



Expedient nº: 2025/000004/3084 (X2025005530)
Document: Informe de necessitat de contractació d'obres
Procediment: Contractació d'obres, per procediment obert simplificat
Assumpte: Contractació per procediment obert simplificat de les obres per l'execució de la fase 1B del Projecte de rehabilitació del conjunt arquitectònic "Mas Llobet" de Sant Joan de Vilatorrada

INFORME NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

1. OBJECTE, NECESSITAT I MOTIUS DE LA CONTRACTACIÓ.

a) Objecte del contracte. Definició de l'objecte del contracte

- Descripció:
L'objecte del contracte és l'execució de les obres corresponents a la fase 1B del *Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu*, amb el pressupost actualitzat d'acord amb el *Projecte modificat Fase 1B – Fase d'acabats exteriors i ús provisional. Juliol 2025*, ambdós redactats per en Xavier Terrisse Cazorla i na Maria Bacardit Peñarroya, arquitectes, de l'empresa ÀMBIT ARQUITECTES, SLP.

El projecte de referència defineix la rehabilitació integral de l'edifici del Mas Llobet, actualment en desús i amb deficiències pel que fa a l'estat de conservació, per tal de poder destinar-lo a usos culturals

El projecte es desglossa en diferents fases d'actuació, que permetin tècnicament la seva rehabilitació, i posar en servei quan sigui factible l'edifici de forma parcial. Aquestes fases són les següents:

Fase 0: Mesures cautelars i treballs previs.
Fase 1A: Consolidació estructural i millora.
Fase 1B: Exteriors i ús provisional.
Fase 2: Interiors.
Fase 3: Accessibilitat.

Les actuacions de cada fase han anat variant durant el transcurs de les obres realitzades, en part, per la quantia d'elements ocults que han variat la programació de les obres. Per aquest motiu, i per la correcta execució dels processos constructius, el contingut específic de cada Fase s'ha anat adaptant.

L'objecte d'aquest contracte és l'execució de l'obra corresponent a les actuacions previstes en la **Fase 1B** del projecte, amb les corresponents partides de Gestió de residus, Seguretat i Salut i Control de qualitat. Aquesta fase es correspon a la d'acabats exteriors i ús provisional de l'espai i que es detalla a continuació:

FASE 1B EXTERIORS I ÚS PROVISIONAL

ENVOLVENT I ACABATS EXTERIORS

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 2 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



MURS EN CONTACTE AMB EL TERRENY

- FORMACIÓ DRENATGE I IMPERMEABILITZACIÓ
- TRACTAMENT ANTI HUMITAT SÒCOL FAÇANES

FAÇANES

- REVESTIMENT FAÇANES
- NOVES FUSTERIES EXTERIOR EN ACCESSOS

COBERTES

- REPARACIÓ PUNTUAL DE COBERTA
- REMAT PERIMETRAL COBERTES COBERTS
- CANAL RECOLLIDA AIGUA
- OBERTURA DE LES LLUERNES EN ESCALA I SALA PLANTA 2

ACABATS INTERIORS

VERTICALS

- ACABATS ZONA DE DOTACIÓ MÍNIMA DE SERVEIS
- REPARACIONS PUNTUALS DE CONSOLIDACIÓ DE REVESTIMENT EN ZONES DESPRESES

HORITZONTALS

- NOU PAVIMENT DE TOVA ZONA DE DOTACIÓ MÍNIMA DE SERVEIS
- RESTITUCIÓ PUNTUAL DE PAVIMENT DE TOVA RECUPERAT
- TRACTAMENT IGNÍFUG ACABAT BIGUES DE FUSTA
- TRACTAMENT IGNÍFUG ACABAT ESTRUCTURA METÀL·LICA
- PINTURA ACABAT ESTRUCTURA METÀL·LICA

ACCESSIBILITAT I ITINERARIS

- ESCALA METÀL·LICA EXTERIOR I FORJAT EXTERIOR DE SORTIDA DE P1
- RAMPA EXTERIOR

INSTAL·LACIONS

ESCOMESSES I SUBMINISTRES

- SANEJAMENT
- AIGUA
- ELECTRICITAT

IL·LUMINACIÓ I

- INSTAL·LACIONS INTERIORS PER ÚS PROVISIONAL D'EMMAGATZEMATGE

SANITARIS

- DOTACIONS MÍNIMA DE SERVEIS

ELEMENTS SINGULARS

ACTUACIONS DE CONSERVACIÓ I CONSOLIDACIÓ PUNTUAL URGENT

- ES1 DE MENJADORES, ABEURADORES, FORNS I ALTRES ELEMENTS ORIGINALS SINGULARS DE PEDRA
- ES2 CONSERVACIÓ DE XEMENEIA
- ES3 NETEJA I CONSERVACIÓ D'ARMARI
- ES4 NETEJA I CONSERVACIÓ DE TINES
- ES5 NETEJA I CONSERVACIÓ ELEMENTS I ESTRIS DE FUSTA



• ES6 CONSERVACIÓ CUINA

▪ Lots:

La naturalesa del contracte NO permet la divisió en lots. Es tracta de l'execució d'un projecte que comprèn una obra completa i la realització per separat de les prestacions compreses en l'objecte del contracte en dificultaria l'execució correcta des del punt de vista tècnic.

▪ Codificació:

Codi CPV:

45212000-6 Treballs de construcció d'edificis relacionats amb l'oci, l'esport, la cultura i l'allotjament i restaurants.

Codi CPA:

45.21.1 Treballs generals de construcció d'immobles (obres de nova planta, d'ampliació, modificació i renovació)

▪ Òrgan que ha aprovat el projecte d'obres i data de la seva aprovació definitiva.

El projecte d'obres es va aprovar inicialment per acord de Ple de la Corporació de 26 de maig de 2022 i aprovat definitivament amb la seva publicació al BOPB el 22 d'agost de 2022.

L'actualització d'amidaments i pressupost de 2024 s'ha aprovat per decret d'alcaldia a ratificar pel Ple de la Corporació en data 13 de maig de 2024.

Per avocació puntual a l'Alcalde de la competència atorgada a la Junta de Govern Local de Sant Joan de Vilatorrada, el projecte d'obres corresponent a la fase 1B s'ha aprovat inicialment per Decret d'Alcaldia en data 18 de juliol del 2025, i es troba en fase d'exposició pública, amb les següents possibles resolucions:

- Si en el transcurs del període d'exposició pública es presenta alguna al·legació, caldrà suspendre provisionalment el procediment de Contractació d'obres, per procediment obert simplificat, fins a la resolució d'aquesta i la posterior aprovació definitiva del projecte d'obres.
- Si transcorregut el període d'exposició pública no es presenta cap al·legació, s'entendrà aprovat definitivament el projecte d'obres.

S'adjunta la següent documentació:

- *Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu.*
- *Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals Fase 1. Rehabilitació integral del conjunt del "Mas Llobet". Projecte executiu. Actualització d'amidaments i pressupost. Novembre 2024.*
- *Informe d'inspecció. Determinació de la distribució i nivell d'afectació xilòfaga i de l'estat de la fusta del Mas Llobet. Gener 2024.*
- *Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu. Projecte Modificat Fase 1A – Reforç estructural. Desembre 2024.*



- *Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu. Projecte Modificat Fase 1B – Fase d'acabats exteriors i ús provisional. Juliol 2025.*
- **Acta de replanteig del projecte.**
- **Certificat de disponibilitat dels terrenys.**

b) Necessitats que es satisfaran amb la contractació projectada:

Amb la contractació prevista es satisfaran les necessitats que s'indiquen en el projecte. Amb l'execució de l'anomenada Fase 1B s'aconseguirà l'objectiu següent:

- Continuar amb la consolidació l'estabilitat estructural i de la salubritat l'edifici.
- Dotar l'equipament de les comeses de serveis necessàries per la posterior adequació interior de l'edifici a usos provisionals.
- Adequar l'exterior de l'immoble.
- Crear itineraris de connexió
- Donar resposta al deure de conservació d'un immoble que forma part del catàleg de patrimoni de Sant Joan de Vilatorrada, amb la qualificació de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

c) Idoneïtat de l'objecte i contingut del contracte per satisfer les necessitats a cobrir:

L'objecte i contingut del contracte permetran seleccionar una empresa contractista que executi de forma adient el projecte de referència, per tal que en la recepció d'aquests treballs es compleixin els requisits de qualitat i bona execució, dins dels terminis d'execució exigits. Tot amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats expressades en el punt anterior.

d) Responsable del contracte

El responsable del contracte serà el Coordinador d'urbanisme de l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada.

2. ASPECTES ECONÒMICS

a) Pressupost base de licitació i distribució en anualitats.

- Pressupost base de licitació (sense IVA): **372.969,38€**
IVA (21%) **78.323,57€**
Total Pressupost Base de licitació: **451.292,95€** (IVA inclòs)

D'acord amb el projecte de *Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu, amb el pressupost actualitzat d'acord amb el Projecte modificat Fase 1B – Fase d'acabats exteriors i ús provisional. Juliol*



2025, el pressupost base de licitació, que inclou la fase 1B en que es desglossa el projecte, es defineix tal com segueix:

Costos directes	
01.02. Actuacions Fase 1B	
01.03.01. Envolvents i acabats exteriors	107.747,60€
01.03.02. Actuacions de millora	39.199,37€
01.03.03. Accessibilitat i itineraris	42.234,79€
01.03.04. Instal·lacions	78.880,92€
01.03.05. Elements singulars	4.780,80€
01.03.CQ. Control de qualitat	3.098,09€
01.03.GR. Gestió de residus	33.558,57€
01.03.SS. Seguretat i salut	3.919,51€
Total costos directes Fase 1B	
313.419,65€	

Costos indirectes	
13% Despeses Generals sobre 313.419,65€	40.744,55€
6% Benefici Industrial sobre 313.419,65€	18.805,18€
Total costos indirectes Fase 1B	
59.549,73€	

TOTAL FASE 1B	
Pressupost d'execució per contracte	372.969,38€
21% IVA	78.323,57€
Total Pressupost base de licitació:	
451.292,95€	

- El sistema de determinació de preus ha estat :

Preus unitaris

Consignació pressupostària

D'acord amb la disposició addicional tercera de la LCSP, es poden tramitar anticipadament els contractes l'execució material dels quals hagi de començar en l'exercici següent, condicionant l'adjudicació a la condició suspensiva de la consolidació efectiva dels recursos que han de finançar el contracte.

b) Expedient d'abast plurianual: No (contractació anticipada)

Distribució de les anualitats:

Anualitat	Preu	IVA	Import total
2026	372.969,38€	78.323,57€	451.292,95€



c) Referència comptable

La proposta RC es tramitarà amb la partida d'inversions indicada en l'exercici 2026.

d) Valor estimat

El valor estimat del contracte, calculat de conformitat amb l'article 101 de la LCSP, és de 372.969,38€ atès que no es preveu ni pròrroga ni modificació del contracte.

e) Terminis d'execució màxims i pròrroga

Es proposa un termini màxim d'execució del contracte de 6 mesos, a partir de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig de l'obra.

No es preveuen pròrrogues.

3. PROCEDIMENT I ASPECTES A TENIR EN COMPTE PEL CONTINGUT DELS PLECS

a) Tramitació de l'expedient

Ordinària.

b) Criteris per a l'adjudicació

Sobre un total de 100 punts, distribuïts en la forma següent (per ordre decreixent d'importància i ponderació):

CRITERIS QUE NECESSITEN UN JUDICI DE VALOR	PUNTUACIÓ MÀXIMA
1. Memòria descriptiva del procés d'execució i el Pla d'obres	16
2. Impacte ambiental de les obres	9

CRITERIS AUTOMÀTICAMENT AVALUABLES	PUNTUACIÓ MÀXIMA
1. Oferta econòmica	57
3. Ampliació del termini de garantia	18

Es defineixen els criteris de valoració en la forma següent:

▪ Criteris que necessiten un judici de valor

1. Memòria descriptiva del procés d'execució i el Pla d'obres. Fins un màxim de 16 punts.

Codi Segur de Verificació:
66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183
Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32
Pàgina 7 de 18

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09
2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



Es presentarà una memòria i un pla d'obres, on es definiran els aspectes constructius, d'organització i de planificació previstos per a l'execució de l'obra. La memòria contindrà els aspectes definits en els punts següents per tal de poder fer-ne la valoració d'acord amb els següents criteris:

a. Procés constructiu (fins a **4 punts**).

Els licitadors presentaran una breu definició del procés constructiu que s'emprarà durant l'execució de les obres, aportant possibles millores en el procés respecte el definit en projecte.

Es valorarà amb la màxima puntuació aquella proposta d'estudi i millora sobre el procés constructiu que comporti un nivell de viabilitat, coherència i optimització més elevat, sempre que comporti una millora respecte el previst al projecte, i la resta proporcionalment.

b. Implantació de l'obra (fins a **4 punts**).

Els licitadors presentaran un pla d'implantació de l'obra valorant la situació de centralitat de l'àmbit dintre del municipi, la proximitat de centres escolars i equipaments culturals, on s'indiquin els criteris preventius de protecció de l'obra, el mètode de transport del material i les afectacions al transit de vehicles o de persones.

S'atorgarà la major puntuació a aquell que presenti un nivell de concreció, coherència i nivell de detall més elevat i la resta proporcionalment.

c. Planificació de l'obra (fins a **4 punts**).

Els licitadors presentaran el pla d'obres que consideri més adient per a l'execució dels treballs en el que identificarà les tasques, fites, prèvies de funcionament i altres activitats que consideri rellevants i les interrelacions existents entre elles.

Les millores que presenti el licitador, respecte de la proposta d'organització establerta en el projecte tècnic, fins a un màxim de 4 millores, es valoraran en funció d'1 punt per millora.

d. Reducció del termini d'execució de l'obra (fins a **4 punts**).

Es valorarà la reducció del termini d'execució de l'obra en els casos en que el pla d'obres aportat es proposi una reducció i la seva viabilitat quedi justificada.

Per a la valoració d'aquest apartat s'assignarà un punt per cada setmana de reducció en el termini d'execució de les obres, fins a un màxim de 4 punts. En tot cas s'ha d'haver aportat pla de l'obra o es justifiqui la viabilitat d'aquesta reducció.

2. Impacte ambiental de les obres. Fins a un màxim de **9 punts**.

Els licitadors presentaran mesures per reduir l'impacte negatiu de l'obra. Les mesures correctores o compensatòries proposades han d'anar encaminades a minimitzar l'ús

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 8 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



de l'aigua o utilització d'aigües depurades, ocupació de maquinaria i eines menys contaminants, utilització de maquinaria i eines amb menor emissió de sorolls, mesures de consum d'energia i combustible a la maquinaria i altres vehicles, i menors emissions de CO2 dels mateixos. S'haurà de presentar breu justificació de cada proposta.

Es valoraran els següents criteris, a raó d'un punt per cada mesura aplicable, de les següents:

- Mesures per a la prevenció i minimització dels residus de l'obra.
- Segregació de residus generats en l'obra.
- Operacions de reutilització o eliminació dels residus.
- Sostenibilitat dels materials, (incorporació de materials que disposin d'acreditació de qualitat o similar).
- Utilització de maquinaria, eines i mètodes de treball menys contaminants, destinats a reduir la contaminació acústica, o a la reducció d'emissions de gasos contaminants.

▪ Criteris d'avaluació automàtica

1. Oferta econòmica. Fins a un màxim de 57 punts.

Es ponderarà l'oferta presentada respecte al pressupost total tal com segueix:

S'atorgarà la màxima puntuació a l'empresa licitadora que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost net de licitació, i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

$$\left[\frac{\text{Pressupost licitació} - \text{Oferta a valorar}}{\text{Pressupost licitació} - \text{Oferta més econòmica}} \right] \times 57 = \text{Puntuació}$$

L'oferta econòmica haurà de ser motivada.

2 Ampliació del termini de garantia. Fins a un màxim de 18 punts.

El termini de garantia serà d'un any (12 mesos), des de la signatura de l'acta de recepció, d'acord amb l'establert a l'article 243.3 de la LCSP. No obstant això, l'empresa licitadora podrà presentar una proposta d'ampliació del termini de garantia.

S'assignarà 0,5 punts per cada mes enter de garantia que la licitadora augmenti respecte a la inicialment prevista (12 mesos), fins a un màxim de 3 anys addicionals (36 mesos), que equivaldran al màxim de 18 punts.

c) Documentació acreditativa de la solvència tècnica

Per tractar-se d'un contracte d'obres, es fa constar la classificació de les empreses contractistes que correspondria a aquesta obra:



Grup C	Subgrup 2	Categoria 3
--------	-----------	-------------

- Per tractar-se d'un contracte d'obres inferior a 500.000,00€, la classificació empresarial no és obligatòria. Per aquesta raó, a banda de la classificació empresarial que correspon a l'actuació, es podran concretar els requisits de solvència tècnica pels mitjans que s'estableixen en l'apartat 4 de l'article 11.3 del RD 1098/2001.

d) Mesa de contractació.

Vocal titular: Belén Cantacorps Carmona, arquitecte
Vocal suplent: Albert Fornells Domingo, Arquitecte tècnic

e) Ofertes amb valors anormals o desproporcionats

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormals o temeraris s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació:

- Si concorre una empresa licitadora, es considera que l'oferta és anormal si compleix els dos criteris següents:**

- Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.
- Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu (criteris avaluable de forma automàtica) sigui superior al 80% de la puntuació total.

- Si concorren dues empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi el criteri següent:**

- Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica sigui superior en més d'un 20% a la puntuació total més baixa.

- Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi un dels dos criteris següents:**

- Quan no hi ha cap puntuació per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions de criteris avaluable de forma automàtica:

- Que la puntuació de l'oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de totes les puntuacions.

- Quan hi ha puntuacions per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions de criteris avaluable de forma automàtica:

- Que, un cop excloses les puntuacions inferiors al 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions, la puntuació de l'oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les puntuacions que no han estat excloses.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 10 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



f) Autorització de variants.

No s'admeten variants.

g) Garanties exigibles

- Garantia definitiva: del 5% de l'import d'adjudicació del contracte (IVA no inclòs).
- Garantia complementària: Només podrà ser exigible en els casos en què l'oferta de l'empresa adjudicatària resulti inicialment incursa en presumpció d'anormalitat.

h) Drets i obligacions específiques del contractista

A banda dels drets i obligacions pròpies del contracte que siguin previstes en la llei de contractes i de les establertes en aquest plec de clàusules i en el plec de prescripcions tècniques, seran obligacions del contractista:

1. Presentar, per a la seva aprovació, el Pla de seguretat i salut en el treball amb anterioritat a l'acta de comprovació del replanteig o a l'acta d'inici de les obres.
2. Tenir subscrites les assegurances obligatòries, així com disposar d'una assegurança que cobreixi les responsabilitats que es derivin de l'execució del contracte durant la vigència del període de garantia, tals com penalitats, danys i perjudicis causats a tercers, etc.
3. L'empresa contractista haurà de mantenir els estàndards de qualitat i les prestacions equivalents als criteris econòmics que van servir de base per a l'adjudicació del contracte, i el personal que adscriuui a la realització de les obres haurà d'observar els nivells mínims de comportament i les regles de decòrum adients a la prestació contractada. Quan alguna de les persones no observi aquests nivells i regles, s'informarà al contractista i aquell haurà de substituir-la en el termini més breu possible.
4. L'empresa contractista haurà de senyalitzar normativament tots els espais afectats per les obres, garantir el correcte pas dels vehicles i vianants, i restaurar qualsevol afectació que pugui malmetre.
5. El contractista haurà de realitzar una correcta gestió ambiental en l'execució de les obres objecte del contracte, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquest pugui ocasionar (minimitzar els impactes acústics sobre l'entorn, fer una correcta gestió dels residus i embalatges, del consum d'energia i altres mesures que siguin adients a l'objecte del contracte) d'acord amb la legislació vigent.

D'acord amb la modificació del decret regulador de residus de la construcció vigent dels del 6 de maig del 2018, l'empresa adjudicatària presentarà un pla de gestió integral on es reflecteixi com es portaran a terme les obligacions que li

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 11 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



- corresponen en aquesta matèria. Així mateix, haurà d'aportar el certificat acreditatiu de la gestió de residus referent a la quantitat i tipus de residus lliurat.
6. El contractista haurà d'assumir plenament la responsabilitat per les emissions, abocament de residus generats durant l'execució del contracte o com a conseqüència d'accidents o incidents. Qualsevol cost que es generi a l'Ajuntament li serà repercutit per tots els conceptes.
 7. Garantir la seguretat i la protecció de la salut al lloc de treball, adoptant les pràctiques de treballs que prioritzin procediments segurs, respectuosos o menys perjudicials per la salut de les persones. Això inclou el respecte als principis de no discriminació i igualtat de tracte relatius a la no discriminació per raó de sexe, orientació sexual, identitat de gènere, ideologia, nacionalitat, raça, ètnia, religió, edat, diversitat funcional o de qualsevol altre índole i a la dignitat i llibertat de les persones.
 8. Designar una persona responsable de la bona marxa dels treballs i el comportament del personal; també ha de fer d'enllaç amb l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada i el responsable del contracte.
 9. Elaborar i col·locar els cartells d'obra, del format i tipus indicat per part de l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada, en compliment de les obligacions de publicitat i difusió de les actuacions.
 10. Aquelles obligacions pròpies de l'execució del contracte administratiu d'obres i aquelles que se'n derivin de les disposicions normatives d'aplicació.
 11. Aquelles derivades del plec de prescripcions tècniques i del projecte d'obres.

j) Condicions especials d'execució del contracte

Les condicions especials en relació amb l'execució, d'obligat compliment per part de l'empresa contractista i, si s'escau, per l'empresa o empreses subcontractistes, són les que tot seguit s'indiquen:

- a) Protecció de les condicions salarials i condicions generals de convenis dels treballadors i treballadores adscrites a l'execució del contracte.

Qualsevol contractació o subcontractació de les obres o treballs objecte del contracte haurà de respectar, com a mínim, i en tot moment, el nivell salarial i les condicions generals establertes en el conveni col·lectiu sectorial corresponent a l'àmbit d'activitat del treballador o treballadora adscrit al contracte, sense perjudici que aquestes condicions puguin ésser millorades en el conveni col·lectiu d'empresa que pugui resultar d'aplicació, o les condicions *ad personam* que corresponguin individualment als treballadors i treballadores. No es podrà produir la inaplicació del conveni en virtut d'allò disposat als articles 82 i 41 de l'Estatut dels Treballadors, excepte en els casos d'acord entre la representació dels treballadors i treballadores i la representació de l'empresa.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 12 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



- b) El contractista haurà de realitzar una correcta gestió ambiental en l'execució de les obres objecte del contracte, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquest pugui ocasionar (minimitzar els impactes acústics sobre l'entorn, fer una correcta gestió dels residus i embalatges, del consum d'energia i altres mesures que siguin adients a l'objecte del contracte) d'acord amb la legislació vigent.

D'acord amb la modificació del decret regulador de residus de la construcció vigent dels del 6 de maig del 2018, l'empresa adjudicatària presentarà un pla de gestió integral on es reflecteixi com es portaran a terme les obligacions que li corresponen en aquesta matèria.

Així mateix, haurà d'aportar el certificat acreditatiu de la gestió de residus referent a la quantitat i tipus de residus lliurat.

- c) El contractista haurà d'assumir plenament la responsabilitat per les emissions, abocament de residus generats durant l'execució del contracte o com a conseqüència d'accidents o incidents. Qualsevol cost que es generi a l'Ajuntament li serà repercutit per tots els conceptes.

k) Obligacions essencials

No procedeix establir-les.

l) Forma de pagament

Mitjançant certificacions d'obra mensuals, dins dels primers deu dies al mes següent al que corresponguin.

m) Revisió de preus o indicació expressa de la seva improcedència

No procedeix la revisió de preus

n) Causes especials de resolució del contracte

No es preveuen causes especials de resolució del contracte a més de les previstes legalment.

o) Supòsits en que els incompliments de caràcter parcial seran causa de resolució

No se'n preveuen.

p) Recepció del contracte i termini de garantia de la prestació contractada o justificació de la seva no necessitat

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 13 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



En termini d'obligat compliment serà el que es determini en el contracte adjudicat, és a dir, un any més l'ampliació de termini proposada en l'oferta per l'adjudicatari.

q) Penalitzacions

De conformitat amb l'article 192 de la LCSP, el règim de penalitats serà l'establert en aquest capítol i de conformitat amb el que s'estableix en el present plec de clàusules administratives.

Les penalitats aplicables al contractista durant l'execució del contracte per demora o compliment defectuós de la prestació objecte del contracte es fonamentaran en el sistema de penalitats que s'estableixen als articles 193 i 194 de la LCSP.

L'incompliment del termini total per l'execució del treballs, per causes imputables al contractista, facultarà a l'Ajuntament a resoldre el contracte unilateralment, sense dret a cap tipus d'indemnització a favor de l'empresa adjudicatària. En cas que els treballs s'haguessin iniciat, l'Ajuntament abonarà els treballs realment executats i finalitzats. En cap cas, s'abonarà la despesa corresponent a materials subministrats o treballs no finalitzats, quan l'Ajuntament decideixi resoldre el contracte i no s'hagi complert el termini indicat per causes imputables al contractista.

En cas els terminis parcials de la planificació de l'execució dels treballs s'incompleixin substancialment (més de 5 dies laborals), el tècnic municipal responsable de les obres sol·licitarà a l'empresa adjudicatària l'actualització de la planificació, en la que s'haurà de detallar els recursos que es disposaran per garantir la finalització dels treballs en el termini total previst. En cas que en el termini de 5 dies naturals, el tècnic municipal no hagi rebut resposta fefaent o valori que aquesta no garanteix la finalització dels treballs en la data límit, es facultarà a l'Ajuntament a suprimir unitats d'obra contractades a l'adjudicatari, sense dret a cap tipus d'indemnització al seu favor i a la contractació directa dels treballs a un tercer, amb l'objectiu de garantir el compliment del termini de finalització.

Es consideraran infraccions a efectes contractuals, totes les actuacions i omissions del contractista tipificades com segueixen i que comportin un perjudici o una pèrdua en relació a les exigències especificades en aquest plec i en la documentació tècnica.

Els incompliments defectuosos i els incompliments de les obligacions contractuals imputables al contractista durant la vigència del contracte són classificades com a infraccions molt greus, greus i lleus.

a. Infraccions molt greus:

- L'incompliment de les obligacions en matèria mediambiental, social o laboral s'establertes pel dret de La Unió Europea, el dret nacional, els convenis col·lectius o per les disposicions de dret internacional mediambiental, social i laboral que vinculen l'Estat i en particular dels establerts a l'annex V del la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Impedir o dificultar les tasques de supervisió i control de l'obra per part del director facultatiu, o bé realitzar accions que posin en risc l'interès públic.

Carrer Major, 91-93 • 08250 Sant Joan de Vilatorrada • CIF: P0822500E • Tel. 93 876 40 40 • sjvt.ajuntament@santjoanvilatorrada.cat • www.santjoanvilatorrada.cat

Codi Segur de Verificació:
66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183
Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32
Pàgina 14 de 18

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09
2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



- Realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
- L'impagament de més de dues mensualitats, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguessin participant en l'obra.
- L'aplicació greu i dolosa, per part del contractista, de condicions salarials inferiors a les derivades de conveni col·lectiu sectorial aplicable als treballadors que estiguin participant en l'obra.
- Reincidència en la comissió de tres faltes greus

b. Infraccions greus:

- Desobediència en les indicacions efectuades pel responsable del contracte o director facultatiu en relació a l'obra.
- No posar en coneixement del director facultatiu prèviament a la celebració de qualsevol acte de publicitat o difusió de l'empresa adjudicatària relativa a l'objecte d'aquest contracte.
- No observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte del contracte.
- No respectar els acords i les normes de confidencialitat.
- No col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocuin de forma directa per previsió legal.
- Incompliment de les condicions especials d'execució per part del contractista o subcontractista.
- Incomplir les millores ofertades en la proposició presentada i acceptades per l'òrgan de contractació.
- L'impagament de fins a dues mensualitats, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguessin participant en l'obra.
- L'aplicació, per part del contractista, de condicions salarials inferiors a les derivades de conveni col·lectiu sectorial aplicable als treballadors que estiguin participant en

Carrer Major, 91-93 • 08250 Sant Joan de Vilatorrada • CIF. P0822500E • Tel. 93 876 40 40 • sjvt.ajuntament@santjoanvilatorrada.cat • www.santjoanvilatorrada.cat



l'obra.

- Reincidència en la comissió de tres faltes lleus.

c. Infraccions lleus:

- No comunicar immediatament al director facultatiu les deficiències o irregularitats en la prestació del servei.
- Incorreccions repetitives en la facturació per part del contractista.
- Els retard reiterats en el pagament, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguessin participant en l'obra.
- Aquells incompliments no previstos anteriorment i que suposin l'incompliment de les obligacions o condicions establertes en aquest plec o en la documentació tècnica.

Penalitats contractuals

La comissió d'infraccions contractuals per part de l'empresa adjudicatària comportarà, previ procediment sancionador contradictori instruït a l'efecte, la imposició de les següents penalitats contractuals:

a) Per infraccions molt greus:

Multa de fins el 10% del preu del contracte, entès com a import d'adjudicació o del pressupost base de licitació, quan el preu es determini en funció de preus unitari.

b) Per infraccions greus:

Multa de fins a un 6% del preu del contracte.

c) Per infraccions lleus:

Multa de fins un 3% del preu del contracte.

Per a la imposició de la multa corresponent, l'òrgan de contractació tindrà en consideració els següents criteris de graduació:

- La gravetat de la infracció comesa
- La importància econòmica
- L'existència d'intencionalitat
- La naturalesa i grau dels perjudicis ocasionats
- La reincidència, per incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa
- El nombre d'avisos previs realitzats pel responsable del contracte
- El benefici obtingut pel contractista.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 16 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



Les penalitats s'han d'imposar a proposta del responsable del contracte, i s'han de fer efectives mitjançant deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar a l'empresa contractista o sobre la garantia que s'hagi constituït, quan no es puguin deduir dels pagaments esmentats. S'ha de donar audiència al contractista.

r) Subcontractació

Els licitadors tenen l'obligació d'indicar en l'oferta la part del contracte que estigui previst subcontractar, assenyalant el seu import i el nom o perfil empresarial dels subcontractistes als que se'ls hi vagi a encomanar la seva realització.

s) Cessió

No es podrà cedir el contracte, en tant que les qualitats tècniques o personals del cedent han estat la raó determinant per l'adjudicació del contracte.

t) Compromís d'adscripció de mitjans

No procedeix.

u) Modificacions de contracte

No es preveuen modificacions de contracte.

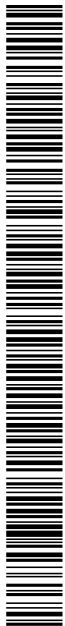
Així mateix, no tindrà la consideració de modificació contractual la variació que durant l'execució correcta de la prestació es produeixi exclusivament en el nombre d'unitats realment executades sobre les que preveu el contracte, les quals es poden recollir en la liquidació, sempre que no representin un increment de la despesa superior al 10% del preu del contracte.

v) Criteris de desempaten cas d'igualació d'ofertes.

En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte, per ordre decreixent, les següents:

1. La proposició presentada per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin en la seva plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al que els imposi la normativa. Si diverses empreses licitadores de les que hagin empatat quant a la proposició més avantatjosa acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte l'empresa licitadora que disposi del percentatge més alt de treballadors fixos amb discapacitat en la seva plantilla.

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador document: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 17 de 18		SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49



2. La proposició presentada per les empreses d'inserció que regula la Llei 44/2007, de 13 de desembre, per a la regulació del règim de les empreses d'inserció, que compleixin els requisits que estableix aquesta normativa per tenir dita consideració.
3. En l'adjudicació dels contractes relatius a prestacions de caràcter social o assistencial, la proposició presentada per entitats sense ànim de lucre, amb personalitat jurídica, sempre que la seva finalitat o activitat tingui relació directa amb l'objecte del contracte, segons resulti dels seus respectius estatuts o regles fundacionals i figurin inscrites en el registre oficial corresponent.
4. La proposició d'entitats reconegudes com a organitzacions de comerç just per a l'adjudicació dels contractes que tinguin com a objecte productes en els quals hi hagi alternativa de comerç just.
5. La proposició presentada per empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, incloguin mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre dones i homes.
6. En cas de persistir l'empat, un cop aplicats els criteris d'adjudicació addicionals, l'adjudicació del contracte es decidirà mitjançant sorteig, que es durà a terme en acte públic, prèvia convocatòria.

Les empreses licitadores han d'aportar la documentació acreditativa dels criteris de desempat en el moment en què es produeixi l'empat.

Documentació complementaria

- ☐ Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu.
- ☐ Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu. Annex actualització de preus Maig 2024.
- ☐ Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu. Projecte modificat Fase 1A – Reforç estructural.
- ☐ Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu. Projecte modificat Fase 1B – Fase d'acabats exteriors i ús provisional.
- ☐ Informe d'inspecció. Determinació de la distribució i nivell d'afectació xilòfaga i de l'estat de la fusta del Mas Llobet. Gener 2024.
- ☐ Arxiu TCQ. Del Projecte per la rehabilitació del Mas Llobet per a usos culturals. Fase 1: Rehabilitació integral del conjunt arquitectònic "Mas Llobet". Projecte executiu. Projecte modificat Fase 1B – Fase d'acabats exteriors i ús provisional.

Carrer Major, 91-93 • 08250 Sant Joan de Vilatorrada • CIF. P0822500E • Tel. 93 876 40 40 • sjvt.ajuntament@santjoanvilatorrada.cat • www.santjoanvilatorrada.cat

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SECRETARIA	EXPEDIENT X2025005530
Codi Segur de Verificació: 66723559-5e24-4119-9c46-9b8ba4214aa3 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01082188_2025_24939183 Data d'impressió: 04/12/2025 16:13:32 Pàgina 18 de 18	SIGNATURES 1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/08/2025 14:09 2.- Marc Barons Torras (TCAT) (Regidor d'Urbanisme, Obres i Manteniment), 14/08/2025 12:49	



- ☐ Acta de replanteig del projecte i certificat de disponibilitat dels terrenys, que s'aportarà en el moment de la seva aprovació definitiva.

Signat i datat electrònicament.