa prevista en l'article 211.1.g) de la LCSP.

1.11. Cànon

Per al càlcul hem considerat adequat aplicar el 5% del marge brut teòric de l'activitat. El volum estimat de facturació anual de la superfície de supermercat ascendeix a 13,5 milions euros. Aquest valor s'ha estimat a partir d'un estudi d'opinió i valoració de la clientela.

El marge brut de l'activitat l'obtenim aplicant l'índex de l'Idescat del 29,8%. Així el marge brut es calcula en 4.023.000 euros anuals. Aplicant el 5%, queda un cànon de 201.150 euros anuals.

Volum anual de facturació estimat	13.500.000,00
% de Marge brut segons l'Idescat	29,80%
Import del marge brut	4.023.000,00
% per deduir cànon	5%
Import anual de cànon	201.150,00
IVA del cànon anual	21%
Import IVA	42.241,50
Valor cànon anual IVA inclòs	243.391,50
Import mensual de cànon	16.762,50
IVA del cànon mensual	21%
Import IVA	3.520,13
Valor cànon mensual IVA inclòs	20.282,63

El concessionari haurà d'abonar a l'Administració un cànon anual pel gaudi i explotació del bé de domini públic, que s'estableix inicialment en la quantitat de 201.150,00 € anuals més 42.241,50 € corresponents al 21% d'IVA per un import totals de 243.391,50 € corresponents al primer any del cànon.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



La repercussió del cànon sobre la superfície present el següent repartiment:

Cànon anual (€):	201.150,00
Cànon mensual (€):	16.762,50
Superfície planta baixa (m2):	1.798,06
Superfície planta soterrani (m2):	345,80
Percentatge del preu del soterrani vers planta baixa:	0,25
Cànon mensual planta baixa (€/m2):	8,89
Cànon mensual planta soterrani (€/m2):	2,22

El preu per metre quadrat de la planta soterrani representa el 25% del preu de la planta baixa.

1.12. Revisió del cànon

El cànon anual de la concessió serà objecte de revisió a l'inici de cada exercici econòmic, aplicant la variació de l'Índex de Preus al Consum (IPC) interanual publicat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), corresponent al període de gener a desembre de l'any anterior.

L'actualització es basarà en l'IPC general interanual (variació percentual acumulada de gener a desembre), publicat per l'INE durant el mes de gener de l'any en curs. Un cop es disposi de l'IPC definitiu, l'òrgan de contractació procedirà a calcular el nou import del cànon i el notificarà al concessionari.

L'import revisat del cànon s'aplicarà amb efectes des de l'1 de gener de cada any, independentment de la data de notificació al concessionari. Aquest haurà d'abonar el nou import en els terminis establerts en el present plec.

En cas que la variació de l'IPC sigui negativa, el cànon es mantindrà invariable respecte a l'any anterior, sense aplicació de reduccions.

L'única font vàlida per a la determinació de l'IPC serà l'Institut Nacional d'Estadística (INE), mitjançant la seva publicació oficial. En cas de retard en la publicació de l'IPC definitiu, s'aplicarà provisionalment l'últim valor avançat disponible, ajustant-se posteriorment si fos necessari.

1.13. Aplicació pressupostària

La partida d'ingressos de les taxes del Mercat de Sant Salvador és la 32905.

1.14. Anualitats

	Cànon	IVA	Total
2026 net (octubre - desembre)	50.287,50	10.560,38	60.847,88
Cànon 2027	205.173,00	43.086,33	248.259,33

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



Cànon 2028 net	209.276,46	43.948,06	253.224,52
Cànon 2029 net	213.461,99	44.827,02	258.289,01
Cànon 2030 net	217.731,23	45.723,56	263.454,79
Cànon 2031 net	222.085,85	46.638,03	268.723,88
Cànon 2032 net	226.527,57	47.570,79	274.098,36
Cànon 2033 net	231.058,12	48.522,21	279.580,33
Cànon 2034 net	235.679,28	49.492,65	285.171,93
Cànon 2035 net	240.392,87	50.482,50	290.875,37
2036 (gener - setembre)	183.900,55	38.619,11	222.519,66

1.15. Forma de pagament

El cànon a satisfer es farà mitjançant càrrec al compte facilitat per l'adjudicatari a efectuar dins els primers 15 dies del mes d'acord amb el cànon ofert per l'adjudicatari.

1.16. Solvència tècnica i professional

La solvència tècnica i professional es considerarà acreditada mitjançant la presentació dels següents documents:

Certificats acreditatius d'haver gestionat almenys 3 supermercats de superfície entre 400 i 2.499 m2 durant almenys un any cadascun, en els darrers 3 anys.

Els treballs realitzats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, en el seu defecte, mitjançant una declaració de l'empresari; en el seu cas, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat competent.

1.17. Solvència econòmica

La solvència econòmica i financera s'acreditarà pel mitjà següent:

a) Documents acreditatius de la solvència econòmica i financera consistents en l'aportació d'un informe positiu d'una institució financera, que no tindrà una antiguitat superior als 6 mesos des de la data de la seva expedició.

b) Presentació de la pòlissa i rebut vigent de l'assegurança de responsabilitat civil per Riscos Professionals per un import de 1.000.000 €.

1.18. Condicions especials d'execució de la concessió

a) Garantir la formació en matèria de Seguretat alimentària en vigor de tot el personal que treballi a l'establiment. Qualsevol certificat que es presenti per

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



acreditar-ho no podrà tenir una antiguitat de més de quatre anys.

- b) Facilitar l'accés al servei dels/de les responsables municipals, amb la finalitat de practicar les inspeccions i comprovacions adients, i complir les instruccions dictades per l'Ajuntament pel que fa a la prestació de servei.
- c) Tractar correctament i amb amabilitat a totes les persones usuàries, i prestar el servei a qualsevol usuari/a sense discriminació.
- d) No alienar ni gravar béns afectes al servei llevat d'autorització de la corporació.
- e) Coordinar-se amb el Servei de Salut pel que fa a l'aplicació del control de plagues que es farà efectiu a través de l'empresa que porta a terme el control de les instal·lacions municipals.
- f) Complir estrictament els horaris i els criteris de recollida selectiva de deixalles establerts per l'Ajuntament de Vilafranca, i s'hi adaptaran contínuament en funció de les variacions que s'estableixin.
- g) Complir estrictament la llei de política lingüística 1/1998 i del reglament del català a l'Ajuntament.
- h) Comunicar al servei de Mercats, qualsevol incidència, deficiència i desperfecte que detecti en les instal·lacions, encara que aquesta no afecti al normal desenvolupament de les seves tasques.
- i) A complir el que disposa l'ordenança municipal reguladora dels establiments de pública concurrència i els bans que se'n derivin.
- j) Tenir a disposició del públic, fulls oficials de reclamació i denúncia.
- k) El manteniment o millora dels valors mediambientals que puguin veure's afectats per l'execució del concessió: una gestió més sostenible de l'aigua; el foment de l'ús de les energies renovables; la promoció del reciclat de productes i l'ús d'envasos reutilitzables; producció ecològica.
- l) Prendre les mesures necessàries per minimitzar l'impacte mediambiental que l'execució del servei pugui ocasionar, fent una correcta gestió dels residus i els embalatges i del material a utilitzar.
- m) Garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables, excepte que les possibles condicions laborals pactades individualment siguin més beneficioses pels treballadors.

1.19. Obligacions essencials d'execució de la concessió

- a) Haurà de sotmetre's a les prescripcions tècniques del present plec i d'aquelles contingudes al Reglament general dels mercats municipals de Vilafranca i altres

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



disposicions concordants.

<https://comercimercats.vilafranca.cat/comerciants-i-paradistes/normatives/reglaments-i-ordenances-municipals>.

- b) Està obligada al pagament del cànon i taxes per utilització de la superfície previst per la normativa vigent.
- c) Haurà d'executar les obres i actuacions necessàries per condicionar l'establiment comercial per compte seu, prèvia sol·licitud i seguint les indicacions d'aquest Ajuntament.
- d) Es compromet a iniciar l'activitat de venda dins el termini màxim de 4 mesos a comptar des del 1 d'octubre de 2026, o data de posada a disposició del local.
- e) Es farà càrrec de totes les despeses de consum d'energia elèctrica i aigua del seu establiment, això com la contractació amb les empreses de serveis adequades. També seran per compte de la persona adjudicatària la neteja de la seva superfície. La recollida de residus sòlids estarà subjecte al que estableix l'ordenança corresponent.
- f) Restarà obligada al compliment de les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i higiene. Així mateix, haurà de tenir en vigència en tot moment, totes les llicències i autoritzacions administratives necessàries per l'exercici de la seva activitat.
- g) S'obliga a contractar, pel seu compte, les assegurances necessàries per cobrir els riscos que es puguin produir en l'exercici de la seva activitat.
- h) L'activitat a exercir, serà la venda de productes de consum quotidià, tan alimentaris com no. Es podrà complementar l'activitat amb altres productes complementaris de la llar o de la persona, sempre que l'activitat principal sigui l'alimentació.
- i) Haurà d'acceptar el pagament mitjançant targeta bancària o altra sistemes de pagament electrònic o telemàtic.
- j) Ser membre de l'associació de concessionaris del mercat i aportar la quota que li correspongui.
- k) Restarà obligada al compliment dels horaris comercials establerts al Reglament.
- l) L'ús de l'aparcament soterrat en les instal·lacions del supermercat quedarà reservat a l'ús de la clientela tant del supermercat com de la resta del mercat de Sant Salvador, i serà gestionat per l'operador del supermercat.
- m) Resta obligada al compliment de la Ley 7/2022, de 8 de abril, *de residuos y suelos contaminados para una economía circular*, amb especial atenció al seu article 18 lletra ñ), punt 4) quan a la referència a l'obligació de reservar el 20% de l'àrea

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



de vendes a productes sense embalatge primari.

- n) El compliment de les condicions especials d'execució d'aquesta concessió.
- o) El compliment de les obligacions del concessionari detallades en el Plec de condicions tècniques.
- p) Adherir-se a la Junta Arbitral de Consum de Vilafranca per a la l'acceptació de l'arbitratge de consum com a via de resolució de les possibles reclamacions, per tal de garantir a les persones consumidores la seva voluntat de solucionar-les de manera ràpida, gratuïta, eficaç i equitativa.
- q) L'empresa adjudicatària ha de realitzar un Pla d'Autocontrol en matèria sanitària.
- r) Previ a l'inici de l'activitat, el concessionari/ària haurà de presentar a l'Ajuntament la Declaració responsable en matèria de salut alimentària, a través del tràmit municipal corresponent.
- s) Elaboració i implementació dels Plans d'Autocontrols aplicant criteris de simplificació i de requisits mínims als autocontrols de l'Activitat alimentària a desenvolupar. Com a mínim haurà de disposar de pla de neteja i desinfecció, pla de formació, pla de control de temperatures, pla de control de plagues, pla de control de proveïdors i pla d'al·lèrgens. El servei de Salut de l'Ajuntament, avaluarà els plans que s'hauran de tenir complimentats degudament i a disposició de l'inspector/a sanitari que realitzarà anualment les inspeccions.
- t) El concessionari presentarà cada any, en el cas que el concessionari sigui una societat, el model 200 de l'impost de societats. En el cas que el concessionari sigui una persona física i aquesta tributi per estimació directa presentarà anualment el model 130 del quart trimestre. En el cas que el concessionari sigui una persona física i aquesta tributi per mòduls, presentarà al tancament de l'exercici un balanç de situació i una compta de pèrdues i guanys de l'exercici degudament formalitzats.
- u) Assegurança de responsabilitat civil per Riscos Professionals per un import de 1000.000,00 €. Els danys que superin aquest import i no estiguin coberts per l'assegurança seran a càrrec del concessionari.
- v) Assegurança que cobreixi el continent incloent els riscos d'incendi i de tot tipus de danys a les instal·lacions i béns municipals, pel valor mínim de 300.000,00 €, i en el que ha de constar l'Ajuntament com a beneficiari; i el contingut per un valor mínim que garanteixi la continuïtat de l'activitat en cas de sinistre a favor del concessionari.
- w) Estar en possessió de tots els permisos necessaris per a l'exercici de l'activitat, i complir estrictament les normatives vigents en matèria tributària, laboral, social i sanitària. La documentació es presentarà anualment a l'Ajuntament i quan aquest ho requereixi.

x) L'empresa concessionària facilitarà el cost de manteniment i subministraments

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



que incloguin parts comuns, per tal d'incloure-ho proporcionalment en la taxa dels paradistes. Aquest cost no serà abonat a l'empresa concessionària; en la seva proposició econòmica ja tindrà en compte fer front a aquests costos.

- y) La quota de l'Impost de Béns Immobles corresponent a la part del mercat que és objecte de concessió.
- z) Els corresponents impostos i taxes que gravin les activitats a desenvolupar.

Les taxes vigents per l'any 2025 estan regulades en l'ordenança fiscal número 9, https://seu.vilafranca.cat/sites/default/files/of_09_0.pdf, on bàsicament es fixen 3 preus:

- Punt de venda sense prestació de serveis 4€/m2/mes

1.20. Criteris de valoració

Criteris de valoració

L'òrgan de contractació adjudicarà la concessió al licitador que, en el seu conjunt, faci la proposició més avantatjosa segons els criteris d'adjudicació que s'indiquen a continuació, per ordre decreixent d'importància, i amb la ponderació corresponent:

Criteris automàtics (60 punts)

- Oferta econòmica: fins a 52 punts.
 - 70% dels punts per la puja del 30% en el preu i la resta proporcionalment.
 - 30% dels punts al preu més alt i la resta proporcionalment.

Fórmula matemàtica:

$PuntsA = PuntsTotals * 0,7 * (((Preu/PreuLicitació) - 1) / 0,3)$.

Si $(((Preu/PreuLicitació) - 1) / 0,3) > 1$, llavors $PuntsA = PuntsTotals * 0,7$.

$PuntsB = PuntsTotals * 0,3 * ((Preu/PreuLicitació) - 1) / ((PreuMésAlt/PreuLicitació) - 1)$.

$PuntuacióTotal = PuntsA + PuntsB$.

- Termini de posada en funcionament i obertura del supermercat contat a partir del 1 d'octubre del 2026, fins a 8 punts.
 - En 4 mesos _____ 0 punts
 - En 3,5 mesos _____ 2 punt
 - En 3 mesos _____ 4 punts
 - En 2,5 mesos _____ 6 punts
 - En 2 mesos _____ 8 punts

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



Criteris de judici de valor (40 punts)

Projecte comercial presentat (fins a 35 punts) Es valoraran els següents aspectes:

- a) **Diversificació de l'oferta** amb productes de consum quotidià, tan alimentaris com no alimentaris per sobre del mínim exigint en el plec tècnic. Productes alimentaris que complementin l'oferta existent al mercat. Fins a 6 punts.
- b) **Qualitat del producte:** productes de proximitat, en el que es donarà la millor puntuació al projecte que incorpori un major percentatge de productes produïts dintre del territori penedesenc i català. Productes ecològics degudament certificats, productes artesans. Es valorarà l'opció que sigui més respectuós amb criteris d'economia social i solidària. Fins a 8 punts.
- c) **Imatge i organització comercial:** Es valoraran aspectes com la filosofia d'empresa, la implantació i encaix de la botiga al local, amb especial atenció a la proposta de circuit i disseny de la botiga, imatge comercial, etc. Fins a 5 punts.
- d) **Oferta de serveis a la clientela.** Es valorarà el nombre de serveis oferts a la clientela (repartiment a domicili, compra on-line,...). Fins a 6 punts.
- e) **Innovació i incorporació de mesures tecnològiques:** la introducció d'elements de novetat i singularitat tecnològica que incorpori un major percentatge d'elements pioners en innovació tecnològica no presents en altres establiments similars, d'utilització de sistemes de digitalització en la compra, i que aportin notorietat comparativament respecte altres comerços, i altres propostes d'interès comercial pel mercat. Fins a 6 punts.
- f) **Campanyes de promoció** per a la posada en marxa i per incentivar l'activitat. Integrar l'associació de concessionaris del mercat o repercutir en la resta del mercat. Fins a 4 punts.

Criteris de sostenibilitat (fins a 5 punts)

Pel que fa als criteris de sostenibilitat, es donarà la millor puntuació fins a un màxim de 5 punts en total, i la resta d'ofertes es puntuaran de manera proporcional.

- a) **Mesures de reducció d'envasos i residus d'envasos.** Es valoraran aquelles mesures que vagin més enllà de les obligacions marcades pel RD 1055/2022 (àrea de venda de foment de la venda a granel superior al 20%, incorporació de sistemes de dipòsit i retorn -SDDR- amb més referències de les obligades, percentatges superiors o avançant-se en el calendari a allò previst al R.D., i d'altres mesures encaminades a la reducció dels residus d'envasos, tant en consumidor final com en la cadena de distribució). Fins a 2 punts

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



- b) **Gestió dels residus generats.** Caldrà presentar el Pla de prevenció de les pèrdues i el malbaratament alimentari (obligat per la Llei 3/2020, de prevenció de les pèrdues i el malbaratament alimentari). Es valoraran les mesures encaminades a la reducció de residus, d'acord amb la jerarquia de prioritats definida per la llei (prevenció de les pèrdues, ús per a alimentació humana, ús per a alimentació animal, o altres valoritzacions materials previstes), i la quantificació prevista.
Fins a 2 punts
- c) **Incorporació mesures d'estalvi i eficiència energètica** (sistemes d'estalvi i eficiència energètica en la il·luminació, en els sistemes de refrigeració, en el transport, etc). Fins a 1 punt.

1.21. Ofertes amb valors anormals o desproporcionats

La determinació de les ofertes anormals o desproporcionades es de durà a terme a criteri de la Mesa de concessió en funció de l'avaluació de la memòria d'explotació, memòria econòmica i tota la resta de criteris objectius i subjectius presentats pel licitador.

1.22. Termini de garantia

El termini de la garantia serà la mateixa que la durada de la concessió demanial.

1.23. Incompliments

Incompliments del contractista i penalitzacions referits a l'activitat comercial:

En el supòsit d'incompliment de les obligacions assumides pel titular de la concessió, l'Ajuntament podrà compel·lir-lo perquè les compleixi, amb imposició de sancions, per tal de garantir, en tot moment, el compliment de les obligacions derivades de l'activitat autoritzada.

En tot allò no disposat en el present plec el règim sancionador s'ajustarà al Decret 278/1993, de 9 de novembre, del Procediment Sancionador aplicable en els àmbits de la competència de la Generalitat, la Llei 39/2015 de Procediment Administratiu Comú i demés legislació aplicable.

La inspecció dels serveis serà duta a terme per personal municipal o bé personal contractat a tal efecte. Així mateix, l'Ajuntament es reserva la realització d'auditories per garantir el compliment dels estàndards de qualitat presentat per al licitador a la seva oferta.

En cas que el servei s'exerceixi incomplint les condicions establertes al present plec i/o a la concessió, si es constata el risc d'una afectació greu al medi ambient, a la seguretat o a la salut pública, es podrà ordenar, en la tramitació del procediment

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



sancionador, la suspensió de l'activitat fins que es comprovi el compliment de totes i cadascuna de les condicions exigides.

Si el risc constatat fos greu i imminent, la suspensió cautelar del servei de l'establiment podrà ser acordada de forma immediata i provisional, havent-se de confirmar o aixecar la mesura adoptada un cop escoltat el titular de la concessió.

Als anteriors efectes, l'ordre de suspensió, sense perjudici de ser immediatament executiva, vindrà acompanyada de l'obertura d'un tràmit d'audiència i vista. La mesura cautelar de suspensió de l'activitat adoptada es mantindrà fins que el titular no hagi donat compliment a la totalitat de les condicions, amb independència del procediment sancionador de la seva resolució.

Els incompliments del concessionari es qualificaran en:

- a) Lleus
- b) Greus
- c) Molt Greus

Es qualifiquen com a lleus els incompliments, compliments defectuosos o demores en l'execució de les prestacions objecte de la concessió que no estiguin tipificades com a greus o molt greus, que comportin una infracció de les condicions contractuals, comportant una deficient execució de les prestacions contractuals.

Són considerades infraccions lleus:

- a) L'incompliment reiterat dels horaris sobre preparació, abastament, obertura i tancament del lloc de venda.
- b) El tancament del lloc de venda fins a dos dies sencers, sense justificació ni sol·licitud d'autorització prèvia per part de l'Ajuntament.
- c) La inobservança de les normes relatives a la neteja, pulcritud i decòrum dels llocs de venda i dels seus titulars.
- d) Les discussions o aldarulls que no produeixin escàndol.
- e) La desobediència de les directrius o ordres de la direcció del mercat o òrgan municipal competent.
- f) No facilitar les inspeccions dels diversos serveis municipals.
- g) L'incompliment de les normes relatives a la càrrega i descàrrega i la distribució de mercaderies sense la utilització de carretons.
- h) L'estacionament, a l'aparcament per a clients o al moll de càrrega, de vehicles dels quals siguin titulars els operadors o els seus dependents, fora dels horaris o períodes de càrrega i descàrrega autoritzats.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



i) L'ocupació dels espais comuns del mercat amb caixes, mercaderies, deixalles, etc. fora de l'horari estrictament permès.

j) Qualsevol incompliment dels deures o obligacions regulats al present Reglament que no estigui qualificat expressament d'infracció greu o molt greu.

Són considerades infraccions greus:

a) La reincidència continuada de la mateixa infracció lleu.

b) L'exercici de l'activitat de venda sense col·locar en lloc visible els preus de cada producte, ni l'origen, incomplint la normativa vigent en etiquetatge i preus.

c) Els aldarulls que donin lloc a escàndol públic a l'interior del mercat.

d) La utilització de balances o altres instruments de pesar i mesurar que funcionin incorrectament.

e) La desobediència d'ordres o manca de respecte a l'alcaldia o de la delegació municipal competent.

f) Obstaculitzar de forma reiterada les inspeccions dels diversos Serveis Municipals.

g) No posar a la venda part dels gèneres que s'expedeixin quan així ho ordeni el Director.

h) La realització d'obres i instal·lacions sense prèvia autorització municipal.

i) La venda de productes no inclosos dins la denominació genèrica del lloc de venda.

j) La manca d'obertura al públic de la parada o lloc de venda durant més de dos dies, sense causa justificada mitjançant baixa mèdica per malaltia o accident.

k) Fumar en qualsevol part del recinte del mercat.

l) L'incompliment de les disposicions en matèria sanitària que, no obstant, no posin directament en perill la salut dels usuaris.

Són considerades infraccions molt greus:

a. La reiteració de faltes greus.

b. L'incompliment de les disposicions en matèria sanitària que puguin posar en perill la salut dels usuaris o que hagin causat danys a la salut dels usuaris.

c. El fet que no sigui exercida l'activitat comercial per part dels titulars dels llocs de venda, pel seu cònjuge o parella, per descendents o per dependents dels titulars o per treballadors autoritzats.

d. La defraudació continuada en la quantitat i qualitat dels gèneres venuts.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



e. El traspàs o cessió del lloc de venda sense acomplir les disposicions d'aquest Reglament.

f. El sotsarrendament del lloc de venda.

g. Romandre tancada al públic la parada, sense causa suficientment justificada ni autorització de l'Òrgan Competent, per espai de més de tres mesos, o bé els diferents tancaments que, sense excedir de tres mesos, comportin que la parada es trobi tancada més de tres mesos en el decurs d'un any.

h. El fet de tenir dependents que treballin en el lloc de venda sense complir les disposicions vigents en matèria de Seguretat Social i Riscos Laborals.

i. Impedir de forma reiterada les inspeccions dels diversos Serveis Municipals.

Per raó de les infraccions a què es refereix aquest Capítol, podran imposar-se les següents sancions:

a. Per a les infraccions lleus:

- Advertiment.
- Multa de 150,00 fins a 750,00 EUR.

b. Per a les infraccions greus:

- Multa de 751,00 fins a 1.500,00 EUR.
- Suspensió temporal de l'activitat per un màxim d'un mes.

c. Per a les infraccions molt greus:

- Multa de 1.501,00 fins a 3.000,00 EUR.
- Suspensió temporal de l'activitat per a un terme d'entre un a sis mesos.
- Revocació de la concessió o de la llicència, sense dret d'indemnització.

Quan així ho autoritzi la llei sectorial aplicable en l'àmbit de gestió objecte d'un requeriment municipal (fet per a corregir una situació o mancança en la formalitat d'un procediment) l'Ajuntament aplicarà el procediment de multa coercitiva, en els termes en que es trobi regulat per la normativa legal esmentada. La multa coercitiva és independent de les sancions que puguin imposar-se amb tal caràcter i compatible amb aquestes.

Les següents infraccions es qualifiquen com a relatives a la normativa de consumidors i usuaris i s'aplicarà la multa coercitiva quan així ho estableixi la llei:

a) Els següents apartats referents a les infraccions tipificades com a greus al punt 4.- b), d) k) i l).

b) Els següents apartats referents a les infraccions tipificades com a molt greus al punt 15.5.- b) i d).

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133



Pel que fa referència a les tasques de manteniment de les zones comarcals del Mercat de Sant Salvador s'estableixen les següents condicions de procediment sancionador:

Incompliments del contractista i penalitzacions referits al manteniment

Els incompliments es classifiquen en:

- a) Molt Greus
- b) Greus
- c) Lleus

Els incompliments que cometi l'adjudicatari en l'execució del servei, es classificaran com molt greus, greus i lleus.

La reiteració de incompliments molt greus poden portar a la resolució de la concessió. Les infraccions es sancionaran amb les multes que s'indiquen en cada apartat:

Incompliments molt greus: (1500 euros)

- No execució d'alguna de les revisions dins el mes en que s'han d'executar
- Deixar part d'un local sense electricitat durant 2 hores excepte per causes majors.
- La no intervenció en cas d'emergència dins el rang raonable.
- La prestació manifestament defectuosa i irregular dels serveis.
- Reiteració d'incompliments greus (més de 3)
- Retard sistemàtic en horaris i en la utilització dels mitjans establerts.
- Desobediència a les ordres de l'ajuntament relatives al servei, els procediments i a les normatives establertes.
- Incompliment reiteratiu de les condicions del plec.
- Falta d'elements i/o mesures de seguretat en la prestació del servei.
- Detecció en una inspecció per part d'una entitat inspectora d'un defecte greu a la instal·lació llevat que es pugui demostrar que no es podia detectar.
- No mantenir al dia la documentació penjada a la plataforma de Coordinació d'activitats Empresarials de l'Ajuntament.

Incompliments greus: (600 euros)

- Retard puntual en la prestació dels serveis no descrit com a emergència.
- Incident puntual entre el personal de l'empresa amb terceres persones, tant tracte incorrecte com en la prestació del servei.
- Reiteració de faltes lleus (més de 3)
- Modificació del servei sense causa justificada ni notificació prèvia.
- Retard dos setmanes en la tramesa dels registres o documentació una vegada feta l'actuació pertinent.
- Retard de una setmana en la tramesa d'un pressupost per la reparació o millora de la instal·lació.

Incompliments lleus: (200 euros)

- Incompliments de la concessió no previstos anteriorment que signifiquin un detriment de les condicions establertes.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133



2. QÜESTIONS DE CARÀCTER ADMINISTRATIU

2.1 Valor estimat de la concessió

2026 net (octubre - desembre)	50.287,50
Cànon 2027	205.173,00
Cànon 2028 net	209.276,46
Cànon 2029 net	213.461,99
Cànon 2030 net	217.731,23
Cànon 2031 net	222.085,85
Cànon 2032 net	226.527,57
Cànon 2033 net	231.058,12
Cànon 2034 net	235.679,28
Cànon 2035 net	240.392,87
2036 (gener - setembre)	183.900,55
1 era pròrroga 3 del 36 i 9 del 37	248.878,74
2 ona pròrroga 3 del 37 i 9 del 38	253.856,31
TOTAL VEC	2.738.309,48

2.2 Procediment de contractació

De conformitat amb allò establert a l'art. 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i el disposat a l'art. 60.2 del

Decret 336/88, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya, el procediment per a l'adjudicació de la present concessió demanial resta subjecte al principi de concurrència i la forma d'adjudicació de la mateixa serà el concurs, aplicant-se supletòriament el disposat a la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic.

2.3 Tramitació

Ordinària

2.4 Termini presentació ofertes.

20 dies naturals

2.5 Lloc presentació ofertes

Mitjançant l'eina digital Sobre Digital accessible mitjançant el Perfil del contractant de l'ajuntament.

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
2/2025/1597

Codi validació document:
15702200367252765133

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



2.6 Mesa de contractació

La mesa de contractació estarà formada per les següents persones:

President de la mesa:

- Titular: Gemma Romeu i Creixell (Tinenta alcalde de desenvolupament econòmic)
- Suplent: Miquel Medialdea Guijo (Tinent alcalde de Serveis a les persones i promoció social)

Vocals:

- Titular: Eduard Marcó Alberti, Secretari de l'Ajuntament
- Suplent: Víctor Laspalas i Zanuy, Representant assessoria jurídica
- Titular: José María García Pascual, Interventor de l'Ajuntament
- Suplent: Jordi Pagès Bru, representant d'intervenció
- Titular: Josep Cortés Llaó, Cap de contractació
- Vocal: Salvador Ventura Ventura, director de l'àrea de desenvolupament econòmic.
- Vocal: Ariadna Corbella, tècnica de mercats.

Secretària de la mesa:

- Titular: Olímpia González Villena
- Suplent: Una funcionària de l'ajuntament de Vilafranca del Penedès

2.7 Garantia definitiva

Garantia definitiva: 2 mensualitats del cànon d'adjudicació.

2.8 Assegurança RC exigida

1.000.000 €

Vilafranca del Penedès, en data de la signatura electrònica

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
15702200367252765133

