

Procediment: Obert no harmonitzat < 221.000 €

Expedient: B3202025000183

Document: informe d'inici

PROPOSTA D'INICI D'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

1. Denominació del contracte

Licitació per a la redacció de:

Projecte bàsic i executiu per la construcció d'un nou edifici pel futur centre de serveis al territori amb una superfície construïda de prop de 5.000 m², ubicat a la finca municipal amb referència cadastral 8522123DG7182S0001EP de l'avinguda Francesc Sanllehí i Bosch núm. 26-28.

2. Necessitats a satisfer i descripció de l'objecte del contracte

Necessitat:

La nit del 19 a 20 de novembre de 2025 es produeix un incendi al immoble propietat de l'Ajuntament de Malgrat de Mar i destinat a magatzem de serveis municipals. Aquesta finca té la referència cadastral 8522123DG7182S0001EP, es situa a l'avinguda Francesc Sanllehí i Bosch núm. 26-28. En l'inventari municipal consta en l'epígraf num.1.2a) Immobles servei públic i núm. ordre 22. L'alcaldia en data 26 de novembre de 2025, dicta la resolució 2025LLIB003720 *declarant que l'edifici incendiat situat a l'Av. Francesc Sanllehí i Bosch núm. 26-28, ref. cadastral 8522123DG7182S0001EP, es troba en estat de ruïna tècnica i econòmica.*

L'Ajuntament procedirà a l'enderroc de l'edifici que es destinava a magatzem de serveis al territori.

Es necessari procedir a realitzar un projecte per un nou volum arquitectònic per destinar part de l'espai per àrea de serveis territori per la guarda de material, maquinaria, vehicles i la gestió del personal de serveis al territori. Aquesta àrea realitza molts serveis al municipi com el manteniment i millora dels espais verds, el manteniment i millora de les infraestructures i obra civil de l'espai públic i dels equipaments municipals, el manteniment i millora de les instal·lacions dels equipaments municipals, la gestió directa del servei de clavegueram i de l'enllumenat, la gestió i intenció de activitats diverses i festives, entre molts d'altres serveis.

Per tant queda palès la necessitat del projecte per recuperar l'espai i les funcions d'aquesta àrea de serveis de l'Ajuntament

Descripció:

En relació a les dades urbanístiques de la finca:



Classificació de sol urbà consolidat, qualificació urbanística de zona industrial clau 21, subzona industrial de petita empresa (clau 21a/1)



Ajuntament de Malgrat de Mar

Territori i Sostenibilitat

Urbanisme

Apartat 3: zona industrial del polígon de Can Patalina (clau 21a)

- Art. 161. Per a la subzona industrial de petita empresa (clau 21a/1) es defineix una ordenació segons alineació de vial amb les característiques especials que es descriuen a continuació:
- Es defineix com línia d'edificació la línia continua paral·lela a l'alineació de vial corresponent i a 5 metres de distància d'aquesta que determina l'alineació de façana obligatòria.
 - Es defineix com línia posterior de l'edificació la línia continua paral·lela al límit posterior de la parcel·la (el límit oposat a l'alineació de vial) i a 5 metres d'aquest límit, que fixa la màxima profunditat que pot assolir l'edificació, sense perjudici de l'ocupació de parcel·la. En el cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada, el límit posterior de l'edificació vindrà determinat per un quadrat de 5 x 5 m situat a l'angle que forma la cantonada; la resta de límits que no siguin alineació de vial tindran la consideració de mitgeres.
- Art. 162. L'alçada reguladora màxima serà de 12 m. L'ocupació màxima en planta és del 70%.
- La intensitat d'edificació per parcel·la neta no pot ser superior a 2,00 m² sostre/m² sòl. La façana mínima és de 20 m i la superfície mínima de parcel·la és de 1.000 m².
- Les tanques de l'alineació de vial seran de materials opacs fins a una alçada màxima d'1 m, per sobre de la qual el tancament serà de vegetació. Els elements tècnics de les instal·lacions que superin l'alçada reguladora màxima, tals com xemeneies, conduccions, ponts-grua, etc, estan subjectes a un permís, la sol·licitud del qual estarà en exposició pública quinze dies i haurà de comptar amb un informe del tècnic competent justificant la seva conveniència en el procés industrial.
- Els usos en aquesta zona es regularan segons el que disposa l'article 282. El nombre màxim d'establiments serà de 30 per hectàrea de parcel·la neta i la superfície construïda mínima, de 150 m² per establiment.

En relació al programa de necessitats del projecte

Es proposa esgotar l'edificabilitat i alçada màxima de la parcel·la per tal d'ampliar la superfície i permetre ubicar nous serveis a la finca.

Planta soterrani de superfície construïda aproximada de 1.229 m² que es destinarà a l'aparcament dels vehicles municipals i s'haurà de dotar de carregadors elèctrics.

Planta baixa de superfície construïda de 1.229 m² que destinarà aproximadament 1.067 m² per magatzem de serveis municipals amb alçada lliure entre 5,5 i 6 metres. En aquesta planta s'ubicarà una planta altell de 300 m² on s'ha d'ubicar les oficines de l'Àrea de serveis al territori, l'espai de vestuaris, cambres higièniques, menjador i espais necessaris d'acord amb la normativa de seguretat en el treball. A la planta baixa de l'altell s'ubicaran petits magatzems per productes amb condicions d'emmagatzematge específics com pot ser pintures, productes inflamables, insecticides,altres materials.

La resta de plantes, planta primera i planta segona, i accés (hall) a aquestes plantes estaran sectoritzats i separats respecte a la resta i el seu us serà administratiu. Es pretén ubicar oficines relacionades amb serveis (residus, neteja viària, oficina d'ocupació, espais coworking,...) amb despatxos, sales de reunions i sales de formació, tot relacionat amb un ús administratiu. Aquest espai es dotarà d'ascensor i escales necessàries d'acord amb la normativa de seguretat i accessibilitat per les persones.

La coberta es dotarà amb panells fotovoltaics per l'autoconsum de l'edifici i/o usos compartits.

3. Contingut del contracte

En la licitació es facilitarà el quadre de superfícies, esquema de plantes i seccions així com el programa de necessitats expressat en aquest informe.

El contracte engloba la totalitat de treballs necessaris per la completa redacció del projecte bàsic i executiu, i projectes sectorials per obtenir informe favorable preventiu d'incendis, i altres projectes de legalització d'acord amb la normativa de seguretat (electricitat, climatització, incendis...) amb la documentació establerta a la normativa d'aplicació com:

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'edificació
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 13.07.2005 i publicat el 21.10.2005.
- Normativa sectorial d'obligat compliment i d'aplicació (incendis, instal·lacions, activitat)
- Ordenances municipals d'aplicació.

El contracte també inclou:

- Aixecament topogràfic de la parcel·la
- Completar l'estudi geotècnic pel compliment de CTE DB SE-C
- Projecte bàsic complet
- Annex de compliment d'incendis per prevenció d'incendis per informe favorable.
- Projecte executiu complet amb la documentació requerida per la legislació d'aplicació
- Projectes sectorials segons CTE o Reglaments de seguretat (climatització, electricitat, incendis, fotovoltaïques, altres instal·lacions a legalitzar que s'escaigui)
- Les modificacions necessàries dels documents per assolir l'aprovació definitiva del projecte objecte del contracte d'acord amb els serveis tècnics municipals o resolucions municipals.
- Les reunions presencials i telemàtiques necessàries tècniques pel desenvolupament del projecte.
- Les despeses de visats o despeses dels professionals per confeccionar els documents.
- Inclou la modelització de l'edifici en sistema BIM (IFC) i confecció d'un model 3D i renderització per presentar el projecte.

El contracte haurà d'anar signat com a mínim per tècnic que amb la titulació i habilitació que estableix la Llei d'ordenació de l'edificació en l'article 10.2 d'acord amb usos indicats al grup a de l'apartat 1 de l'article 2 de la Llei.

La documentació es presentarà convenientment signada electrònicament per tècnic competent, i s'entregaran en format digital (*.pdf) i editable (*.doc i *.dwg).

4. Codi CPV i descripció



5. Divisió lots

No es considera convenient la divisió en lots del contracte perquè es tracta d'un treball unitari.

L'objecte principal d'aquest contracte és la redacció del projecte bàsic - executiu d'una edificació de nova construcció. Per tant el redactor tant del projecte bàsic i executiu ha de tenir en compte tots els aspectes d'obligat compliment i instal·lacions necessàries per tenir una visió completa, global i única del projecte i sobretot, garantir la seguretat dels usuaris i d'utilització. Per assolir l'objecte del contracte, i sota els principis de coherència, eficàcia i eficiència, no es considera convenient la divisió per lots pel fet que dificultaria la correcta execució tècnica del mateix.

6. Justificació de que l'Ajuntament no disposa de mitjans propis per a satisfer l'objecte del contracte.

La plantilla tècnica de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat, donada l'actual càrrega de treball, no disposa de mitjans humans suficients per assumir aquesta tasca.

7. Durada del contracte

La durada global del contracte s'estima en mínim 10 mesos.

La planificació de l'execució serà:	durada	temporalitat
Aixecament topogràfic	1 mes	mes 1
Completar l'estudi geotècnic	1 mes	mes 1
Redacció del projecte bàsic	2 mesos	mes 3
Model 3D i renderització per presentar el projecte.	2 mesos	mes 3
Annex per informe preventiu d'incendis llei 3/2010	2 mesos	mes 5
Redacció del projecte executiu	2 mesos	mes 7
Redacció de projectes sectorials	2 mesos	mes 7
Modelització de l'edifici en sistema BIM (IFC)	3 mesos	mes 8

PLANIFICACIÓ Treball	mesos							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Topogràfic								
Geotècnic								
Projecte bàsic i model 3D								
Annex incendis								
Projecte executiu								
Projectes sectorials i/o instal·lacions								
Model BIM								

Redacció

Tramitació

8. Pressupost base de licitació

Concepte	Import anual
Preu base de licitació	80.000,00 €
IVA (21%)	16.800,00 €
Total	96.800,00 €

9. Modificacions del contracte: Descripció i import

No es preveuen modificacions del contracte.

10. Valor estimat del contracte (VEC)

El valor estimat del contracte inclou l'import total amb que podria ser retribuïda a l'adjudicatari, incloent les possibles pròrroques i modificacions, entre d'altres conceptes, d'acord amb la previsió de l'article 101 de la LCSP.

Import període inicial del contracte (sense IVA)	80.000 €
Import pròrroques (sense IVA)	0 €
Import modificacions (sense IVA)	0 €
Total VEC	80.000 €

11. Aplicació pressupostària

Codi: 21.1510.64000

Descripció: Projectes tècnics

12. Forma de pagament

El preu d'adjudicació serà únic i corresponent a la totalitat dels treballs objecte del contracte. S'estableix la següent forma de pagament del contracte d'acord amb el preu ofertat i el seu detall:

- > A la presentació del document per l'aprovació inicial del projecte bàsic i modelització 3D, informat favorablement pels serveis tècnic municipals, es satisfarà el 30% del import del preu d'adjudicació
- > A la presentació del document per obtenir l'informe preventiu d'incendis llei 3/2010, informat favorablement per l'Administració de la Generalitat, es satisfarà el 10% del import del preu d'adjudicació
- > A la presentació del document per l'aprovació del projecte executiu i projectes sectorials, informat favorablement pels serveis tècnic municipals, es satisfarà el 50% del import del preu d'adjudicació
- > A la presentació de la modelització de l'edifici en sistema BIM (IFC), es satisfarà el 10% restant del import del preu d'adjudicació

13. Subcontractació amb tercers de la realització parcial de la prestació

Es permet la subcontractació de conformitat amb l'art. 215 de la LCSP, sense perjudici que els projectes i documents a presentar a l'administració hauran d'anar signats pel equip tècnic

adjudicatari del contracte, amb la titulació requerida d'acord amb llei d'ordenació de l'edificació.

14. Solvència econòmica financera que s'exigeix a l'empresa

Les empreses licitadores acreditaran la capacitat i solvència amb la declaració jurada i l'empresa guanyadora amb la documentació aportada.

Les empreses licitadores hauran de tenir la solvència tècnica o professional i la solvència econòmica i financera en els termes següents:

a) Els licitadors hauran d'acreditar que com a mínim tenen la següent **solvència tècnica**:

- Antiguitat mínima titulacions (anys): **3**
- Experiència mínima en treballs similars (anys): **2**

La solvència tècnica s'acreditarà aportant el títol acadèmic / professional i una relació dels principals serveis o treballs efectuats de la mateixa o similar naturalesa que el que constitueix l'objecte del contracte en la qual s'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat.

b) Els licitadors hauran d'acreditar que com a mínim tenen la següent **solvència econòmica-financera**:

La solvència econòmic-financera s'acreditarà segons l'article 87 de la LCSP. A més, es requerirà una assegurança per responsabilitat civil, derivada dels riscos professionals, amb un capital mínim de 150.000 €.

15. Criteris d'adjudicació avaluable mitjançant fórmules. Fins a 100 punts.

15.1. Preu (Fins a un màxim de 45 punts)

Es valorarà l'oferta econòmica amb un màxim de 45 punts. S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible i que no sigui anormalment baix segons l'article 149 de la Llei de contractes del Sector Públic. La puntuació de la resta de licitadors s'efectuarà d'acord amb la següent fórmula:

$$P_i = 45 \times [P_{Bi} / P_{Bm}]^{0,5}$$

essent:

- P_i : punts que corresponen a l'oferta "i"
- P_{Bi} : percentatge de baixa de l'oferta "i"
- P_{Bm} : percentatge de baixa de l'oferta mínima.

Es proposa una fórmula de característiques asimptòtiques per minar les baixes i evitar que siguin desproporcionades, no obstant això, es tindrà en compte els supòsits de baixes anormals o desproporcionades d'acord amb el que determinen l'article 149 LCSP i l'article 85 RGLCAP. Els supòsits de baixes anormals o desproporcionades es calcularà a partir de la puntuació obtinguda amb la fórmula del preu.

Les ofertes per sobre del pressupost base de licitació seran rebutjades.

15.2. Expertesa (Fins a un màxim de de 45 punts)

La Resolució del Tribunal Català de Contractes del Sector Públic 48/2018, de 5 d'abril i la Resolució 36/2016 del Tribunal Administratiu de Contractes Públics de la Comunitat de Madrid, en els criteris 7.1.2. i 7.1.3. admeten com a criteri de valoració l'experiència del personal tècnic afecte a la prestació de l'objecte del contracte per sobre dels mínims exigits en la clàusula de criteris de solvència tècnica i professional.

La valoració de l'expertesa consisteix en l'experiència per sobre del mínim exigít a l'apartat solvència tècnica. Aquesta valoració es considera molt beneficiosa ja que afecta de manera significativa l'execució del contracte. Una major experiència aporta coneixements tècnics adquirits en la pràctica, un bagatge més consistent i un nivell de professionalitat que permetrà un millor assessorament al departament tècnic de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat i al responsable del contracte.

Aquest criteri abastarà únicament als tècnics competents adscrits als treballs que normativament hagin de signar qualsevol dels documents a lliurar a l'Ajuntament. Només es valoraran els projectes que hagin estat signats pels esmentats tècnics i així s'hagi acreditat. Només es valoraran projectes, que complint els aspectes anteriors de l'autoria, siguin de la mateixa o similar naturalesa que l'objecte principal d'aquesta licitació.

Es justificarà pels projectes bàsic i executiu d'edificacions de nova planta de la mateixa o similar naturalesa i d'autoria degudament acreditat:

- Redacció de projectes bàsic i executiu, **atorgant 3 punts per projecte.**

Aquesta relació de treballs haurà de ser acreditada amb un certificat de bona execució o el contracte de l'encàrrec del servei.

15.3. Formació acadèmica (Fins a un màxim de de 10 punts)

Primerament caldrà una declaració nominativa de l'equip professional que participa en el contracte vinculat al licitador.

Aquest criteri abastarà únicament als tècnics adscrits als treballs que normativament hagin de signar qualsevol dels documents a lliurar a l'Ajuntament.

Es justificarà per la formació relacionada amb els treballs a desenvolupar mitjançant diplomes, postgraus o màsters directament relacionats a l'objecte del contracte, amb el següent detall per a cada formació degudament acreditada:

- Màsters homologats per l'administració pública..... 5 punts
- Postgraus homologats per l'administració pública..... 3 punts
- Diplomes d'expert homologats per l'administració pública..... 2 punts

Es presentarà junt aquest annex, la declaració nominativa de l'equip responsable de la gestió del contracte del licitador, que abastarà als tècnics adscrits als treballs que normativament hagin de signar qualsevol dels documents a lliurar a l'Ajuntament acompanyada de l'acreditació de la realització de formació amb Diplomes d'expert, Postgraus i/o Màsters.

16. Detall del pressupost

A continuació es presenta el resum del pressupost màxim de licitació del contracte.

Treball	Import
	80.000 €
iva 21%	16.800 €
TOTAL amb IVA	96.800 €

Puja el present contracte un preu màxim a la quantitat de 96.800 € (IVA inclòs).

17. Justificació del cost

D'acord amb el que s'estableix a l'article 100 i 101 de la Llei 9/2017, Llei de contractes del sector públic, el pressupost base de licitació s'adequa als preus de mercat i ha estat desglossat, i s'ha determinat tenint en compte els costos derivats d'aplicació de normatives laborals vigents, altres costos d'execució material del servei, les despeses generals d'estructura i el benefici industrial, així com la despesa de mà d'obra i personal aplicant la normativa laboral vigent i els convenis corresponents si s'escau.

S'adjunta una taula amb el cost de personal i cost material estimat, considerant la duració dels treballs i el percentatge de dedicació pertinent. En el càlcul del cost de personal s'ha considerat el XX Conveni col·lectiu nacional d'empreses d'enginyeria; oficines d'estudis tècnics; inspecció, supervisió i control tècnic i de qualitat, publicat en resolució de 27 de febrer de 2023, de la Direcció General de Treball. Aquest conveni es publica al BOE de 10 de març de 2023.

Aquest és el conveni d'aplicació i cal tenir en compte que aquest conveni no fixa desagregació per gènere, motiu pel qual els sous seran idèntics per la realització de les tasques de la mateixa categoria amb independència que les tasques siguin executades per un home o una dona, havent d'existir únicament diferències com a conseqüència de les diferents antiguitats de les persones treballadores o altres circumstàncies previstes legalment.

El conveni preveu quatre grups professionals i 8 nivells salarials d'acord a la taula següent:



Grupo profesional	Nivel salarial	Personal Técnico	Personal Administrativo
		Puestos de trabajo (relación no exhaustiva)	Puestos de trabajo (relación no exhaustiva)
I	1	INGENIERO; ARQUITECTO; DOCTOR; LICENCIADO; TITULADO 2.º Y 3.º CICLO UNIVERSITARIO; GRADUADO UNIVERSITARIO CON MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL HABILITANTE O MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL (MÍN. 60 ECTS), CUANDO APORTE ESPECIALIZACIÓN Y COMPETENCIAS PROFESIONALES NECESARIAS PARA EL DESEMPEÑO DEL PUESTO DE TRABAJO. ANALISTA.	LICENCIADO; TITULADO 2.º Y 3.º CICLO UNIVERSITARIO; GRADUADO UNIVERSITARIO CON MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL HABILITANTE O MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL (MÍN. 60 ECTS), CUANDO APORTE ESPECIALIZACIÓN Y COMPETENCIAS PROFESIONALES NECESARIAS PARA EL DESEMPEÑO DEL PUESTO DE TRABAJO.
	2	GRADUADO UNIVERSITARIO; INGENIERO TÉCNICO; ARQUITECTO TÉCNICO; APAREJADOR; DIPLOMADO UNIVERSITARIO; TITULADO 1er. CICLO UNIVERSITARIO.	GRADUADO UNIVERSITARIO; DIPLOMADO UNIVERSITARIO; TITULADO 1er. CICLO UNIVERSITARIO
II	3	TÉCNICO DE CÁLCULO O DISEÑO; PROGRAMADOR INFORMÁTICO.	JEFE 1.ª ADMINISTRATIVO
	4	DELINEANTE-PROYECTISTA.	JEFE 2.ª ADMINISTRATIVO
III	5	DELINEANTE; TÉCNICO 1.ª; TÉCNICO MODELADOR BIM; TÉCNICO INFORMÁTICO.	OFICIAL 1.ª ADMINISTRATIVO; TRADUCTOR E INTÉRPRETE NO JURADO DE UNO O MÁS IDIOMAS EXTRANJEROS
	6	TÉCNICO 2.ª	OFICIAL 2.ª ADMINISTRATIVO

Grupo profesional	Nivel salarial	Personal Técnico	Personal Administrativo
		Puestos de trabajo (relación no exhaustiva)	Puestos de trabajo (relación no exhaustiva)
IV	7	VIGILANTE/SUPERVISOR/INSPECTOR DE OBRA; AUXILIAR TÉCNICO.	AUXILIAR ADMINISTRATIVO; TELEFONISTA-RECEPCIONISTA
	8	AYUDANTE.	

L'annex II del conveni inclou les taules salarials i plus conveni pels anys 2021 i 2022.
L'article 33.2 especifica de quina manera aquestes taules s'hauran d'actualitzar pels anys 2023,2024 i 2025, en funció de l'Índex de Preus al Consum registrat a data 31 de desembre de l'any anterior d'acord al següent escalat:

Intervalo	Variación anual IPC a 31 de diciembre del año anterior al de la subida	% incremento tablas salariales
1	Inferior a 0,00%.	0,00%
2	Igual o superior a 0,00% e inferior a 1,50%.	1,30%
3	Igual o superior a 1,50% e inferior a 2,50%.	1,80%
4	Igual o superior a 2,50% e inferior a 3,50%.	2,30%
5	Igual o superior a 3,50% e inferior a 4,50%.	2,80%
6	Igual o superior a 4,50%.	3,50%

L'IPC a data 31 de desembre del 2022 va ser del 5,7%, representant un increment salarial d'acord a la taula anterior del 3,5 % L'IPC a data 31 de desembre de 2023 va ser del 3,1 %, per tant representa un increment salarial d'acord a la taula anterior del 2,3%. L'IPC a desembre de 2024 del 2,8 %, que representaria un increment del 2,3 % de la taula salarial.

La previsió de cost s'estableix de la forma següent:

		cost personal	cost material i altres	Total cost estimatiu
ESTUDI COST	Termini (mesos) %dedicació	2025		



Redacció de projecte	6		5500	5.500 €
nivell 1	8,0%	39.060		18.749 €
nivell 2	10,0%	30.298		18.179 €
nivell 3	2,0%	29.339		3.521 €
nivell 4	5,0%	27.186		8.156 €
nivell 5	1,0%	21.723		1.303 €
nivell 6	3,0%	24.658		4.438 €
suma				59.846 €
13%DGE				7.780 €
6% BI				3.591 €
TOTAL ESTUDI COST				71.217 €
PREU BASE DE LICITACIÓ				80.000 €

Jordi Colomer Payet
Tècnic superior en arquitectura de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat.