



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

INFORME TÈCNIC

Referència:	CONT2500145
Adreçat a:	Secretari, Interventora, Regidora de Contractació, unitat de Contractació, Regidor de Territori i sostenibilitat
Assumpte:	Informe tècnic per a la motivació del inici de la contractació de les OBRES PER LA REHABILITACIÓ DE L'ESCOLA EMILI CARLES TOLRÀ DE CASTELLAR DEL VALLÈS

1. ANTECEDENTS

La Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local al article 25, dins els apartats 1 i 2d, estipula:

"1. El municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure activitats i prestar els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal en els termes que preveu aquest article.

2. El municipi exerceix, en tot cas, com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les comunitats autònomes, en les matèries següents:

a) Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística. Protecció i gestió del Patrimoni històric. Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació.

n) Participar a la vigilància del compliment de la escolarització obligatòria i cooperar amb les Administracions educatives corresponents a la obtenció dels solars necessaris per a la construcció de nous centres docents. La conservació, manteniment i vigilància dels edificis de titularitat local destinats a centres públics d'educació infantil, d'educació primària o d'educació especial.

2. RESULTA: NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

D'acord amb el que s'expressa al l'article 28 de la LCSP 2017 els motius que justifiquen la necessitat i idoneïtat de la present contractació, són els següents:

- Necessitat de rehabilitar un conjunt d'edificis de Patrimoni municipal que formen l'Escola d'Educació Infantil i Primària Emili Carles-Tolrà, inclosos al Pla Especial de Béns a protegir, amb els codis AP-10/073 i AP-9/072 , amb un estat de conservació poc adequat.
- Canvi de les cobertes per la degradació i pèrdua de la capacitat funcional.
- Millora dels tancament de façanes i fusteries exteriors
- Millora de l'eficiència energètica de l'edifici

Aquesta necessitat és actual, concreta i no pot ser ajornada sense risc de major deteriorament dels edificis i de possibles afectacions a l'activitat educativa.

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

3. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte consisteix en la reforma de les actuals instal·lacions de les Escoles Emili Carles Tolrà, de titularitat pública, situades al carrer Dr. Josep Portabella, 2 i 5.

L'objecte del contracte es defineix de manera clara, precisa i proporcional a la necessitat que es pretén satisfer, sense incloure prestacions alienes o innecessàries, complint així el que disposa l'article 28.2 de la LCSP.

Les obres previstes responen estrictament a les actuacions imprescindibles per restituir les condicions òptimes dels edificis i garantir la seva funcionalitat.

4. DIVISIÓ EN LOTS

Vist el projecte tècnic de les obres de rehabilitació de les Escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès, redactat per l'arquitecte Miquel Bosch Torres i aprovat definitivament per resolució d'alcaldia núm. 1276 de data 28 d'agost de 2025, el projecte està dividit en 2 fases:

Fase 1 Cobertes i Cel ras 557.187,61 € (abans IVA)

Fase 2 Façanes 937.627,78 € (abans IVA)

En el present cas, el contracte té per objecte l'execució de les obres de rehabilitació de dos edificis que formen part d'un mateix centre escolar. El conjunt d'actuacions d'aquest projecte de rehabilitació constitueix una **intervenció global i unitària**, tant des del punt de vista funcional com constructiu, ja que les diferents tasques estan estretament interrelacionades i requereixen una **planificació coordinada** i una **execució continuada i simultània** per garantir la correcta rehabilitació dels edificis i el seu adequat comportament constructiu i energètic.

La divisió del contracte en lots diferenciats (per exemple, per tipologia d'obra o per edifici) comportaria riscos significatius en la correcta execució del contracte, atès que:

- Les actuacions sobre façanes, cobertes, fusteries i sistemes d'evacuació d'aigües estan tècnicament vinculades i condicionen mútuament el seu resultat final.
- La intervenció sobre la coberta i les façanes requereix una seqüència d'execució precisa, difícilment compatible amb la concurrència de diversos contractistes independents.
- La coexistència de diversos adjudicataris podria generar problemes de coordinació, duplicitats de mitjans auxiliars, interferències en l'obra i dificultats en la determinació de responsabilitats davant possibles defectes d'execució.
- L'existència d'un únic contractista facilita el control de l'obra, la coordinació en matèria de seguretat i salut i el compliment dels terminis, aspectes especialment rellevants en un centre escolar en funcionament o amb restriccions d'ús.

A més, des del punt de vista de l'eficiència econòmica i administrativa, la no divisió en lots permet una millor optimització dels recursos, evita sobre costos derivats de la fragmentació del contracte i garanteix una execució homogènia de les obres en ambdós edificis, assegurant uns criteris constructius i de qualitat uniformes.

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

Per tot l'exposat, i de conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, es considera **degudament justificat no dividir el contracte en lots**, en entendre que la divisió podria comprometre la correcta execució de les obres i no resultaria adequada ni tècnicament ni organitzativament per a la satisfacció de l'interès públic perseguit.

5. CARÀCTER I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

Es tracta d'un contracte del sector públic de caràcter administratiu, de conformitat amb el que disposen els articles 2.1, 3, 5 i 25 de la LCSP 2017, tipificat com a d'obres dels previstos en l'article 13 de dita llei, atenent al contingut de les seves prestacions.

De conformitat amb la definició dels contractes públics d'obres que conté l'article 2.6 de la Directiva 2014/24/UE, d'efecte directe, i a l'import del llindar comunitari actual dels contractes d'obres establert en l'article 20 de la LCSP 2017, aquest contracte d'obres no està subjecte a regulació harmonitzada.

El règim jurídic aplicable al contracte, amb caràcter preferent, és el previst pel plec de clàusules administratives particulars, pels seus annexos i el quadre de característiques que l'acompanya, pel projecte tècnic de les obres i per la proposició presentada per l'adjudicatari.

Tots aquests documents tenen caràcter vinculant i contractual i regulen l'adjudicació i execució del contracte.

En cas de discrepància entre el que es disposa en el projecte d'obres i en el plec de clàusules administratives particulars prevaldrà el que es disposa en aquest últim.

6. PRESSUPOST I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

L'article 102 LCSP 2017, exigeix als òrgans de contractació que el preu sigui adequat per al compliment efectiu del contracte mitjançant l'estimació correcta del seu import, atenent el preu general de mercat.

	IMPORT
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	1.256.147,38 €
13% despeses generals	163.299,16 €
6% Benefici Industrial	75.368,84 €
SUMA	1.494.815,38 €
21% IVA	313.911,23 €
PRESSUPOST CONTRACTE	1.808.726,61 €

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

Desglossat per fases d'execució de l'obra és el següent pressupost:

Fase 1 REHABILITACIÓ DE COBERTES I CEL RAS	
	IMPORT
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL (PEM)	468.224,88
13% despeses generals	60.869,23
6% Benefici Industrial	28.093,49
SUMA	557.187,61 €
21% IVA	117.009,40 €
PRESSUPOST CONTRACTE	674.197,00 €

Fase 2 REHABILITACIÓ DE FAÇANES			
Edifici Primària	IMPORT	Edifici Secundària	IMPORT
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL (PEM)	384.489,31	PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	403.433,19 €
13% despeses generals	49.983,61	13% despeses generals	52.446,31 €
6% Benefici Industrial	23.069,36	6% Benefici Industrial	24.205,99 €
SUMA	457.542,28 €	SUMA	480.085,50 €
21% IVA	96.083,88 €	21% IVA	100.817,95 €
PRESSUPOST CONTRACTE	553.626,16 €	PRESSUPOST CONTRACTE	580.903,45 €
TOTAL IVA exclòs	937.627,78 €		
TOTAL IVA inclòs	1.134.529,61 €		

7. CERTIFICAT D'EXISTÈNCIA DE CRÈDIT

El projecte complert suma un import total, iva exclòs, de **1.494.815,38 € (1.808.726,61 € IVA inclòs)**, amb càrrec a l'aplicació pressupostària **C1-63212 3232**, Rehabilitació coberta Emili Carles. Caldrà adjuntar a l'expedient de contractació la fiscalització i l'autorització de la despesa.

La despesa s'haurà d'aprovar en l'acord de convocatòria de la licitació.

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Criteris avaluables automàticament:

- Oferta econòmica.
- Proposta tècnica.

En concret es podran incorporar al plec de condicions els següents criteris, amb el corresponent percentatge de puntuació:

- Criteris automàtics (**fins a 75 punts**)

Es valorarà l'oferta de manera que a la més econòmica se li assignarà 75 punts. Les ofertes s'avaluaran mitjançant l'aplicació de la fórmula següent:

$$Puntuació = \left[1 - \left(\frac{P_{lic} - P_b}{I_{lic}} \right) * \left(\frac{1}{M} \right) \right] * 75$$

P_b = import de la oferta més baixa

P_{lic} = preu del licitador

I_{lic} = import base de licitació

M = factor de modulació

A on el factor de modulació M **pren el valor 2**. La justificació de la fórmula utilitzada respon al fet que els preus establerts al projecte són coherents amb les actuacions previstes, de manera que no cal donar excessiu marge a una possible baixa econòmica, i es dona prioritat a la proposta tècnica. La fórmula lineal proposada per a la puntuació de l'oferta econòmica permet ajustar l'efecte del percentatge d'import que separa les ofertes que es puntuen i a més permet també distribuir les puntuacions proporcionalment i assignant la totalitat dels punts possibles en la licitació.

- Proposta tècnica (**fins a 25 punts**)
 - o Proposta del procediment d'execució, implantació de les obres. (fins a 10 punts)
 - o Estructura organitzativa i relació de mitjans materials i humans destinats a la obra, amb justificació de la seva qualificació i dedicació. (fins a 5 punts)
 - o Diagrama del procés de l'obra per tal de garantir la correcta execució en el termini establert al plec. Justificació dels mitjans tècnics i materials que s'assignaran a la obra. (fins a 6 punts)
 - o Procediment i sistemàtica i pla d'autocontrol per garantir la qualitat de les obres. (fins a 4 punts)

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

DURADA DEL CONTRACTE

El termini d'execució de les obres es 9 mesos

9. CODI CPV (Vocabulari Comú de Contractes)

El codi assignat a aquesta actuació és el:

Fase 1 Cobertes i Cel Ras

45214200-2 Treballs de construcció d'edificis escolars

45261000-4 Treballs de construcció de cobertes i estructures de tancaments, i treballs connexos

Fase 2 Façanes

45214200-2 Treballs de construcció d'edificis escolars

45261000-4 Treballs de construcció de cobertes i estructures de tancaments, i treballs connexos

45432210-9

Treballs de revestiment de parets

45443000-4

Treballs de façanes

10. SOLVÈNCIA EXIGIDA

Atès el import de la obra a executar, en aquest cas s'exigirà al contractista que disposi de una classificació igual o superior a la següent:

Categoria 4, grup C, subgrup 6

De conformitat amb els articles 87 a 90 LCSP 2017 en relació amb l'article 11 del Reglament General de la Llei de contractes de les Administracions Públiques, modificat pel Reial Decret 773/2015, de 28 d'agost, els licitadors que no disposin de la classificació establerta hauran d'acreditar la seva solvència econòmica i tècnica per contractar de conformitat amb els següents mitjans:

Pel que fa a la solvència econòmica:

El volum anual de negocis del licitador, que referit a l'any de major volum de negoci dels últims tres conclosos haurà de ser almenys una vegada i mitja el valor anual mig del contracte. Aquesta circumstància s'haurà d'acreditar mitjançant els comptes anuals del licitador aprovades i dipositades en el Registre Mercantil si l'empresari estigués inscrit en aquest Registre i, en cas contrari, per les dipositades en el registre oficial en el que hauria d'estar inscrit.

Pel que fa a la solvència tècnica:

La experiència del licitador en la realització de treballs relacionats amb l'objecte del contracte. Aquesta circumstància s'haurà d'acreditar mitjançant una relació dels treballs realitzats en el curs dels últims cinc anys corresponents al mateix tipus o naturalesa de l'objecte del present contracte, avalats per certificats de bona execució i el requisit mínim serà que l'import acumulat a l'any de major execució sigui igual o superior al 70% del valor estimat del contracte, o de la seva anualitat mitja si aquesta és inferior al valor estimat del contracte.

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

Relació del personal tècnic o de les unitats tècniques integrades o no l'empresa, amb dedicació al contracte i l'equip tècnic que es dedicarà al contracte.

11. MITJANS TÈCNICS I HUMANS

D'acord amb el que s'expressa a l'article 76 de la LCSP 2017 els mitjans que seran necessaris per la present contractació, són els següents:

- Cap d'obra amb una dedicació del 50%
- Encarregat de l'obra amb una dedicació del 100%

12. ESTUDI DE LA BAIXA TEMERÀRIA

S'aplicarà la baixa temerària d'acord amb els següent càlcul:

Baixa temerària o desproporcionada

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 que s'estableixen a continuació:

a. Si es presenta una empresa licitadora, es considera que l'oferta és anormal si compleix els dos criteris següents:

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

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

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

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

1. Si no hi ha cap puntuació per sota del 90 % de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions:
 - Que la puntuació de l'oferta sigui superior en més d'un 10 % a la mitjana aritmètica de totes les puntuacions.

Signatura 1 de 1
Imma Brualla Ortiz
15/01/2026
Cap d'àmbit de Territori

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[Codi Segur de Validació]

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1379-2025/5716

Nom: Obres per la rehabilitació de les escoles Emili Carles Tolrà de Castellar del Vallès CONT2500145

2. Si hi ha puntuacions per sota del 90 % de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions:

- 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.

14. CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat, es conclou que:

- Existeix una necessitat real, concreta i justificada de contractar les obres de rehabilitació dels edificis del centre escolar.
- L'objecte del contracte és adequat i proporcional a la necessitat a satisfer.
- La no divisió en lots està degudament justificada per raons tècniques i organitzatives.

En conseqüència, es considera procedent iniciar l'expedient de contractació corresponent, de conformitat amb la Llei 9/2017, de contractes del sector públic.

Signat digitalment en la data que consta en la signatura.

Signatura 1 de 1	Imma Brualla Ortiz	15/01/2026	Cap d'àmbit de Territori
------------------	--------------------	------------	--------------------------

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[Codi ocult]

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

