



CONTRACTE D'OBRES PER A LES OBRES DE REHABILITACIÓ DELS MURS EXTERIORS I TANQUES PERIMETRAIS DE L'AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS

Expedient núm.: 8175/2025

Memòria Justificativa

Procediment: Contracte d'obres per procediment obert simplificat, diversos criteris d'adjudicació.

Assumpte: Obres de rehabilitació dels murs exteriors i tanques perimetrals de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès

Document signat per: l'Arquitecta municipal

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- Introducció

L'objecte d'aquesta licitació és l'execució de les obres contingudes en el projecte rehabilitació dels murs exteriors i tanques perimetrals de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès

2.- Objecte del contracte

En línies generals la intervenció es farà als murs perimetrals del conjunt arquitectònic per la part exterior. Pel que fa als criteris de la intervenció es tindrà en compte la mínima intervenció, realitzar la consolidació amb productes i mètodes que no alterin les propietats fisicoquímiques dels materials ni l'estètica de l'obra, la neteja mai alterarà els materials i només es realitzarà la reintegració d'elements quan sigui estrictament necessari

3.- Justificació de la necessitat

Atesa la necessitat d'aquest Ajuntament de realitzar les obres consistents en la rehabilitació dels murs exteriors i tanques perimetrals de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès es va procedir a la redacció del projecte per les esmentades obres.

Per acord de la Junta de Govern Local de data 19 de juny de 2025 es va aprovar inicialment el projecte per a la rehabilitació dels murs exteriors i tanques perimetrals de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès.

Atès que no es van presentar al·legacions en el termini d'informació pública mitjançant anuncis publicats en el Butlletí Oficial de la Província de data 2 de juliol de 2025, així com a la pàgina web municipal, en virtut de l'acord esmentat, el projecte es considera aprovat definitivament.

En data 30 de juliol de 2025, amb Registre d'Entrada 2025-E-RC-10552 el Departament de Cultura ha notificat l'autorització per a la realització de les obres objecte de l'expedient.

Aquest Ajuntament no disposa ni d'equips o maquinària adequada ni de personal suficient i qualificat per a procedir a l'execució directa de les obres, i per tant es necessari procedir a la contractació de les obres amb empresa qualificada i habilitada per a executar aquesta classe d'obres.

La present licitació es justifica en la necessitat de desenvolupar la proposta tècnica dels treballs inclosos en el projecte esmentat.



4.- Marc normatiu

El marc normatiu objecte del present contracte ve determinat per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

5.- Anàlisi Tècnica

a. Consideracions tècniques i requeriments

De conformitat amb el projecte aprovat, en termes generals les obres consistiran en:

1. Panys de paret

- Netejat de salitre i microorganismes amb aigua i fungicides si fos necessari.
- Consolidació del revestiment. Es repicarà el revestiment fins a arribar al suport base original només on sigui estrictament necessari
- Revestiment amb morter de calç i tenyit en massa.
- Veladures per l'estuc d'acabat

2. Murs/Sòcol

1. Netejat de salitre i microorganismes
2. Repicat de l'estuc de calç fins a arribar al mur de pedra.
3. Arrebossat esquerdejat de morter de calç
4. Revestiment amb morter de calç tricapa:
5. Primera capa d'estuc tenyit en massa
6. Segona capa d'estuc i encoixinat segons plànols

3. Substitució d'elements deteriorats

Substitució de rajoles vidriades

Reparació i/o de la tanca perimetral, decapat i pintat.

4. Reixes/tanques

- Reparació de les reixes. Passivar, imprimir i pintar les reixes existents

5. Retirada d'elements afegits

6.- Anàlisi Econòmica

a) Valor Estimat

Modificacions previstes

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP, s'estableix que els contractes de les administracions públiques es poden modificar durant la seva vigència fins a un màxim del vint per cent del preu inicial quan en els plecs de clàusules administratives particulars s'hagi advertit expressament d'aquesta possibilitat.

a) Circumstàncies:

perllongament en el termini d'execució de les obres per causes imprevistes
desviacions respecte el projecte d'obres

b) Abast de les modificacions previstes:

Termini d'execució

Preu



c) Condicions de la modificació:
Tràmit d'audiència a l'adjudicatari.
Aprovació de modificació del contracte.
El preu es determinarà en funció de la variació de l'obra.

d) Percentatge del preu d'adjudicació del contracte al qual com a màxim puguin afectar: 20 %

Tal i com s'estableix a l'article 101 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, el valor estimat del contracte es desglossarà seguint els següents paràmetres:

Concepte	Quantia
Pressupost d'execució material	222.511,66 €
Despeses generals de l'empresa, despeses financeres, etc.	28.926,52 €
Benefici industrial de l'empresa	13.350,70 €
Modificacions previstes (20%)	52.957,78 €
TOTAL	317.746,66 €

b) Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Per al finançament del contracte d'obres al que fa referència la present memòria no s'ha requerit la formalització de cap operació de crèdit.
El contracte s'abonarà amb càrrec a l'aplicació que correspongui del pressupost municipal.

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a la següent aplicació pressupostària:

Anualitat: 2025
Aplicació pressupostària: 2025.11.3361.63208
Import: 320.394,54 €

7.-Anàlisi del Procediment

a) Justificació del procediment

La forma d'adjudicació de contracte serà el procediment obert simplificat, tal i com estableix l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP), en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.
L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

b) Qualificació del contracte

El contracte definit té la qualificació de contracte administratiu d'obres, d'acord amb l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives



del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

c) Anàlisi d'execució per lots

El contracte no és susceptible de la divisió per lots atès que per la naturalesa i interdependència de les prestacions contingudes en l'objecte del contracte es veuria compromesa una òptima, eficient i eficaç execució de les obres.

d) Codis d'identificació de les prestacions objecte del contracte

L'objecte del contracte s'identifica amb els codis següents:
CPV 45454100-5 Treballs de restauració

e) Durada

La durada del contracte s'estableix en 8 mesos, equivalents a 32 setmanes.

f) Criteris de selecció relatius a la solvència econòmica i tècnica

La solvència econòmica i financera de la persona empresària haurà d'acreditar-se a través del mitjà següent:

- Volum anual de negocis, o bé volum anual de negocis en l'àmbit al que es refereixi el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per import igual al valor estimat del contracte.

El volum anual de negocis de la persona licitadora o candidata s'acreditarà per mitjà dels seus comptes anuals aprovats i dipositades en el Registre Mercantil, si l'empresa estigués inscrita en aquest registre, i en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els/les empresaris/àries individuals no inscrits/es en el Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

La **solvència tècnica** de la persona empresària haurà de ser acreditada per un o varis dels mitjans següents:

a) Relació de les obres realitzades en els darrers 5 anys, en edificis declarats monument històric, protegits en categoria BCIN i de característiques similars amb el que és l'objecte del contracte. Caldrà acreditar un mínim de dues obres.

Mitjà d'acreditació:

• Quan les obres s'hagin realitzat per encàrrec del sector públic, cal aportar certificat de correcta execució, signat per l'òrgan competent que avaluï les obres executades pel licitador. Els certificats hauran d'indicar la descripció del treball executat en concret, la data d'inici i finalització de les obres, el pressupost d'adjudicació de les obres i el grau de protecció de l'edifici.

• Quan les obres s'hagin realitzat pel sector privat, cal aportar certificat o declaració de correcta execució del representant legal de l'empresa promotora, entitat contractant o responsable de la supervisió de l'actuació que avaluï les obres executades pel licitador. Els certificats o declaració hauran d'indicar la descripció del treball executat en concret, la data d'inici i finalització de les obres, el pressupost d'adjudicació de les obres i el grau de protecció de l'edifici.

b) Adscripció obligatòria de mitjans

L'empresa contractista haurà de disposar d'un equip bàsic de treball compost, com a mínim, pels següents professionals amb el perfil professional i experiència indicats seguidament:



- 1) Cap d'obra
- 2) Encarregat/da d'obra
- 3) Restaurador/a-conservador/a

Hauran d'haver intervingut en els darrers 5 anys, com a mínim, en les obres de restauració de dos edificis declarats monument històric, protegit en categoria BCIN, amb treballs de restauració de característiques similars a les què són l'objecte del contracte.

Mitjà d'acreditació:

- Titulació acadèmica compulsada i currículum
- Caldrà aportar certificat/declaració responsable del representant legal de l'empresa promotora, òrgan de contractació, responsable de la supervisió de l'actuació o de la direcció facultativa de l'obra que avaluï el correcte exercici de les funcions del professional proposat durant l'execució de les obres justificades.

En el document s'haurà de fer constar la descripció en concret dels treballs de restauració duts a terme, la data d'inici i finalització de les obres, el pressupost d'adjudicació de les obres/treballs de restauració i el nivell de protecció de l'edifici.

Criteris d'adjudicació:

A. Criteris quantificables automàticament, es puntuaran en ordre decreixent (100 punts):

a.1) Oferta econòmica (fins a 60 punts)

El pressupost base de licitació (sense IVA) fixat en el present plec de condicions podrà ser millorat a la baixa, atorgant un màxim de 60 punts, distribuïts en funció de les ofertes rebudes.

La puntuació es calcularà aplicant la fórmula següent:

$$P_i = 60 \times \frac{O_m}{O_i}$$

essent: P_i = punts de l'oferta

O_m : preu de la millor oferta

O_i : preu de l'oferta que s'està valorant

a.2) Experiència del personal adscrit a l'obra (fins a 20 punts)

L'edifici objecte d'actuació és un edifici protegit BCIN, es a dir, es tracta d'un bé cultural d'interès nacional, categoria de protecció de major rang. Per tal de garantir la protecció i la preservació dels valors pels quals aquest monument ha estat declarat bé protegit, es considera necessari que el personal que intervingui en les obres de restauració objecte del contracte acrediti l'experiència i formació en el camp de la restauració d'edificis protegits en categoria BCIN i/o BCIL, ja que són aspectes que incideixen de manera significativa en el resultat final de l'obra. Per tot això, en aquest apartat es valoren i es puntuen els coneixements i l'experiència en aquest camp del personal assignat a l'obra, seguint el criteris descrits a continuació.



Es valoraran els coneixements tècnics del personal assignat a l'obra – cap d'obra, encarregat i restaurador-conservador – atenent a la seva experiència en obres de restauració d'edificis declarats monument històric, protegits en categoria BCIN i/o BCIL i de característiques similars amb el que és l'objecte del contracte.

L'experiència de cada membre es puntuarà atenent a l'import d'adjudicació de l'obra (IA) i/o al nombre d'actuacions on ha intervingut desenvolupant el mateix càrrec. Tan sols es tindran en compte les obres de restauració de monuments que estiguin protegits en categoria BCIN i/o BCIL i executades durant els últims 10 anys.

L'EXPERIÈNCIA QUE ES VALORARÀ EN AQUEST APARTAT ÉS ADDICIONAL A LA QUE ES DEMANA EN L'APARTAT DE SOLVÈNCIA TÈCNICA, PER LA QUAL COSA EN AQUEST PUNT NO ES PODEN APORTAR LES ACTUACIONS QUE POSTERIORMENT S'HAURAN D'ACREDITAR COM A SOLVÈNCIA TÈCNICA

MÍNIMA OBLIGATÒRIA.

Proposta de cap d'obra- fins a 6 punts *

Es valorarà l'experiència ocupant aquest càrrec en:

Per cada obra de restauració amb IA > 300.000 €2,0 punts
Per cada obra de restauració amb IA > 200.000 € i <= 300.000 €1,5 punts
Per cada obra de restauració amb IA > 100.000 € i <= 200.000 €.....1,0 punts
Per cada obra de restauració amb IA fins 100.000 €0,5 punts

Proposta d'encarregat/da d'obra- fins a 6 punts *

Es valorarà l'experiència ocupant aquest càrrec en:

Per cada obra de restauració amb IA > 300.000 €2,0 punts
Per cada obra de restauració amb IA > 200.000 € i <= 300.000 €1,5 punts
Per cada obra de restauració amb IA > 100.000 € i <= 200.000 €.....1,0 punts
Per cada obra de restauració amb IA fins 100.000 €0,5 punts
*No hi ha un número límit d'obres, tanmateix es valoraran obres fins a la puntuació màxima

Proposta de restaurador/a- conservador/a fins a 8 punts

A més de les actuacions acreditades en l'apartat de solvència tècnica, es valorarà l'ampliació de l'experiència en obres en les que els treballs de restauració hagin consistit en la restauració d'estucs, esgrafiats, o

Nombre d'intervencions realitzades > = 68 punts
Nombre d'intervencions realitzades = 56 punts
Nombre d'intervencions realitzades = 44 punts
Nombre d'intervencions realitzades > 0 i <= 31 punt

a.3) Compromís en l'ampliació del termini de garantia de l'obra (fins a 10 punts):

2,5 punts per cada any afegit al termini inicial de garantia.

	Garantia inicial de les obres	Ampliació ofertada pel licitador	TOTAL garantia de l'obra
Garantia obra	1 any	 anys	anys





El períodes de garantia oferts que no superin el mínim establert es puntuaran amb 0 punts.

En el cas que finalment s'adjudiqués a aquesta oferta, es considerarà la garantia màxima establerta d' 1 any a efectes de compliment.

a.4) Millores amb dotació econòmica (10 punts)

El licitador podrà oferir una millora de les següent partida d'obra, d'acord amb el pressupost assignat:

- 2 punts per cada analítica

Partida 1. Analítiques de morter de calç existent (2 punts)

Analítiques de morter de calç existent

Extracció de mostres representatives del morter de calç existent en paraments de façana, mitjançant mitjans manuals, amb etiquetatge i conservació adequats. Transport i anàlisi en laboratori acreditat per a la realització d'assajos físics, químics i petrogràfics, incloent la determinació del tipus d'aglomerant, naturalesa i granulometria dels àrids, relació àrid/aglomerant, grau de carbonatació i contingut en sals solubles. Resultats destinats a la definició del nou morter de restauració compatible amb l'existent.

- Valorat en 695,70€ (iva exclòs)

Conclusions

- Marc normatiu:

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

- Objecte del contracte

L'objecte d'aquesta licitació és l'execució de les obres contingudes en el projecte de rehabilitació dels murs exteriors i tanques perimetrals de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès

- Anàlisi tècnica:

Veure apartat 5

- Anàlisi econòmic:

VEC: 317.746,66 €

Estabilitat pressupostària i financera: veure apartat 6

- Anàlisi del procediment:

Procediment: obert simplificat.

Contracte: d'obres

Durada: 8 mesos (32 setmanes)

Les Franqueses del Vallès, document signat electrònicament.



ANNEX

GUIA PER A PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓ RELATIVA ALS ASPECTES PUNTUABLES DEL PERSONAL ADSCRIT A L'OBRA: CAP D'OBRA, ENCARREGAT/ADA, OPERARI/ÀRIA ESPECIALITZAT

Persona proposada per a la realització de tasques de cap d'obra, encarregat/a, i operari/a especialitzat

- Especificar nom i titulació, si s'escau
- Presentar el currículum vitae, destacant les obres que compleixen amb els requisits puntuables.
- Certificats de bona execució expedit per l'òrgan contractant (si el destinatari del projecte és un ens públic) o declaració de l'empresari (si és un ens privat) de cada obra.

La relació d'actuacions que es presentin per a ser puntuades dins de l'apartat a.2 "Experiència del personal adscrit a l'obra", s'hauran de relacionar en un quadre com el que s'adjunta a continuació:

PERSONA PROPOSADA				
Nom:				
Tasca:				
OBRES DE REHABILITACIÓ D'IMMOBLES PROTEGITS EN CATEGORIA BCIL O BCIN DURANT ELS ÚLTIMS 10 ANYS COM A CAP D'OBRA, ENCARREGAT, OPERARI ESPECIALITZAT				DOCUMENTACIÓ ADJUNTA
Núm .	Descripció obra	Data d'inici i final d'obra	Pressupost d'adjudicació	Certificat/ declaració
1				
2				
...				
n				

