



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

INFORME TÈCNIC

Referència:	CONT2500047
Adreçat a:	Secretari, Interventora, Regidora de Contractació, unitat de Contractació, Regidor de Territori i sostenibilitat
Assumpte:	Informe tècnic per a la motivació del inici de la contractació de les OBRES D'URBANITZACIÓ DEL PAU-12 ANTIGA PLAYTEX DE CASTELLAR DEL VALLÈS (rectificat)

ANTECEDENTS

La Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local al article 25, dins els apartats 1 i 2d, estipula:

"1. El municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure activitats i prestar els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal en els termes que preveu aquest article.

2. El municipi exerceix, en tot cas, com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les comunitats autònomes, en les matèries següents:

- a) Urbanisme: planejament, gestió, ejecció y disciplina urbanística. Protecció y gestió del Patrimoni històric. Promoció y gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació y rehabilitació de la edificació.*

RESULTA

1. Motius que justifiquen la necessitat i idoneïtat de la contractació:

D'acord amb el que s'expressa al l'article 28 de la LCSP 2017 els motius que justifiquen la necessitat i idoneïtat de la present contractació, són els següents:

- Les necessitats d'habitatge derivades de la Memòria Social del POUM es fa evident la necessitat i urgència de situar en l'àmbit objecte del present projecte d'urbanització habitatges social.
- L'Ajuntament de Castellar del Vallès disposa d'unes finques incloses en un polígon d'actuació urbanística PAU-12 Antiga Playtex per desenvolupar. Els solars compresos en aquest àmbit del polígon d'actuació urbanística són de titularitat municipal.
- Vist que AJTecnics, han redactat el projecte bàsic i executiu de les obres d'urbanització del PAU-12 Antiga Playtex de Castellar del Vallès.

2. Objecte del contracte:

L'objecte del contracte consisteix en necessitat d'urbanització del polígon d'actuació PAU-12 en quan a vials, serveis i zones verdes per garantir el desenvolupament urbanístic del sector.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824
Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

El PAU-12 es localitza a la banda de ponent de la carretera B-124, i queda delimitat pels carrer Ronda Turuguet, Josep Vicenç Foix i la pròpia carretera B-124.
Un cop urbanitzat permetrà la futura edificació d'habitatge social i equipaments en les parcel·les resultants.

3. Divisió en Lots:

Vist el projecte d'obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès, redactat pel despatx tècnic AJTecnics, per encàrrec de l'Ajuntament i aprovat definitivament la Junta de Govern Local en sessió de data 30 d'abril de de 2024, i publicat al BOPB en data 15 de maig de 2024, es tracta d'una unitat funcional per la qual cosa es valora la conveniència d'efectuar la contractació en un únic lot, justificat pel la necessitat de coordinar les diverses prestacions incloses en l'objecte del contracte, cosa que es faria mes dificultosa en cas d'existir diversos adjudicataris.

4. Caràcter del contracte i règim jurídic

Es tracta d'un contracte del sector públic de caràcter administratiu, de conformitat amb el que disposen els articles 2.1, 3, 5 i 25 de la LCSP 2017, tipificat com a d'obres dels previstos en l'article 6 de dita llei, atenent al contingut de les seves prestacions.
De conformitat amb la definició dels contractes públics d'obres que conté l'article 2.6 de la Directiva 2014/24/UE, d'efecte directe, i a l'import del llindar comunitari actual dels contractes d'obres establert en l'article 20 de la LCSP 2017, aquest contracte d'obres no està subjecte a regulació harmonitzada.
El règim jurídic aplicable al contracte, amb caràcter preferent, és el previst pel plec de clàusules administratives particulars, pels seus annexos i el quadre de característiques que l'acompanya, pel projecte tècnic de les obres i per la proposició presentada per l'adjudicatari.
Tots aquests documents tenen caràcter vinculant i contractual i regulen l'adjudicació i execució del contracte.
En cas de discrepància entre el que es disposa en el projecte d'obres i en el plec de clàusules administratives particulars prevaldrà el que es disposa en aquest últim.

5. Determinació del preu del contracte

L'article 102 LCSP 2017, exigeix als òrgans de contractació que el preu sigui adequat per al compliment efectiu del contracte mitjançant l'estimació correcta del seu import, atenent el preu general de mercat.

6. Valor estimat del contracte:

	PBL IVA exclòs	MODIFICACIÓ	VALOR ESTIMAT CONTRACTE
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	2.660.961,40 €	0	2.660.961,40 €

7. **Pressupost basic de licitació:** 2.660.961,40 euros (IVA exclòs) i 3.219.763,29 € (IVA inclòs).



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

8. Certificat d'existència de crèdit i aprovació de la despesa

El projecte complert suma un import total, iva exclòs, de 2.660.961,40 € (3.219.763,29 € IVA inclòs), amb càrrec a l'aplicació pressupostària A1-1523-681.00 Urbanització polígon d'actuació PAU-12 "Antiga Playtex". Caldrà adjuntar a l'expedient de contractació la fiscalització i l'autorització de la despesa.

La despesa s'haurà d'aprovar en l'acord de convocatòria de la licitació.

9. Justificació dels criteris que caldrà tenir en consideració per l'adjudicació del contracte

- Oferta econòmica.
- Altres millores

En concret es podran incorporar al plec de condicions els següents criteris, amb el corresponent percentatge de puntuació:

1.-Criteris automàtics (fins a 90 punts)

1.1.-Oferta Econòmica (fins a 80 punts)

Es valorarà l'oferta de manera que a la més econòmica se li assignarà 80 punts. Les ofertes s'avaluaran mitjançant l'aplicació de la fórmula següent:

$$\text{Puntuació} = \left[1 - \left(\frac{P_{lic} - P_b}{I_{lic}} \right) * \left(\frac{1}{M} \right) \right] * 80$$

P_b = import de la oferta més baixa

P_{lic} = preu del licitador

I_{lic} = import base de licitació

M = factor de modulació

A on el factor de modulació M **pren el valor 1.**

Aquesta fórmula ajusta proporcionalment les puntuacions assignades amb la proporció entre l'import de les ofertes presentades i el pressupost de licitació. Amb aquesta fórmula lineal la puntuació de les ofertes també depèn directament de l'import de la millor oferta però no de la proporció que separi la millor oferta de la resta d'ofertes, sinó de la proporció que separi cadascuna de les ofertes del pressupost de licitació

La distància de puntuació entre cadascuna de les ofertes serà proporcional respecte la distància de l'import de cadascuna de les ofertes del pressupost de licitació.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

Quedaran desqualificades les ofertes que proposin un import econòmic superior al pressupost de licitació.

1.2. Millores relatives al període de garantia i servei d'assistència postvenda (fins a 5 punts).

- Criteri de puntuació:

Termini de garantia mínim de 12 mesos des de recepció de les obres (contractual)

La millora es valorarà a partir dels 12 mesos, l'oferta amb major termini tindrà una puntuació de 5 punts.

S'aplicarà la següent fórmula :

$$P = 5 \times (OF/OM)$$

P= puntuació

OF= Oferta del licitador (en nombre absolut de mesos de garantia)

OM= Oferta amb el nombre més alt de mesos ofertat en concepte de garantia)

La resta d'ofertes serà proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal. El període màxim total es fixa en 48 mesos des de recepció de les obres, que corresponen als **36 mesos addicionals** respecte als 12 mesos mínims obligatoris.

El compromís relatiu al període de garantia i servei d'assistència postvenda inclou, a càrrec del contractista, el cost de la mà d'obra, desplaçaments, materials, i la reposició de qualsevol peça o element constructiu (ferms, instal·lacions, equipaments, mobiliari urbà,...) o element d'acabat (pintures, revestiments, paviments, acabats...) de la urbanització que sigui necessari per:

- la reparació de qualsevol patologia derivada d'un defecte de construcció.
- la reparació o substitució de qualsevol element que s'hagi subministrat defectuós.

El compromís també inclou:

- l'establiment de línies telefòniques d'atenció a l'usuari, amb assistència 24 hores al dia els 365 dies a l'any, per tal de recollir, gestionar i resoldre les incidències i/o avaries al llarg del període de garantia.

- la rapidesa de la resposta a una demanda concreta: amb presència a la promoció abans de 24 hores per avaries normals, i abans de 3 hores per avaries urgents.

Es consideren avaries urgents les que precisen el restabliment dels serveis essencials (com d'aigua potable, d'aigua calenta sanitària, d'enllumenat i de funcionament de la xarxa de sanejament, de les condicions d'utilització dels espais d'accés als habitatges).

Queda exclòs de les tasques de postvenda, i per tant no es consideren a càrrec del contractista, les següents patologies:



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

- patologies originades per negligència o mal ús de l'usuari.
- patologies produïdes per actes vandàlics.
- patologies provocades per sinistres naturals o incendis.

Condicions imprescindibles per puntuar el compromís:

Presentar signat el document de declaració on es manifesta el compromís relatiu al període de garantia i servei d'assistència postvenda dels elements constructius a càrrec del contractista.

L'empresa adjudicatària que hagi fet una proposta d'ampliació addicional de garantia, podrà sol·licitar la devolució de l'aval una vegada hagi finalitzat el termini licitat i el tècnic hagi informat favorablement la devolució.

1.3 Millores relatives al manteniment correctiu i preventiu de les instal·lacions i de la urbanització (fins a 5 punts)

- Criteris de puntuació:

Es valorarà les millores del manteniment correctiu i preventiu d'acord amb el Pla de Manteniment, tant en les instal·lacions que componen la urbanització, com la mateixa urbanització:

L'oferta amb major termini de manteniment correctiu i preventiu de les instal·lacions tindrà una puntuació de 5 punts. La resta, proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal. El període màxim total a valorar es fixa en 48 mesos des de recepció de les obres, que corresponen a 48 mesos addicionals.

S'aplicarà la següent fórmula :

$$P = 5 \times (OF/OM)$$

P= puntuació

OF= Oferta del licitador (en nombre absolut de mesos de manteniment)

OM= Oferta amb el nombre més alt de mesos licitat en concepte de manteniment)

El compromís de manteniment de les instal·lacions inclou, a càrrec del contractista :

1. Redactar el Pla de Manteniment incloent-hi el mecanisme de control: informe setmanal - mensual - semestral amb fitxa descriptiva de les actuacions preventives i correctives ha realitzar.
2. La vigilància i reposició, incloent totes les despeses (cost de la mà d'obra, desplaçaments, materials) de qualsevol peça o element que sigui necessari pel correcte funcionament del sistema, a càrrec del contractista.

Queden excloses de les tasques de manteniment, i per tant no es consideren a càrrec del contractista, les patologies originades per negligència o mal ús de l'usuari, actes vandàlics i/o sinistres naturals.

Condicions imprescindibles per puntuar en qualsevol dels apartats relatius al manteniment de les instal·lacions:



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

Presentar signat el document de la declaració on es manifesta el compromís relatiu al manteniment de les instal·lacions a càrrec del contractista.

Per tant per a la devolució de la fiança, aquesta s'estendrà en cas de presentar alguna d'aquestes millores i no se'n farà la devolució fins finalitzada la possible ampliació de la garantia o el manteniment.

2.-Judici de valors (**fins a 10 punts**)

En aquest apartat es tindrà en compte el coneixement i estudi previ de l'obra licitada, descrivint en cada un dels apartats a continuació descrits:

Descripció de l'obra a construir **punts**

0-3

Es valorarà que la descripció sigui completa i que s'identifiquin aquells elements que comportin una singularitat, per exemple, per raons d'execució de partides d'obra, singularitat, dificultat tècnica, etc.

La descripció es correspon amb el projecte i denota un ampli coneixement de l'obra a construir, indicant tots els aspectes significatius que cal tenir en compte en la seva execució (per raons d'execució de partides d'obra, singularitat, dificultat tècnica, etc.)
Fins a 3 punts

La descripció es correspon amb el projecte, sense destacar els aspectes significatius que cal tenir en compte en la seva execució. Fins a 1,5 punts

La descripció no es correspon amb el projecte i denota poc coneixement de l'obra i/o el seu contingut pot entrar en conflicte amb alguns dels aspectes significatius de l'obra o no es presenta. 0 punts

Implantació de l'obra i tancaments:

0-3 punts

Es valorarà que la proposta tingui en compte tots els requeriments del projecte, que arribi a un bon detall de concreció i que aportï avantatges respecte a la solució prevista en el projecte, atenent a necessitats organitzatives, de seguretat o minimització d'impacte ambiental.

La descripció compleix amb els requeriments del projecte, incloent detalls que desenvolupen o aporten avantatges al projecte. Fins a 3 punts

La descripció aportada compleix els requeriments del projecte, sense entrar en detalls concrets. Fins a 1,5 punt

No es presenta l'apartat o té mancances molt significatives que fan que la proposta no sigui adequada a les necessitats de l'obra. 0 punts

Afectacions a tercers:

0-2 punts

Es valorarà que s'identifiquin totes les afectacions així com les possibles propostes d'avantatges de minimització respecte les previstes en el projecte.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

La descripció compleix amb els requeriments del projecte, incloent detalls i aportacions que resulten significatives i representen una avantatge als requeriments del projecte. Fins a 2 punts

La descripció aportada compleix els requeriments del projecte, sense propostes de minimització de les afeccions a tercers significatives que representin una avantatge respecte el projecte. Fins a 1 punt

No es presenta l'apartat o té mancances molt significatives que fan que la proposta no sigui adequada a les necessitats de l'obra. 0 punts

Serveis afectats:

0-2 punts

Es valorarà que s'identifiquin tots els serveis que puguin resultar afectats durant l'execució de l'obra i la seva implicació en el pla de treballs, prenent les mesures adients per tal que no condicionin negativament el termini d'execució. Es consideraran en la valoració les propostes d'avantatge d'aportació de dispositius de detecció de serveis.

La relació es correspon amb el que s'indica al projecte, i inclou detalls i aportacions que resulten significatives i representen una avantatge als requeriments del projecte. Fins a 2 punts

La relació es correspon amb el que s'indica al projecte, sense aportar detalls i aportacions que resulten significatives i representen una avantatge als requeriments del projecte. Fins a 1 punt

No es presenta l'apartat o té mancances molt significatives que fan que la proposta no sigui adequada a les necessitats de l'obra. 0 punts

10. Durada del contracte

El termini d'execució de les obres es:
12 mesos

11. Preu del contracte

En base al projecte redactat per AJTecnics, l'import previst per a la execució del contracte és de (IVA exclòs):

2.660.961,40 € (abans IVA)

Codi CPV

El codi assignat a aquesta actuació és el:

45233260-9 Treballs de construcció de vies de vianants

Determinació dels criteris objectius de solvència

Atès el import de la obra a executar, en aquest cas s'exigirà al contractista que disposi de les dues següents classificacions obligatòries (grup G i I), igual o superior a les següents:



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

- ✓ Categoria 4 – grup G – subgrup 6
- ✓ Disposar d'una de les següents classificacions:
 - ❑ Categoria 3 – grup I – subgrup 5
 - ❑ Categoria 3 – grup I – subgrup 6

MITJANS TÈCNIS I DE PERSONAL

- Relació del personal tècnic o de les unitats tècniques integrades o no l'empresa, amb dedicació al contracte i l'equip tècnic que es dedicarà al contracte.
- Baixa temerària
- S'aplicarà la baixa temerària d'acord amb els següent càlcul:

Baixa temerària o desproporcionada

Es consideraran, en principi, com a temeràries o desproporcionades aquelles **ofertes econòmiques** que es trobin en algun dels següents supòsits:

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormals o temeraris s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació:

a. Si concorre una empresa licitadora, es considera que l'oferta és anormal si compleix els dos criteris següents:

1. Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.
2. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació, avaluable de forma automàtica diferents del preu, sigui superior al 80% de la puntuació total.

b. Si concorren dues empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi el criteri següent:

1. Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica sigui superior en més d'un 20% a la puntuació total més baixa.

c. Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi un dels dos criteris següents:

1. Quan no hi ha cap puntuació per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions de criteris avaluable de forma automàtica:
 - Que la puntuació de la oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de totes les puntuacions.
2. Quan hi ha puntuacions per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions de criteris avaluable de forma automàtica:
 - Que, un cop excloses les puntuacions inferiors al 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions, la puntuació de la oferta sigui



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/1824

Nom: Obres d'urbanització del PAU-12 antiga Playtex de Castellar del Vallès (rectificat) CONT2500047

superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les puntuacions que no han estat excloses.

En aquest supòsit, si s'aprecia una baixa temerària s'aplicaria el tràmit previst legalment. Els licitadors que incorrin en baixa temerària se'ls requerirà que justifiquin la viabilitat de la seva oferta, mitjançant memòria tècnica i documentant i acreditant tota la documentació aportada, de descomptes de proveïdors, bonificacions que gaudeixi l'empresa, subvencions i altres situacions avantatjoses i excepcionals, els comptes presentats al registre mercantil, així com el càlcul detallat per partides que preveu en la seva oferta i l'import del benefici industrial.

Per tot el que s'ha exposat

S'INFORMA

que es pot iniciar el corresponent procediment de contractació.

Signat digitalment en la data que consta en la signatura.