



Ajuntament de Soses

Expedient: 250/2026

Assumpte: Incoació de l'expedient de contractació de les obres i serveis continguts en el Text refós del Projecte d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15 del Pla General de Soses, sistema de cooperació.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Aquesta memòria valorada té per objecte descriure, justificar i valorar econòmicament les actuacions necessàries per a la contractació de les obres d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15 del Pla General de Soses, així com dels serveis tècnics vinculats a la seva direcció, execució, control, coordinació de seguretat i salut i suport topogràfic.

La present memòria es redacta a efectes d'incorporar a l'expedient de contractació una valoració econòmica refosa i coherent amb el plec de clàusules administratives particulars i amb el projecte tècnic que serveix de base a la licitació.

L'actuació es configura en dos lots diferenciats:

Lot 1. Execució de les obres d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15.
Lot 2. Serveis tècnics de direcció facultativa, direcció d'execució, control econòmic, coordinació de seguretat i salut i assistència tècnica vinculada.

L'Ajuntament de Soses ha tramitat el Text refós del Projecte d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15 del Pla General de Soses, situats en una zona de caràcter agroindustrial del municipi.

L'actuació té com a finalitat completar la urbanització d'aquests àmbits, que presenten necessitats de millora i dotació de serveis urbanístics, amb l'objectiu de transformar-los en sòl plenament urbanitzat, funcional, accessible, segur i adequat al desenvolupament de l'activitat econòmica prevista pel planejament. El plec descriu que l'actuació inclou l'execució dels treballs d'urbanització i la prestació dels serveis de direcció facultativa, direcció d'execució, coordinació de seguretat i salut i topografia vinculats al projecte.

L'àmbit presenta una especial rellevància funcional perquè s'hi localitzen empreses vinculades a activitats agroindustrials i logístiques, de manera que l'execució de les obres ha de compatibilitzar-se amb el manteniment de l'activitat econòmica existent, la mobilitat interna i l'accés a parcel·les, instal·lacions i serveis afectats. Els plecs preveuen expressament la necessitat de mantenir la mobilitat i l'activitat econòmica durant l'execució.

Les actuacions projectades tenen per objecte completar i executar la urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15, incloent, entre d'altres, les següents prestacions:

a) Treballs previs i preparatoris

Comprenen les actuacions inicials necessàries per preparar l'àmbit d'obra, incloent desbrossada, neteja, retirada d'elements incompatibles amb l'execució, demolicions puntuals, replanteigs i implantació de l'obra.

b) Moviment de terres i formació de vials

Inclou l'excavació, regularització, compactació i preparació de les plataformes dels nous vials i espais urbanitzats, d'acord amb les rasants i alineacions previstes en el projecte.





Ajuntament de Soses

c) Pavimentació i urbanització viària

Comprèn la construcció de calçades, voreres, vorades, rigoles, paviments i elements complementaris necessaris per al correcte funcionament viari, tenint en compte el caràcter industrial i agroindustrial de l'àmbit.

d) Xarxa d'abastament d'aigua

Inclou la implantació o adequació de canonades, connexions, escomeses, hidrants i altres elements necessaris per garantir el subministrament d'aigua potable i la protecció contra incendis.

e) Xarxes de sanejament i drenatge

Comprèn la xarxa separativa de sanejament, recollida d'aigües residuals, xarxa de pluvials, pous de registre, embornals, col·lectors i connexions necessàries.

f) Xarxa d'enllumenat públic

Inclou la instal·lació de columnes, lluminàries, canalitzacions, quadres, cablejat i resta d'elements necessaris per dotar l'àmbit d'una il·luminació pública adequada.

g) Xarxes de telecomunicacions i serveis

Comprèn les canalitzacions i elements necessaris per a la implantació o previsió de xarxes de telecomunicacions i altres serveis urbans.

h) Senyalització, seguretat i acabats

Inclou senyalització horitzontal i vertical, elements de seguretat, acabats finals, comprovacions i posada en servei de les infraestructures.

i) Serveis tècnics vinculats

Comprenen la direcció facultativa, direcció d'execució, control econòmic, amidaments, certificacions, coordinació de seguretat i salut, seguiment d'obra, assistència topogràfica i suport tècnic fins a la recepció i tancament de l'actuació.

L'actuació es divideix en dos lots per raons tècniques, funcionals i jurídiques.

Lot 1. Obres d'urbanització

Inclou l'execució material de les obres d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15.

Lot 2. Serveis tècnics

Inclou els serveis tècnics necessaris per dirigir, controlar i coordinar l'execució de les obres: direcció facultativa, direcció d'execució, control econòmic, coordinació de seguretat i salut, seguiment d'obra i topografia.

La divisió en lots resulta adequada perquè separa l'execució material de l'obra del seu control tècnic, afavorint la concurrència, l'especialització professional i la independència de la direcció facultativa respecte de l'empresa constructora.

Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació de l'actuació ascendeix a 3.567.762,04 euros, IVA inclòs, amb el següent desglossament:





Ajuntament de Soses

Lot	Base imposable	IVA 21%	Total IVA inclòs
Lot 1. Obres d'urbanització	2.823.763,67 €	592.990,37 €	3.416.754,04 €
Lot 2. Serveis tècnics	124.800,00 €	26.208,00 €	151.008,00 €
Total	2.948.563,67 €	619.198,37 €	3.567.762,04 €

Els plecs incorporen aquest desglossament econòmic per lots, incloent el pressupost del Lot 1 i del Lot 2, amb base imposable i IVA.

Valoració del Lot 1. Obres d'urbanització

El Lot 1 comprèn l'execució material de les obres d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15.

La valoració econòmica del Lot 1 és la següent:

Concepte	Import
Pressupost Lot 1, IVA exclòs	2.823.763,67 €
IVA 21%	592.990,37 €
Pressupost Lot 1, IVA inclòs	3.416.754,04 €

Aquest import inclou les unitats d'obra necessàries per a l'execució completa de la urbanització, d'acord amb el projecte tècnic, els plecs i la documentació contractual.

Valoració del Lot 2. Serveis tècnics

El Lot 2 comprèn els serveis tècnics vinculats a l'execució de les obres, incloent direcció facultativa, direcció d'execució, control econòmic, coordinació de seguretat i salut, seguiment d'obra i assistència topogràfica.

La valoració econòmica del Lot 2 és la següent:

Concepte	Import
Pressupost Lot 2, IVA exclòs	124.800,00 €
IVA 21%	26.208,00 €
Pressupost Lot 2, IVA inclòs	151.008,00 €

Aquest import retribueix la prestació dels serveis tècnics necessaris per garantir la correcta execució, seguiment, control i recepció de l'obra.

Prima d'acceleració del Lot 1

Es preveu una prima d'acceleració per al Lot 1 per import màxim de 50.000,00 euros, IVA exclòs.

Aquesta prima es configura com una prima per la prioritització i avançament dels accessos a les empreses, vinculada a la necessitat de garantir que les empreses situades en l'àmbit d'actuació puguin mantenir la seva activitat econòmica, logística, productiva i comercial durant l'execució de les obres.





Ajuntament de Soses

La prima no té per finalitat una reducció genèrica del termini total del contracte, sinó l'assoliment d'un resultat funcional específic: la posada a disposició anticipada, segura i operativa dels accessos a les empreses afectades.

Aquesta prima tindrà caràcter eventual, condicionat i no automàtic. Només podrà reconèixer-se si la direcció facultativa informa favorablement sobre el compliment real i efectiu de la prioritització i avançament dels accessos, i si l'òrgan competent aprova expressament el seu reconeixement.

La prima s'inclou en el valor estimat del contracte en tractar-se d'un pagament eventual a favor del contractista.

Penalització addicional per incompliment del termini final d'obra

A més del règim general de penalitats previst en els plecs i en la LCSP, es preveu una penalització addicional per incompliment del termini final d'obra del Lot 1 quan el retard sigui imputable al contractista.

Aquesta penalització addicional té per finalitat reforçar el compliment del termini final de l'actuació, atesa la importància de les obres per a la funcionalitat urbanística dels sectors i per a la continuïtat de l'activitat empresarial existent.

La penalització addicional és compatible amb la pèrdua del dret a percebre la prima d'acceleració quan l'incompliment del termini final o de les fases vinculades als accessos sigui imputable al contractista.

En conseqüència, la configuració econòmica del contracte incorpora:

- a) Una prima positiva per la prioritització i avançament dels accessos a les empreses.
- b) Una penalització addicional per l'incompliment imputable del termini final d'obra.
- c) Un sistema equilibrat d'incentius i conseqüències contractuals orientat a protegir la continuïtat de l'activitat econòmica i garantir la finalització de l'obra dins del termini.

Modificacions previstes

Es preveu la possibilitat de modificació contractual fins a un màxim del 20% del pressupost base de licitació, IVA exclòs.

Aquesta previsió es justifica per la naturalesa de les obres d'urbanització, en què poden aparèixer necessitats tècniques, ajustos d'obra, adaptacions de serveis, interferències amb infraestructures existents, adequacions funcionals o altres circumstàncies vinculades a la correcta execució de l'actuació, sempre dins dels límits i supòsits previstos als plecs i a la LCSP.

L'import màxim de modificació prevista és el següent:

Lot	Pressupost IVA exclòs	20% modificació prevista
Lot 1. Obres d'urbanització	2.823.763,67 €	564.752,73 €
Lot 2. Serveis tècnics	124.800,00 €	24.960,00 €
Total	2.948.563,67 €	589.712,73 €

Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte s'ha calculat incorporant:





Ajuntament de Soses

- a) El pressupost base de licitació, IVA exclòs.
- b) La prima d'acceleració del Lot 1, per import de 50.000,00 euros, IVA exclòs.
- c) L'import màxim de modificacions previstes, equivalent al 20% del pressupost base de licitació, IVA exclòs.

El càlcul refós del valor estimat és el següent:

Lot	Pressupost exclòs	IVA Prima d'acceleració	20% modificació prevista	Valor estimat
Lot 1. Obres d'urbanització	2.823.763,67 €	50.000,00 €	564.752,73 €	3.438.516,40 €
Lot 2. Serveis tècnics	124.800,00 €	—	24.960,00 €	149.760,00 €
Total	2.948.563,67 €	50.000,00 €	589.712,73 €	3.588.276,40 €

Per tant, el valor estimat total del contracte ascendeix a:

3.588.276,40 euros, IVA exclòs

Aquest import no inclou l'IVA i s'ha de prendre com a referència a efectes de determinació del règim jurídic del contracte, procediment, recurs especial, classificació, solvència i resta d'extrems vinculats al valor estimat.

12. Resum econòmic general

Concepte	Import IVA exclòs
Pressupost Lot 1. Obres d'urbanització	2.823.763,67 €
Pressupost Lot 2. Serveis tècnics	124.800,00 €
Pressupost base de licitació, IVA exclòs	2.948.563,67 €
Prima d'acceleració Lot 1	50.000,00 €
Modificació prevista 20% Lot 1	564.752,73 €
Modificació prevista 20% Lot 2	24.960,00 €
Valor estimat total del contracte	3.588.276,40 €
IVA del pressupost base de licitació	619.198,37 €
Pressupost base de licitació, IVA inclòs	3.567.762,04 €

13. Finançament de l'actuació

La despesa es finançarà mitjançant quotes d'urbanització, d'acord amb el sistema de cooperació aplicable als sectors PAU 12, 13, 14 i 15.

La despesa inicial corresponent al pressupost base de licitació s'imputarà a l'aplicació pressupostària:

153/619 Projecte Urbanització

L'import de reserva de crèdit inicial és el següent:

Lot	Denominació	Finançament	Import IVA inclòs
Lot 1	Obres d'urbanització sectors PAU 12, 13, 14 i 15	Quotes d'urbanització	3.416.754,04 €
Lot 2	Serveis tècnics vinculats a les obres	Quotes	151.008,00 €





Ajuntament de Soses

Lot	Denominació	Finançament	Import IVA inclòs
		d'urbanització	
Total			3.567.762,04 €

Els plecs identifiquen l'aplicació pressupostària 153/619 Projecte Urbanització, l'anualitat 2026, el finançament mitjançant quotes d'urbanització i els imports de retenció de crèdit per lots.

La prima d'acceleració i les modificacions previstes hauran de disposar, si escau, de crèdit adequat i suficient en el moment en què es produeixi la seva aprovació, reconeixement o execució efectiva.

14. Termini d'execució

La durada prevista de l'actuació és la següent:

Lot	Termini
Lot 1. Obres d'urbanització	9 mesos
Lot 2. Serveis tècnics	12 mesos

Els terminis dels lots no són acumulatius, ja que les prestacions han d'executar-se de manera coordinada i simultània.

El termini del Lot 2 és superior al termini material de les obres perquè inclou tasques prèvies de preparació, planificació, revisió documental i replanteig inicial, així com actuacions posteriors de comprovació final, controls de qualitat, certificacions finals, acta de recepció, liquidació i tancament tècnic de l'actuació. Els plecs preveuen aquests terminis de 9 mesos per al Lot 1 i 12 mesos per al Lot 2.

No es preveuen pròrrogues.

15. Classificació i solvència amb incidència econòmica

15.1. Lot 1

Atès que el Lot 1 és un contracte d'obres amb valor estimat superior a 500.000 euros, s'exigeix classificació empresarial.

La classificació prevista és:

Grup	Subgrup	Categoria
G. Vials i pistes	6. Obres vials sense qualificació específica	5

La categoria 5 resulta adequada perquè el valor estimat del Lot 1, inclosa la prima d'acceleració i el 20% de modificació prevista, és de 3.438.516,40 euros, IVA exclòs. Els plecs preveuen la classificació G-6-5 per al Lot 1.

15.2. Lot 2

El valor estimat del Lot 2, inclosa la modificació prevista del 20%, és de 149.760,00 euros, IVA exclòs.





Ajuntament de Soses

Per tant, els imports de solvència econòmica i tècnica del Lot 2 queden valorats de la manera següent:

Concepte	Càlcul	Import
Solvència econòmica	$1,5 \times \text{VEC Lot 2}$	224.640,00 €
Solvència tècnica	$70\% \times \text{VEC Lot 2}$	104.832,00 €

Aquests imports substitueixen els imports inicials si el plec manté el criteri de calcular la solvència sobre el valor estimat del Lot 2 incloent la modificació prevista.

16. Actuacions complementàries i millores valorades

El Lot 1 inclou la possibilitat d'ofertar actuacions complementàries i millores, amb caràcter contractual, addicional i gratuït per a l'Ajuntament si són ofertades per l'adjudicatari.

Entre les millores identificades als plecs consten:

Millora	Descripció	Valor estimat exclòs IVA
M-1	Execució de vorera al vial nord del PAU 12	26.861,94 €
M-2	Condicionament i millora de zones verdes	15.657,71 €
Total millores identificades		42.519,65 €

Les millores ofertades no podran substituir unitats d'obra previstes al projecte ni alterar la solució tècnica aprovada, llevat de les actuacions expressament previstes com a optimització tècnica global. Els plecs identifiquen aquestes millores i el seu valor estimat.

17. Condicions especials d'execució amb incidència en la valoració

L'execució de l'actuació haurà de complir les condicions especials d'execució previstes als plecs, especialment les de caràcter ambiental, de mobilitat i de manteniment de l'activitat econòmica.

Entre aquestes condicions destaquen:

- Correcta gestió ambiental de l'obra.
- Prevençió de contaminació química o física derivada de materials, productes o maquinària.
- Recollida, reciclatge o reutilització dels residus generats.
- Ús mínim del 50% d'energia renovable a l'obra.
- Càlcul i compensació parcial o pla de reducció d'emissions de CO₂ equivalent.
- Manteniment de la mobilitat interna i dels accessos a les empreses.
- Execució per fases, desviaments temporals, senyalització específica i accessos provisionals quan sigui necessari.

Aquestes condicions formen part de la configuració econòmica i funcional del contracte, ja que poden incidir en l'organització de l'obra, els mitjans necessaris, la planificació dels





Ajuntament de Soses

treballs i el cost indirecte d'execució. Els plecs preveuen expressament obligacions ambientals, d'energia renovable, CO₂ i manteniment de l'activitat econòmica.

18. Valoració final de l'actuació

La valoració econòmica final de l'actuació queda fixada en els imports següents:

Magnitud econòmica	Import
Pressupost Lot 1, IVA exclòs	2.823.763,67 €
Pressupost Lot 2, IVA exclòs	124.800,00 €
Pressupost base de licitació, IVA exclòs	2.948.563,67 €
IVA 21%	619.198,37 €
Pressupost base de licitació, IVA inclòs	3.567.762,04 €
Prima d'acceleració Lot 1, IVA exclòs	50.000,00 €
Modificacions previstes, IVA exclòs	589.712,73 €
Valor estimat total del contracte, IVA exclòs	3.588.276,40 €

19. Conclusions

Primera. L'actuació objecte d'aquesta memòria valorada consisteix en l'execució de les obres d'urbanització dels sectors PAU 12, 13, 14 i 15 del Pla General de Soses i en la contractació dels serveis tècnics necessaris per a la seva correcta direcció, control, coordinació i recepció.

Segona. El contracte es divideix en dos lots: el Lot 1, corresponent a les obres d'urbanització, i el Lot 2, corresponent als serveis tècnics vinculats. Aquesta divisió respon a raons d'especialització, concurrència i independència tècnica.

Tercera. El pressupost base de licitació ascendeix a 3.567.762,04 euros, IVA inclòs, amb una base imposable de 2.948.563,67 euros i un IVA de 619.198,37 euros.

Quarta. El valor estimat total del contracte ascendeix a 3.588.276,40 euros, IVA exclòs, incloent el pressupost base de licitació, la prima d'acceleració de 50.000,00 euros i el 20% de modificacions previstes.

Cinquena. La prima d'acceleració es configura com una prima per la prioritització i avançament dels accessos a les empreses, i es complementa amb una penalització addicional per incompliment del termini final d'obra, amb l'objectiu de protegir l'activitat econòmica existent i garantir el compliment temporal de l'actuació.

Sisena. La despesa inicial es finançarà mitjançant quotes d'urbanització i s'imputarà a l'aplicació pressupostària 153/619 Projecte Urbanització, d'acord amb els imports previstos als plecs.

Setena. La valoració efectuada resulta adequada per servir de base a la tramitació de l'expedient de contractació, sens perjudici del detall tècnic, amidaments, quadres de preus i pressupost desglossat que consten en el projecte tècnic aprovat.

