MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
Contracte d'obres
Títol: Nou edifici de serveis nàutics al port de l'Ametlla de Mar

<u>Necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les.</u>

En el marc de millora continua de les instal·lacions sota la seva gestió, Ports de la Generalitat ha impulsat el Pla d'Inversions i finançament 2024-2027, on es detallen les inversions previstes als ports en aquest període. Una de les actuacions contemplades consisteix en les obres de "Nou edifici de serveis nàutics al port de l'Ametlla de Mar".

Aquesta obra està motivada per la necessitat de disposar al port d'un edifici que permeti l'emplaçament de diversos espais que ofereixin serveis nàutics (actualment disseminats per tot l'espai a cobrir mitjançant casetes provisionals) i que a la vegada solucioni la mobilitat mitjançant la connexió del nivell superior de l'edifici amb el carrer del Sol / carrer Miranda i el nivell inferior amb el vial del Port – Moll de Ribera.

El programa a desenvolupar consisteix a encabir tres locals en planta baixa, un d'ells destinat atenció turística d'una important empresa del sector relacionada amb el cultiu de la tonyina i serveis turístics associats, un segon local per albergar diferents empreses turístiques, i un tercer espai per ubicar un bar. En planta pis un local destinat a restaurant, que pot tenir un accés des de la planta baixa. A la coberta es planteja la possibilitat d'una coberta transitable a mode de mirador.

Pel que fa a l'arquitectura, l'obra contemplada al projecte contempla el conjunt de l'edificació excepte els interiors dels locals que es deixen per a que siguin acabats per les diferents concessions dels locals. Per tant es realitzarà la totalitat de l'estructura, les cobertes, façanes, paviments exteriors i també els ascensors de l'edifici.

En quant a les instal·lacions es realitzen la il·luminació exterior de l'edifici, sanejament, conducció d'aigües pluvials, subministrament d'electricitat i aigua fins als locals.

Pel que respecta a la memòria constructiva, es pot agrupar l'abast de les obres en els següents apartats :

- Sistema estructural.

La fonamentació és superficial i es resol mitjançant els següents elements: sabates de formigó armat, les tensions màximes del qual no superen les tensions admissibles del terreny de fonamentació en cap de les situacions de projecte.

S'han disposat bigues centradores amb la finalitat de centrar els esforços actuants a les sabates.

Per a impedir el moviment relatiu entre els elements de fonamentació, s'han disposat bigues de lligat.

L'estructura portant vertical es compon dels següents elements: pilars de formigó armat de secció rectangular i pilars metàl·lics.

L'estructura portant horitzontal sobre la qual recolzen les lloses massisses es resol mitjançant bigues dels següents tipus: bigues despenjades de formigó armat. Existeixen, a més, bigues embegudes que compleixen funcions d'enrigidiment de vores perimetrals i de buits. Les dimensions i armadures d'aquests elements s'indiquen en els corresponents plànols de projecte.

L'estructura horitzontal està composta pels següents elements: lloses massisses de formigó armat de cantell 25 cm.

- Sistema envolupant.

El terra de l'edifici en contacte amb el terreny està format per una capa de grava de 15 cm. De gruix, planxa de poliestirè extrusionat de 5 cm. de gruix, làmina bituminosa antigas radó i solera de formigó armat de 10 cm. de gruix.

Tancament posterior de l'edifici de paret de fàbrica de maó ceràmic perforat de 29x14x9 cm., arrebossat per la seva cara exterior i acabat amb pintura impermeabilitzant.

Tancaments verticals exteriors de perfileria d'alumini amb trencament de pont tèrmic lacat RAL 8019 acabat texturat i vidres laminars amb cambra d'aire, 4+4/14/4+4, un d'ells Baix emissiu i l'altre amb control solar.

Tancament verticals exteriors i baranes de plafons prefabricats arquitectònics de formigó d'altes prestacions UHPC de color blanc.

Coberta plana invertida formada per capa de formigó alleugerat formant pendents, làmina impermeable asfàltica de 4 Kg/m2 amb ànima de polietilè, aïllament de poliestirè extrusionat de 10 cm. de gruix i acabat amb paviment flotant de peces prefabricades de formigó tipus Vulcano de 60x30x5 cm.

- Sistema d'acabats.

Paviment exterior de peces prefabricades de formigó tipus Vulcano de 60x30x5 cm.

Replans i esglaonat d'escala exterior i d'una de les escales interiors de formigó encofrat "in situ", amb acabat fratassat manual.

Escala interior de planxa d'acer, amb acabat de replans i esglaonat de fusta de roure de 4 cm. de gruix acabada envernissada.

- Sistemes de condicionament.

Es col·locarà protecció antigàs radó mitjançant làmina impermeabilitzant bituminosa tipus Polydan Radón 180-40P Elast de DANOSA o equivalent, amb un gruix major de 2 mm. i un coeficient de difusió front al gas radó menor de 10-11, sota la solera de formigó

armat del terra en contacte amb el terreny.

S'arrebossarà la cara exterior del tancament posterior de l'edifici de fàbrica de maó ceràmic i s'impermeabilitzarà amb pintura a base de polímers saturats.

- Sistemes d'instal·lacions.

Sanejament

S'executarà xarxa separativa d'instal·lació de sanejament d'aigües pluvials i residuals, amb baixants situats a la part posterior de l'edifici i altres per davant dels pilars, col·lector horitzontal per cambra posterior i canonades enterrades a la planta baixa.

Es col·locarà canalització de drenatge per la cambra situada a la part posterior de l'edifici.

Il·luminació

Es col·locarà punts de llum a la cambra d'instal·lació de llum, a les portes de l'ascensor i línies LED a les baranes de l'edifici, de l'escala exterior, de la rampa i als sostres de les terrasses.

Per tot l'anteriorment exposat, s'entén que tant les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat, així com el seu objecte i contingut per satisfer-les son del tot idònies.

Codificació CPA i CPV

D'acord amb el Reial Decret 331/2003, de 14 de març, Reglament (CE) núm. 451/2008 de 23 d'abril es proposa que la Classificació Nacional de Productes per Activitats (**CPA)** sigui:

CPA	41.00.40	Treballs generals de construcció d'edificis no residencials

D'acord amb el Reglament (CE) núm. 213/2008 de 28 de novembre de 2007 que modifica el Reglament (CE) no 2195/2002 del Parlament Europeu i del Consell, pel qual s'aprova el Vocabulari comú de contractes públics (CPV), i les Directives 2004/17 / CE i 2004/18 / CE del Parlament Europeu i del Consell sobre els procediments dels contractes públics, en allò referent a la revisió del CPV es proposa que el **CPV** sigui:

CPV (Principal)	45213100-4	Treballs de construcció d'edificis comercials
CPV (Subcategoria)	45213110-7	Treballs de construcció d'establiments comercials

Justificació de l'elecció del procediment

Es proposa tramitar l'expedient pel procediment obert.

Termini d'execució de les obres

El termini previst de les obres és de DEU mesos (10) mesos .

Justificació divisió contracte en lots/no lots

S'adjunta informe el respecte.

Determinació del preu del contracte

La determinació del preu és per preus unitaris

Valor estimat del contracte i pressupost base de licitació (arts. 100 i 101 LCSP)

VEC : 1.304.783,18 Euros (un milió tres-cents quatre mil set-cents vuitanta-tres euros amb divuit cèntims)

	Import (en xifres i euros)
Pressupost execució material	1.096.456,45 € (un milió noranta-sis mil quatre-cents cinquanta-sis euros amb quaranta-cinc cèntims)
Despeses generals (13% s/PEM)	142.539,34 € (cent quaranta-dos mil cinc-cents trenta-nou euros amb trenta-quatre cèntims)
Benefici industrial (6% s/PEM)	65.787,39 € (seixanta-cinc mil set-cents vuitanta-set euros amb trenta-nou cèntims)
IVA (21 %) (*)	274.004,47 € (dos-cents setanta-quatre mil quatre euros amb quaranta-set cèntims)
Pressupost base de licitació (*)	1.578.787,65 € (un milió cinc-cents setanta-vuit mil set-cents vuitanta-set euros amb seixanta-cinc cèntims)

Pressupost de licitació: 1.578.787,65 Euros (un milió cinc-cents setanta-vuit mil set-cents vuitanta-set euros amb seixanta-cinc cèntims)

(*) En tractar-se d'una execució d'obra l'objecte de la qual és construcció d'edificacions , d'acord amb l'article 84.1.2º.f de la Llei 37/1992, de l'IVA, el subjecte passiu de l'IVA és Ports de la Generalitat

D'acord amb el termini d'execució de les obres, així com la data prevista d'inici de les mateixes, es determina que l'import del Valor estimat del contracte (VEC) 1.304.783,18 Euros) , quedi distribuït segons les següents anualitats :

- **2027** : 1.304.783,18 Euros (un milió tres-cents quatre mil set-cents vuitanta-tres euros amb divuit cèntims)

Solvència tècnica/Classificació empresarial a requerir

D'acord amb l'article 77 de la LCSP es proposa requerir als licitadors la classificació empresarial següent:

Grup: C (Edificacions)
Subgrup: 2 (Estructures de fàbrica o formigó)
Categoria: 4

Grup	Subgrup	Categoria
C	2	4

Criteris d'adjudicació

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat, en aplicació dels criteris definits a la LCSP.

De conformitat amb l'establert als articles 145.2 (ap.3er) i 145.3 (ap. "b" i "c") de la LCSP, es consideren els criteris qualitatius relacionat amb el termini de garantia i el termini de manteniment a tot risc gratuït.

D'acord amb la consideració anterior, la puntuació de la totalitat dels criteris d'adjudicació seran avaluables automàticament amb un màxim de 100 punts d'acord amb la següent taula:

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ		100 PUNTS
Criteri automàtic relacionat amb el preu		70
Preu més baix		70
Criteris automàtics relacionats amb la qualitat		30
Termini de Garantia		15
Termini de manteniment gratuit		15

A) Criteri automàtic relacionat amb el preu.

La puntuació màxima de la proposició econòmica (avaluables automàticament) serà de **70 punts**, en base a la fórmula següent:

Oferta econòmica ..... 0 a 70 punts

$$\boldsymbol{P_v = (1 - ((O_v - O_m)/IL) * (1/M)) * P_o}$$

On
Pv = Puntuació econòmica de l'oferta v
Ov = oferta a valorar
Om = Oferta mínima
IL = import de licitació
M= factor de modulació, M=1
P = puntuació econòmica P=70

S'apreciaran com a ofertes amb valors anormals o desproporcionats aquelles en què el valor de Ov de l'oferta econòmica, es trobi en algun dels següents supòsits:

SUPÒSIT "A"

- Quan es presentin un o dos licitadors es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en què:

Ov < 75%IL

On:

Ov = oferta a valorar
IL = import de licitació

SUPÒSIT "B"

- Quan es presentin més de dos licitadors es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en què:

$Ov < 0{,}90 \times O_M$

On:

O_M = Mitjana de totes les ofertes:

$$0_M = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} 0_{v,i}$$

B) <u>Criteris automàtics relacionats amb la qualitat</u>

La puntuació màxima de les proposicions d'acord amb els criteris automàtics relacionats amb la qualitat serà de **30 punts**, en base a la suma de les puntuacions parcials (PB1+PB2) dels 2 subapartats següents:

B-1) *Termini de Garantia (avaluable automàticament) (15 punts).*

S'estableix el període mínim de garantia d'obra en 1 any (12 mesos).
A partir d'aquest període mínim i fins un màxim de 3 anys (36 mesos), el licitador ofertarà el termini <u>en mesos i en valors sencers</u>. En cas que ofereixi valors amb decimals, se li considerarà únicament la part sencera del valor.

D'acord amb el valor considerat, se li atorgarà la puntuació segons la següent fórmula :

$$PB1 = 7{,}5 * (\left(\frac{t}{12}\right) - 1)$$

On :

PB1 = Puntuació de l'oferta en l'apartat B1 (termini de garantia)
t = termini de garantia ofert (en mesos);

El valor de "t" ofertat ha d'estar comprès entre 12 i 36 (valors inclosos) . Qualsevol oferta que presenti un valor de "t" fora d'aquest interval, es puntuarà amb 0 (ZERO) punts i es considerarà com a termini contractual el període d'un any en cas de ser oferta adjudicatària.

B-2) *Termini de Manteniment preventiu a tot risc gratuït (avaluable automàticament) (15 punts).*

L'abast del manteniment preventiu a tot risc gratuït, consistirà en :

UNA (1) intervenció anual que es pot agrupar en tres blocs i que consistiria en:

- Ascensor : Mitjançant empresa homologada:
  - 1 Revisió de tots els principals equips constituents de la instal·lació (motors, cablejats, contrapesos, sistemes hidràulics-pneumàtics,, Quadre elèctric de protecció i comunicació i emissió d'informe
  - 1 Manteniment i assumpció de cost anual de l'equip de comunicació obligatori (Telèfon d'assistència)
  - 1 Engreixat de parts mòbils (cablejats, politges, engranatges, actuadors lineals, etc ...)
- Canalització d'Aigües residuals i pluvials: 1 Neteja general de totes les canonades (horitzontals i baixants) d'aigües residuals i pluvials de l'edifici majors de 90mm, canals , arquetes i registres fins a l'arribada a l'estació de bombeig d'aigües residuals EBAR exterior (exclosa) Aquesta neteja, inclourà tots els mitjans materials humans i mecànics necessaris així com la gestió del residu sòlid generat en aquest procés.. El residu no sòlid generat, podrà ser vessat a l'esmentada EBAR.
- Façana i paviments exteriors: 1 Neteja general de façanes , escales exteriors i nous paviments exteriors per eliminació de taques, adhesius, pintades o qualsevol element o brutícia adherida. Aquesta neteja inclourà tots els mitjans materials humans , materials (aigua, sabons, dissolvents, productes de neteja, etc) així com mecànics necessaris (hidronetejadora, elevadors, etc ..). També la gestió del residu sòlid generat en aquest procés.

S'estableix el període mínim de manteniment a tot risc gratuït en 0 anys
A partir d'aquest període mínim i fins un màxim de 3 anys el licitador ofertarà el termini en anys i en valors sencers. En cas que ofereixi valors amb decimals, se li considerarà únicament la part sencera del valor.
L'abast del manteniment preventiu a tot risc, contempla íntegrament tots els blocs i tasques.

D'acord amb el valor considerat, se li atorgarà la puntuació segons PB2 segons la següent fórmula :

$$PB2 = 5 * t$$

El valor de “t” ofertat ha de ser un número sencer comprès entre 0 i 3 (valors inclosos) . Qualsevol oferta que presenti un valor de termini fora d’aquest interval, es puntuarà amb 0 (ZERO) punts i es considerarà com a termini contractual , ZERO anys en cas de ser oferta adjudicatària.

Subcontractació:

L’article 215 de la LCSP preveu que no es pot limitar el % de subcontractació, però sí que es pot exigir que el contractista executi determinades tasques sempre que estigui justificat a l’expedient.

No es considera cap tasca crítica que no pugui ser objecte de subcontractació.

Condicions d’execució

1. ADSCRIPCIÓ DE MITJANS PERSONALS I/O MATERIALS

Obligació essencial : SÍ

L’empresa es compromet a tenir com a:

- Delegat de l’obra un titulat d’escola tècnica superior (Enginyer de CCP, Enginyer Civil o Arquitecte) o de grau mig (Enginyer Tècnic d’Obres Públiques, Arquitecte Tècnic o Enginyer Tècnic Industrial) amb capacitat suficient per a representar-la en tot allò que afecti l’execució de l’obra. Amb dedicació no inferior al 20%
- Cap d’Obra amb titulació tècnica d’ Enginyer de CCP, Enginyer Civil, Arquitecte, Enginyer Tècnic d’Obres Públiques, Arquitecte Tècnic, Enginyer Industrial o Enginyer Tècnic Industrial. Amb dedicació no inferior al 50% el qual serà, a més, responsable de la seguretat de l’obra.
- Tècnic BIM amb titulació legalment competent, i amb una experiència mínima de tres (3) anys en l’àmbit de l’edificació /obra civil, amb dedicació mínima del 30%. (Aquesta figura pot ser assumida pel Cap d’Obra)
- Encarregat d’obra a peu d’obra permanent amb una experiència mínima de tres (3) anys en l’àmbit de l’edificació / obra civil, amb dedicació “full time” 100% de total cobertura d’horari i dies de treball, assumint , a més, la designació de recurs preventiu.

2. CONDICIONS ESPECIALS D’EXECUCIÓ

Obligacions essencials: SI

- De tipus mediambiental:
    - Caldrà valoritzar els residus d’enderrocs en general

- De tipus social o relatives a l’ocupació:

- Es garantirà la seguretat i la protecció de la salut al lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables.

3. ALTRES OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS

Durant l'obra es garantirà l'operativa dels diferents usuaris de la zona afectada per les obres. L'adjudicatari planificarà i executarà l'obra per tal d'assegurar aquest fet, havent de realitzar les actuacions necessàries per aconseguir-ho i seguint les instruccions de Ports de la Generalitat en aquest aspecte, sense dret a compensació econòmica per les possibles afeccions al rendiment en l'execució de l'obra o els treballs que se'n derivin.

Informació pública:

En data 9/10/2026 (NRS : 9033/51274/202) s'ha enviat escrit a l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar per sol·licitar emissió d'informe de compatibilitat urbanística.
En data 29/10/2026 (NRE : 9033/133654/2026) se n'ha rebut resposta que acorda concedir la llicència d'obres , condicionada a què, en cas d'instal·lació d'alguna bastida o treball que no sigui a peu pla s'haurà de demanar el seu corresponent permís d'obra amb la documentació tècnica corresponent i l'ocupació de la via pública haurà de ser autoritzada per la Policia Local.

Audiència organismes:

No s'ha sol·licitat audiència a cap organisme atesa la natura de les obres

Comprovació projecte

D'acord amb el RD 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori, aquest projecte no requereix de visat col·legial, i s'ha comprovat que la identitat i habilitació professional dels autors que el subscriuen, els arquitectes Òscar José Gonzalvo, Ferran Bonanza Querol i Òscar Benet Ramos és l'adequada, i que s'ha dut a terme la correcció i integritat formal de la documentació del projecte i s'adequa a la normativa aplicable

Conclusió

Vist això, i d'acord amb els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, aquesta Zona Portuària proposa que s'iniciï la tramitació per a l'adjudicació del contracte d'obres de NOU EDIFICI DE SERVEIS NÀUTICS AL PORT DE L'AMETLLA DE MAR, pel procediment Obert en virtut del que s'ha exposat anteriorment.

Enric Martínez Sastre
Director de Zona Portuària Sud
La Ràpita, a data de signatura electrònica