



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

1. DISPOSICIONS GENERALITATS

1.1 ANTECEDENTS

Els anomenats “CUBS DE SANT POL”, petites edificacions ubicades front la platja de Sant Pol a Sant Feliu de Guíxols, presenten un avançat estat de deteriorament i elevat risc de lesió pels seus usuaris degut al despeniment de part de l’envolupant i del seu enrajolat exterior.

A principis del mes d’abril, per part de l’àrea de Manteniment Ciutat, s’encarrega la redacció d’un projecte bàsic i d’execució per reformar els “CUBS DE SASNT POL”, amb l’objectiu d’eliminar el perill i restaurat l’estat inicial dels edificis.

En data 24 d’Abril de 2024 s’adjudica, mitjançant decret d’alcaldia, la redacció del projecte bàsic i executiu per la reforma dels cubs de Sant Pol a TRINOMI - arquitectura, interiorisme i disseny S.C.P., amb codi de verificació electrònic: *b9aadc9c-dbd5-4363-85ec-91bb4a4bc636*.

En data 21 d’octubre de 2025, mitjançant decret d’alcaldia, s’aprova inicialment el Projecte Bàsic i Executiu per a la rehabilitació de les façanes dels cubs de Sant Pol, redactat per l’arquitecte Jordi Serra i Bassols de TRINOMI - arquitectura, interiorisme i disseny S.C.P., amb núm. de decret: *2025AJ07005418*, amb un pressupost d’execució de les obres que ascendeix a la quantitat de 332.863,91 € (IVA inclòs).

En data 3 de novembre de 2025 es publica al BOP, i al tauler d’edictes, l’edicta per exposar públicament el projecte esmentat.

En data 16 de desembre de 2025 finalitza el termini d’exposició pública de l’aprovació inicial del projecte esmentat.

En data 18 de desembre de 2025, el secretari de l’Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, certifica que no s’han presentat al·legacions del projecte esmentat.

En data 21 de desembre de 2025, mitjançant decret d’alcaldia s’aprova definitivament el Projecte Bàsic i Executiu per a la rehabilitació de les façanes dels cubs de Sant Pol, redactat per l’arquitecte Jordi Serra i Bassols de TRINOMI - arquitectura, interiorisme i disseny S.C.P., amb núm. de decret: *2025AJ07006839*.

1.2 OBJECTE DEL DOCUMENT

L’objecte d’aquest document és descriure l’objecte del contracte, concretar les condicions tècniques dels treballs a contractar i establir alguns dels requisits de la contractació que es durà a terme.

1.3 OBJECTE DEL CONTRACTE

L’objecte del contracte és l’execució de les obres de rehabilitació previstes al *Projecte Bàsic i Executiu per a la rehabilitació de les façanes dels cubs de Sant Pol*, redactat per l’arquitecte Jordi Serra i Bassols de TRINOMI - arquitectura, interiorisme i disseny S.C.P., amb un pressupost que ascendeix a la quantitat de 332.863,91 € (IVA inclòs), 275.094,14 € (IVA a part), aprovat per decret d’alcaldia en data 21 d’octubre de 2025.



1.4 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació és el definit al projecte objecte del contracte i comprèn les façanes de les casetes ubicades a Sant Pol, properes a la platja, destinades a cabines sanitàries i serveis concessionats, dins del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols.

1.5 TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució previst és de 5 mesos.

1.6 CODI CPV I CLASSIFICACIÓ

Codis CPV:
45111100-9 Treballs de demolició
45431200-9 Treballs d'enrajolament de parets
45421132-8 Instal·lació de finestres

Classificació:
D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP), per als contractes d'obres de valor estimat igual o superior a 500.000 € és requisit indispensable la classificació de l'empresa contractista en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte.

En el cas de les obres de referència, d'import inferior a 500.000 €, no cal exigir classificació del contractista. Tanmateix, el plec haurà de recollir la identificació del grup o subgrup i categoria de classificació per tal que les empreses licitadores puguin acreditar la seva solvència mitjançant la seva classificació en el seu cas.

S'entendrà que compleixen amb els requisits mínims i mitjans d'acreditació de la solvència exigida en aquesta obra les empreses que disposin de la classificació següent:

- > Grup: C (*Edificacions*)
- > Subgrup: 4 (*Feines de paleta, estucats i revestiments*)
- > Categoria: 2 (*Quantia del contracte entre 150.000 € i 360.000 €*)

1.7 DESCRICIÓ DELS EQUIPS NECESSARIS A ADSCRIURE A L'OBRA

L'empresa adjudicatària haurà de tenir en compte que haurà d'adscriure a l'obra el següent equip tècnic mínim per a dur a terme les tasques segons el projecte i termini d'execució establerts:

Funcions	Experiència mínima	% Dedicació a l'obra
Cap d'Obra	5 anys	50%
Encarregat d'obra	10 anys	100%
Delegat d'obra	5 anys	50%

L'empresa adjudicatària haurà de justificar l'experiència mínima exigida en obres d'edificació (nova construcció i/o reforma) de tots i cadascú dels mitjans personals detallats en la taula anterior, mitjançant la presentació d'un currículum de cadascun d'ells. Aquesta justificació es presentarà amb la documentació requerida.

D'acord amb l'article 76 de la LCSP 9/2017 aquesta obligació té caràcter de condicions essencial del contracte i es podran imposar penalitats en cas que es demostrï que s'incompleix aquest deure, de la forma que s'estableix en aquest plec. Qualsevol modificació que es realitzi sobre les persones designades s'haurà de comunicar prèviament a l'ajuntament, el qual haurà de donar la seva conformitat.

1.8 MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

D'acord amb l'article 204 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, es preveu la possibilitat de modificar el contracte d'execució de les obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol, sempre que aquestes modificacions siguin necessàries, justificades i imprescindibles per a la correcta execució del projecte.

En qualsevol cas, l'import acumulat de les modificacions no podrà superar el 20% de l'import d'adjudicació del contracte inicial, respectant els límits legals establerts.

La previsió d'aquest marge respon al fet que, en una obra de rehabilitació en entorn marítim, poden aparèixer imprevistos no contemplats inicialment al projecte o pressupost, com ara:

- La detecció de traçats ocults d'instal·lacions (aigua, sanejament, elèctriques) que interfereixin amb les actuacions de façana i que obliguin a reposicions puntuals.
- El descobriment que els elements de suport estructural de l'envolupant es troben més degradats del previst, requerint reforços addicionals per garantir la seguretat.
- L'aparició de patologies ocultes (corrosió d'armadures, fissures internes, etc.) que facin necessària la seva reparació abans de continuar amb la rehabilitació.
- L'adaptació de solucions constructives a les condicions reals d'obra que no es poden constatar fins al moment del desmuntatge dels acabats existents.

Aquest marge de modificació permetrà que l'Ajuntament afronti aquests possibles imprevistos amb agilitat i seguretat jurídica, assegurant la correcta finalització de l'obra sense desvirtuar l'objecte inicial del contracte ni alterar-ne l'equilibri econòmic essencial.

1.9 PRESSUPOST DE LES OBRES

Pressupost del projecte → 332.863,91 € (IVA inclòs)

Determinació del preu: A tant alçat

Finançament: 24 93300 63200 ACTUACIONS EN EDIFICIS MUNICIPALS

Expedient d'abast plurianual: No

1.10 DIVISIÓ EN LOTS

Les obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol no es poden dividir en lots perquè es tracta d'una actuació unitària i integral que ha de ser executada per un sol contractista.

La divisió en lots generaria problemes de coordinació, duplicitat de mitjans (com ara andamis i sistemes de protecció) i un increment de costos. A més, les actuacions definides al projecte són interdependents i requereixen una execució conjunta sota una única direcció facultativa i pla de seguretat.

Per tant, la contractació s'ha de fer en un únic lot, ja que és la fórmula més eficient, segura i coherent amb la naturalesa del projecte.





1.11 REVISIÓ DE PREUS

No es contempla.

1.12 PENALITATS

Les legalment establertes, o definides en el Plec de Clàusules Administratives.

1.13 FACTURACIÓ

Atesa la naturalesa del contracte, relatiu a l'execució d'obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol, es considera adequat establir un sistema de facturació basat en certificacions mensuals d'obra executada.

Aquest sistema permet:

- Assegurar una correlació directa entre els treballs realment executats i les quantitats facturades.
- Facilitar el seguiment econòmic i tècnic del contracte, garantint que els pagaments es corresponen amb l'avanç real de l'obra.
- Donar liquiditat a l'empresa adjudicatària, assegurant alhora el control municipal sobre l'execució.

Les certificacions seran emeses mensualment per l'empresa adjudicatària i hauran de ser validades i acceptades prèviament pel responsable del contracte i per la direcció facultativa de les obres, com a garantia de que els treballs facturats compleixen amb allò establert al projecte aprovat i al plec de condicions.

Les cerificacions s'hauran de presentar a l'Ajuntament dins els primers 10 dies del mes immediatament posterior al que fa referència.

L'empresa adjudicatària no podrà efectuar certificacions amb conceptes ni serveis que no estiguin expressament contractats.

L'empresa adjudicatària serà responsable i aniran a càrrec seu l'execució de partides no incloses en el projecte i que no hagin estat ordenades per la direcció de l'obra o els tècnics municipals competents, i en tinguin constància escrita.

1.14 DOCUMENTACIÓ DE CONSULTA

Les empreses licitadores tindran a la seva disposició la següent documentació de consulta:

- > *Projecte Bàsic i Executiu per a la rehabilitació de les façanes dels cubs de Sant Pol*, redactat per l'arquitecte Jordi Serra i Bassols de TRINOMI - arquitectura, interiorisme i disseny S.C.P., aprovat per decret d'alcaldia en data 21 d'octubre de 2025.

2. DISPOSICIONS PARTICULARS

2.1 CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES DELS MATERIALS

Les empreses licitadores hauran d'aportar, en el sobre B, per a tots els materials proposats en projecte, les fitxes tècniques actualitzades i la resta de documentació acreditativa necessària, a fi de permetre la seva comprovació per part de la Direcció d'Obra (D.O.) i verificar que s'ajusten a les exigències del Projecte i dels plecs.



La D.O. comprovarà la documentació presentada i emetrà un informe de conformitat prèvia sobre l'adequació dels materials proposats. Sense aquest informe favorable, els materials no podran ser acceptats ni posats en obra.

Ateses les condicions d'exposició pròpies de l'entorn marí i la proximitat a la platja, els materials oferts hauran de garantir uns estàndards mínims de qualitat, resistència i durabilitat que permetin minimitzar el deteriorament accelerat de les edificacions.

A efectes de comprovació, la documentació tècnica haurà d'incloure, com a mínim:

- > Fitxa de producte amb prestacions declarades i camps d'aplicació.
- > Certificats o assaigs que acreditin resistència a la corrosió i a agents atmosfèrics (p. ex., boira salina i radiació UV), quan sigui procedent.
- > Garanties del fabricant i instruccions de posada en obra i manteniment, si escau.

Qualsevol substitució o variació dels materials respecte de l'oferta adjudicada requerirà autorització prèvia i expressa de la D.O.

En cas d'informe desfavorable, es requerirà novament al licitador esmena dels materials que no compleixin amb el descrit a l'informe de la D.O., sense que en cap cas suposi una modificació del preu ofert pel licitador. En el cas d'informe desfavorable de la D.O. de l'esmena, la mesa de contractació proposarà a l'òrgan de contractació, rebutjar l'oferta del licitador en no complir-se els requisits mínims del plec tècnic i del projecte, sempre i quan el licitador no demostrï, per qualsevol mitjà adequat, que les solucions que proposa compleixen de forma equivalent els requisits exigits en les corresponents prescripcions tècniques.

2.1 EXECUCIÓ DELS TREBALLS

L'execució es regirà pel que estableix el Projecte Tècnic i la Direcció Facultativa. Atès que es desconeix l'estat actual de l'estructura portant metàl·lica de les edificacions, els treballs s'iniciaran amb una fase prèvia d'inspecció i validació, descrita a continuació, que condicionarà la seqüenciació de la resta d'unitats.

2.1.1 FASE PRÈVIA (CUB PILOT)

2.1.1.1 Objecte i abast

Els treballs s'iniciaran en un únic cub (cub pilot) per avaluar l'estat real de l'estructura portant metàl·lica i dels seus ancoratges. Es faran les actuacions mínimes imprescindibles de desmuntatge controlat i descobriment per permetre la inspecció.

2.1.1.2 Metodologia d'inspecció

La Direcció d'Obra (D.O.) i la Direcció de l'Execució de l'Obra (D.E.O.) realitzaran la inspecció mitjançant:

- > Inspecció visual i documentació fotogràfica de perfils i unions.
- > Neteja superficial per avaluar grau de corrosió i pèrdua de secció aparent.
- > Verificació d'ancoratges i punts singulars exposats a ambients agressius.
- > Altres comprovacions no destructives que la D.O./D.E.O. consideri necessàries.

2.1.1.3 Treballs previs, assistència a la inspecció i informe

- > L'empresa adjudicatària executarà els treballs previs necessaris (desmuntatges parcials, descobriments, neteges superficials, mitjans auxiliars, gestió de residus i mesures de seguretat) seguint les instruccions de la D.O./D.E.O., i facilitarà l'accés als punts d'inspecció.



- > La D.O./D.E.O. redactarà l'informe tècnic d'inspecció del cub pilot, amb conclusions i, si escau, propostes d'ajust del sistema constructiu, materials o seqüència d'obra, així com les instruccions vinculants per a la continuació dels treballs.
- > Quan es requereixi, l'empresa aportarà les dades i documentació complementària (p. ex., croquis, amidaments, certificats dels materials posats a la vista) que la D.O./D.E.O. sol·liciti per a la completa justificació de l'informe.

2.1.1.4 Condició per a la continuació dels treballs

No es podrà iniciar l'execució a la resta de cubs fins a disposar de l'informe favorable de la D.O./D.E.O. sobre la fase prèvia. Si es determinen canvis, s'introduiran les modificacions corresponents al projecte i/o al sistema d'execució i, si escau, es tramitarà la modificació del pressupost i del contracte conforme al procediment aplicable.

2.1.1.5 Seqüenciació i limitació de fronts

Un cop validada la fase prèvia, els treballs s'estendran a la resta de cubs de manera seqüencial o per fronts limitats, segons determini la D.O./D.E.O.

Només es permetrà l'execució simultània de la resta de cubs si la D.O./D.E.O. ho considera convenient.