

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DE CONTRACTACIÓ PER L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER UBICAR-HI EL PERSONAL DE BRIGADES DEL SERVEI D'ESPORTS I LES DISCIPLINES ESPORTIVES DE TENNIS TAULA I JUDO

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la contractació per arrendament d'un local per ubicar-hi el personal de brigades del servei d'Esports i les disciplines esportives de tennis taula i judo.

2. Descripció, característiques i especificacions tècniques i urbanístiques obligatòries del local.

L'immoble ha d'estar situat en una via urbana de Girona amb facilitat d'accés amb vehicles per tal que les brigades puguin efectuar càrrega i descàrrega de material esportiu i de manteniment, i els usuaris/es de les pràctiques de judo i tennis taula tinguin flexibilitat de moviment tant si venen en cotxe particular o amb transport públic.

L'estat de conservació general serà apte per a l'ús del personal de brigades del Servei d'Esports i les disciplines esportives de tennis taula i judo. Les obertures (portes, portals, finestres) han de permetre el tancament hermètic del local. La configuració del local ha de garantir un nivell d'accessibilitat i maniobra d'acord a les necessitats, així com l'accessibilitat per a persones amb discapacitats físiques o sensorials.

El local ha de disposar d'una superfície mínima de 950 m2 útils inclosos les zones comunes, que permeti organitzar un programa amb 3 espais independents i autònoms.

Atesa la naturalesa de l'activitat, es podran presentar ofertes de locals amb una superfície total útil superior a la indicada. En tot cas, l'excés de superfície que pugui oferir el licitador sobre la superfície mínima requerida no es repercutirà en el preu de lloguer.

La distribució del programa, es pot ubicar en una única planta baixa o en planta baixa i planta pis. En aquest darrer cas, s'ha de garantir l'autonomia funcional dels tres usos que poden estar connectats amb escala i un ascensor, per garantir l'accés de persones amb mobilitat reduïda.

Programa funcional

- Espai destinat al personal de brigades:

Dividit en tres compartiments, el primer destinat a despatx, el segon a magatzem i el tercer a lavabo d'ús intern.

El magatzem ha de disposar d'accés directe i independent al carrer a través d'una porta basculant que permeti l'entrada i sortida al magatzem de vehicles i de material voluminós.

Nivell d'il·luminació segons ús:

- Despatx – 500 lux en led
- Lavabo i a la resta de la planta amb ús de magatzem – 200 lux en led.

L'espai destinat al personal de brigades ha de permetre com a mínim la situació de les següents estances de superfície útil mínima:

Despatx brigades	50,00 m2
------------------	----------

Magatzem brigades	150,00 m2
Lavabo brigades	2,90 m2

- Espai destinat a la disciplina esportiva del tennis taula:

Dividit en tres compartiments, el primer destinat a sala esportiva, el segon a despatx/magatzem i el tercer a lavabo/vestidor.

La sala esportiva ha de ser un espai diàfan lliure de columnes al mig i que permeti la inscripció mínima d'un rectangle esportiu de 10m x 14m. L'alçada mínima lliure majoritària de l'espai diàfan esmentat és de 5,00m, tot i que s'accepta que puntualment quedi interrompuda pel pas d'alguna instal·lació, sempre que aquesta quedi a una alçada mínima de 4,50m.

La sala esportiva ha de disposar de finestrals al voltant que permetin l'entrada de llum natural.

L'espai destinat a la disciplina esportiva del tennis taula ha de permetre com a mínim la situació de les següents estances de superfície útil mínima:

Sala esportiva	200,00 m2
Despatx/magatzem tennis taula	20,00 m2
Lavabo/vestidor tennis taula	20,00 m2

A més, l'espai destinat a la disciplina esportiva del tennis taula ha de tenir les següents particularitats:

- Espai buit de material i net.
- Terra antilliscant a la sala esportiva – amb base flotant tipus Gerflor/Teraflex, cautxú o equivalent.
- Finestres revisades que tanquin correctament, que estiguin equilibrades i que funcionin els sistemes de retenció i de tancament.
- Vidres translúcids, cortines, vinils o sistema equivalent a la zona de finestrals per evitar l'enlluernament que interfereixi en la pràctica esportiva.
- Nivell d'il·luminació segons ús:
 - Sala esportiva – 1.000 lux en led (mesurats a sobre tennis taula) situats a una alçada mínima de 5,00m superior.
 - Despatx – 500 lux en led
 - Lavabo/vestidor i a la resta de la planta – 200 lux en led.
- Instal·lació de clima fred i calor revisat i en condicions òptimes de funcionament.
- Lavabo amb rentamans, WC i sistema d'extracció que estiguin correctament collats, segellats i en òptim funcionament.
- Portes exteriors i d'accés, així com les interiors, revisades, que tanquin correctament, que estiguin equilibrades i que funcionin els sistemes de retenció i de tancament.
- Fals sostre a lavabo/vestidor. A la sala esportiva, despatx i magatzem s'ha de disposar de fals sostre segons distribució d'alçada següent:
 - De 0,00m a 5,00m -> Sense fals sostre (compliment de l'alçada lliure mínima de paviment acabat fins a fals sostre o fins l'element d'estructura o coberta més desfavorable)
 - De 5,01m a 5,99m -> Fals sostre opcional
 - A partir de 6,00m i al lavabo/vestidor -> Fals sostre
- Espai destinat a la disciplina esportiva del judo:

L'espai destinat a la practica esportiva del judo ha d'estar distribuït en un mínim de dos espais esportius no independents que permetin la inscripció mínima d'un rectangle de 10m x 13m a cada un d'ells.

L'alçada mínima lliure majoritària de l'espai diàfan esmentat és de 2,90m de paviment acabat fins a fals sostre o fins l'element d'estructura o coberta més desfavorable (en cas de no tenir fals sostre).

Les dues sales han de disposar de finestrels al voltant que permetin l'entrada de llum natural.

També l'espai ha de disposar de mínim de dues estances addicionals més, una dels quals ha de servir de despatx/vestidor i l'altre ha de destinar-se a lavabo.

Es permet que hi hagi reservat un espai per a ús com a sala tècnica que doni suport a les instal·lacions de l'edifici sense interferir en els espais esportius.

L'espai destinat a la disciplina esportiva del judo ha de permetre com a mínim la situació de les següents estances de superfície útil mínima:

2 sales polivalents	350,00 m2
Despatx / vestidor	60,00 m2
Lavabo	5,00 m2
Sala tècnica	12,00 m2

A més, l'espai destinat a la disciplina esportiva del judo ha de tenir les següents particularitats:

- Espai buit de material i net.
- Finestres revisades que tanquin correctament, que estiguin equilibrades i que funcionin els sistemes de retenció i de tancament.
- Vidres translúcids, cortines, vinils o sistema equivalent a la zona de finestrels per evitar l'enlluernament que interfereixi en la pràctica esportiva.
- Nivell d'il·luminació segons ús:
 - Sales esportives – 400 lux en led
 - Despatx – 500 lux en led
 - Vestidor, lavabo i a la resta de la planta – 200 lux en led.
- Instal·lació de clima fred i calor revisat i en condicions òptimes de funcionament.
- Lavabo amb rentamans, WC i sistema d'extracció que estiguin correctament collats, segellats i en òptim funcionament.
- Portes d'accés i interiors revisades que tanquin correctament, que estiguin equilibrades i que funcionin els sistemes de retenció i de tancament.
- L'acabat interior de les parets principals ha de ser homogeni i uniforme, en cas de disposar de panys de parets amb diferents composicions constructives cal que siguin equivalents tant pel que fa a resistència, grau d'aïllament i material d'acabat interior.
- Fals sostre a lavabo. A les sales esportives, vestidors i despatx s'ha de disposar de fals sostre segons distribució d'alçada següent:
 - De 0,00m a 2,90m -> Sense fals sostre (compliment de l'alçada lliure mínima de paviment acabat fins a fals sostre o fins l'element de coberta més desfavorable)
 - De 2,91m a 3,99m -> Fals sostre opcional
 - A partir de 4,00m i al lavabo -> Fals sostre

Altres condicions necessàries

Comunicacions verticals:

Document núm: 17155867

SIGNAT

Origen: ADMINISTRACIÓ

Data d'impressió: 28/07/2026 10:02

Pàgina 3/8

#3265#

Signatures:

1. Cap d'àrea de Cultura, Esports i Educació de l'AJUNTAMENT DE GIRONA - 28/07/2026 07:54

2. Cap d'Urbanisme de l'AJUNTAMENT DE GIRONA - 28/07/2026 09:57

En el cas que el programa es distribueixi en dues plantes, i per tant hagi de disposar de nuclis de comunicacions vertical, aquest tindrà les següents característiques:

- Escales aptes per a l'ús amb capacitat d'evacuació suficient per l'ús que es pretén.
- Ascensor, aquest ha de funcionar correctament i haver passat inspecció tècnica anual (i si escau inspeccions d'accessibilitat i de seguretat que corresponguin).

Porta basculant per l'espai destinat a personal de brigades:

Que funcioni correctament i passada inspecció anual per empresa mantenidora. La porta ha de tenir una amplitud mínima de 4 metres i una alçada mínima de 4 metres.

Instal·lació elèctrica: Que funcioni correctament, i amb tots els mecanismes existents i interruptors quadres, cablejat i sistema d'emergència (llums contra incendis) revisats i en òptimes condicions de seguretat. Data i certificat favorable de la última inspecció periòdica de baixa tensió.

Instal·lació de sanejament: Que estigui en bon funcionament i ben mantingut i que les canals, baixants i arquetes estiguin netes i lliures d'obstruccions, tant de la instal·lació d'aigües pluvials com la de fecals.

Estat de conservació i configuració general del local

- L'Estat de conservació general serà apte per a l'ús del personal de brigades del Servei d'Esports i les disciplines esportives de tennis taula i judo.
- Les obertures (portes, portals, finestres) han de permetre el tancament hermètic del local.
- La configuració del local ha de garantir un nivell d'accessibilitat i maniobra d'acord a les necessitats.
- Important garantir l'accessibilitat per a persones amb discapacitats físiques o sensorials.

Si l'immoble no tingués en el moment de l'oferta tots els requisits tècnics obligatoris establerts, en el cas que sigui adjudicatari, la propietat haurà de garantir que ho tindrà en un període màxim de 2 mesos des de la formalització del contracte. La comprovació d'aquests requisits tècnics obligatoris i les possibles adequacions posteriors es determinaran mitjançant informe dels serveis tècnics d'Urbanisme i Esports.

3. Condicions tècniques obligatòries del contracte d'arrendament

Seran a compte de l'arrendador les despeses de comunitat de veïns, assegurança de l'immoble, així com les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats, inclosa la quota resultant de l'impost sobre béns immobles, que no es podrà repercutir. En cas que l'immoble no disposi de l'alta o de comptador dels serveis d'aigua o electricitat, tant l'alta com la instal·lació del comptador seran a compte de l'arrendador.

Seran a compte de l'arrendatari les despeses de serveis que s'individualitzen mitjançant aparells comptadors, com són el consum d'energia elèctrica, aigua, telèfon, gas, neteja, o similars derivades de l'explotació o ocupació de l'immoble. També seran a compte de l'arrendatari els increments que es puguin produir en l'Impost sobre el Valor Afegit.

4. Pressupost base de licitació:

El pressupost base de licitació del contracte s'estableix en quatre-cents set mil cent noranta vuit euros amb vuitanta-vuit cèntims (407.198,88 €) IVA inclòs.

Aquest import es desglossa en tres-cents trenta-sis cinc-cents vint-i-vuit cèntims (336.528,00€) de pressupost net i setanta mil sis-cents setanta euros amb vuitanta-vuit cèntims (70.670,88 €) d'IVA calculat al tipus del 21%

TOTAL	Orgànic	Programa	Econòmic	Pressupost net	%IVA	Import IVA	Import total
2026	310	34100	20200	14.022 €	21%	2.944,62 €	16.966,62 €
2027	310	34100	20200	84.132 €	21%	17.667,72 €	101.799,72 €
2028	310	34100	20200	84.132 €	21%	17.667,72 €	101.799,72 €
2029	310	34100	20200	84.132 €	21%	17.667,72 €	101.799,72 €
2030	310	34100	20200	70.110 €	21%	14.723,10 €	84.833,10 €
Total				336.528 €	21%	70.670,88 €	407.198,88 €

El desglossament s'ha fet preveient la data d'inici del contracte a 1 de novembre de 2026.

Atès el caràcter plurianual de la despesa, la seva autorització o realització se subordina al crèdit que per a cada exercici autoritzin els respectius pressupostos municipals.

El pressupost s'ha calculat tenint en compte l'informe 2026017896, de data 30 de març de 2026, on el cap d'Urbanisme va informar a l'àrea de Cultura, Esports i Educació del preu de mercat d'un local per lloguer per a ubicar-hi el personal de brigades del servei d'Esports i les disciplines esportives del tennis taula i judo.

"Vista aquesta relació de mostres de mercat, valorat el coeficient d'homogeneïtzació, les característiques del local que es descriu, i un percentatge d'un +-5% de desviació per la oferta i demanda, es constata que el preu màxim de lloguer per a un local de les característiques establertes en l'estudi de mercat de 16 de març de 2026 és de 7,38 €/m2 útil (IVA exclòs)."

El càlcul del pressupost base de licitació és de:

7,38 €/m2 útil x 950 m2 útil x 12 mesos = 84.132 euros x 4 anys = 336.528€, IVA exclòs (407.198,88 €, IVA inclòs calculat al 21%).

En tot cas, l'excés de superfície que pugui oferir el licitador sobre la superfície mínima requerida no es repercutirà en el preu de lloguer.

Aquest preu no inclou despeses de subministraments, serveis i manteniments propis de l'ús de l'immoble a arrendar.

5. Preu màxim de licitació

Document núm: 17155867

SIGNAT

Origen: ADMINISTRACIÓ

Data d'impressió: 28/07/2026 10:02

Pàgina 5/8

#3265#

Signatures:

1. Cap d'àrea de Cultura, Esports i Educació de l'AJUNTAMENT DE GIRONA - 28/07/2026 07:54

2. Cap d'Urbanisme de l'AJUNTAMENT DE GIRONA - 28/07/2026 09:57

El preu màxim de licitació és de 336.528 € IVA exclòs, que correspon al lloguer anual de 84.132 € IVA exclòs, per un termini de 4 anys

6. Termini del contracte.

La durada del contracte s'estableix per un termini de 4 anys, a partir del dia 1 de novembre de 2026.

En cas que la formalització fos posterior, a partir de l'endemà de la data de formalització del contracte.

El contracte podrà ser prorrogat per dues anualitats successives fins un màxim global de 6 anys.

S'estableix el termini del contracte en 4 anys inicial i un màxim de 6 perquè és el període de temps que es preveu la construcció d'un nou equipament esportiu a la zona de Domeny que permetria ser la seu permanent de les disciplines esportives de tennis taula i judo. En el moment que aquest equipament estigui disponible no es prorrogarà el contracte d'arrendament.

7. Criteris de valoració de les ofertes:

L'oferta guanyadora es determina tenint en compte la millor relació qualitat-preu. S'atorgarà la màxima puntuació a l'empresa licitadora que obtingui la millor puntuació. Les persones físiques o jurídiques que presentin proposta podran obtenir una puntuació màxima de 100 punts.

La valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta més avantatjosa es farà d'acord amb les fórmules automàtiques següents:

Criteris de valoració objectius:

a) Oferta econòmica local industrial (màxim 70 punts)

S'atorgarà 70 punts a la màxima puntuació a l'empresa licitadora que formuli el preu més baix.

Puntuació de l'oferta = $70 \times \text{preu de l'oferta més baixa} / \text{preu de l'oferta que es puntua}$.

b) Proximitat amb l'edifici de Brigades Municipals de Mas Xirgu (màxim 10 punts).

S'atorgarà un màxim de puntuació de 10 punts. Atès que hi ha una voluntat de millorar la coordinació entre els equips de brigades d'esports i la resta de brigades municipals, es valorarà la proximitat a la nau de Brigades municipals de Mas Xirgu. La valoració de les proposicions es prendrà de referència la distància en línia recta des de l'entrada principal del local fins al punt mig entre les portes del carrer Indústria i l'avinguda de crta. Santa Coloma, del recinte de brigades municipals al polígon industrial Mas Xirgu

Es puntuarà segons els següents barems:

- De 0 a 0,50 quilòmetres (inclòs)10 punts
- De 0,51 a 1,5 quilòmetres (inclòs).....5 punts
- De 1,51 a 2,5 quilòmetres (inclòs).....3 punts
- Més de 2,5 quilòmetres (inclòs) 0 punts

c) Accés logística (màxim 10 punts).

S'atorgarà un màxim de puntuació de 10 punts. Es valorarà l'oferta de locals que disposin d'una porta d'accés amb unes dimensions superiors a les mínimes establertes en el plec de prescripcions tècniques (4,00 m d'amplada i 4,00 m d'alçada), amb l'objectiu de facilitar les maniobres de càrrega i descàrrega, reduir el risc de col·lisions i agilitzar l'operativa logística.

Només es procedirà a puntuar l'amplada addicional si la porta compleix, com a mínim, amb l'alçada lliure de pas de 4,00 metres.

- A = 4,00 m (Mínim del plec).....0 punts
- 4,00 m < A ≤ 5 m 3 punts
- 5 m < A ≤ 6,00 m..... 7 punts
- A > 6,00 m10 punts

d) Sostenibilitat (màxim 5 punts).

Es puntuarà amb un màxim de 5 punts la instal·lació de punts de recàrrega elèctrica, amb una potència nominal per connector.

- 0 punts: No hi ha instal·lació o és un endoll domèstic sense gestió.
- 1 punt: Hi ha instal·lació i la càrrega és lenta (càrrega de corrent altern fins a 3,7 kW).
- 2 punts: Hi ha instal·lació i la càrrega és semiràpida (càrrega de corrent altern d'11 kW a 22 kW).
- 4 punts: Hi ha instal·lació i la càrrega és ràpida (càrrega de corrent continu de 50 kW).
- 5 punts: Hi ha instal·lació i la càrrega és ultra-ràpida (càrrega de corrent continu de més de 150 kW).

e) Increment superfície útil (màxim 5 punts).

Es puntuarà amb un màxim de 10 punts l'increment de la superfície útil de la nau ofertada. L'excés de superfície sobre la superfície mínima requerida que pugui oferir el licitador no es repercutirà en el preu de lloguer, és a dir no tindrà cap cost addicional per a l'Ajuntament.:

- 0 punts: Superfície útil final igual a 950 m² (sense increment).
- 1 punt: Increment de la superfície útil d'entre 1 m² i 100 m².
- 2,5 punts: Increment de la superfície útil d'entre 101 m² i 200 m².
- 5 punts: Increment de la superfície útil superior a 200 m².

8. Responsable del contracte:

La responsable del contracte és la cap del Servei d'Esports, senyora Cristina Blázquez Ruiz.

9. Documentació tècnica acreditativa

Serà necessari que el licitador que es proposi per l'adjudicació presenti:

1. Fitxa cadastral de la nau.
2. Escriptura pública de propietat i notes simples registral actualitzades de la inscripció en el Registre de la Propietat de la nau.
3. Memòria i uns plànols que identifiquin com a mínim:

- Característiques principals de la nau i el seu equipament per determinar el compliment dels plecs.
- Quadre de superfícies on consti com a mínim la superfície construïda i útil total de l'edifici de la nau desglossada en diferents plantes, si és el cas.
- Plànols acotats de les successives plantes indicant-ne la superfície útil i construïda de cada una d'elles.
- Recull de fotografies que permetin veure l'estat general de la nau i l'estat de la coberta, i identificar l'equipament instal·lat.
- Rebut de l'última factura de l'empresa subministradora d'energia elèctrica.
- Plànol justificatiu de la distància en línia recta des de l'entrada principal del local fins al punt mig entre les portes del carrer Indústria i l'avinguda de crta. Santa Coloma, del recinte de brigades municipals al polígon industrial Mas Xirgu.
- Plànol justificatiu i definició i mides de les portes d'accés a la nau.
- Acreditació del tipus d'instal·lació dels punts de recàrrega elèctrica, mitjançant certificat o fitxa tècnica.
- Declaració responsable del compliment de les condicions tècniques obligatòries de l'immoble i de cada espai descrit i en el seu cas, del compromís de l'adequació en un període màxim de 2 mesos des de la formalització.

Girona, a la data de la signatura electrònica

El cap d'Àrea de Cultura, Esports i Educació

Narcís Turon i Pèlach

El cap d'Urbanisme

Xavier Artés