



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2026001390

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A) 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 despreniment 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 segur de verificació: b9aad9c-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

En data 3 de novembre de 2025 es publica al BOP, i al tauler d'edictes, l'edecte 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, amb Codi Segur de Verificació: 7a11e1e7-5ab7-4275-a9e6-b83dbaecb98e.

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.

B) 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.

C) DURADA DEL CONTRACTE

5 mesos



Codi Segur de Verificació: c89a947b-b770-4cd4-a0e5-1457e117bd9d
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171609_2026_4586290
Data d'impressió: 19/02/2026 10:14:09
Pàgina 2 de 6

SIGNATURES
1.- Marc Perez Pozas (TCAT), 16/01/2026 09:05



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2026001390

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Divisió:

C (Edificacions)

Grup:

4 (Feines de paleta, estucats i revestiments)

Categoria:

2 (Quantia del contracte entre 150.000 € i 360.000 €)

Codi CPV:

45111100-9 Treballs de demolició

45431200-9 Treballs d'enrajolament de parets

45421132-8 Instal·lació de finestres

E) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL, I ECONÒMICA I FINANCERA

Ateses les característiques del contracte es proposa aplicar els següents criteris de solvència econòmica i tècnica previstos a la Llei de Contractes de les administracions públiques (articles 87 i 90).

a) Solvència econòmica i financera.

Sí, la que estableixi el preu.

b) Solvència tècnica o professional.

Sí.

- > Cap d'obra
- > Encarregat
- > Delegat

F) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

a) Justificació dels criteris escollits per l'adjudicació del contracte.

S'estableix com a criteris d'adjudicació l'oferta econòmica i la reducció de termini.

b) Criteris d'adjudicació.

Preu = 70 punts

Reducció termini = 30 punts

1 setmana = 6 punts. Límit 5 setmanes (30 punts).

c) Condicions especials d'execució.

Si.

S'iniciaran els treballs en una única caseta amb l'objectiu d'avaluar l'estat real de l'estructura portant.

En cas que aquesta no presenti un nivell de corrosió significatiu, es procedirà a l'execució de la resta de casetes seguint el mateix procediment constructiu.

Per contra, si es detecta un grau de corrosió elevat o preocupant, la Direcció Facultativa (DF) i la Direcció d'Execució de l'Obra (DEO) valoraran la necessitat d'introduir modificacions en el projecte o en el sistema constructiu previst. En aquest supòsit, s'haurà de tramitar la corresponent modificació del contracte.

Codi Segur de Verificació: c89a947b-b770-4cd4-a0e5-1457e117bd9d
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171609_2026_4586290
Data d'impressió: 19/02/2026 10:14:09
Pàgina 3 de 6

SIGNATURES
1.- Marc Perez Pozas (TCAT), 16/01/2026 09:05



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2026001390

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

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

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

PBL= 275.094,14 € (IVA a part)

Modificacions 20%= 55.018,83 € (IVA a part)

VEC= 330.112,97 € (IVA a part)

I) NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

Necessitats administratives a satisfer:

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té la responsabilitat de garantir el correcte estat de conservació i la seguretat dels edificis i equipaments municipals destinats a l'ús públic. En aquest sentit, els anomenats Cubs de Sant Pol es troben actualment en un avançat estat de deteriorament que afecta principalment les seves façanes, amb risc de desprendiment d'elements de l'envolupant i de l'enrajolat exterior.

Aquestes patologies generen una situació de perill objectiu per als usuaris i treballadors de les activitats que s'hi desenvolupen, així com per a la ciutadania en general, donat que es tracta d'un espai de gran afluència turística i recreativa. Actualment, s'ha hagut de col·locar una malla de protecció perimetral provisional per evitar la caiguda de fragments, mesura que no resulta suficient ni adequada com a solució definitiva.

A més, la manca d'una intervenció integral compromet:

- La continuïtat de les concessions administratives vinculades a serveis d'esbarjo i activitats nàutiques.
- La prestació del servei públic de lavabos que allotgen aquestes edificacions.
- La imatge urbana i paisatgística d'un dels principals espais de referència turística del municipi, com és la platja de Sant Pol.

Per tot plegat, es fa necessari procedir a la contractació de l'execució de les obres previstes dins el projecte aprovat, per tal d'eliminar la situació de risc existent i assegurar la continuïtat dels serveis que allotgen aquestes edificacions.

Idoneïtat del contracte:

La contractació de l'execució de les obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol es considera idònia i necessària pels següents motius:

- Execució d'un projecte aprovat: El contracte permetrà materialitzar les actuacions definides en el projecte bàsic i d'execució ja aprovat, que ha estat elaborat per tècnics competents i que estableix amb precisió les solucions constructives adequades per a l'entorn marítim i les patologies detectades.
- Garantia de seguretat: L'execució de les obres eliminarà el risc objectiu actual derivat del desprendiment d'elements de façana, millorant la protecció dels usuaris, concessionaris i ciutadania en general.
- Manteniment de serveis públics i concessions: La rehabilitació permetrà assegurar la continuïtat i qualitat dels serveis d'esbarjo i dels lavabos públics, evitant la pèrdua d'activitat econòmica i turística vinculada a aquests espais.
- Compliment normatiu i qualitat urbana: Les obres garantiran el compliment de la normativa tècnica, urbanística i de seguretat, alhora que milloraran la imatge paisatgística d'un dels punts més emblemàtics del municipi.

Codi Segur de Verificació: c89a947b-b770-4cd4-a0e5-1457e117bd9d
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171609_2026_4586290
Data d'impressió: 19/02/2026 10:14:09
Pàgina 4 de 6

SIGNATURES
1.- Marc Perez Pozas (TCAT), 16/01/2026 09:05



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2026001390

- Gestió eficient dels recursos públics: El contracte assegura que la intervenció es dugui a terme amb criteris de transparència, eficàcia i proporcionalitat, ajustant els recursos econòmics a les necessitats reals del municipi.

En conseqüència, la contractació de les obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol és l'instrument adequat per donar compliment a les obligacions municipals de conservació i seguretat, així com per garantir la prestació dels serveis públics i la protecció del patrimoni urbà.

J) INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Atenent a l'Art. 116.4.f de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, a continuació s'informa en relació a la insuficiència de mitjans propis per a dur a terme l'objecte del contracte:

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en el marc de les seves competències de conservació i manteniment dels edificis i instal·lacions municipals, no disposa dels recursos humans, materials ni tècnics necessaris per executar les obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol.

En concret:

- Personal tècnic i operatiu: Els treballadors municipals adscrits a l'Àrea de Manteniment de Ciutat realitzen tasques ordinàries de manteniment preventiu i correctiu, però no tenen la qualificació professional, ni la formació específica, ni l'experiència necessària per executar una obra de rehabilitació de façana amb els requeriments tècnics i de seguretat establerts en el projecte aprovat.
- Mitjans materials: L'Ajuntament no disposa de la maquinària, equips ni eines especialitzades per a la realització d'aquest tipus de treballs (sistemes d'andamis, equips de seguretat en alçada, mitjans per a l'execució de treballs de façana, etc.).

En conseqüència, queda acreditada la insuficiència de mitjans propis municipals per a l'execució de les obres. Per aquest motiu, resulta imprescindible recórrer a la contractació externa amb empreses especialitzades que disposin de la capacitat tècnica, professional i material necessària per dur a terme la rehabilitació amb les màximes garanties de seguretat, qualitat i durabilitat.

K) 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.

L) 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:



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2026001390

- 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.

M) GARANTIES I TERMINI DE GARANTIA

Garantia Provisional: No

Garantia Definitiva 5%: Sí

Garantia complementària: No **Percentatge:**

N) SUBCONTRACTACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 215 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, l'empresa adjudicatària podrà subcontractar part dels treballs objecte del contracte, sempre que es respectin les condicions i límits fixats per la normativa vigent i pel plec de clàusules administratives particulars.

Aquesta possibilitat resulta justificada atès que les obres de rehabilitació de les façanes dels Cubs de Sant Pol poden requerir la intervenció de tasques molt especialitzades que habitualment són desenvolupades per empreses amb un grau de qualificació concret, com ara:

- Treballs d'instal·lacions complementàries (elèctriques, fontaneria, sanejament).
- Subministrament i col·locació de materials específics de revestiment o protecció en entorns marítims.
- Muntatge i desmuntatge de mitjans auxiliars (bastides, sistemes de seguretat en alçada, etc.).
- Tractaments específics contra la corrosió o la humitat marina.

La subcontractació, en aquests casos, permetrà assegurar la qualitat tècnica de l'obra, fomentar la participació de petites i mitjanes empreses locals, i garantir que l'empresa principal pugui centrar-se en la coordinació i execució general del contracte.

En cap cas la subcontractació eximeix l'adjudicatari de la seva responsabilitat plena davant l'Ajuntament pel correcte compliment del contracte, tant en termes de qualitat com de terminis i seguretat.

O) COMITÈ D'EXPERTS

No.

P) REVISIÓ DE PREUS

No es contempla.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2026001390

Q) RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Es proposa com a responsable a Marc Perez Pozas.

R) PENALITATS

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

S) 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.

T) ALTRES

Sant Feliu de Guíxols, 16 de gener de 2026

