



Ajuntament de
Torroella de Fluvià

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE

1. INTRODUCCIÓ

L'objectiu d'aquest concurs de projectes és el de poder escollir un equip tècnic a través d'un sistema que permeti fer una comparació efectiva i real a fi de redactar els documents tècnics (avantprojecte i projecte bàsic i executiu) i dirigir la supervisió dels treballs (direcció d'obra, coordinació de seguretat i salut i direcció executiva de l'obra) per a la rehabilitació i adequació del Mas Sastre de Torroella de Fluvià d'acord a la MP de les NNSS i la memòria del PUOSC per convertir-lo en nou equipament institucional i adequar l'espai públic de l'àmbit.

2. DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL

a. Antecedents

L'Ajuntament de Torroella de Fluvià actualment es troba ubicat a l'edifici situat a la Plaça de l'Ajuntament, número 1 del municipi. Aquest edifici actualment no compleix la normativa en matèria d'accessibilitat i ha quedat obsolet per la falta d'espais que requereix pels seus serveis. En aquest sentit, mitjançant diferents projectes s'ha intentat dur a terme una adequació de l'actual edifici de l'ajuntament, però aquesta no ha estat possible per esgotament de l'edificabilitat.

Davant d'aquesta necessitat, en data 19 de març del 2025, el Ple va acordar va adquirir el Mas Sastre a fi de principalment, ubicar-hi el nou Ajuntament i un espai d'exposicions.

El Mas Sastre, es troba actualment en un estat de deteriorament avançat i requereix d'una obra de rehabilitació integral.

Amb aquesta actuació i destinació a equipament públic s'assolirà el doble objectiu de disposar d'un nou Ajuntament / espai sòcio-cultural i preservar el conjunt patrimonial i històric de Mas Sastre.

L'obra, està subvencionada pel PUOSC per l'annualitat 2027.

b. Marc normatiu

L'ordenació urbanística municipal ve regulada per el Text refós de les Normes Subsidiàries (NNSS) de planejament de Torroella de Fluvià (DOGC 18/05/2001) i les seves respectives modificacions puntuals.

Pl. Ajuntament, 1 17474 – TORROELLA DE FLUVIÀ Telf. 972 52 02 60 P-1721100-D

c78b1191-1606-4bdc-a021-15aa95a78b46



Ajuntament de Torroella de Fluvià

La finca de Mas Sastre té la classificació de sòl urbà i està qualificat d'ordenació tradicional, nucli antic (Clau 1).

Les NNSS de Torroella de cataloguen el Mas Sastre com a bé protegit d'interès patrimonial.

Segons el capítol 10 de les vigents NN.SS. de Torroella de Fluvià, es tracta d'un bé protegit d'interès local. (BCIL). En l'apartat del Catàleg (art. 10.2.11), sobre el conjunt de Mas Sastre (S. XVI) del carrer Sant Pere Pescador 25, en detalla les seves grans dimensions, amb una volumetria d'elevat valor estètic, i muntants i llindes de pedra.

Així mateix en art 10.3 es descriu el règim de protecció dels conjunts i elements d'interès històric-cultural i es destaca la prohibició, entre altres, d'obres d'enderroc (art. 10.3.2) i l'obligació del respecte i manteniment dels tipus estructural, volumetries i façanes exteriors, etc. (art. 10.3 en diferents subapartats).

No es diu res respecte als espais exteriors, que en el cas del Mas Sastre correspondria a l'era. Tampoc en relació a la paret perimetral.

Actualment s'està procedint a la modificació puntual de les NN.SS a càrrec de l'arquitecte Francesc Baquer Font, amb l'objectiu de requalificar l'actual finca de Mas Sastre com a equipament públic i amb la finalitat de posar en valor el patrimoni arquitectònic i dotar el municipi d'un nou espai comunitari.

L'objectiu de la proposta de requalificació respon als criteris següents, en concordança amb les del projecte integral:

- Preservar i recuperar el valor patrimonial del Mas Sastre, garantint-ne la protecció i conservació com a bé catalogat en el Catàleg de protecció dels elements d'interès històric i cultural.
- Adaptar l'edifici per a ús públic com a equipament municipal, potenciant la seva funcionalitat com a centre cultural, social i administratiu.
- Reforçar la integració urbana del Mas Sastre en el teixit social i urbà del centre històric, facilitant-ne la connexió amb els recorreguts de vianants i els fluxos d'activitat.
- Generar un espai públic de qualitat davant del Mas Sastre, ampliant

Pl. Ajuntament, 1 17474 – TORROELLA DE FLUVIÀ Telf. 972 52 02 60 P-1721100-D



Ajuntament de Torroella de Fluvià

l'estructura d'espais de gaudi del centre urbà i millorant la permeabilitat urbana.

Per altra banda, per a la redacció dels documents tècnics es tindrà en compte la normativa vigent aplicable en el moment.

3. OBJECTE DEL CONTRACTE

La contractació té per objecte la redacció del projecte bàsic i executiu, la direcció d'obra, la direcció d'execució d'obra i la coordinació de seguretat i salut, per a la rehabilitació i adequació del Mas Sastre de Torroella de Fluvià (carrer Sant Pere Pescador, número 9) d'acord a la MP de les NNSS i la memòria del PUOSC per convertir-lo en nou equipament institucional i adequar l'espai públic de l'àmbit.

CPV 71240000-2- Serveis d'arquitectura, enginyeria i planificació

Els objectius seran la redacció d'una proposta que serveixi de base per a la posterior redacció del projecte i direcció de les obres corresponents. Obtenint una visualització i una idea arquitectònica de tot el conjunt per a l'ús proposat, tenint en compte l'element patrimonial, la seva qualitat arquitectònica, social i cultural i integrada a la zona del nucli antic, i poder adjudicar a la proposta guanyadora la redacció del projecte bàsic, projecte executiu i la corresponent direcció de les obres.

Es preveu que l'equipament resultant, en els seus espais més emblemàtics, conservi l'atmosfera o l'essència de l'edifici actual, és a dir, que la intervenció sigui respectuosa amb la història de l'edifici i permeti la seva comprensió en el context urbà i històric de Torroella de Fluvià, utilitzant alhora un llenguatge constructiu i compositiu actual.

Cal tenir present que actualment l'edifici presenta afectacions per diverses patologies que la proposta haurà de resoldre.

4. ANÀLISIS TÈCNIC

Es descriu en el plec tècnic d'aquest concurs.

5. ANÀLISIS ECONÒMIC

a. Pressupost base de licitació

	Import sense IVA	Import amb IVA (21%)
--	------------------	----------------------

Pl. Ajuntament, 1 17474 – TORROELLA DE FLUVIÀ Telf. 972 52 02 60 P-1721100-D

c78b1191-1606-4bdc-a021-15aa95a78b46





Ajuntament de
Torroella de Fluvià

Avantprojecte	8.706,61€	10.535€
Projecte bàsic i executiu	33.016,53€	39.950€
Execució de les obres	39.619,83€	47.940€
Total	81.342,98€	98.425€

Pressupost base de licitació: 98.425€ (IVA inclòs)

Sistema de determinació del preu: Per a la determinació del preu del contracte s'ha tingut en compte el Barem Orientatiu d'Honoraris del COAC 2008. S'adjunta annex del càlcul de preus per un PEM orientatiu de 942.164,21€, IVA inclòs.

b. Valor estimat del contracte

Contracte subjecte a regulació harmonitzada	No
Import de licitació	81.342,98€
Modificació del contracte prevista (20%)	16.268,60€
Premis del concurs	10.500€
Honoraris del jurat	1.000€
Valor estimat del contracte	109.111,58€

c. Estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera

D'acord amb la liquidació de l'exercici 2024, consta que aquest Ajuntament compleix amb el principi d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Per finançar el servei que es pretén adjudicar no ha calgut dur a terme cap tipus d'operació de finançament, ni tampoc cap modificació de crèdit a càrrec del romanent líquid de tresoreria. De fet, el pressupost de l'exercici 2026 ja contempla el crèdit adequat i suficient per finançar el servei.

PI. Ajuntament,1 17474 – TORROELLA DE FLUVIÀ Telf. 972 52 02 60 P-1721100-D

c78b1191-1606-4bdc-a021-15aa95a78b46

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Torroella de Fluvià

6. ANÀLISI DEL PROCEDIMENT

a. Justificació del procediment

D'acord amb la LCSP, article 183, són concursos de projectes els procediments encaminats a obtenir plànols o projectes, principalment en els camps de l'arquitectura, l'urbanisme, la enginyeria i el processament de dades, a través d'una selecció que, després de la corresponent licitació, s'encomana a un jurat.

Per altra banda, d'acord amb l'article 17 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, els concursos d'idees d'arquitectura només es poden convocar quan sigui necessari disposar d'idees o propostes per a orientar la decisió del sector públic de Catalunya d'intervenir en les situacions territorials en què l'assumpció de diferents valors i supòsits alternatius de disseny pot conduir a resultats molt diferents entre si.

Es considera que l'edifici del Mas Sastre compleix amb aquestes condicions doncs, és un espai que permet diferents solucions arquitectòniques i per tant, es considera adequat, oportú i necessari el concurs de projectes per dirimir la millor proposta.

b. Qualificació del contracte

Contracte típic de serveis

c. Anàlisi d'execució per lots

Aquest contracte no es divideix en lots doncs atesa la tipologia del servei que està referit a un únic projecte tècnic i ateses les responsabilitats inherents als serveis de projecte i direcció d'obra. Els serveis objecte d'aquest contracte (la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, la direcció facultativa de les obres, la direcció de l'execució i coordinació de seguretat i salut) constitueixen un conjunt de prestacions tècnicament interrelacionades que formen una unitat funcional inseparable. La separació en lots comprometria la coherència global del projecte i podria generar duplicitats, solapaments o contradiccions entre els diferents lots. La divisió en lots suposaria la participació de diferents operadors econòmics en fases crítiques del projecte, cosa que podria derivar en dispersió de responsabilitats i dificultats en la coordinació tècnica. Aquesta situació augmentaria el risc de conflictes entre equips i de problemes en la correcta execució de l'obra.

d. Durada

Els terminis d'execució del contracte són els següents:

Pl. Ajuntament, 1 17474 – TORROELLA DE FLUVIÀ	Telf. 972 52 02 60	P-1721100-D
---	--------------------	-------------

c78b1191-1606-4bdc-a021-15aa95a78b46

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000478
Codi Segur de Verificació: c78b1191-1606-4bdc-a021-15aa95a78b46 Origen: Administració Identificador document: ES_L01171984_2026_34072286 Data d'impressió: 06/02/2026 12:33:17 Pàgina 6 de 6		SIGNATURES 1.- PERE MORADELL PUIG (SIG) (Alcalde), 28/01/2026 13:15



Ajuntament de Torroella de Fluvià

- Lliurament de l'avantprojecte: 1 mes a comptar des del següent dia hàbil al de la formalització del contracte de serveis.
- Lliurament del projecte bàsic i executiu: 4 mesos un cop validat l'avantprojecte per part de l'Ajuntament.
- Direcció d'obra, direcció de l'execució material i coordinació de la seguretat i salut: El termini coincidirà amb el que destini l'empresa constructora per la completa execució i finalització de les obres del projecte. En tot cas, el present contracte es supedita a la liquidació i finalització del termini de garantia de l'obra.

7. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Aquest Ajuntament no disposa de mitjans humans suficients per prestar aquests serveis, doncs es disposa únicament d'un arquitecte municipal en plantilla a 33% de jornada que té assignades funcions en matèria del control urbanístic. Assignar-li aquestes tasques comportaria de ben segur un retard i demora en l'execució del servei i per altra banda, una deixadesa en la resta de funcions que té encomanades.

8. CONCLUSIONS

Es considera que amb aquest document es dona per acreditada la necessitat i oportunitat de dur a terme aquest concurs de projectes i la insuficiència de mitjans per la prestació directa d'aquests serveis.

L'Alcalde,

Pere Moradell Puig

Pl. Ajuntament, 1 17474 – TORROELLA DE FLUVIÀ Telf. 972 52 02 60 P-1721100-D

c78b1191-1606-4bdc-a021-15aa95a78b46

