

Expedient núm.: 4289/2025

Memòria Justificativa

Procediment: Contracte d'Obres pel Procediment Obert Simplificat

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

La present memòria justificativa té per objecte fonamentar la necessitat i idoneïtat de la contractació de les obres de reforma i adequació de la planta segona de l'edifici de la Casa de les Arts (antic Ajuntament de Sant Feliu de Codines), situat al carrer Vic, 1, d'acord amb el contingut de la "Memòria tècnica per a la reforma i adequació de la planta 2a de l'edifici de la Casa de les Arts", redactada per l'arquitecta Laia Garcia Pomares i lliurada a l'Ajuntament en data 11/11/2025.

Aquesta memòria tècnica s'emmarca dins del procés de rehabilitació i posada en valor de l'edifici de l'antic Ajuntament, actual Casa de les Arts, iniciat en fases anteriors, en què ja s'han executat la reforma de l'accés i de la planta primera, la instal·lació d'un ascensor amb recorregut fins a la planta segona i la rehabilitació de la façana principal.

La fase que ara es pretén executar té caràcter no estructural ni ampliador i es limita a l'adequació funcional, la millora de la seguretat, la salubritat, l'eficiència energètica i les prestacions d'ús de la planta segona i les seves terrasses, sense modificació de la volumetria, de l'estructura portant ni de l'ús urbanístic autoritzat.

D'acord amb l'informe tècnic municipal de data 2025 relatiu a aquesta memòria tècnica, les actuacions definides es qualifiquen com a obres de conservació i manteniment, reparacions menors i meres instal·lacions complementàries en un edifici municipal, susceptibles de tramitar-se com a llicència d'obra menor amb intervenció tècnica, amb la documentació pròpia d'una memòria tècnica valorada (memòria, documentació gràfica, amidaments i pressupost, estudi bàsic de seguretat i salut, estudi de gestió de residus, control de qualitat i memòries d'instal·lacions).

La present memòria justificativa es redacta, doncs, a l'efecte de la contractació de l'obra, en coherència amb aquesta definició tècnica, urbanística i normativa, i com a document d'adequació a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), en especial pel que fa al règim dels contractes d'obres i a la determinació del valor estimat del contracte.

2. Descripció de la situació actual

a. Situació en la Institució

L'edifici de la Casa de les Arts, és de titularitat municipal i forma part del patrimoni immobiliari de l'Ajuntament de Sant Feliu de Codines. Fins l'any 2005 havia estat la seu de les oficines municipals; posteriorment s'ha anat destinant a equipament cultural i d'usos múltiples, amb fases successives de rehabilitació.

En el moment actual:

- S'han executat la rehabilitació de l'accés i la planta primera, la instal·lació de l'ascensor i la rehabilitació integral de la façana principal, conservant-ne la imatge històrica.
- La planta segona, objecte de la memòria tècnica, presenta un estat de conservació que en permet la reforma sense intervencions estructurals, però no disposa de paviment definitiu, té deficiències d'aïllament i impermeabilització a coberta, i instal·lacions incompletes (electricitat, climatització, ventilació, fontaneria). Això impedeix actualment el seu ús ordinari com a espai per a activitats culturals i arts plàstiques, malgrat la demanda existent per part de les entitats locals.

La voluntat municipal és consolidar l'immoble com a equipament cultural de referència, completant la rehabilitació de la planta segona per tal d'oferir un espai adequat per a tallers, activitats formatives i arts plàstiques, en coherència amb l'ús actual de la Casa de les Arts.



b. Marc normatiu

Segons les Normes Subsidiàries de Planejament vigents, aprovades definitivament el 22/04/1987 i amb text refós publicat el 03/02/2006, la parcel·la es classifica com a sòl urbà consolidat, qualificada com a “zona de densificació segons alineació a vial, subzona d'intensitat I, entre mitgeres (Clau 2a)”, i alhora inclosa a la zona d'interès urbanístic i arquitectònic (Clau 1).

A més, l'edifici figura en el pre-catàleg de les abans referides normes. Aquest pre-catàleg té finalitat tutelar i provisional, en el sentit que identifica béns presumptament d'interès històric o arquitectònic, però no equival a un catàleg aprovat amb règim de protecció específica; per tant, condiciona que les actuacions s'orientin a la conservació, adequació i millora funcional, sense alteració de la volumetria ni dels elements tipològics que defineixen el valor de l'edifici.

D'acord amb l'article 28 de l'ordenament urbanístic municipal, tenen la consideració d'obres menors, entre d'altres, les petites obres de reparació, modificació o adecentament d'edificis, inclosa la execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica, així com les reparacions de cobertes i terrats i les actuacions de pintura i reparació de façanes en edificis no inclosos en catàlegs d'interès històric-artístic stricto sensu

L'informe tècnic municipal conclou que les actuacions definides en la memòria tècnica:

- Tenen per objecte la conservació i manteniment de l'edifici existent,
- Es concreten en reparacions menors de paviments i instal·lacions i en l'adequació funcional i normativa de la planta segona,
- No comporten augment de volum edificat, ni modificació de l'estructura portant, ni canvi d'ús.

En conseqüència, es qualifiquen com a obres de conservació i manteniment, reparacions menors o instal·lacions complementàries en un edifici municipal, i es consideren tramitables com a llicència d'obra menor amb intervenció tècnica, de conformitat amb els articles 9, 12, 34, 35 i 37.6 del ROAS (Decret 179/1995, de 13 de juny).

L'article 37.6 del ROAS permet que, en obres d'aquest tipus, sigui suficient l'aprovació de la documentació pròpia d'una memòria tècnica valorada, sense necessitat de seguir el procediment ordinari d'aprovació de documentació d'obra local de l'article 37.1, que incorpora el tràmit d'informació pública de trenta dies, sense perjudici del que disposa l'article 46 del mateix en tot allò que sigui aplicable.

3. Objecte del contracte

L'objecte del contracte d'obres és l'execució de les actuacions definides a la “Memòria tècnica per a la reforma i adequació de la planta 2a de l'edifici de la Casa de les Arts”, els seus amidaments i pressupost, la documentació gràfica associada, l'Estudi bàsic de seguretat i salut, l'Estudi de gestió de residus, el pla de control de qualitat i les memòries específiques d'instal·lacions.

De forma resumida, l'abast de les actuacions és el següent:

- **Adequació interior de l'espai principal de la planta segona**, amb formació de paviment continu lleuger, acabats interiors i adequació dels paraments, mantenint l'estructura existent.
- **Intervencions a la coberta**: millora de la impermeabilització, aïllament tèrmic i tractament ignífug de les bigues de fusta, sense alteració de l'estructura ni de la geometria de la coberta.
- **Adequació de terrasses i espais exteriors** de la planta segona (Terrassa 1 i Terrassa 2), incloent-hi paviments, baranes i elements de seguretat, mantenint les dimensions i configuració existents.
- **Instal·lacions d'electricitat, il·luminació, climatització, ventilació, fontaneria i sanejament**, amb incorporació d'enllumenat d'emergència, senyalització i extintors portàtils, i d'un receptor de dades per garantir cobertura Wi-Fi a la planta.
- **Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició i Estudi bàsic de seguretat i salut**, desenvolupats d'acord amb la normativa sectorial, així com **pla de control de qualitat** i memòries d'instal·lacions elèctriques, tèrmiques i de telecomunicacions.

Les actuacions tenen un abast limitat a la planta segona i a les seves terrasses, no introdueixen nous volums ni canvis substancials en l'esquema estructural i es coordinen amb les fases prèvies



ja executades, amb la finalitat d'aconseguir un espai plenament operatiu per a usos culturals i d'arts plàstiques.

4. Anàlisi Tècnica i adequació normativa

L'informe tècnic municipal conclou que la memòria tècnica, la documentació gràfica, els amidaments i el pressupost, juntament amb la resta de documents complementaris, defineixen adequadament i amb suficient detall les obres a executar, els materials, els sistemes constructius i els processos d'execució, i que el pressupost és coherent amb les partides d'obra descrites.

Pel que fa al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), la memòria tècnica incorpora una justificació específica en què s'assenyala que:

- No s'alteren l'esquema resistent ni la fonamentació existents, i les càrregues associades als nous paviments i acabats són moderades i compatibles amb l'estructura actual (DB-SE).
- Es preveu la col·locació d'extintors, senyalització d'evacuació i enllumenat d'emergència, així com la limitació de materials combustibles, d'acord amb les exigències de seguretat en cas d'incendi (DB-SI).
- Es milloren els paviments, les condicions de pas, les baranes i la resolució de desnivells, en coherència amb les exigències de seguretat d'utilització i accessibilitat (DB-SUA) i amb el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- Es justifiquen les actuacions en coberta, fusteries, instal·lacions d'aigua i sanejament i condicions d'aire interior en relació amb les exigències de salubritat (DB-HS).
- Es milloren l'envolupant i les instal·lacions de climatització i enllumenat d'acord amb les exigències d'estalvi d'energia (DB-HE), amb remissió al RITE i al REBT.

En conjunt, la documentació tècnica relaciona les solucions adoptades amb els Documents Bàsics del CTE exigibles en una intervenció de reforma interior i adequació funcional com la que es planteja, sense que s'hi detectin omissions rellevants pel tipus i l'abast de les obres.

Pel que fa al marc de contractació, l'informe tècnic recorda l'aplicació de l'article 233.2 de la LCSP, que permet, en obres de reforma amb pressupost base de licitació inferior a 500.000 €, simplificar, refondre o suprimir determinats documents tècnics, sempre que la documentació resultant sigui suficient per definir, valorar i executar les obres. En el cas que ens ocupa, es disposa d'una memòria tècnica valorada, documentació gràfica, amidaments i pressupost, estudi bàsic de seguretat i salut, estudi de gestió de residus i annexos tècnics, considerats suficients per a la contractació i execució de l'obra.

Així mateix, de conformitat amb l'article 37.6 del ROAS, no resulta necessari subjectar l'actuació al procediment ordinari d'aprovació de documentació d'obra local amb informació pública de trenta dies, essent suficient l'aprovació municipal de la memòria tècnica valorada i la documentació annexa.

5. Anàlisi Econòmica

a. Valor Estimat

D'acord amb els amidaments i pressupost revisats, l'informe tècnic municipal fixa un pressupost d'execució material (PEM) de:

- **PEM: 97.220,31 €.**

A partir d'aquest PEM, i d'acord amb els percentatges considerats a la memòria tècnica, es determinen:

- **Despeses generals (13 %) i benefici industrial (6 %)**, que condueixen a un **pressupost base de licitació sense IVA** aproximat de **115.692,17 €**, que coincideix amb el **valor estimat del contracte** als efectes de la LCSP.
- Aplicant l'IVA vigent del 21 %, es fixa un **pressupost d'execució per contracte (amb IVA)** de **139.987,53 €**.



L'informe tècnic municipal conclou que el pressupost és detallat, coherent amb les partides d'obra definides i ajustat al tipus d'actuació (reforma interior, adequació funcional, reparacions de coberta i adequació d'instal·lacions en un edifici existent), de manera que resulta idoni com a base econòmica de la licitació.

b. Viabilitat

L'actuació es finançarà tota ella mitjançant fons municipals, contra la partida 01 333 63901 Inversió a l'Antic Ajuntament, que disposa de saldo suficient per a la consecució de les mateixes.

c. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Aquest edifici no ha estat mai tancat. Abans de la seva rehabilitació ha estat obert a activitats en favor de la ciutadania, pel que la despesa que comporta s'ha recollit als pressupostos anteriors, per la qual cosa cal preveure que no distorsionarà aquests principis.

6. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

El contracte que es pretén licitar té la naturalesa de **contracte d'obres**, atès que té per objecte l'execució d'obres de reforma i adequació en un immoble de titularitat municipal. Atès que:

- El valor estimat del contracte (VEC) és de **115.692,17 €**, inferior a **2.000.000,00€**
- Es tracta d'un contracte d'obres no harmonitzat,
- L'objecte és perfectament definible en termes tècnics a través de la memòria tècnica valorada i la resta de documentació.
- Entre els criteris d'adjudicació previstos al plec de clàusules administratives no hi ha cap avaluable mitjançant judici de valor

D'acord amb el que preveu l'article 159 de la LCSP, es considera procedent la tramitació del contracte mitjançant procediment obert simplificat, d'acord amb la LCSP, permetent així la concurrència d'empreses especialitzades i la valoració de les ofertes sota criteris objectius, tot garantint els principis de publicitat, transparència i lliure concurrència propis de la contractació pública.

Atesa la naturalesa i l'import, no es considera adient la subdivisió de l'objecte en lots, atès que les actuacions formen un conjunt constructiu i funcionalment unitari (una única obra de reforma i adequació en una planta concreta d'un edifici concret), i la seva execució fragmentada podria generar problemes de coordinació, d'assegurament de responsabilitats i d'increment de costos indirectes.

b. Qualificació del contracte

Per la naturalesa de l'objecte a satisfer es tracta, indubtablement, d'un contracte d'obres.

c. Anàlisi d'execució per lots

No correspon l'execució per lots ja que no hi ha prestacions susceptibles de divisió.

d. Durada

Es preveu una durada de dotze (12) setmanes per a l'execució de les prestacions.

7. Conclusions

En base a tot l'exposat, i d'acord amb la memòria tècnica valorada, l'informe tècnic municipal i la normativa urbanística, tècnica i de contractació aplicable, es conclou que:



- Les obres de reforma i adequació de la planta segona de la Casa de les Arts responen a una necessitat real i justificada de l'Ajuntament, vinculada a la posada en servei d'un espai cultural per a arts plàstiques i activitats municipals.
- Les actuacions tenen caràcter de conservació, manteniment i adequació funcional, sense alteració de la volumetria ni de l'estructura portant, i s'ajusten al règim urbanístic i de protecció patrimonial vigent.
- La documentació tècnica disponible (memòria tècnica, plànols, amidaments, pressupost, estudis de seguretat i residus, control de qualitat i memòries d'instal·lacions) és suficient per definir, valorar i executar les obres d'acord amb la LCSP i el ROAS.
- El pressupost d'execució material (97.220,31 €), el pressupost base de licitació i el valor estimat del contracte s'han fixat de manera coherent amb les partides i els preus de mercat, i constitueixen una base adequada per a la licitació.
- Per la naturalesa, import i definició de l'objecte, resulta procedent la tramitació del contracte com a contracte d'obres per procediment obert simplificat, sense divisió en lots.

En conseqüència, es considera justificada la contractació de les obres definides a la memòria tècnica mitjançant **procediment obert simplificat**, sobre la base dels imports i condicions indicats, als efectes de continuar el procés de rehabilitació i posada en valor de la Casa de les Arts com a equipament cultural municipal.

Sant Feliu de Codines, document signat i datat electrònicament.

La regidora d'obres,
Maria Tur Cruz.

