



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

FRANCESC BLANCH CARLES arquitecte municipal de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, redacta el següent informe en relació l'estimació dels costos de redacció dels estudis previs a l'Estudi urbanístic per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu, lots 1, 2, 3, i 4.

INFORME

1. Antecedents

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té com a una de les prioritats estratègiques l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi, i considera la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques com a un dels seus eixos principals. En els últims anys s'ha constatat la manca de sòl per activitats econòmiques, sobretot pel què fa a parcel·les mitjanes i grans degudament condicionades per donar resposta a les necessitats de trasllat d'activitats existents mal ubicades, o situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament.

Agafant com a punt de partida els estudis previs elaborats l'any 2023, l'Ajuntament vol impulsar el desenvolupament urbanístic del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols, partint d'una anàlisi prèvia que li permeti valorar la seva viabilitat tècnica, econòmica i ambiental, tot disposant d'una visió de conjunt que permeti adoptar les decisions sobre l'oportunitat del seu desenvolupament i defineixi el marc urbanístic que caldrà seguir per la seva concreció.

L'ajuntament vol licitar la redacció dels "Treballs complementaris d'anàlisi i estudis previs a l'Estudi urbanístic per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols", i és necessari poder determinar els costos de redacció d'aquests documents de cara a la seva licitació.

Aquests treballs, per les seves característiques, s'estructuren en quatre lots:

- LOT 1: Elaboració base topogràfica
- LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.
- LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.
- LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

2. Objecte del present document

L'objecte del present informe és la determinació de l'import base de licitació de cadascun dels diferents lots que es volen encarregar.

3. Consideracions generals

Als efectes de determinar els honoraris de cadascun dels Lots de la present licitació, i per tal d'obtenir uns valors de referència, s'han assimilat aquest treballs als establerts al barem d'honoraris del COAC.

L'estimació dels costos salarials s'ha calculat en base al següent esquema:

- Llicenciat tècnic superior 50 €/h
- Diplomant tècnic mig 40 €/h
- Grau mitjà 20 €/h
- Serveis administratius 15 €/h

4. Determinació de l'import base de licitació del Lot 1.

El treball consisteix en l'aixecament taquimètric amb dibuix de plànols topogràfics 2D i 3D d'infraestructures i espais oberts per a disposar d'una nova base a l'escala a 1/1.000, amb corbes de nivell cada 0,50 m. El sistema de referència ha de ser l'anomenat ETRS89.

L'àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m².

Per la determinació dels honoraris s'utilitza el barem d'honoraris del COAC.

La fórmula a aplicar és la següent:

$$H = S \times C \times Ka \times Fs / 100$$

Essent,

S, superfície en m²

Ka, coeficient d'actualització per l'any 2025 és de 1.83.

C, coeficient de dificultat segons el següent quadre:



Classe de terreny	Els accidents topogràfics permeten fer des de l'estació observacions a distàncies	C
Plans	de 400 o més metres	0,80
Ondulats	entre 200 i 400 metres	1,00
Accidentats	entre 100 i 200 metres	1,25
Abruptes	inferiors a 100 metres	1,60

Fs, coeficient de superfície segons els següent quadre:

Superfície en m2		Fs
Fins a	15.000 m²	3,70
Fins a	30.000 m²	3,50
Fins a	45.000 m²	3,30
Fins a	60.000 m²	3,15
Fins a	75.000 m²	2,95
Fins a	90.000 m²	2,80
Fins a	110.000 m²	2,65
Fins a	130.000 m²	2,45
Fins a	150.000 m²	2,30
Fins a	180.000 m²	2,10
Fins a	210.000 m²	1,95
Fins a	240.000 m²	1,80
Fins a	270.000 m²	1,60
Fins a	350.000 m²	1,45
Fins a	450.000 m²	1,30
Fins a	600.000 m²	1,10
Fins a	800.000 m²	0,90
Fins a	1.000.000 m²	0,75
més grans		0,55

Honoraris H = 444.109,201m² x 1 x 1.83 x 1.30 = 10.565.36 €

S'estableix el **pressupost base de licitació per al Lot 1 en 10.000 € sense IVA.**

El pressupost de licitació s'entén compresiu de la totalitat del contracte i porta implícites totes les despeses directes i indirectes que el contractista ha de realitzar per a la normal execució del contracte. S'inclouen tota classe de despeses de l'activitat no essent possible afegir despeses varies com ara dietes, taxes, visats col·legials, quilometratge, etc... També s'entenen inclosos tots els costos derivats dels mitjans materials, tècnics o humans necessaris per prestar adequadament el servei, incloent les despeses generals o d'estructura i el benefici industrial. A continuació es detalla el pressupost del contracte (article 100 de la LCSP):



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Tècnic mig	40,00 €/h	125,00 h	5.000,00 €
Grau mitjà	20,00 €/h	90,00 h	1.800,00 €
Serveis administratius	15,00 €/h	22,86 h	342,86 €
Costos directes			
Costos Salarials			7.142,86 €
Material i consumibles			840,34 €
Assegurances, desplaçaments, altres			420,17 €
Subtotal			8.403,36 €
Despeses generals		13%	1.092,44 €
Benefici Industrial		6%	504,20 €
Pressupost base de licitació (sense IVA)			10.000,00 €
IVA		21%	2.100,00 €
Pressupost base de licitació (IVA inclòs)			12.100,00 €
Es considera que el cost del personal representa el 85% del cost total del servei			

5. Determinació de l'import base de licitació del Lot 2.
Els treballs ambientals es centraran en l'anàlisi i caracterització del sector i les seves diferents parts (finques, horts, bosc,..., Parc de Gustinoi), de manera especial pel que fa als àmbits actuals de sòl no urbanitzable que es preveuen transformar com a sòl urbanitzable.
El contingut d'aquests treballs equivaldria parcialment al de l'informe de sostenibilitat ambiental definit a l'article 70 de Reglament (en concret, als apartats a), d) i e) de l'esmentat article).

Als efectes de determinar els honoraris dels estudis ambientals s'ha adoptat com a criteri assimilar-los als estudis ambientals que es requeririen en el desenvolupament d'un pla parcial, que d'acord amb el barem d'honoraris del COAC, s'estableixen en un 10% dels honoraris del planejament derivat corresponents a la redacció d'un pla parcial.

La determinació dels honoraris d'un pla parcial, com en el cas que ens ocupa, amb un territori ocupat per edificacions o urbanitzacions preexistents en proporció inferior al 25%, es determina segons la fórmula:
$$H = (231 \times Ka \times Fp \times S)$$

Essent,
Ka, coeficient d'actualització per l'any 2025 és de 1.83.
Fp, factor resultant de la següent taula.
S, superfície total en hectàrees.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Ha				Factor Fp				
				Edificabilitat m²st/m²s				
				Fins a 0,25	> 0,25 a 0,50	>0,50 a 1	> 1 a 1,50	> de 1,50
		Fins a	1	16,00	19,00	22,00	25,00	28,00
Més de	1	Fins a	5	14,00	16,00	19,00	21,00	24,00
Més de	5	Fins a	10	12,00	14,25	16,50	18,75	21,00
Més de	10	Fins a	15	10,65	12,65	14,65	16,65	18,65
Més de	15	Fins a	20	10,00	11,85	13,75	15,60	17,50
Més de	20	Fins a	25	8,65	10,30	11,90	13,50	15,15
Més de	25	Fins a	30	8,00	9,50	11,00	12,50	14,00
Més de	30	Fins a	40	7,35	8,70	10,10	11,50	12,85
Més de	40	Fins a	50	6,70	7,95	9,20	10,50	11,70
Més de	50	Fins a	75	4,75	5,60	6,50	7,40	8,30
Més de	75	Fins a	100	4,20	4,95	5,75	6,50	7,30
Més de	100	Fins a	125	3,70	4,40	5,10	5,80	6,50
Més de	125	Fins a	150	3,30	3,95	4,55	5,20	5,80
Més de	150	Fins a	200	2,95	3,50	4,05	4,60	5,15
Més de	200	Fins a	250	2,40	2,85	3,30	3,75	4,20
Més de	250	Fins a	300	2,15	2,55	2,95	3,35	3,75
Més de	300	Fins a	400	1,80	2,10	2,45	2,80	3,10
Més de	400	Fins a	500	1,40	1,70	1,95	2,20	2,50
Més de	500	Fins a	650	1,30	1,55	1,80	2,05	2,30
Més de	650	Fins a	800	1,20	1,45	1,70	1,90	2,10
Més de	800	Fins a	1.000	1,16	1,38	1,60	1,80	2,00
Més de	1.000	Fins a	1.500	1,13	1,34	1,55	1,75	1,95
Més de	1.500	Fins a	2.000	1,09	1,30	1,50	1,70	1,90
		Més de	2.000	1,05	1,25	1,45	1,65	1,85

En aplicació de la fórmula anterior els honoraris totals resulten:
 $H = (231 \times 1.83 \times 10.3 \times 25.79) = 112.275,57 \text{ €}$

D'acord amb el barem d'honoraris, per documents independents del tipus mediambiental s'han d'establir com a honoraris el 10% dels honoraris totals, essent de 11.227,57 €.

S'estableix el pressupost base de licitació per al Lot 2 en 11.000 € sense IVA.

El pressupost de licitació s'entén comprensiu de la totalitat del contracte i porta implícites totes les despeses directes i indirectes que el contractista ha de realitzar per a la normal execució del contracte. S'inclouen tota classe de despeses de l'activitat no essent possible afegir despeses varies com ara dietes, taxes, visats col·legials, quilometratge, etc... També s'entenen inclosos tots els costos derivats dels mitjans materials, tècnics o humans necessaris per prestar adequadament el servei, incloent les despeses generals o d'estructura i el benefici industrial. A continuació es detalla el pressupost del contracte (article 100 de la LCSP):



Tècnic superior	50,00 €/h	71,00 h	3.550,00 €
Tècnic mig	40,00 €/h	68,00 h	2.720,00 €
Grau mitjà	20,00 €/h	58,00 h	1.160,00 €
Serveis administratius	15,00 €/h	28,48 h	427,14 €
Costos directes			
Costos Salaries			7.857,14 €
Material i consumibles			924,37 €
Assegurances, desplaçaments, altres			462,18 €
Subtotal			9.243,70 €
Despeses generals	13%	1.201,68 €	
Benefici Industrial	6%	554,62 €	
Pressupost base de licitació (sense IVA)			11.000,00 €
IVA	21%	2.310,00 €	
Pressupost base de licitació (IVA inclòs)			13.310,00 €

Es considera que el cost del personal representa el 85% del cost total del servei

6. Determinació de l'import base de licitació del Lot 3.
Partint de la proposta d'ordenació indicativa que figurava a la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023 caldrà analitzar i formular propostes en relació a la identificació i anàlisi de les infraestructures i serveis existents i avaluació i estimació dels nous requeriments, definició de les característiques de traçat de la Ronda Nord, estimació inicial dels costos totals de l'actuació.

Per la determinació dels honoraris s'utilitza el barem d'honoraris del COAC.

Als efectes de determinar els honoraris s'han adoptat com a superfície de l'actuació, la superfície de la proposta de Ronda Nord establerta a la memòria preliminar a què fem referència al punt anterior. D'acord amb aquesta memòria el traçat de la Ronda dins l'àmbit té una longitud de 879 m, i una amplada variable d'entre 13 i 22 metres, amb un total de dues rotondes. Als efectes de determinació de la superfície s'adopta una amplada de 22 metres que ha de compensar la superfície de les rotondes. D'aquesta manera als efectes de definició d'un pressupost estimat per al càlcul dels honoraris, es suposa una superfície de la Ronda de 19.338 m². Sobre aquesta superfície s'aplica un mòdul de repercussió per superfície, de 180 €/m², el què resulta un pressupost d'execució material de 3.480.840 €. Els honoraris s'obtenen en aplicació de la formulació següent:
$$Hu = (Pb \times Cb/100) + (Pc \times Cc/100)$$

On,
Hu, honoraris totals.
Pb, pressupost d'execució material corresponent a la urbanització bàsica
Pc, pressupost d'execució material corresponent a la urbanització complementària
Cb, coeficient resultant segons la taula
Cc, coeficient resultant segons la taula



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

P/Ka				Cb	Cc
		Fins a	30.000 €	7,35	10,50
Més de	30.000 €	Fins a	50.000 €	6,93	9,98
Més de	50.000 €	Fins a	100.000 €	6,62	9,45
Més de	100.000 €	Fins a	150.000 €	6,41	8,93
Més de	150.000 €	Fins a	200.000 €	6,20	8,40
Més de	200.000 €	Fins a	300.000 €	6,00	7,88
Més de	300.000 €	Fins a	400.000 €	5,78	7,35
Més de	400.000 €	Fins a	500.000 €	5,57	7,04
Més de	500.000 €	Fins a	650.000 €	5,36	6,72
Més de	650.000 €	Fins a	800.000 €	5,15	6,51
Més de	800.000 €	Fins a	1.000.000 €	4,94	6,30
Més de	1.000.000 €	Fins a	1.300.000 €	4,73	6,09
Més de	1.300.000 €	Fins a	1.650.000 €	4,62	5,88
Més de	1.650.000 €	Fins a	2.000.000 €	4,52	5,67
Més de	2.000.000 €	Fins a	2.500.000 €	4,41	5,46
Més de	2.500.000 €	Fins a	3.000.000 €	4,31	5,25
Més de	3.000.000 €	Fins a	4.000.000 €	4,20	5,15
Més de	4.000.000 €	Fins a	5.000.000 €	4,10	5,04
Més de	5.000.000 €	Fins a	7.000.000 €	4,00	4,94
Més de	7.000.000 €	Fins a	10.000.000 €	3,89	4,83
Més de	10.000.000 €	Fins a	20.000.000 €	3,78	4,73
		Més de	20.000.000 €	3,68	4,62

On P és el pressupost estimat a PEM, i Ka el coeficient d'actualització que per a l'any 2025 és de 1.83.

Les obres d'urbanització bàsica consisteixen en els treballs de moviments de terres, per definir les traces i rasants de la vialitat, la realització de les xarxes soterrades de serveis d'abastament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, sanejament, telecomunicacions i gas, amb definició dels nodes de connexió, dipòsits, centrals de transformació, etc... Les obres d'urbanització complementària corresponen als treballs de pavimentació de calçades i voravies, arbrat, escales, enllumenat públic, disseny urbà amb mobiliari, jardineria, parcs i recs.
Als efectes de determinació del pressupost s'estima que les obres bàsiques representen el 65% del total de les obres, i les complementàries el 35%.

$$Pb = 3.480.840 \text{ €} \times 65\% = 2.262.546 \text{ €}$$
$$Pc = 3.480.840 \text{ €} \times 35\% = 1.218.294 \text{ €}$$

En aplicació de la formulació indicada, els honoraris totals resulten:
$$Hu = (2.262.546 \times 4.52/100) + (1.218.294 \times 5.67/100) = 171.344,35 \text{ €}$$

Segons el mateix barem, els avantprojectes dels projecte d'urbanització s'estableixen en un 20% dels honoraris totals, als efectes del present estudi s'estima que no arriba a l'abast d'un avantprojecte i per tant es considera que l'estudi representa el 50% dels honoraris d'un avantprojecte.
$$\text{Avantprojecte 20\% dels honoraris } Hu = 20\% \times 171.344,35 \text{ €} = 34.268,87 \text{ €}$$

El 50% dels honoraris de l'avantprojecte que correspondria amb la tipologia d'estudi previst, representen uns honoraris de 17.134,43 €.

En treballs per a l'administració, es pot ajustar fins a un 20% els honoraris resultants de l'anterior càlcul, per tant s'estableix el **pressupost base de licitació per al Lot 3 en 13.500 € sense IVA.**



El pressupost de licitació s'entén comprensiu de la totalitat del contracte i porta implícites totes les despeses directes i indirectes que el contractista ha de realitzar per a la normal execució del contracte. S'inclouen tota classe de despeses de l'activitat no essent possible afegir despeses varies com ara dietes, taxes, visats col·legials, quilometratge, etc... També s'entenen inclosos tots els costos derivats dels mitjans materials, tècnics o humans necessaris per prestar adequadament el servei, incloent les despeses generals o d'estructura i el benefici industrial. A continuació es detalla el pressupost del contracte (article 100 de la LCSP):

Tècnic superior	50,00 €/h	87,00 h	4.350,00 €
Tècnic mig	40,00 €/h	84,00 h	3.360,00 €
Grau mitjà	20,00 €/h	72,00 h	1.440,00 €
Serveis administratius	15,00 €/h	32,86 h	492,86 €
Costos directes			
Costos Salarials			9.642,86 €
Material i consumibles			1.134,45 €
Assegurances, desplaçaments, altres			567,23 €
Subtotal			11.344,54 €
Despeses generals		13%	1.474,79 €
Benefici Industrial		6%	680,67 €
Pressupost base de licitació (sense IVA)			13.500,00 €
IVA		21%	2.835,00 €
Pressupost base de licitació (IVA inclòs)			16.335,00 €

Es considera que el cost del personal representa el 85% del cost total del servei

7. Determinació de l'import base de licitació del Lot 4.

Els treballs a portar a terme tindran una part inicial de caràcter prospectiu, per tal d'avaluar la necessitat i la viabilitat de la creació d'un pol de sòl destinat a activitats econòmiques a Sant Feliu de Guíxols en el context municipal i supramunicipal.

La segona part del treball consistirà, pròpiament, en l'avaluació de la viabilitat econòmica del desenvolupament del sector a partir de l'estimació inicial dels costos de l'actuació i de les conclusions de les anàlisis d'oferta i demanda estudiades.

L'estudi plantejarà diferents escenaris per fer factible la viabilitat del desenvolupament de l'actuació, incloent-hi previsions de finançament públic cas de ser imprescindibles.

Per la determinació dels honoraris s'utilitza el barem d'honoraris del COAC.

Als efectes de determinar els honoraris dels estudis de viabilitat econòmica s'ha adoptat com a criteri assimilar-los a l'avaluació econòmica que es requerien en el desenvolupament d'un pla parcial, que d'acord amb el barem d'honoraris del COAC, s'estableixen en un 10% dels honoraris del planejament derivat corresponents a la redacció d'un pla parcial.

El honoraris totals del pla parcial s'han justificat a l'apartat 4 del present informe.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

En aplicació de la fórmula anterior els honoraris totals resulten:
 $H = (231 \times 1.83 \times 10.3 \times 25.79) = 112.275,57 \text{ €}$

D'acord amb el barem d'honoraris, per documents independents del tipus avaluació econòmica s'han d'establir com a honoraris de l'estudi econòmic el 10% dels honoraris totals, essent de 11.227,57 €.
Entenent que no es tracta del nivell de detall i concreció d'un pla parcial, i que es tracta d'uns estudis previs, s'aplica un 20% de reducció sobre l'import indicat de manera que s'estableix el **pressupost base de licitació per al Lot 4 en 9.000 € sense IVA.**

Tècnic superior	50,00 €/h	58,00 h	2.900,00 €
Tècnic mig	40,00 €/h	56,00 h	2.240,00 €
Grau mitjà	20,00 €/h	48,00 h	960,00 €
Serveis administratius	15,00 €/h	21,90 h	328,57 €
Costos directes			
Costos Salarials			6.428,57 €
Material i consumibles			756,30 €
Assegurances, desplaçaments, altres			378,15 €
Subtotal			7.563,03 €
Despeses generals	13%		983,19 €
Benefici Industrial	6%		453,78 €
Pressupost base de licitació (sense IVA)			9.000,00 €
IVA	21%		1.890,00 €
Pressupost base de licitació (IVA inclòs)			10.890,00 €

Es considera que el cost del personal representa el 85% del cost total del servei

A Sant Feliu de Guíxols, el 5 de novembre del 2025.

Signat: Francesc Blanch Carles
Arquitecte municipal