



**INFORME PREVI JUSTIFICATIU PER LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE REDACCIÓ DEL PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ INTEGRAL PER LA CREACIÓ DEL NOU HUB CÍVIC ACADÈMIA.
TRAMITACIÓ ORDINÀRIA I ANTICIPADA NO SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT AMB DIVERSOS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ**

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT:

L'ajuntament té interès de dur a terme la rehabilitació integral dels edificis i espais exteriors que conformaven l'antic convent de les Josefines situat al carrer Acadèmia, núm. 18 de Lleida, per a fer el canvi d'ús característic i crear el nou HUB CÍVIC Acadèmia. Per a fer-ho cal redactar el projecte bàsic i executiu.

1.1. INFORME SOBRE LA INSUFICIÈNCIA DE MITJANS:

L'Ajuntament de Lleida actualment no té suficient equip tècnic per redactar aquest projecte.

1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ EN LOTS

Es tracta d'un projecte únic no susceptible de ser dividit en lots.

El projecte bàsic i el projecte executiu constitueixen una única prestació de caràcter integral, en què les diferents parts estan íntimament interrelacionades. La rehabilitació requereix una visió conjunta, especialment en edificis existents, on els criteris adoptats en el projecte bàsic condicionen directament la definició executiva.

Els treballs de redacció d'un projecte bàsic i executiu no són prestacions autònomes sinó etapes d'un únic treball instrumental que porta a la definició completa del projecte. La finalitat del contracte és obtenir un document tècnic complet, cosa que exigeix una redacció unitària.

No es preveu la redacció prèvia per part de l'Ajuntament de l'avantprojecte o document similar corresponent, tot i que es facilitarà un programa d'usos detallat.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE:

L'objecte del contracte és la redacció del projecte bàsic i d'execució per la rehabilitació integral de l'antic convent de les Josefines situat al carrer Acadèmia, núm. 18 de Lleida, per a fer el canvi d'ús característic i crear el nou HUB CÍVIC Acadèmia. Els usos concrets i abast de les actuacions seran els que es determinen a l'apartat 2.1 del Plec de Prescripcions Tècniques.

També s'inclou dins de l'objecte del contracte la resolució de les possibles al·legacions presentades en el tràmit d'exposició al públic del projecte i les modificacions que es requereixin per part de l'Ajuntament de Lleida, sense que es vegi incrementat l'import de la licitació.

En el cas que ens ocupa, l'objecte del contracte és la **redacció del projecte de rehabilitació d'un edifici existent** per al seu **canvi d'ús característic**, actuació que es desenvolupa **sense modificació de la volumetria ni de la configuració arquitectònica exterior** de l'immoble.

La intervenció projectada es circumscriu essencialment a l'àmbit **interior**, amb actuacions de redistribució, adequació funcional, compliment normatiu i millores en les instal·lacions, propi d'un projecte de rehabilitació. En conseqüència:

- L'edifici **ja disposa d'una configuració formal i volumètrica definida**, que no es veurà alterada.
- No es generen **impactes urbanístics o paisatgístics** que requereixin explorar alternatives formals.
- La naturalesa de l'encàrrec **no exigeix valorar propostes conceptualment diferents** per orientar la decisió de l'Administració.
- Les possibles solucions tècniques són **equivalents en termes de percepció pública i no condicionen la forma urbana**.
- El **programa funcional vindrà definit de forma detallada pel propi Ajuntament de Lleida**, sense possibilitat de dur a terme propostes alternatives.



Ajuntament de Lleida

Per tot això, **no concorre el supòsit previst a l'article 17 de la Llei 12/2017**, que es refereix a que els concursos d'idees només s'han de convocar quan sigui necessari disposar de propostes diferenciades que permetin orientar la decisió del sector públic en situacions en què diferents alternatives de disseny puguin derivar en resultats substancialment diferents; motiu pel qual **no resulta procedent la convocatòria d'un concurs d'idees**. En conseqüència, el contracte es pot tramitar mitjançant el **procediment obert** de conformitat amb la Llei de contractes del sector públic.

2.1 CPV del contracte

71221000-3 Serveis d'arquitectura per edificis
 71242000-6 Elaboració de projectes i dissenys, pressupostos
 71000000-8 Serveis d'arquitectura, construcció, enginyeria i inspecció
 71200000-0 Serveis d'arquitectura y serveis connexes
 71220000-6 Serveis de disseny arquitectònic

2.2 SUBVENCIÓ:

Actualment es troba en tràmit de redacció el "CONVENI RESOLUTIU PLURIENNAL ENTRE L'ADMINISTRACIÓ DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA MITJANÇANT EL DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS I INCLUSIÓ I L'AJUNTAMENT DE LLEIDA PER A LES ACTUACIONS INCLOSES EN EL MODEL D'INCLUSIÓ DE PERSONES VULNERABLES AMB NECESSITATS HABITACIONALS".

L'objecte de l'esmentat conveni és atorgar una subvenció a l'Ajuntament de Lleida per la implementació del nou model d'inclusió per a persones en situació de vulnerabilitat amb necessitats habitacionals.

Un dels equipaments previstos en el model d'inclusió és el Hub Cívic Acadèmia.

3. DATA D'INICI PREVISTA DEL CONTRACTE:

Abril de 2026.

4. DURADA DEL CONTRACTE: S'estima una durada prevista de 9 mesos des de la formalització del contracte, distribuïts de la següent forma:

- 3 mesos per la redacció del projecte bàsic
- 4 mesos per la redacció del projecte executiu
- 2 mesos per l'aprovació definitiva del projecte

5. PRESSUPOST MÀXIM DE LICITACIÓ: 185.689,20 € + 42.588,52 € d'IVA al 21%, total de 224.683,93 €

	IMPORT SENSE IVA	IVA (21%)	IMPORT IVA INCLÒS
Projecte bàsic i executiu	185.689,20 €	38.994,73 €	224.683,93 €

Per la determinació dels imports pressupostats en relació als honoraris tècnics de redacció de projecte, s'ha tingut en compte la Resolució del 27 de febrer de 2023 de la Direcció General de Treball per la qual es registra i publica el XX Conveni col·lectiu del sector d'empreses d'enginyeria i oficines d'estudis tècnics, publicat amb el nº de resolució 6346 al BOE nº 59 de 10-3-2023, així com la resolució de 12 de març de 2024, de la Direcció General de Treball, per



Ajuntament de Lleida

la que es registren i publiquen les taules salarials pel 2024 de l'esmentat conveni. També s'ha tingut en compte el tancament de l'IPC per l'any 2024, que va ser del 2,8%. A partir dels imports establerts en els documents esmentats anteriorment, s'han estimat les retribucions anuals al 2025.

Es desglossa a continuació el pressupost per a l'execució dels treballs anteriorment citats amb l'equip humà requerit:

PROJECTE	Personal titular superior	Personal titular mig	Tècnics de càlcul	Delineant
Dedicació anual dies treballats	356,3636364	285,0909091	40,7272723	356,3636364
Tant per 1 dedicació anual (1792 h anuals de feina)	1,590909091	1,272727273	0,181818182	1,590909091
Total retribució anual	29.466,72 €	22.846,54 €	22.121,90 €	20.494,89 €
Sou per contracte	46.878,87 €	29.077,41 €	4.022,16 €	32.605,50 €
TOTAL SOUS PEL CONTRACTE	112.583,94 €			
Cost SEGURETAT SOCIAL empresa (32%)	36.026,86 €			
TOTAL PERSONAL pel contracte	148.610,81 €			

CONCEPTE	
Sous	112.583,94 €
Seguretat Social a càrrec de l'empresa (32%)	36.026,86 €
TOTAL COSTOS PERSONAL	148.610,81 €
ALTRES COSTOS MATERIAL	7.430,54 €
TOTAL COSTOS	156.041,35 €
Despeses generals i Benefici Industrial (19%)	29.647,86 €
TOTAL (Iva exclòs)	185.689,20 €
IVA (21%)	38.994,73 €
DESPESA TOTAL SERVEI REDACCIÓ PROJECTE (IVA INCLÒS)	224.683,93 €

El pressupost inclou totes les quantitats necessàries per a la realització dels treballs corresponents, incloent, sense que la relació que segueix sigui limitadora sinó merament enunciativa, els següents:

- Els sous, plus i dietes de l'autor/a del projecte i de tot el personal col·laborador, ja sigui propi o extern.
- Els impostos i quotes a la Seguretat Social o mútues.
- Les despeses generals i d'empresa, i el benefici industrial.
- Les despeses, el visat i tots impostos amb motiu del contracte, llevat de l'IVA.
- L'increment de despeses que puguin derivar-se de la realització dels treballs nocturns, tant en hores extraordinàries com en dies festius. - Lloguers, amortitzacions i consums de locals, instal·lacions, mitjans de transport, material d'oficines, maquinari i programari necessaris.
- L'increment de despeses que puguin derivar-se dels assaigs o proves que calguin per determinar l'estat de l'edifici existent, així com els càlculs i treballs necessaris per reforços estructurals o similars.



Ajuntament de Lleida

6. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

NÚMERO LOT	PRESSUPOST LICITACIÓ	PRÒRROGA	MODIFICACIÓ	TOTAL VALOR ESTIMAT
1	185.689,20 €	0 €	0 €	185.689,20 €

7. SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA (Consultar llistats vigents: Articles 20, 21 i 22 Llei 9/2018 de contractes del sector públic <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-12902>)

☒ No
☐ Sí

8. SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA I SOLVÈNCIA TÈCNICA I PROFESSIONAL:

Solvència economia i financera:

- Declaració sobre el volum global de negocis i, si escau, sobre el volum de negocis en l'àmbit d'activitats corresponent a l'objecte del contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura en que se disposi de les referències de dit volum de negocis. Aquesta declaració s'ha de justificar amb els documents comptables que l'acrediten.

El promig de volum de negoci anual que cal acreditar ha de ser com a mínim del 50% del pressupost de licitació (Iva exclòs).

Per tant, l'import mínim a acreditar ha de ser de 92.844,60 €

- Com a mitjà alternatiu per a la declaració de la solvència econòmica i financera, es podrà presentar amb un compromís de subscripció de l'assegurança de RC mínima obligatòria que estableixi el col·legi professional corresponent al tècnic licitador.

Solvència tècnica i professional:

- El licitador haurà d'acreditar l'execució satisfactòria d'un mínim de 1 servei de redacció de projecte bàsic i executiu de construcció d'equipaments/rehabilitació d'edificis, durant els tres anys anteriors i amb un import d'adjudicació per a aquest igual o superior al 50% del total de licitació del present contracte. Per tant, l'import mínim del servei a acreditar ha de ser de 92.844,60 € (Iva exclòs).

La relació haurà d'incloure l'import, dates i destinatari públic o privat del contracte.

El servei s'acreditarà mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic o, quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a manca d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari.

9. CLASSIFICACIÓ EMPRESARIAL:

CONTRACTES DE SERVEIS

Pel que fa a la redacció del projecte, no es requereix classificació.

10. MODEL DE PRESENTACIÓ D'OFERTES ECONÒMIQUES: Base, IVA, Total.

11. PARTIDA PRESSUPOSTÀRIA: 04 9200 62200 inversions edificis i equipaments municipals

12. CRITERIS DE VALORACIÓ.

- Criteris objectius : 100 punts



Ajuntament de Lleida

○ Oferta econòmica: 40 punts

Per determinar la puntuació de cada oferta s'aplicarà la següent fórmula:

$$VO = (OM \times PMO) / OF$$

On:

VO= Valoració de l'oferta

OM= Menor oferta vàlidament emesa

PMO= Puntuació màxima a obtenir

OF= Oferta presentada per l'empresa

○ Experiència del redactor del projecte en projectes de construcció d'equipaments/rehabilitació edificis: fins a 60 punts

S'aportarà la documentació per cada un dels projectes de construcció d'equipaments/rehabilitació d'edificis que hagi redactat el tècnic redactor del projecte on ha de constar la descripció del projecte, import i lloc on s'ha realitzat el projecte. També s'aportarà certificat de bona execució o visat del projecte. Aquests projectes hauran de tenir un pressupost d'execució per contracta sense IVA d'import igual o superior a 500.000,00 €.

Aquells projectes acreditats com a solvència tècnica no es podrà avaluar i puntuar com a experiència del tècnic redactor del projecte.

S'atorgarà 12 punts per cada projecte presentat, fins a un màxim de 60 punts.

13. DOCUMENTACIÓ QUE HAN D'APORTAR ELS LICITADORS PER VALORAR ELS DIFERENTS CRITERIS.

- Cal aportar l'oferta econòmica (Import base + IVA = Import total).
- S'aportarà la documentació per cada un dels projectes de construcció d'equipaments/rehabilitació d'edificis que hagi redactat el tècnic redactor del projecte on ha de constar la descripció del projecte, import i lloc on s'ha realitzat el projecte. També s'aportarà certificat de bona execució o visat del projecte.

14. SUBROGACIÓ PERSONAL:

☒ No

☐ Sí

15. RESPONSABLE DEL CONTRACTE: Laura Fortuny Farrús, cap de servei d'Urbanisme

16. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ :

- Els contractistes i les empreses subcontractades per aquestes, incloses les filials o empreses vinculades que executin el contracte, es comprometen a executar el contracte amb criteris d'equitat i transparència fiscal, per la qual cosa els ingressos o beneficis procedents d'aquest contracte públic han de ser íntegrament declarats i tributs d'acord amb la legislació fiscal vigent, sense que en cap cas es puguin utilitzar domicilis fiscals inclosos en algun país de la llista de paradisos fiscals establerta per l'OCD o la Comissió Europea, bé sigui de forma directa o a través de les empreses filials.
- Que durant l'execució del contracte l'empresa adjudicatària estableixi mesures que afavoreixin la conciliació de la vida laboral amb la vida familiar de les persones que intervenen en l'execució del contracte, que poden ser: adequació d'horaris a horaris de les escoles, teletreball, suport econòmic per a sufragar despeses d'escoles infantils o centres d'atenció a persones dependents, etc.



Ajuntament de Lleida

Aquestes condicions especials es justificaran amb caràcter previ a la formalització del contracte amb una declaració de l'adjudicatari que inclogui els acords als que s'hagi pogut arribar amb els treballadors afectats.

17. ASSEGURANÇA A APORTAR PER L'ADJUDICATARI

L'adjudicatari haurà de disposar d'una Pòlissa de Responsabilitat Civil Professional, per cobrir les reclamacions per danys materials i/o corporals i/o perjudicis econòmics que es puguin causar a l'Ajuntament de Lleida i a tercers, amb límit per sinistre no inferior a 600.000 €, que inclogui:

- RC Explotació
- RC Patronal, amb límit per víctima en RC Patronal no inferior a 300.000 €.

S'haurà d'incloure a l'Ajuntament de Lleida com assegurat addicional, sense perdre la seva condició de tercer front l'adjudicatari.

18. TRACTAMENT DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

- ☒ **No.**
- ☐ **Sí: ENCARREGAT TRACTAMENT DE DADES (S'adjunta Annex)**
- ☐ **SI: CORRESPONSABLE TRACTAMENT DE DADES (S'adjunta Annex)**

19. SUBCONTRACTACIÓ.

- ☐ **No**
- ☒ **Sí Únicament treballs de topografia / aixecaments, estudi geotècnic, assajos de laboratori, càlculs estructurals, instal·lacions, energia, i annexos especialitzats fora dels treballs d'arquitectura, arquitectura tècnica o enginyeria.**

20. MODIFICACIÓ

- ☒ **No**
- ☐ **Sí**

21. ALTRES ASPECTES A CONSIDERAR:

FACTURACIÓ:

Projecte:

- A l'inici dels treballs: 10%, amb el lliurament de l'aixecament de l'estat actual, del predimensionat d'estructura i assajos de laboratori en cas necessari.
- A l'entrega del projecte bàsic: 30%
- A l'entrega del projecte executiu: 60%

22. CLÀUSULA DE PENALITZACIÓ PER INCOMPLIMENT DELS TERMINIS PARCIALS DEL CONTRACTE

Termini de redacció del Projecte Bàsic: 3 mesos des de la formalització del contracte.

En cas de retard injustificat, s'imposarà una penalitat diària equivalent al 0,15% de la part proporcional del preu del contracte corresponent al Projecte Bàsic, fixada en el 40% de l'import total del contracte.

Termini de redacció del Projecte d'Execució: 7 mesos des de la formalització del contracte.

En cas de retard injustificat, s'imposarà una penalitat diària equivalent al 0,15% de la part proporcional del preu del contracte corresponent al Projecte d'Execució, fixada en el 60% de l'import total del contracte. La penalitat s'aplicarà descomptant sobre la factura pendent de pagament.



Ajuntament de Lleida

L'import de cadascuna de les penalitats no podrà superar el 10% de l'import total del contracte (IVA exclòs), ni el total de les penalitats el 50% del preu del contracte (IVA exclòs) sense perjudici que, en assolir-se aquest límit, es pugui acordar la resolució contractual conforme a l'article 192 i 193 de la LCSP.

PROPOSTA:

Iniciar la licitació per la contractació del servei de redacció del projecte bàsic i executiu per la rehabilitació integral de l'antic convent de les Josefines, situat al carrer Acadèmia, núm. 18 de Lleida per a la creació del nou HUB CÍVIC Acadèmia, per un import màxim de 185.689,20 € + 38.994,73 € d'IVA al 21% (total de 224.683,93 €) i amb una durada de 9 mesos, mitjançant procediment obert de tramitació ordinària anticipada.

L'arquitecte municipal