

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA RELATIVA A LA LICITACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRES PER A LA REFORMA I POSTERIOR GESTIÓ INTEGRAL DEL MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA

1. ANTECEDENTS

El 26 de juliol de 2023 el Ple va acordar, entre d'altres, l'aprovació inicial del pla de viabilitat previ a la tramitació del contracte de concessió d'obres per a la reforma i posterior explotació del Mercat Municipal de la Llagosta.

L'anunci corresponent es va publicar al tauler d'anuncis de la corporació el 14 d'agost de 2023, quedant en exposició al públic fins el 22 de setembre de 2023.

El 22 de setembre de 2023, registre d'entrada núm. 2023-E-RC-10920, la senyora Gloria Armengol Mesalles, actuant com a persona interessada, va presentar escrit d'al·legacions a l'acord d'aprovació inicial esmentat.

El 25 d'octubre de 2023, el Ple va acordar admetre a tràmit les al·legacions, desestimar-les i aprovar definitivament el Pla de viabilitat previ a la tramitació del contracte de concessió d'obres per a la reforma i posterior explotació del Mercat Municipal

L'esmentat Pla de viabilitat, va ser publicat íntegrament al BOPB, de 9 de novembre de 2023, així com a taulell d'anuncis de la corporació.

Procedeix continuar el tràmit per a l'aprovació d'expedient de licitació del contracte de concessió d'obres de referència.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

El present contracte és un contracte de concessió d'obres que té per objecte la contractació de l'execució de les obres de reforma del Mercat Municipal de la Llagosta i posterior gestió integral del mateix, així com la redacció dels projectes, direcció d'obra, reforma i explotació del mateix.

El contracte de concessió del servei públic comprèn les següents prestacions:

1. Redacció de la documentació tècnica recollida al PPT, necessària per a obtenir la corresponent llicència d'obres, projecte bàsic, projecte executiu i llicència d'activitats.
2. Direcció facultativa i liquidació de l'obra.
3. Coordinació de Seguretat i Salut.
4. Execució de les obres de reubicació de les parades que sigui necessari reubicar en funció del projecte executiu definitiu que permeti la implantació d'una locomotora comercial.
5. Indemnitzar als concessionaris que hagin manifestat la voluntat de deixar les seves concessions, relacionats i amb els imports concretats al document incorporat al PCAP.



6. Execució de les obres de reforma, equipament i concessió del servei públic del Mercat Municipal de la Llagosta, d'acord amb el PPT i l'estudi de viabilitat esmentats.
7. Redacció del nou Reglament del servei públic del Mercat Municipal de la Llagosta.
La concessió del servei del Mercat Municipal, es prestarà d'acord amb el contingut establert en la redacció del nou Reglament del Mercat Municipal i d'acord amb la normativa comercial vigent, sens perjudici deis acords resolutoris posteriors que pugui adoptar l'Ajuntament.
8. Gestió integral del servei públic del Mercat Municipal de la Llagosta.
9. Manteniment preventiu, correctiu i normatiu, conservació i reparació de les instal·lacions i equipaments del Mercat Municipal objecte de reforma d'acord amb aquest PCAP.
Aquestes tasques s'hauran de realitzar durant tota la vida de la concessió. De forma merament enunciativa i no limitativa hauran d'incloure, com a mínim, els següents treballs:
 - Petits treballs de paleta per a la reparació de sepultures, dependències, passadissos, façanes, etc.
 - Arranjament i pintat de façanes, interiors i exteriors, portes i vidres.
 - Tenir cura de la neteja de les dependències comuns.
 - Tenir cura del bon funcionament dels serveis d'aigua i enllumenat de tot el recinte.
 - Renovar i modernitzar tot el material i equipament, sempre que sigui necessari.
7. Qualsevol altra operació o treball connex i/o complementari dels anteriors que pugui esdevenir funcionalment necessari per a la gestió del servei del Mercat Municipal.
8. Igualment l'objecte d'aquest contracte implicarà la concessió demanial sobre els béns objecte d'explotació del servei públic.

3. DURADA DEL CONTRACTE

Es planteja una durada de la concessió administrativa de 40 anys, d'acord amb les previsions de l'informe de viabilitat aprovat definitivament per l'Ajuntament de la Llagosta.

En qualsevol cas, es plantegen terminis d'execució parcials d'acord amb les diferents fases del contracte, següents:

- **5 mesos per a la redacció i presentació** del projecte bàsic, que incorporarà l'estudi de seguretat i salut i tota aquella documentació que sigui necessària segons el que preveu la normativa sectorial vigent per al tipus d'instal·lació prevista, així com per la normativa urbanística i ambiental aplicable; havent de sol·licitar la corresponent llicència. En aquesta fase caldrà disposar dels documents SP01 i SP02 per a la tramitació amb Bombers.
- **7 mesos per a la redacció i presentació** del projecte d'execució, d'acord amb el projecte bàsic revisat pels serveis tècnics municipals, incloent informe favorable emès per Bombers.
- A partir de la revisió del projecte pels serveis municipals, aprovació i atorgament llicència, s'estableix un termini màxim 2 mesos per iniciar les



obres.

- **15 mesos per a l'execució** de les obres de construcció, que es comptarà a partir de l'acta de comprovació del replanteig i inici de les obres, previ atorgament de la corresponent llicència urbanística.
- **3 mesos per dur a terme l'equipament i posada en funcionament** de les instal·lacions, amb l'obtenció dels permisos que siguin procedents, comptats a partir de la data de recepció de l'obra.

4. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

L'Administració no participarà en el finançament, ni atorgarà cap subvenció ni avalarà cap tipus d'emprèstit, ni participarà de cap manera en el finançament del contracte.

Per això l'Ajuntament no està obligat a consignar crèdit pressupostari per a aquesta finalitat ni contraure cap obligació per a propers exercicis.

En qualsevol cas, el **Valor estimat de contracte (VEC)**, tenint en compte el temps de concessió i les quantitats contingudes en l'estudi de viabilitat ascendeix a **18.777.889,63 €**, corresponent a la xifra de negocis que, d'acord amb les previsions de l'estudi de viabilitat aprovat, s'estima que podrà generar l'empresa concessionària durant l'execució del contracte com a contraprestació per les obres objecte del contracte, d'acord amb les previsions de l'article 101.1.b) de la LCSP.

5. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

De conformitat amb l'article 202 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP), aquest contracte incorpora condicions especials d'execució de caràcter social, adequades a la naturalesa del servei i a les característiques del personal que hi intervé.

Aquests requisits són necessaris per garantir que la prestació del servei es desenvolupi en unes condicions laborals adequades, que assegurin la qualitat del servei i la protecció dels treballadors adscrits al contracte, tenint en compte que es tracta d'un servei essencial vinculat a la seguretat de les persones i dels béns municipals.

En aquest sentit, es defineixen com a condicions especials d'execució les següents:

- A) Conforme a l'article 202 de la LCSP, s'estableixen les següents **condicions especials d'execució, de caràcter social**:
- Que l'empresa contractista garanteixi l'afiliació i l'alta de la Seguretat Socials de les persones treballadores destinades a l'execució del contracte aplicant les condicions de treball establertes per l'últim conveni col·lectiu sectorial vigent en què s'enquadri i desenvolupi la prestació contractual, sens perjudici de les millores que pugui establir la concessionària. A efectes de comprovació, el contractista haurà de remetre a l'òrgan de contractació, quan aquest ho sol·liciti, una declaració on constin les dades que permetin comprovar aquest compliment.



- Que l'empresa contractista garanteixi el pagament en temps i forma dels salaris del personal adscrit al contracte. A efectes de comprovació el contractista haurà de remetre a l'òrgan de contractació, quan aquest ho sol·liciti, una declaració on constin les dades que permetin comprovar aquest compliment.
- Que l'empresa contractista garanteixi que el salari de les persones adscrites a l'execució del contracte sigui igual per a dones i homes en aquelles categories/grups professionals equivalents. A efectes de comprovació, el contractista haurà de remetre a l'òrgan de contractació, quan aquest ho sol·liciti, una declaració on constin les dades que permetin comprovar aquest compliment.

La present condició especial d'execució de caràcter social es qualifica com a obligació contractual de caràcter essencial, de manera que en cas d'incompliment l'òrgan de contractació:

- Procedirà a la imposició de sancions d'acord amb l'article 191.1 de la LCSP, la quantia de cadascuna d'elles no podrà ser superior al 10% del preu del contracte, ni el total de les mateixes superar el 50% del preu del contracte;
- o bé per la resolució del contracte d'acord amb els efectes assenyalats en la lletra f) de l'art. 211 de la LCSP.
- I qualificarà l'incompliment com a infracció molt greu, implicant a l'efecte una prohibició per contractar amb les administracions públiques, d'acord amb el que estableix la lletra c) de l' apartat 2 de l'article 71 la LCSP.

B) Condicions d'execució generals, sense caràcter d'obligació contractual essencial. El seu incompliment serà causa d'imposició de penaltats:

1. Correspon exclusivament a l'empresa contractista la selecció del personal que, reunint els requisits de titulació i habilitació professional exigits per la normativa, formarà part del personal adscrit a l'execució del contracte, sens perjudici de la verificació per part de l'Ajuntament del compliment d'aquests requisits.

L'empresa contractista procurarà que existeixi estabilitat en el personal adscrit, i que les variacions de la seva composició siguin puntuals i obeeixin a raons justificades, informant en tot moment a l'Ajuntament.

L'empresa contractista assumeix l'obligació d'exercir de manera real, efectiva i continua el poder de la direcció inherent a tot empresari, de manera que es garanteixi la prestació íntegra dels serveis contractats i a la vegada els drets sociolaborals de les persones treballadores al seu càrrec, sense que l'Ajuntament interfereixi en les decisions que adopti per a cada persona treballadora més enllà d'assegurar-se que en tot moment disposa dels efectius compromesos i de la correcta execució del servei. En particular, assumirà la negociació i pagament dels salaris, la concessió de permisos, llicències i vacances, les substitucions, les obligacions legals en matèria de prevenció de riscos laborals, la imposició, si s'escau, de sancions disciplinàries, les obligacions en matèria de Seguretat Social, inclòs abonament de cotitzacions i el pagament de prestacions, així com quants drets i obligacions es derivin de la relació contractual entre persona empleada i ocupador.

Tot el personal que executi les prestacions del present contracte

Ajuntament de La Llagosta

Plaça Antoni Baqué, 1, La Llagosta. 08120 Barcelona. Tel. 935603911. Fax: 935741142





dependrà únicament de l'adjudicatari a tots els efectes, sense que entre aquest i/o aquell i l'Ajuntament existeixi cap vincle de dependència funcional ni laboral. A l'extinció del contracte no es produirà en cap cas la consolidació de les persones que han executat els treballs objecte del contracte com personal de l'Administració.

L'empresa contractista haurà de designar al menys una persona coordinadora o responsable, integrada en la seva pròpia plantilla, que serà l'única persona interlocutora amb qui es relacionarà l'Ajuntament i a qui correspondrà la direcció i distribució del treball, i que impartirà directament les ordres i instruccions a la resta de persones treballadores de l'empresa adjudicatària, per a la correcta execució de les prestacions objecte del contracte. Així mateix, controlarà l'assistència d'aquest personal al seu lloc de treball.

En cap cas s'ha d'identificar en el contracte el nom de les persones treballadores que l'empresa utilitzarà per complir el contracte, ni cap altre element que pugui suposar que l'objecte del contracte és la posada a disposició de l'Administració d'una treballadora concreta.

2. L'empresa contractista està obligada en l'execució del contracte al compliment de les obligacions aplicables en matèria mediambiental, social o laboral que estableixen el dret de la Unió Europea, el dret nacional, els convenis col·lectius o les disposicions de dret internacional mediambiental, social i laboral que vinculin a l'Estat, i en particular les que estableix l'annex V de la LCSP.
3. També està obligada a complir les disposicions vigents en matèria d'integració social de persones amb discapacitat i en matèria fiscal.
4. L'empresa contractista ha d'emprar el català en les seves relacions amb l'Ajuntament derivades de l'execució de l'objecte d'aquest contracte. Així mateix, l'empresa contractista i, si escau, les empreses subcontractistes han d'emprar el català en els rètols, les publicacions, els avisos i en la resta de comunicacions de caràcter general que es derivin de l'execució de les prestacions objecte del contracte.
5. Els mitjans de comunicació, el disseny dels elements instrumentals i la implantació dels tràmits procedimentals emprats per l'empresa contractista en l'execució del contracte han de realitzar-se tenint en compte criteris d'accessibilitat universal i de disseny per a tots.
6. L'empresa contractista s'ha de fer càrrec de qualsevol despesa que resulti d'aplicació segons les disposicions vigents, en la forma i condicions que aquestes assenyalin.
7. L'empresa contractista s'obliga al compliment de tot allò que estableix la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals, i a la normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte.
8. L'empresa contractista, en l'elaboració i presentació de l'objecte del contracte, ha d'incorporar la perspectiva de gènere i evitar els elements de discriminació sexista en l'ús del llenguatge i de la imatge.



6. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 145 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), l'adjudicació del contracte es fonamentarà en la millor relació qualitat-preu, valorada mitjançant criteris econòmics i qualitatius que permetin determinar la proposta més avantatjosa per a l'interès públic, assegurant alhora els principis d'igualtat, transparència i eficàcia en l'ús dels recursos municipals.

En aquest sentit, es plantegen els criteris d'adjudicació següents:

Criteris de valoració subjectiva - Fins a 45 punts

- Memòria explicativa de la gestió del servei. Fins a 40 punts

Caldrà aportar una memòria explicativa descriptiva de la gestió i organització de la gestió integral del Mercat Municipal de la Llagosta.

L'esmentada memòria, haurà de fer referència expressa als ítems següents:

- Proposta d'organització del servei. Fins a 10 punts.
- Proposta de personal assignat al servei. Descripció del número de persones, horari i funcions. Fins a 5 punts.
- Proposta de programa de manteniment correctiu i normatiu de les instal·lacions. Fins a 10 punts.
- Proposta de sistema de gestió mediambiental dels residus generats. Fins a 10 punts.
- Proposta d'activitats de dinamització i promoció del Mercat Municipal de la Llagosta. Fins a 5 punts.

L'esmentada memòria haurà de ser redactada en català o castellà, tenir una llargada màxima de 20 cares, sense tenir en compte la portada i l'índex, si és el cas, escrites en lletra Arial, tamany 11, interlineat senzill / simple.

Les memòries que no s'ajustin a aquests paràmetres no seran tingudes en compte.

- Memòria explicativa de les solucions organitzatives i tècniques proposades que garanteixin la continuïtat del servei de Mercat Municipal durant el període d'execució de les obres, així com la convivència amb el veïnatge i la ciutadania i la resta de serveis municipals, tals com el Mercat Setmanal Ambulant de la Llagosta. Fins a 5 punts.

Caldrà identificar quines mesures es proposen per tal de garantir els aspectes següents:

- Continuïtat del servei de Mercat Municipal mentre durin les obres.
- Mesures per reduir l'impacte veïnal.
- Mesures per garantir la convivència de les obres amb la resta d'activitats municipals desenvolupades a la zona, tals com Mercat Setmanal Ambulant,



Fires comercials, Festa Major, entre d'altres.

Criteris de valoració objectiva: Fins a 55 punts

- Proposta de millora del cànon. Fins a 5 punts.

S'atorgarà la màxima puntuació a l'empresa licitadora que ofereixi el cànon màxim permès, determinat en la quantitat de 10.000 euros anuals i zero punts a la oferta que ofereixi el cànon mínim fixat en aquest plec.

La resta d'ofertes es valoraran de manera proporcional prenent com a base aquesta forquilla.

- Proposta de reducció dels terminis d'execució de cadascuna de les fases del procediment. Fins a 15 punts.

- Reducció del termini de redacció del projecte bàsic. Fins a 3 punts.

Es concedirà 1,5 punts per cada mes de reducció fins a un màxim de dos mesos de reducció.

- Reducció del termini de redacció del projecte executiu. Fins a 3 punts.

Es concedirà 1,5 punts per cada mes de reducció fins a un màxim de dos mesos de reducció.

- Reducció del termini d'execució de les obres. Fins a 9 punts

Es concedirà 3 punts per cada mes de reducció fins a un màxim de tres mesos de reducció.

- Proposta referent a les condicions de continuïtat de les persones titulars de les concessions administratives del Mercat Municipal en el moment d'aprovació de la licitació. Fins a 25 punts

Es concediran fins a 25 punts per l'assumpció del compromís de facilitar la continuïtat dels concessionaris del Mercat Municipal que tinguin aquesta condició en la data de la licitació i que vulguin continuar al Mercat Municipal una vegada finalitzades les concessions actuals, mantenint les condicions econòmiques de les seves concessions actuals, amb la revisió anual corresponent a l'IPC català aplicable.

- Proposta de cessió gratuïta d'una parada de venda exterior per a l'establiment de serveis municipals. Fins a 10 punts

Es concediran 10 punts, per al cas que es cedeixi a l'Ajuntament una de les parades exteriors, de manera gratuïta durant tota la vigència de la concessió, per a l'establiment de serveis municipals d'atenció al públic.



7. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Tenint en compte que la durada del present contracte és de 40 anys, essent previsible la modificació dels usos de consum en aquest període, així com la possible modificació legislativa a reguladora dels establiments comercials, es contempla la possibilitat de modificació del contracte per adaptar les característiques sobre l'explotació de l'espai comercial als nous usos i normatives aplicables, així com la possible modificació dels preus a recaptar per part del concessionari dels prestador finals de l'activitat comercial, d'acord amb les previsions de la normativa sobre contractació.

La modificació referenciada haurà d'estar degudament justificada i sustentada mitjançant estudi econòmic financer del concessionari, havent de tramitar-se el corresponent acord de modificació del contracte per part de l'òrgan de contractació a proposta del responsable del contracte.

I perquè així consti, signo el present informe.

La Llagosta,
Document signat electrònicament
Coordinador dels Serveis Jurídics

