

Núm. referència X2025075200
Núm. expedient NI022025002360

INFORME DE NECESSITATS DE CONTRACTACIÓ – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Adreçat a: Departament de Contractació.

Emès per: Ramon Prat i Molas, Enginyer de Camins, Canals i Ports, com a cap d'Àrea de Territori de l'Ajuntament d'Olot.

Relatiu a: Contracte d'obres d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot

1. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte de la present contractació és l'execució de les d'obres d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot.

Les obres objecte del contracte estan definides en el 'Projecte d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot', redactat pels serveis tècnics municipals de l'Àrea de Territori el setembre de 2025 i aprovat a la JGL de 2 d'octubre de 2025, amb un pressupost d'execució per contracte de 142.236,96 euros IVA inclòs.

Les obres s'emplacen en l'ala est de la planta primera de Can Joanetes, on actualment hi ha els departaments d'ingressos, intervenció, comptabilitat i informàtica que es reforma amb noves divisions fixes i modificacions d'instal·lacions i distribució de mobiliari. Les obres inclouen:

- Obres de paleta per partir longitudinalment l'ala on ara hi ha ingressos i antigament hi havia Habitatge, per ubicar-hi els departaments d'ingressos i comptabilitat.
- Modificar els despatxos de cap d'ingressos i interventor. A interventor situar-hi el cadastre/cementiri.
- Unificar tot l'espai on hi havia comptabilitat i informàtica per ubicar-hi informàtica i organització.
- Pintura, instal·lacions i mobiliari.

L'actuació es completa amb pintura i redistribució de mobiliari a una part dels despatxos de la planta segona:

- Ubicació de despatx de gerència en els despatxos adjacents a alcaldia.
- Ubicació de regidors on hi havia cadastre i organització

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable a www.olot.cat >Tràmits On Line amb el codi: c00bd433-fb98-4c07-bfc4-165b3b4d9af2

- Ubicació de 2 despatxos per a grups municipals a la P2 de l'edifici de l'ala oest de l'Ajuntament.
- Redistribució de l'espai comú de la P2 de l'edifici de l'ala oest de l'Ajuntament per ubicar-hi despatxos de personal (inspector del padró, etc)

La superfície total del local objecte de les obres a la Planta 1, és de 265,25 m2

2. JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS ADMINISTRATIVES A SATISFER

L'objectiu principal del contracte és l'execució de les obres de construcció previstes en el projecte d'obres mencionat, que ha estat promogut, tramitat i aprovat per l'Ajuntament. Els projecte executiu respon a la finalitat de compactar la distribució del personal d'oficines per augmentar la proximitat dels que tenen més relació i jerarquia i facilitar la coordinació.

D'acord amb el que disposa l'article 28.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), qualsevol contracte del sector públic ha de fonamentar-se en una necessitat administrativa prèvia, degudament justificada. En aquest sentit, es justifica la necessitat de contractar l'execució de les obres d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot, per les raons següents:

1. Compliment del planejament urbanístic vigent
2. Conservació de l'edifici.
3. Interès públic. La licitació i execució d'aquest contracte respon a un interès públic indiscutible, atès que es tracta d'un equipament municipal que ha de revertir en benefici de la gestió dels serveis públics en interès de la ciutadania.

Per tot això, es considera plenament justificada la necessitat administrativa de la contractació de les obres del 'projecte tècnic d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot', destinat a la rehabilitació de l'ala est de la planta primera, i de manteniment i redistribució de mobiliari en la segona, d'acord amb els principis de publicitat, concurrència, transparència i eficiència que regeixen la contractació pública.

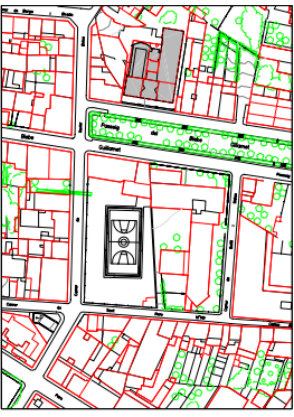
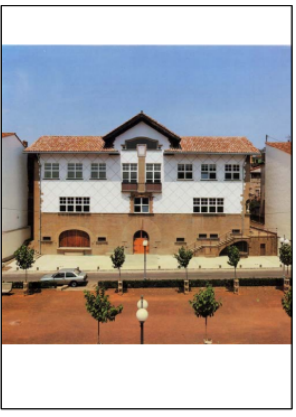
3. JUSTIFICACIÓ DE LA INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Resulta justificada la contractació d'una empresa especialitzada per l'execució dels objectes contractuals referits degut a la insuficiència de mitjans propis i la manca d'adequació organitzativa del personal de la Corporació, així com la no conveniència d'ampliació dels mitjans personals i materials amb que comptem per complir les necessitats que es tracten de satisfer.

En base a l'article 63.3.a de la LCSP no és necessària la justificació de la insuficiència de mitjans en tractar-se d'un contracte d'obres.

4. CATÀLEG DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS – CAN JOANETES

Dins del catàleg de bens protegits pel POUM 2003 (vigent), hi ha la fitxa 126, que protegeix l'edifici de Ca Joanetes.

Ajuntament d'Olot		Cotòleg		CAN JOANETES - 126					
LOCALITZACIÓ	Passeig Bisbe Guillaumet, 10	CODI CADASTRAL	75045-23						
ÈPOCA	1927-1928	DADES REGISTRALS							
ESTIL	Noucentisme	REGIM JURÍDIC	Propletat Ajuntament d'Olot						
AUTOR	Joan Roca Pinet, arquitecte								
DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA		PROTECCIÓ	BCIL						
QUALIFICACIÓ	Equipament públic	USOS PERMESOS	Segons POUM						
EDIFICABITAT	L'existente	SERVIS	Tots						
DESCRIPCIÓ GENERAL		ESTRUCTURA	Parets de càrrega, encavallades de fusta						
TIPOLÒGIA	Edifici Industrial reutilitzat PB+2+3PP	COBERTA	Teula àrab en dues vessants a cada cos						
ÚS ACTUAL	Ajuntament d'Olot	ESTAT DE CONSERVACIÓ	Edifici rehabilitat pel nou ús						
DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA									
L'edifici actual està format per un cos rectangular principal al que s'hi addicionen perpendicularment a la part posterior, altres cossos més baixos. Destaca la composició de la façana principal amb un eix de simetria emfatitzat per una gran porta dovellada i el gran frontó de la coberta. La composició recull tant en planta com en secció, alguns elements tipològics extrems de la "Masia Catalana", amb diferents tractaments de la pedra, el ferro forjat, ceràmica i fusteria.									
VALORACIÓ									
Edifici interessant per la seva composició i volumetria en façanes, així com per la utilització dels diferents materials. Com exemple de l'arquitectura Noucentista Catalana i de l'obra de J. Roca Pinet a la ciutat, com imatge urbana dolina.									
CONDICIONS DE PROTECCIÓ									
Són preceptives les actuacions de conservació i consolidació dels elements protegits. La reforma seguirà el que determina el Projecte aprovat definitivament el 1986, per adaptació del conjunt per a nova seu de l'Ajuntament d'Olot.									
CLASSIFICACIÓ	BCIL	NIVELL PROTECCIÓ	PARCIAL	ELEMENTS PROTEGITS					
				Volum	Façanes	Coberta	Elements Comuns	Elements Específics	Elements Netejats
				X	X	X	X	X	
				CATÀLEG DE BÉNS I PAISATGES FITXES		PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL. AJUNTAMENT D'OLOI, 2003 Text Refós			

Aquesta situació urbanística obliga a l'adjudicatari de les obres a adoptar mesures constructives que garanteixin la preservació del monument, i per tant, es justifica la inclusió de clàusules específiques dins de les obligacions del contractista.

5. APROVACIÓ DELS PROJECTES

	Aprovació
Projecte d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot	Acord de JGL de 2 d'octubre

6. RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Unitat de l'Ajuntament encarregada de supervisar el seguiment de l'actuació: Àrea de Territori de l'Ajuntament d'Olot, tècnic Ramon Prat Molas, Enginyer de Camins, Canals i Ports, com a cap d'Àrea de Territori de l'Ajuntament d'Olot.

De conformitat amb l'article 62.2 de la LCSP, en els contractes d'obres les facultats del responsable del contracte seran exercides per la direcció facultativa d'acord amb els articles 237 a 246 de la LCSP. En la present actuació, la direcció facultativa i d'execució de les obres serà assumida per Oriol Brufau Torrents, arquitecte municipal.

Les funcions previstes a l'article 9 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, corresponents a la coordinació en matèria de seguretat i salut durant l'execució de les obres, la durà a terme Gemma Planagumà i Calm, arquitecte tècnic municipal.

7. CPV

45213150-9 Treballs de construcció d'edificis d'oficines

8. LOTS

L'objecte del contracte d'obres no es divideix en lots, pels següents motius:

- Minimització de les molèsties al trànsit general de vehicles i als usuaris dels equipaments de l'entorn. En aquells àmbits on les obres són de gran proximitat o coincidència, la contractació en un sol lot permet reduir les afectacions vials en l'àmbit de l'obra i a l'entorn (per necessitats de logística de descàrrega de maquinària de grans dimensions i materials) i talls de trànsit que poden afectar a accessos i vies de la xarxa primària.
- Augmenta el rendiment de la maquinària i del personal que executa les obres i es disminueix el temps de l'execució de les partides d'obra degut a l'estalvi en els desplaçaments. Aquest estalvi productiu afavorirà un estalvi de preu de licitació considerable.
- Les obres objecte de licitació conformen una única unitat funcional en un espai únic, en la que cal una única coordinació de les diferents prestacions dels treballs d'execució i de gestió de les interferències de les obres en l'entorn immediat. La realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte contractual implicaria una dificultat tècnica i afectaria als terminis d'execució.
- En aquest sentit, es tracta d'un entorn urbà amb un alt nivell de concurrència de persones i vehicles, altament densificat, pel que és transcendent adoptar totes les mesures possibles per reduir les molèsties a la ciutadania, reduir els terminis d'execució, i en general, per minimitzar els efectes pertorbadors de les obres.
- Les obres de reforma de les oficines existents impliquen el trasllat provisional del personal que a ocupa aquestes dependències al mateix edifici de can Joanetes, i implica sorolls interferències amb les oficines municipals de l'edifici que estan afectades directament per les obres. L'escurçament de termini permet avançar l'entrada en servei de les noves oficines i reduir les molèsties facilitant la convivència amb l'activitat normal a resta de l'edifici de l'Ajuntament.

9. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

Import de l'execució material	98.782,53 €
13% despeses generals	12.841,73 €
6% despeses generals	5.926,95 €
Subtotal	117.551,21 €
IVA 21%	24.685,75 €
Pressupost de licitació	142.236,96 €

El pressupost base de licitació puja a 142.236,96 € IVA inclòs, que es desglossa en 117.551,21 €(import base) i 24.685,75 € (IVA comptat al 21%).

10. FINANÇAMENT

La despesa anirà a càrrec del pressupost de l'Ajuntament, en aplicació de la partida que s'indica, disposant-se de crèdit adequat i suficient per finançar les despeses originades per aquest contracte:

2025 140 933 63201 ACTUACIONS EDIFICIS MUNICIPALS.

Finançament

Any 2025: 142.236,96 € x 10% = 14.223,70 euros

Any 2026: 142.236,96 € x 90% = 128.013,26 euros

S'han complert tots els tràmits reglamentaris per assegurar l'existència de crèdit adequat i suficient per atendre la despesa.

El Sr. Ramon Prat i Molas, com a gestor de la partida, informa que hi ha crèdit adequat i suficient per fer front a la despesa en la partida.

11. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 101 de la LCSP, puja a 141.061,45 €:

- Import del contracte: 117.551,21 €
- Import possibles pròrrogues: - €
- Import modificacions previstes en els plecs (Art. 204 LCSP): 23.510,24 €
- Valor estimat del contracte : 141.061,45 €

Es preveu una modificació màxima del 20% per les causes exposades a l'apartat 19 del present informe.

12. TERMINI D'EXECUCIÓ

- Termini d'execució: 6 mesos

El còmput del termini s'iniciarà des del dia següent al de la data de signatura de l'Acta de comprovació del replanteig.

13. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ:

Consideracions de tipus ambiental

a) En l'execució de l'obra, es tindrà en compte molt especialment la gestió dels residus d'enderrocs, dels envasos sobrants, dels materials de construcció i tot altre tipus de residu produït com a conseqüència de l'obra, carregant-les en camions i transportar-les amb camions de caixa tancada fins a abocadors i plantes de tractament autoritzats, tal com es preveu en les partides del pressupost.

b) Es netejaran diàriament els carrers de l'entorn urbà que formen part de l'itinerari dels camions, de les runes, fang o altres vessaments que hi quedin acumulades a causa de les obres.

c) En l'execució de les obres es tindrà molt en compte vigilar i reparar immediatament la pèrdua d'oli i/o combustible de la maquinària d'obra, per minimitzar les taques al paviment de l'entorn viari d'accés i maniobra.

d) En qualsevol cas, i de cara als efectes sobre l'entorn, en cap cas els treballs no s'iniciaran abans de les 8 del matí i no s'allarguin més enllà de les 20h, de cara a minimitzar els impactes acústics sobre l'entorn. Aquesta consideració ja s'ha tingut en compte en la determinació de la duració de les unitats d'obra que conformen el Pla d'Obra i el termini d'execució previst.

14. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

La contractació, que es tramitarà de forma ordinària i, d'acord amb el que disposa l'article 116 de la LCSP, no està subjecta a regulació harmonitzada, en no donar-se els supòsits establerts als articles 19 i 22 de la LCSP.

Així mateix, la present contractació no és susceptible de recurs especial en matèria de contractació, i es tramitarà mitjançant procediment obert simplificat i adjudicació amb pluralitat de criteris d'adjudicació, de conformitat amb el que disposa l'article 159 de la LCSP.

15. CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA I SOLVÈNCIA

La classificació del contractista no és exigible d'acord amb l'article 77 LCSP per ser el VEC inferior a 500.000€, de manera que les empreses licitadores podran acreditar la seva solvència, indistintament, mitjançant l'acreditació del compliment dels requisits mínims de solvència econòmica i financera, i de solvència tècnica detallats en el present, o bé mitjançant la seva classificació en els grups i subgrups de classificació corresponents a l'objecte del contracte, detallats a continuació.

- Acreditació de la solvència mitjançant classificació:

Grup		Subgrup		Categoria
C	Edificacions	C4	Paletaeria	1
I	Instal·lacions elèctriques	I6	Distribució en baixa tensió	1

- Acreditació de la solvència mitjançant el compliment dels següents requisits:

- Requisits de solvència econòmica i financera

Volum anual de negocis en l'àmbit al que fa referència el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles, per import igual o superior a una vegada i mitja el valor estimat del contracte: 176.326,82 €.

El volum anual de negocis del licitador o candidata s'acreditarà per mitjà dels seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit al registre, i en cas contrari per les dipositades al registre oficial en que hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

- Requisits de solvència tècnica

○ Empreses amb antiguitat igual o superior a 5 anys, des de la data de creació:
Una relació de les obres de la mateixa naturalesa o similar que els que constitueixen l'objecte del contracte en el curs de, com a màxim, els tres últims anys, en la qual se n'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat, amb un import anual acumulat en l'any de major execució sigui igual o superior al 70 per cent del valor estimat del contracte: 82.285,85 €.

Caldrà acreditar mitjançant la presentació d'un mínim de 1 certificat expedit o visat per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyat dels documents que tingui en poder seu que acreditin la realització de la prestació.

Aquest certificat indicarà l'import, les dates i el lloc de l'execució de les obres i es precisarà si es van realitzar segons les regles per les quals es regeix la professió i si es van portar amb normalitat a bon terme; en el seu cas, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat competent.

Aquest certificat no podrà coincidir amb el certificat que es refereixi a les mateixes obres que es presenten com a criteri de puntuació del Cap d'Obra, si és el cas.

S'entendrà que una obra és de la mateixa o similar naturalesa que el que constitueix l'objecte del contracte si encaixa en un dels epígrafs següents:

- Que correspongui al grup C edificacions
- Que correspongui als primers 3 dígits del CPV 45213150-9 Treballs de construcció d'edificis d'oficines

○ Empreses amb antiguitat inferior a 5 anys, des de la data de creació:
Quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent per aquesta la que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica s'ha d'acreditar presentant les dues declaracions següents:

- Declaració en què s'indiqui la maquinària, el material i l'equip tècnic del qual es disposa per a l'execució de les obres.
- Declaració en què s'indiqui el personal tècnic o els organismes tècnics, tant si estan integrats en l'empresa com si no, dels quals aquesta disposi per a l'execució de les obres.

16. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Per la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta, s'ha d'atendre als criteris d'adjudicació següents:

Criteris automàtics, puntuació màxima de **100 punts**:

1. Oferta econòmicamàxim 50 punts
2. Titulació i experiència del Cap d'Obra.....màxim 30 punts
3. Termini de garantia del conjunt de les obres..... màxim 20 punts

Criteris avaluables de forma automàtica.....(fins a 100 punts)

Criteri 1.- L'oferta econòmica.....(fins a 50 punts)

S'atorgarà la màxima puntuació a l'empresa licitadora que ofereixi el preu més baix que no sigui anormal que no superi el pressupost net de licitació (és a dir, el pressupost màxim de licitació, IVA exclòs), i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

$$POi = 50 \times \left(1 - \left(\frac{Oi - Oi \text{ min}}{1,4 \times PL} \right) \right)$$

Essent :

- Oi = pressupost de l'oferta econòmica del preu del contracte de l'oferta "i"
- Oi min = pressupost de l'oferta econòmica del preu del contracte de menor import.
- POi: puntuació econòmica de l'oferta "i"
- PL: Pressupost de licitació

En cap cas s'acceptarà cap proposta econòmica que superi el cost de licitació de l'obra.

Criteri 2.- Titulació i experiència del Cap d'Obra.....(fins a 30 punts)

- El licitador designarà un Cap d'obra que haurà de tenir una assignació temporal del 100% de la jornada a l'obra.

Es justificarà mitjançant la presentació d'un compromís responsable signat pel licitador i el cap d'obra.

- El Cap d'obra designat haurà d'estar en possessió de títol universitari habilitant de la branca de coneixement d'Enginyeria o Arquitectura, i una experiència mínima de 10 anys des de l'expedició del títol.

S'acreditarà mitjançant la presentació del títol universitari i amb el certificat de vida laboral.

- Haurà d'existir una relació laboral entre el Cap d'Obra i l'empresa licitadora almenys des d'1 de gener de 2021 fins a la data de la licitació, sense interrupcions.

S'acreditarà mitjançant el certificat de vida laboral o similar.

- S'atorgaran 15 punts per cada certificat de bona execució aportat pel licitador, amb un màxim de fins a 2 certificats i de 30 punts en total, sempre i quan s'acreditin totes les condicions exposades anteriorment en aquest apartat i les següents:

○ Els certificats han de ser expedits per administracions públiques o entitats privades.

○ El certificat ha d'acreditar que el Cap d'Obra designat per licitador ha treballat com a Cap d'Obra en una obra similar de pressupost o import final executat superior a 140.000 euros (IVA inclòs), començada i acabada entre 1 de gener de 2021 i la data de publicació de la licitació.

○ S'entén com a obra similar, una obra que es correspongui a un dels epígrafs següents:

○ Que correspongui al grup C edificacions

○ Que correspongui als primers 3 dígit del CPV 45213150-9 Treballs de construcció d'edificis d'oficines

○ En aquests certificats hi constarà: el títol de l'obra, l'entitat promotora, l'empresa constructora, el nom del cap d'obra, el pressupost o import final de les obres, les dates d'inici i final d'obra, i la bona execució de la mateixa.

Justificació del Criteri de valoració:

D'acord amb el que estableixen els articles 145 i 146 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), els criteris d'adjudicació han de tenir vinculació amb l'objecte del contracte i permetre identificar l'oferta amb la millor relació qualitat-preu. A més, els criteris de valoració automàtics, basats en fórmules o paràmetres quantificables, han de ser objectius i transparents.

En aquest marc, s'inclou com a criteri de valoració automàtic la titulació, experiència i historial professional del Cap d'Obra designat pel licitador, amb un màxim de 30 punts, per les raons següents:

Aquest criteri té una vinculació directa amb l'objecte del contracte, atès que la seva finalitat és garantir que l'empresa licitadora proposi un perfil tècnic responsable de l'execució amb el nivell de qualificació i experiència necessaris per a una obra complexa en entorn urbà. La correcta gestió del contracte en termes de qualitat, eficiència i seguretat depèn en gran part de la capacitat tècnica del Cap d'Obra, que ha d'assumir un rol clau en la supervisió, coordinació i execució material dels treballs.

El criteri es fonamenta en paràmetres objectius, mesurables i verificables documentalment, com són la titulació universitària habilitant en Enginyeria o Arquitectura, una experiència mínima de 10 anys, la vinculació laboral continuada amb l'empresa licitadora des de l'1 de gener de 2021 i l'acreditació d'experiència prèvia mitjançant certificats de bona execució. Aquests certificats han de complir requisits tècnics específics (naturalesa de l'obra, pressupost mínim de 300.000 €, entre d'altres), la qual cosa garanteix que el professional proposat ha dirigit obres similars a les del present contracte.

Aquest criteri contribueix a la qualitat global de l'oferta, ja que una direcció d'obra experimentada en contextos urbans sensibles permet anticipar riscos, gestionar millor la coordinació amb els serveis municipals i reduir la probabilitat d'incidències o desviacions en terminis i costos. També afavoreix la seguretat, la bona convivència de l'obra amb l'entorn i una correcta gestió de les afectacions sobre la mobilitat i l'ús de l'espai públic.

L'estructura de valoració (15 punts per certificat, fins a un màxim de 30) estableix un sistema totalment automàtic, sense intervenció de valoracions subjectives, basat en l'aportació documental verificable. Això garanteix transparència, igualtat de tracte i seguretat jurídica. A més, l'obligació que el Cap d'Obra estigui assignat al 100 % de la jornada i mantingui una relació laboral estable evita pràctiques de cessió fictícia de tècnics o professionals, fet que reforça el compromís de l'empresa amb el contracte i la traçabilitat de les responsabilitats.

Criteri 3.- La proposta de termini de garantia del conjunt de les obres...(fins a 20 punts)

Per tal de no donar lloc a dubtes interpretatius, s'haurà d'indicar el termini total de garantia proposat inclòs la garantia mínima establerta en 1 any. Es puntuarà segons el següent barem:

- 4 punts per any natural de termini de garantia ofert del conjunt de l'obra, fins a un màxim de 20 punts. Ofertes amb terminis superiors a 5 anys es valoraran directament amb 20 punts.

Justificació del Criteri de valoració:

D'acord amb els articles 145 i 146 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), els criteris d'adjudicació han de tenir una vinculació directa amb l'objecte del contracte i permetre identificar l'oferta amb la millor relació qualitat-preu. També poden valorar aspectes que aportin valor afegit a l'execució o al resultat del contracte, sempre que siguin avaluable de forma automàtica, objectiva i verificable.

En aquest sentit, s'inclou com a criteri de valoració automàtic la proposta de termini total de garantia del conjunt de les obres, amb un màxim de 20 punts, per tal d'incentivar que les empreses licitadores assumeixin un compromís més gran respecte a la durabilitat, fiabilitat i qualitat tècnica dels treballs executats.

Aquest criteri es vincula de manera directa amb l'objecte del contracte, atès que afecta la fase posterior a l'execució i permet valorar el compromís del contractista respecte a la conservació, solidesa i funcionament adequat de l'obra executada durant un període prolongat. Un termini de garantia superior al mínim legal estableix un marc de responsabilitat tècnica més ampli per part de l'empresa adjudicatària, la qual cosa pot traduir-se en una execució més curosa i en una menor càrrega futura per part de l'administració contractant.

La proposta de garantia es valora mitjançant un barem clar i objectiu, a raó de 4 punts per any natural de garantia ofert (inclòs l'any mínim obligatori), fins a un màxim de 20 punts. Aquest sistema permet la seva avaluació automàtica i sense marge de discrecionalitat, d'acord amb el que preveu l'article 146.2 de la LCSP, assegurant la transparència i igualtat de tracte entre els licitadors.

Per evitar interpretacions errònies, els plecs estableixen expressament que el licitador haurà d'indicar el termini total de garantia proposat, ja inclòs el mínim legal d'un any, la qual cosa facilita la comparació homogènia entre ofertes i evita confusions.

17. SISTEMA DE CàLCUL PER A LES BAIXES DESPROPORCIONADES

Per identificar l'existència d'ofertes en presumpció d'anormalitat s'estarà a les disposicions de l'article 85.4 del RGLCAP.

18. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

El present contracte es tipifica com un contracte d'obres d'acord amb l'article 13 de la LCSP, i s'adjudicarà pels tràmits del procediment obert simplificat, atenent a una pluralitat de criteris d'adjudicació, de conformitat amb el que disposen els articles 145, 146 i concordants de la LCSP.

19. MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

El contracte podrà modificar-se per raons d'interès públic en els supòsits i en la forma prevista en els articles 203 a 207 i concordants de la LCSP i la resta de normativa aplicable

D'acord amb l'article 204, en aquest plec es preveu una modificació del màxim del 20% per les següents causes:

- L'Ajuntament ha sol·licitat al servei de prevenció que informi el projecte, a petició del comitè dels treballadors. La modificació es justifica pels sobre costos que per aquest informe, es derivin de possibles ajustos/modificació de l'obra.

- Tractant-se d'una obra de rehabilitació, la modificació es justifica pel grau d'imprevisió en l'estat de l'edifici actual i la possibilitat que existeixin vicis ocults des de la seva construcció pels quals calgui substituir puntualment alguna de les unitats d'obra del projecte.

La modificació no podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte

20. GARANTIES

I.- Termini de garantia de l'obra: El termini de garantia començarà a comptar des de la data de la recepció de l'obra. El termini s'estableix en un mínim d'un any o el termini proposat per l'adjudicatari de la licitació si fos superior.

II.- Garantia definitiva: 5% del preu d'adjudicació IVA exclòs de cada Lot.

21. PLA DE SEGURETAT I SALUT

En aplicació de l'estudi de seguretat i salut o, si escau, de l'estudi bàsic, segons sigui procedent, de conformitat amb el que estableix l'article 4 del RD 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció, el contractista elaborarà un pla de seguretat i salut en el treball en el qual s'analitzin, estudiïn, desenvolupin i complementin les previsions contingudes en l'estudi o estudi bàsic, en funció del seu propi sistema d'execució de l'obra.

El pla de seguretat i salut s'haurà de presentar pel contractista en el termini de 15 dies naturals següents a la data de notificació de l'adjudicació i, en tot cas, abans de l'inici de les obres, per a la seva aprovació per l'òrgan de contractació, amb el previ informe del coordinador en matèria de seguretat i salut designat per l'obra, o si escau, la direcció facultativa.

22. ASSEGURANCES

El contractista estarà obligat a subscriure, al seu càrrec i tenir vigent en tot moment la corresponent assegurança de responsabilitat civil que cobreixi els possibles danys i perjudicis que es causen com a conseqüència de les operacions que requereixi l'execució del contracte, de conformitat amb l'article 196 de la LCSP. A l'efecte, caldrà el compromís exprés de constitució, renovació o pròrroga de la pòlissa d'assegurança d'indemnització de riscos professionals que, d'acord amb l'article 87.3b) LCSP, que no podrà ser inferior al Valor Estimat del Contracte (VEC), per tant, 117.551,21 €.

23. SUBCONTRACTACIÓ

Es permet la subcontractació a excepció del Cap de l'Obra, el qual no es permet subcontractar. Així mateix, d'acord amb el Decret Llei 5/2021, en cap cas s'admet la subcontractació de tota la prestació principal.

En totes les subcontractacions el contractista haurà de preveure mecanismes per assegurar que els subcontractistes compleixen amb el principi de no causar un perjudici significatiu als sis objectius mediambientals en el sentit de l'article 17 del Reglament (UE) 2020/852 del Parlament Europeu i del Consell, de 18 de juny de 2020, relatiu a l'establiment d'un marc per facilitar les inversions sostenibles i pel que es modifica el Reglament (UE) 2019/2088.

La subcontractació queda regulada per l'article 215 de la LCSP, la Llei 32/2006 de 18 d'octubre reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció i la seva normativa de desplaçament, en els següents termes que resulten d'aplicació:

1. El contractista pot concertar amb tercers la realització parcial de la prestació tal com s'estableix a l'article 215 de la LCSP amb subjecció al que disposin els plecs, llevat que, de conformitat amb el que estableixen les lletres d) i e) de l'apartat 2n d'aquest article, la prestació o una part d'aquesta l'hagi d'executar directament el primer.

2. La subscripció dels subcontractes està sotmesa al compliment dels requisits següents:

a) Els licitadors han d'indicar a l'oferta la part del contracte que tinguin previst subcontractar, assenyalant el seu import, i el nom i el perfil empresarial, acreditant les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes als quals s'hagi d'encarregar la realització.

b) El contractista principal ha de notificar per escrit a l'òrgan de contractació qualsevol modificació que pateixi aquesta informació durant l'execució del contracte principal, i tota la informació necessària sobre els nous subcontractistes.

c) En el cas que el subcontractista tingui la classificació adequada per realitzar la part del contracte objecte de la subcontractació, la comunicació d'aquesta circumstància és suficient per acreditar-ne l'aptitud.

d) De conformitat amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 75, en els contractes d'obres, els òrgans de contractació poden establir en els plecs que determinades tasques crítiques no puguin ser objecte de subcontractació, les quals les ha d'executar directament el contractista principal.

3. La infracció de les condicions que estableix l'apartat anterior per procedir a la subcontractació, així com la falta d'acreditació de l'aptitud del subcontractista o de les circumstàncies determinants de la situació d'emergència o de les que fan urgent la subcontractació, té, entre d'altres que preveu aquesta Llei, i en funció de la repercussió en l'execució del contracte, la imposició al contractista d'una penalitat de fins a un 50 per 100 de l'import del subcontracte.

4. Els subcontractistes queden obligats només davant el contractista principal, que assumeix, per tant, la responsabilitat total de l'execució del contracte davant l'Administració, d'acord estrictament amb els plecs de clàusules administratives particulars o document descriptiu, i amb els termes del contracte, inclòs el compliment de les obligacions en matèria mediambiental, social o laboral a què es refereix l'article així com l'obligació a què fa referència el darrer paràgraf de l'apartat 1 de l'article

referida al sotmetiment a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades. El coneixement que tingui l'Administració dels contractes subscrits o l'autorització que atorgui no alteren la responsabilitat d'exclusiva del contractista principal.

5. En cap cas el contractista pot concertar l'execució parcial del contracte amb persones inhabilitades per contractar d'acord amb l'ordenament jurídic o compreses en algun dels supòsits de l'article 71.

6. El contractista ha d'informar els representants dels treballadors de la subcontractació, d'acord amb la legislació laboral.

7. Els subcontractes tenen en tot cas naturalesa privada.

8. Sense perjudici del que estableix la disposició addicional cinquanta-unena, els subcontractistes no tenen acció directa davant de l'Administració contractant per les obligacions contraïdes amb ells pel contractista com a conseqüència de l'execució del contracte principal i dels subcontractes.

9. El pagament a les empreses subcontractistes i a les empreses subministradores es regeix pel que disposen els articles 216 i 217 de la LCSP i la disposició addicional cinquanta-unena.

10. L'Administració comprovarà el compliment estricte de pagament a les empreses subcontractistes i a les empreses subministradores per part de l'empresa contractista. A aquests efectes, l'empresa contractista haurà d'aportar, quan se li sol·liciti, relació detallada de les empreses subcontractistes o empreses subministradores amb especificació de les condicions relacionades amb el termini de pagament i haurà de presentar el justificant de compliment del pagament en termini. En contractes en què l'import de subcontractació sigui igual o superior al 30% del preu del contracte.

24. OBLIGACIONS ESPECÍFIQUES DEL CONTRACTISTA

El contractista estarà obligat a:

Obligacions dins de l'edifici

- No es podran muntar equips de generació elèctrica amb motors de combustió per fer les obres. El contractista demanarà i legalitzarà un quadre d'obres provisional al seu càrrec.

- A adoptar mesures constructives que minimitzin el soroll i vibracions pel manteniment en tot moment de l'activitat normal a la resta d'oficines de Can Joanetes no afectades directament per l'obra. Es mantindran oberts en tot moment els accessos a l'edifici, les portes, franges de pas, escales i els passadissos d'evacuació, motiu pel qual el contractista adjudicatari planificarà les obres i adoptarà les mesures constructives corresponents per evitar l'afectació als serveis comuns de l'edifici i a les seves instal·lacions.

- A situar barreres de pols com plàstics i cortines, escombrar i fregar diàriament els passadissos i escales de pols.

- L'empresa adjudicatària està obligada a adoptar mesures constructives que preservin el monument de Can Joanetes (fitxa 126 del catàleg de monuments singulars protegits del POUM vigent), i és responsable en cas que, com a causa de les obres, hi hagi algun efecte sobre els elements constructius de l'edifici.
- Executar les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat per instal·ladors autoritzats que acreditin tenir els títols o habilitacions corresponents. Les connexions provisionals i els tancaments de l'obra seran a càrrec del contractista.
- A presentar la informació corresponent a l'obra realment executada, en la finalització i recepció de les obres, amb un plànol topogràfic de camp aixecat sobre l'obra feta i expressió de la situació en planta i cotes de fondària dels serveis ocults, en acord a les directrius marcades des de l'Ajuntament d'Olot.
- Al final de cada jornada l'adjudicatari té l'obligació de deixar net l'emplaçament de les restes d'embalatges, formigó, materials d'obra, etc., i retirar els elements auxiliars com senyals, barreres, etc., situant-los en contenidors que retirarà el més ràpidament possible i en tot cas, com a màxim setmanalment.
- El contractista estarà obligat a executar un mínim de 4 mostres dels paviments d'acabat, pintura, envans i altres elements visibles de superfície d'un mínim de 2 metres quadrats cadascuna, segons indiqui el director de l'obra.
- Les tasques d'enderrocs s'executaran amb maquinària petita i si s'escau modificar els mètodes constructius.
- L'empresa adjudicatària està obligada a presentar a la direcció d'obra el pla de treballs, en tot cas 7 dies abans de l'inici de les obres.
- L'empresa adjudicatària està obligada a presentar a la direcció d'obra amb 48 hores d'antelació a l'entrada a cada tall o tram nou d'obra i el pla d'execució dels propers 7 dies.

Obligacions entorn edifici

- El contractista demanarà autorització a l'Ajuntament per les ocupacions de via pública, per a logística i implantació de l'obra que siguin necessàries.
- L'empresa adjudicatària està obligada a presentar en el termini de 15 dies següents a la data de notificació de l'adjudicació i, en tot cas, 7 dies abans de l'inici de les obres, el pla de desviaments de trànsit, proteccions, implantacions, senyalització i abalisament per a la seva supervisió i aprovació per part de la policia municipal i el coordinador de seguretat i salut en fase d'obra.
- Cas que hi hagi modificacions en el pla de trànsit i implantacions, presentarà proposta a la policia municipal i al coordinador de seguretat i salut amb 48 hores d'antelació i no podrà tallar el trànsit sense la seva autorització.
- L'empresa està obligada a assumir el cost total del pla de senyalització i del pla de comunicació que estableixi la policia municipal i el coordinador de seguretat i salut.

- Cas que la policia autoritzi al contractista a ocupar el frontal de Can Joanetes al Firalet, el contractista assumirà la retirada i reposició de mobiliari que quedi afectat amb les mateixes condicions preexistents, i haurà de situar els acopis i alliberar-los de manera que es respectin en qualsevol moment els accessos a l'edifici i l'activitat normal, en especial el mercat setmanal i altres fires i mercats o activitats urbanes. Els marxants hauran de poder accedir, circular, carregar i descarregar per fer la seva activitat normal.
- Cas que la policia autoritzi al contractista a tenir ocupacions a la rampa d'accés als Jutjats des de la plaça de Can Joanetes i/o als jardins de Can Joanetes, el contractista assumirà la retirada i reposició de mobiliari o la jardineria que quedi afectat amb les mateixes condicions preexistents, i haurà de situar els acopis i alliberar-los de manera que es respectin en qualsevol moment els accessos als edificis de l'Ajuntament i els Jutjats i a mantenir el pas lliure suficient amb condicions d'accessibilitat en el passadís per a vianants que connecta els dos edificis.
- No es podrà accedir amb vehicles a la plaça de Can Joanetes per no malmetre les peces, i la càrrega/descàrrega es podrà fer des de la rampa d'accés als Jutjats amb les condicions esmentades anteriorment, sense moure les jardineres al límit de la plaça i situant els vehicles perquè no afectin a les condicions d'accessibilitat a peu.
- El tonatge i dimensions físiques de la maquinària de l'obra s'adequarà a les limitacions de l'espai viari d'accés i els cossos volats de les edificacions, tenint en compte que les obres s'executen en l'entorn de protecció de l'edifici de Can Joanetes que és un BCIL, i l'obra s'ha de dur amb medis que preservin la protecció de l'edifici.
- El contractista assumirà la responsabilitat per qualsevol dany sobre el paviment i elements de jardineria, al Firalet, la plaça i els jardins de Can Joanetes, i especialment sobre l'edificació en subsol a la plaça de Can Joanetes.
- L'empresa tindrà l'obligació d'adquirir i instal·lar, al seu càrrec, els rètols informatius de les obres, seguint els models i instruccions que li assenyali l'Ajuntament, així com instal·lar els senyals precisos per indicar l'accés a les obres i de circulació per l'entorn i de precaució. En cas d'incompliment, l'Ajuntament executarà les prescripcions de l'esmenada normativa i descomptarà el seu import de la primer certificació que s'expedeixi o de les següents, si fos necessari

Obligacions generals

- A designar un Cap d'Obra, tècnic competent responsable per a la bona marxa dels treballs i del comportament del personal; aquest haurà de fer d'enllaç amb els corresponents serveis municipals, el responsable del contracte i el director facultatiu de l'obra.
- El contractista és responsable de tots els objectes que es trobin o descobreixin durant l'execució de les obres, ha de donar immediatament compte de les troballes a la direcció de l'obra i col·locar-los sota la seva custòdia. Els materials rescatats de l'obra es consideraran propietat de l'Ajuntament i seran traslladats pel contractista al lloc que es determini per la corporació.

- 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, almenys, 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.

En particular, l'empresa contractista ha de lliurar tota la documentació tècnica requerida per al compliment de l'objecte del contracte almenys en llengua catalana. Específicament, ha de redactar, almenys, en llengua catalana els documents del programa de treball de les obres, el pla de seguretat i salut, si escau, els rètols informatius de l'obra, els rètols de senyalització i tota la resta de documents relatius a informes i annexos tècnics de les incidències d'execució segons les determinacions del clausulat específic del plec de prescripcions tècniques particulars. L'empresa contractista ha de lliurar els treballs objecte d'aquest contracte, almenys, en català. Específicament,

25. PENALITATS

A més de les penalitats legalment previstes, es preveu el següent règim sancionador:

- Infraccions lleus:

a) El retard ocasional, la negligència o descuit en el compliment de les obligacions derivades del contracte, sempre que no causin un detriment important a la prestació que impliqui la seva qualificació com a greu.

b) La manca de la consideració o del respecte deguts del contractista o del seu personal envers els ciutadans, els companys de treball, els agents de l'autoritat o el quadre de responsables de l'obra.

c) Qualsevol altra que no estigui expressament prevista en aquest apartat i que causi un perjudici lleu al servei.

- Infraccions greus:

a) L'afectació parcial a la funcionalitat, elements comuns de l'edifici l'excés de sorolls i vibracions que puguin causar una interferència amb l'activitat d'oficina a Can Joanetes.

b) L'incompliment de les obligacions i requisits establerts en el present Plec de clàusules, el PPT i l'oferta presentada per l'adjudicatari, que comporti un perjudici greu.

c) La resistència als requeriments efectuats per l'Administració, o el seu incompliment, quan produeixi un perjudici greu als interessos municipals o de tercers.

d) Tres faltes lleus equivaldran a una de greu.

e) L'incompliment dels serveis mínims dictats per l'autoritat competent en cas de vaga.

f) La manca de consideració o el respecte deguts de l'adjudicatari o del seu personal, envers els usuaris, els companys de treball, els agents de l'autoritat, o l'Ajuntament d'Olot o els seus representats i treballadors.

g) La modificació de la prestació, sense causa justificada i sense notificació prèvia.

h) La falsedat de la informació que faciliti a l'Ajuntament.

i) La manca de puntualitat reiterada en la prestació.

j) El tractament vexatori als ciutadans, excepte que aquest reuneix les característiques per classificar-lo com a molt greu.

k) Qualsevol altra que no estigui expressament prevista en aquest apartat i que causi un perjudici greu .

- Infraccions molt greus:

Aquestes infraccions poden comportar, a instància del responsable del contracte a banda de la sanció, la decisió de l'òrgan de contractació de resoldre el contracte:

a) L'incompliment reiterat de les obligacions i requisits establerts en el present Plec de clàusules i en l'oferta presentada per l'adjudicatari.

b) La resistència reiterada als requeriments efectuats per l'Administració, o el seu incompliment, quan produeixi un perjudici molt greu als interessos municipals.

c) La utilització reiterada de sistemes de treball, elements, material, o màquines diferents als establerts en els plecs o en l'oferta presentada per l'adjudicatari.

d) Realitzar prestacions diferents a les autoritzades.

e) Manca de subscripció o de vigència de la pòlissa d'assegurança que l'adjudicatari ha de tenir concertada.

f) La cessió del contracte a tercers, sense autorització d'acord amb el previst en aquest Plec.

g) La desobediència reiterada a les ordres escrites de l'Ajuntament, relatives a la prestació de l'execució del contracte. Per reiteració s'entendrà l'incompliment de tres o més ordres.

h) Paralització o interrupcions no justificades en la prestació objecte del contracte per causa imputable al contractista.

i) Fraus en la forma de realitzar la prestació.

j) La falsedat o falsificació de dades corresponents a les activitats desenvolupades.

k) Les ofenses verbals o físiques o el tractament vexatori greu als ciutadans.

l) L'incompliment d'alguna condició especial d'execució.

m) La realització de tres incompliments greus.

n) Qualsevol altra que no estigui expressament prevista en aquest apartat i que causi un perjudici molt greu al servei.

En la tramitació de l'expedient de penalitat es donarà audiència a l'adjudicatària per tal que pugui formular les al·legacions que estimi pertinents i l'òrgan de contractació resoldrà de conformitat amb els informes previs del responsable del contracte instant el procediment.

En la tramitació de l'expedient de penalitat es donarà audiència a l'adjudicatària per tal que pugui formular les al·legacions que estimi pertinents i l'òrgan de contractació resoldrà de conformitat amb els informes previs del responsable del contracte instant el procediment.

Independentment dels possibles danys i perjudicis ocasionats, l'Ajuntament d'Olot podrà aplicar les següents penalitats:

- Faltes molt greus: 5% de l'import d'adjudicació del contracte Iva exclòs de cada Lot (excepte l'incompliment de la condició especial d'execució que es penalitzarà amb un 10% del preu adjudicació Iva exclòs)
- Faltes greus: 3% de l' import d'adjudicació del contracte Iva exclòs de cada Lot
- Faltes lleus: 1% de l' import d'adjudicació del contracte Iva exclòs de cada Lot

26. CAUSES DE RESOLUCIÓ

Són causes de resolució del contracte les recollides en els articles 211 i 245 de la LCSP, així com la següent:

- Per l'incompliment de les condicions d'execució del contracte

Per tot allò exposat,

PROPOSO

INICIAR l'expedient de contractació mitjançant un procediment obert simplificat, de les obres d'adequació interior de les oficines existents a la planta primera de l'ala est de l'edifici de Can Joanetes – Ajuntament d'Olot.

Olot, 3 de novembre de 2025

}

--	--

c00bd433-fb98-4c07-bfc4-165b3b4d9af2