

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026003173
Codi Segur de Verificació: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2026_2886823 Data d'impressió: 04/03/2026 09:52:58 Pàgina 1 de 11		
SIGNATURES 1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 03/03/2026		



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

Àrea: : Territori
Departament : Urbanisme
Expedient : X2026003173 Obres relatives a l'etapa 1 obres principals del projecte de rehabilitació de l'edifici de La Fabriqueta
Destinació : Junta de Govern Local
Assumpte : Informe tècnics_Criteris d'adjudicació_Correcció errades materials

En relació a la licitació de les obres de l'ETAPA 1 del PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU, X2026003173 s'emet el següent:

INFORME

1- ANTECEDENTS

En data 29 de gener de 2026 el Ple municipal va aprovar definitivament el Projecte executiu de Rehabilitació de l'edifici de La Fabriqueta. L'anunci d'aprovació definitiva del projecte fou publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 5 de febrer de 2026 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 9601 de data 10 de febrer de 2026.

Es redacta el present informe als efectes de determinar els criteris tècnics que han de regir el procés de licitació de les obres de referència, concretament de l'ETAPA 1 del PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU

2- EXPOSICIÓ DE LES NECESSITATS DETECTADES I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA

L'objecte d'aquest informe és la contractació de les obres de l'ETAPA 1 del "PROJECTE EXECUTIU DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU" que preveu reconvertir aquest espai industrial de mida mitjana de molta importància a nivell local en un **Centre cultural**.

L'Ajuntament del Masnou disposa de la titularitat i plena disponibilitat dels edificis objecte de la intervenció, també ha adquirit recentment el pati del carrer Joan Roig.

L'espai ha estat objecte d'un Pla Especial de protecció i definició d'usos de l'edifici "La Fabriqueta" donat el seu valor patrimonial que en determina les actuacions permeses i aquells elements a protegir i restaurar i aquells que per la seva naturalesa poden desaparèixer.

Tot el conjunt actualment, es troba en desús.

Aquesta actuació respon a la voluntat del consistori de millorar la oferta cultural del municipi creant un nou centre aglutinador d'activitats que derivin en un enriquiment de la vida cultural i recuperació de la memòria històrica del poble.

L'equipament consta de quatre edificacions: la nau principal, la nau lateral i els dos habitatges colindants. La nau lateral està previst enderrocar-la. Així mateix també té quatre patis: un pati central, un d'accés pel carrer Santa Anna i dos pel carrer Joan Roig, aquest últim serveix d'accés complementari a l'equipament que dona a un dels antics habitatges colindants i que l'Ajuntament, tal com ja s'ha comentat, acaba d'adquirir per incorporar-lo al conjunt.

Codi de verificació electrònic: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2

GENEBFIR
v. 2021/11

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026003173
Codi Segur de Verificació: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2026_2886823 Data d'impressió: 04/03/2026 09:52:58 Pàgina 2 de 11		SIGNATURES 1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPert - 03/03/2026



Amb l'objectiu d'adequar aquests espais als nous requeriments funcionals i operatius, es planteja una actuació integral que inclou la reconfiguració completa de les distribucions interiors, la recuperació i restauració dels elements protegits, la renovació de les instal·lacions i l'actualització dels acabats i revestiments per garantir-ne la plena funcionalitat. La proposta respecta les disposicions del Pla Especial en relació a les àrees edificables, volumetries de cada part i del conjunt. De la mateixa manera, utilitza una materialitat que respecta la de l'edificació preexistent, avui catalogada com a BCIL.

Es manté la volumetria de les edificacions existents i elimina aquells elements afegits que desvirtuen la solució formal i constructiva de l'edifici original, com poden ser el dipòsit de la coberta de la casa i les lluerns del cos principal de la nau.

La nau petita existent, en dent de serra que va ocupar el pati inicial de la fàbrica en èpoques posteriors, es suprimeix amb l'objectiu de poder recuperar la volumetria original de les tres peces. En el seu lloc es preveu instal·lar un espai bioclimàtic.

El Projecte executiu contempla, a més, l'arranjament dels patis existents així com de la placeta d'accés pel carrer Joan Roig per incorporar-los com espais complementaris del conjunt.

El Projecte executiu resol l'obra de manera que es desenvolupi en dues etapes.

A grans trets, en la primera etapa es preveu una **Rehabilitació total del de la nau principal, elements comuns, els patis interiors i els accessos pel carrer Joan Roig i Santa Anna** i en la segona etapa **l'Adequació de les cases colindants i l'espai bioclimàtic**.

Segons Quadre de pressupost i Memòria constructiva les dues etapes previstes actualment en projecte contenen respectivament els següents treballs:

- **ETAPA 1 - OBRA PRINCIPAL (Objecte d'aquesta licitació)**

En aquesta etapa de l'obra es procedirà a realitzar els treballs que corresponen a **l'arranjament de la nau principal, elements comuns, els patis interiors i el accessos pel carrer Joan Roig i carrer Santa Anna**, el detall de cada punt es troba a la Memòria constructiva del projecte.

En aquesta etapa estan inclosos els treballs d'urbanització d'adequació en les xarxes de subministraments.

Activitats concretes més rellevants que s'executen en aquestes obres:

- Enderrocs i desmuntatges
- Moviments de terres, sustentació de l'edifici i adequació del sòl
- Sistema estructural
- Sistema envolupant i acabats exteriors
- Sistema de compartimentació i acabats interiors
- Sistema de condicionament, instal·lacions i serveis
- Equipament, mobiliari i senyalística
- Espais exteriors

- **ETAPA 2 – TREBALLS ADDICIONALS**

En aquesta etapa de l'obra es procedirà a realitzar els treballs que corresponen a **l'arranjament de les dues cases colindants a la nau principal i l'espai bioclimàtic**, el detall de cada punt es troba a la Memòria constructiva del projecte.

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026003173
Codi Segur de Verificació: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2026_2886823 Data d'impressió: 04/03/2026 09:52:58 Pàgina 3 de 11		
SIGNATURES 1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 03/03/2026		



L'OBJECTE D'AQUESTA LICITACIÓ ES REFEREIX A LES OBRES DE L'ETAPA 1.

D'acord amb la naturalesa de l'actuació, es considera que aquesta intervenció té caràcter d'inversió —Capítol 6— en tant que comporta una millora substancial de la funcionalitat de l'espai i suposa un increment del valor patrimonial de l'equipament municipal.

3- OBJECTE I TERMINI D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'objecte del present contracte és l'execució de les obres contingudes a l'ETAPA 1 del "PROJECTE EXECUTIU DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU" redactat per la UTE Tamayo_ Valls_ Matter.

La responsabilitat del redactor del projecte en la contractació pública regulada sota la LCSP, implica la responsabilitat civil i professional per defectes, errors o omissions en la documentació tècnica (plànols, pressupostos, plecs) que causin sobre costos o retards en l'obra. Són responsables de la idoneïtat de la solució proposada, la qualitat tècnica i la congruència del projecte, podent derivar en indemnitzacions o penalitzacions si hi ha negligència.

Totes les actuacions es duran a terme conforme a les prescripcions tècniques detallades al Projecte executiu que recull les del Pla Especial de protecció i definició d'usos de l'edifici "La Fabriqueta" sota la supervisió de la Direcció facultativa designada per l'Ajuntament que actuarà com a Responsable del Contracte.

D'acord amb l'article 232 de la LCSP, l'obra objecte del contracte es classifica com de **reforma, rehabilitació i restauració**. El concepte general de **reforma** abraça el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforç d'un bé immoble ja existent. Són obres de **rehabilitació** les que tenen per objecte reparar una construcció conservant-ne l'estètica, respectant-ne el valor històric i dotant-la d'una nova funcionalitat que sigui compatible amb els elements i valors originals de l'immoble. Són obres de **restauració** les que tenen per objecte reparar una construcció conservant-ne l'estètica, respectant-ne el valor històric i mantenint-ne la funcionalitat.

Tal com es descriu a l'article 238.1 Les obres s'han d'executar amb estricta subjecció a les estipulacions que conté el plec de clàusules administratives particulars i al projecte que serveix de base al contracte i d'acord amb les instruccions que en interpretació tècnica d'aquest doni al contractista la direcció facultativa de les obres.

El TERMINI MÀXIM D'EXECUCIÓ de les obres de l'ETAPA 1 és, d'acord amb la previsió contemplada en projecte executiu aprovat, de **7 MESOS**, a comptar des de la data de signatura de l'Acta de comprovació del replanteig i inici de l'obra. No es preveuen pròrroques del contracte d'obres com a tal. No obstant, l'òrgan de contractació concedirà pròrroga del termini d'execució de l'obra si apareixen incidències en l'execució no imputables a l'empresa contractista, previs informes favorables de la direcció de l'obra i dels serveis tècnics i jurídics de l'Ajuntament del Masnou.



4- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

De conformitat amb els punts 1 i 2 l'article 62 i donat que ens referim a un contracte d'obres, actuarà com a responsable del contracte, la Direcció facultativa de les obres que contracti l'Ajuntament. L'arquitecte municipal serà la figura encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte per part de l'Ajuntament i portarà a terme les funcions que tingui atribuïdes pel seu càrrec.

5- CODIFICACIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE I CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA

5.1 D'acord amb la catalogació del vocabulari comú dels contractes públics, a les obres objecte del contracte els correspon els següents codis:

Tipus	Codi
CPV	45212312-6 Treballs de construcció de centres d'exposicions
	45212300-9 Treballs de construcció d'edificis d'ús artístic i cultural
	45212320-5 Treballs de construcció d'edificis destinats a activitats artístiques
	45212310-2 Treballs de construcció d'edificis destinats a exposicions
	45.21.1 Treballs generals de construcció d'immobles (obres de nova planta, d'ampliació, modificació i renovació)
CPA	

5.2 Classificació del Contractista

El projecte executiu preveu els següent:

Grup K Especials Subgrup 7 Restauració de Bens Immobles Històric-artístics, Categoria 4

6- JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ EN LOTS

Per la naturalesa de les prestacions no és possible entendre aquestes com una realització i aprofitament individual i funcional de les mateixes que permetin ser executades de forma independent. A més caldria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a una correcta execució global de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, fet pel qual permet concloure que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida, d'acord amb l'establert en l'article 99.3.b) de la LCSP.

La singularitat de l'obra, així com la necessitat de coordinació per minimitzar l'impacte sobre el conjunt patrimonial de La Fabriqueta justifiquen que la contractació es realitzi de manera unificada en un únic lot, per tal de garantir una execució més eficaç i eficient del conjunt de les actuacions.



7- PRESSUPOST BASE DE LA LICITACIÓ (PBL) I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

Segons pressupost que consta en el Projecte executiu, el Pressupost Base de Licitació que es considera amb els preus de mercat és de **1.005.049,39 €**, que es corresponen amb 956.649,39 € de la part d'edificació i 48.400 € de la part d'urbanització i connexió dels subministraments bàsics. Aquest pressupost, inclou l'IVA, però no té en compte ni les pròrrogues ni les possibles modificacions contractuals.

El pressupost total de les obres de l'ETAPA 1 és de **830.619,33 €** i l'IVA de **174.430,06 €** amb un tipus del 21%.

QUADRE DE CÀLCUL

PREU BASE DE LA LICITACIÓ PBL

PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA	E T A P A 1	OBRA PRINCIPAL
OBRES EDIFICACIÓ		
PRESSUPOST BASE (PEM)		657.286,55 €
13% Despeses Generals		85.447,25 €
6% Benefici Industrial		39.437,19 €
Control de qualitat CQ		8.448,34 €
PEC		790.619,33 €
21% IVA		166.030,06 €
TOTAL OBRES		956.649,39 €
TOTAL OBRES EDIFICACIÓ		956.649,39 €
OBRES URBANITZACIÓ (Subministraments)		
PRESSUPOST (PEC)		40.000,00 €
21% IVA		8.400,00 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ		48.400,00 €
TOTAL OBRES (E+U+CQ)	E T A P A 1	1.005.049,39 €

PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA	E T A P A 1	OBRA PRINCIPAL
OBRES EDIFICACIÓ		956.649,39 €
OBRES URBANITZACIÓ		40.000,00 €
TOTAL OBRES (E+U+CQ)		830.619,33 €
21% IVA		174.430,06 €
TOTAL OBRES (E+U+CQ)		1.005.049,39 €

La quantitat indicada en el paràgraf anterior com a pressupost, constitueix la xifra màxima per sobre de la qual s'estimarà que les ofertes dels licitadors excedeixen el tipus de la licitació. En tot cas les ofertes que excedeixin el pressupost de licitació, IVA exclòs, resultaran excloses del procediment.



Els costos indirectes ja estan aplicats a cada preu en el pressupost de l'obra. El control de qualitat no aplica els costos indirectes ni tampoc a les despeses de subministraments (solament el preu + IVA).

QUADRE CÀLCUL

COSTOS DIRECTES I INDIRECTES

PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA	E T A P A 1	OBRA PRINCIPAL
COSTOS DIRECTES		
Edificació		657.286,55 €
Urbanització		40.000,00 €
Control de Qualitat		8.448,34 €
TOTAL COSTOS DIRECTES		705.734,89 €
COSTOS INDIRECTES		
13% Despeses Generals		85.447,25 €
6% Benefici Industrial		39.437,19 €
TOTAL COSTOS INDIRECTES		124.884,44 €
TOTAL PEC (Costos directes i Indirectes)		830.619,33 €
21% IVA		174.430,06 €
TOTAL OBRES (E+U+CQ)		1.005.049,39 €

QUADRE CÀLCUL

VEC VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA	E T A P A 1	OBRA PRINCIPAL
TOTAL OBRES (E+U+CQ)		830.619,33 €
MODIFICACIONS 20%		166.123,87 €
VEC VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE		996.743,20 €

El valor estimat del contracte (VEC) s'estima en **996.743,20 euros**. Per determinar el VEC s'ha donat compliment a l'article 101 de la LCSP: s'han tingut en compte els costos derivats de l'aplicació de les normatives laborals vigents, altres costos que es deriven de l'execució material, les despeses generals d'estructura (13%) i el benefici industrial (6%).

La present contractació no preveu eventuais pròrrogues del contracte, ni primes als licitadors, però sí causes específiques de modificació contractual en els termes de l'article 204 de la LCSP.

L'estimació s'ha efectuat tenint en compte els preus habituals al mercat, i està referida al moment d'inici del procediment d'adjudicació del contracte.

8- TERMINI DE GARANTIA

Atenent la naturalesa i complexitat de l'obra i tal com queda descrit a l'article 243.3 de LCSP el termini de garantia mínim previst per aquesta obra és de **dos anys** (24 mesos) o el proposat per l'empresa adjudicatària com a millora en el cas que fos superior.



9- CONDICIONS D'APTITUD I SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA DE LES EMPRESES

Per als contractes d'obres amb un valor estimat igual o superior a 500.000 euros és requisit indispensable que l'empresari estigui classificat degudament com a contractista d'obres dels poders adjudicadors. Per a aquests contractes, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte, amb una categoria igual o superior a la que exigeix el contracte, acredita les seves condicions de solvència per contractar.

Aquesta solvència s'entendria acreditada pel fet d'estar en possessió de la classificació en els grups, subgrups i categories que s'indiquen a continuació, d'acord amb els articles 25 i 26 del Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques:

GRUP	K Especials
SUBGRUP	7 Restauració de bens Immobles Històric-artístics
CATEGORIA	4 Quantia superior a 840.000 € i inferior o igual a 2.400.000 €.

10- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Considerant l'objecte del contracte, així com totes les actuacions que integren el seu cicle de vida, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta en relació qualitat preu, incorporar els criteris següents i amb la proporció que tot seguit s'indica i justifica relacionats per ordre decreixent d'importància.

QUADRE RESUM CRITERIS ADJUDICACIÓ				
PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA		E T A P A 1		OBRA PRINCIPAL
CONCEPTE	PUNTUACIÓ	IMPORT	IVA	TOTAL
OFERTA ECONÒMICA	70			
AUGMENT PERÍODE DE GARANTIA	10			
REALITZACIÓ DE PAVIMENT	10	10.000,00 €	2.100,00 €	12.100,00 €
REALITZACIÓ I ENTREGA DE DOCUMENTACIÓ		PUNTUACIÓ		
APORTAR UN ESTUDI D'AFORAMENT DEL POU.	10	5.500,00 €	1.155,00 €	6.655,00 €
APORTAR L'ESTUDI D'ÀNÀLISI DE L'EXISTÈNCIA DE XILÒFAGS I TÈRMITS		2.000,00 €	420,00 €	2.420,00 €
APORTAR UN ESTUDI TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT.		2.500,00 €	525,00 €	3.025,00 €
TOTAL MILLORA		10.000,00 €	2.100,00 €	12.100,00 €
TOTAL PUNTUACIÓ	100			

10.1 Criteris d'Adjudicació avaluables econòmicament

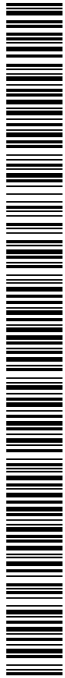
a) Valoració econòmica

La ponderació màxima del criteri d'adjudicació del preu ofert, fins a 70 punts. S'atorgarà la màxima puntuació al licitador 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:

$$\frac{\text{oferta més econòmica}}{\text{oferta que es puntua}} \times 70 = \text{Puntuació resultant}$$

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026003173
Codi Segur de Verificació: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2026_2886823 Data d'impressió: 04/03/2026 09:52:58 Pàgina 8 de 11	SIGNATURES 1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 03/03/2026	



Consideració d'ofertes amb valors anormals o desproporcionats

Ais efectes d'oferta o ofertes amb valors anormals o desproporcionats es tindrà en consideració tot allò establert a l'article 149 de la LCSP, d'acord amb el que estableix l'article 85 del Reglament de la Llei de contractes de les administracions públiques en relació a l'oferta econòmica.

1. Quan, en cas que hi concorri un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
2. Quan hi concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
3. Quan hi concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, per al càlcul de la mitjana s'ha d'excloure l'oferta que sigui d'una quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a la mitjana. En qualsevol cas, es considera desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.
4. Quan hi concorrin quatre licitadors o més, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, si entre aquestes hi ha ofertes superiors a la mitjana en més de 10 unitats percentuals, s'ha de calcular una nova mitjana només amb les ofertes que no estiguin en el cas indicat. En tot cas, si el nombre de les altres ofertes és inferior a tres, la nova mitjana s'ha de calcular sobre les tres ofertes de menor quantia.

Per a les proposicions econòmiques susceptibles de ser considerades anormals o desproporcionades, es donarà un termini d'audiència de cinc (5) dies hàbils al licitador que l'hagi presentat perquè justifiqui la valoració de l'oferta i en precisi les condicions excepcionalment favorables de què disposa per executar la prestació, l'originalitat de les prestacions proposades, el respecte de les condicions relatives a la protecció de l'ocupació i les condicions de treball vigents en el lloc on s'hagi de realitzar la prestació.

En el procediment s'ha de sol·licitar l'assessorament del servei corresponent.

En aquest supòsit d'ofertes que es considerin anormalment baixes, se seguirà el procediment establert en l'article 149 del LCSP 9/2017, a fi de garantir que el contracte pugui ser executat en els termes fixats per l'Administració.

b) **Millora d'ampliació del termini de garantia del contracte** per sobre del termini establert al plec de fins a un màxim de 10 punts. Aquest termini de garantia no s'ha de confondre amb els terminis de garantia per a obres d'edificació establertes a la LOE.

S'atorgarà 5 punts per cada any (12 mesos) d'ampliació per sobre del termini de garantia establert en 2 anys (24 mesos), fins a un màxim de 2 anys d'ampliació (24 mesos), que correspondrien a un termini de garantia total de 4 anys (48 mesos)

Aquesta millora no suposarà cap cost per a l'Ajuntament.



c) Millora que contempla la realització de paviment.

Realització de paviment fins a un màxim de 100 m2 de formigó de calç amb àrid, de 10 cm de gruix, amb 380 1kg/m3 de calç hidràulica natural NHL 5.

d) **Millora consistent en la realització i entrega de documentació complementària** que es detalla en el següent quadre un cop signat el contracte i 15 dies després de la signatura de l'Acta de comprovació del replanteig i l'inici de les obres. Per tal d'obtenir la màxima puntuació caldrà que s'entregui DECLARACIÓ RESPONSABLE que s'entregarà TOTA la documentació tal com queda descrita. D'acord amb els criteris de valoració establerts, s'atorgaran 10 punts per aquesta millora.

REALITZACIÓ I ENTREGA DE DOCUMENTACIÓ	PUNTUACIÓ			
APORTAR UN ESTUDI D'AFORAMENT DEL POU.	10	5.500,00 €	1.155,00 €	6.655,00 €
APORTAR L'ESTUDI D'ÀNÀLISI DE L'EXISTÈNCIA DE XILÒFAGS I TÈRMITS		2.000,00 €	420,00 €	2.420,00 €
APORTAR UN ESTUDI TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT.		2.500,00 €	525,00 €	3.025,00 €
TOTAL MILLORA		10.000,00 €	2.100,00 €	12.100,00 €

d.1) **Estudi d'Aforament del Pou i aljub existents**

La documentació que ha de contenir el document i que caldrà entregar en format digital serà la següent:

- Descripció del pou: tipus, estat, diàmetre, profunditat, equipament, nivell d'aigua, accés.
- Caracterització de camp de l'aigua: color, olor, aspecte, conductivitat, pH, Orp, temperatura.
- Possible aprofitament del pou i usos de l'aigua.
- Realització de les tasques d'aforament i assaig del pou:
 - o Gestions i coordinació per l'equipament provisional del pou amb una bomba i els accessoris necessaris per a la realització de l'assaig.
 - o Bombament del pou durant 24 hores, amb control de nivells i cabals per part de tècnics qualificats, especialistes en hidrogeologia.
 - o Al llarg de l'assaig es faran controls de seguiment de la qualitat de l'aigua, en concret de la conductivitat, pH, potencial redox, temperatura i es valorarà si hi ha canvis en el seu aspecte o olor.
 - o Recollida d'una mostra de l'aigua bombada al final de l'assaig, per a la seva anàlisi per part d'un laboratori acreditat. En aquesta mostra es valora la realització dels paràmetres del RD 3/2023, de 10 de gener pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
 - o Seguiment de la recuperació de nivells durant unes 8 hores, per part dels mateixos tècnics.
 - o Desinstal·lació i retirada de l'equip de bombament.
 - o Elaboració de les dades recollides i interpretació dels resultats.
 - o Memòria de resultats de les tasques d'aforament. En la mateixa s'inclouran les dades obtingudes, la seva interpretació i es proposaran els cabals òptims i altres criteris per a l'explotació sostenible del pou.

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026003173
Codi Segur de Verificació: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2026_2886823 Data d'impressió: 04/03/2026 09:52:58 Pàgina 10 de 11		
SIGNATURES 1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 03/03/2026		



d.2) Estudi d’anàlisi de la presència de xilòfags i tèrmits.

La documentació que ha de contenir el document i que caldrà entregar en format digital serà la següent:

- Descripció dels elements existents susceptibles de patir aquests atacs biològics: tipus, material, tipologia de l'atac, fotografies, plànols de les ubicacions, etc.
- Memòria explicativa. En la mateixa s'inclouran les dades obtingudes, la seva interpretació i el grau d'afectació, així mateix es proposarà el tractament a portar a terme, si s'escau, metodologia, productes a emprar, terminis, altres consideracions tècniques que es valorin oportunes, mesures de manteniment preventiu a tenir en compte i garanties del tractament.

d.3) Estudi Topogràfic actualitzat.

La documentació que ha de contenir el document i que caldrà entregar en format digital serà la següent:

- Memòria : Dades generals, metodologia, etc.
- Plànol topogràfic (Arxiu Cad)

Aquesta millora no suposarà cap cost per a l'Ajuntament.

El correcte compliment de les millores ofertes pels licitadors tenen la consideració de condicions especials d'execució en els termes de l'article 202 de la LCSP.

La present contractació administrativa no incorpora criteris d'adjudicació subjectius, és a dir, aquells la valoració dels quals depèn d'un judici de valor.

11- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

Es considera necessari, d'acord amb la previsió de l'article 202 LCSP, establir la/les següent/s condicions especial/s d'execució del contracte que es consideren vinculades amb el seu objecte, no son discriminatòries i son compatibles amb el dret comunitari:

1. El compliment de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.
2. La vigència d'una pòlissa de responsabilitat civil per l'import mínim indicat.
3. El compliment del contracte d'obres dins els terminis total i parcial fixats per a la seva realització.
4. Garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables.
5. L'obligació d'executar la millora proposada pel licitador, sense cost per a l'Ajuntament, que s'incorporaran al contracte un cop aquest hagi estat adjudicat per l'òrgan de contractació.
6. Garantir la correcta gestió dels residus i el compliment dels aspectes ambientals segons s'estableix en el projecte.
7. L'acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades: L'empresa contractista ha de presentar la documentació que justifiqui el compliment efectiu dels terminis d'abonament a les empreses subcontractistes, quan sigui requerida pel responsable del contracte i, en tot cas, una vegada finalitzada la prestació.

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026003173
Codi Segur de Verificació: 533df216-22e3-44b1-882b-ffed9b6414a2 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2026_2886823 Data d'impressió: 04/03/2026 09:52:58 Pàgina 11 de 11		SIGNATURES 1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 03/03/2026



Les condicions especials d'execució del contracte, d'obligat compliment per part de l'empresa contractista i, si escau, per l'empresa o les empreses subcontractistes, seran les que tot seguit s'indiquen, d'acord amb l'article 202 de la LCSP:

El compliment de les condicions especials tindrà el caràcter d'obligació contractual essencial. L'incompliment de les obligacions essencials poden ser causa de resolució del contracte d'acord amb l'article 211 de la LCSP.

12- MODIFICACIONS DE CONTRACTE

Es pot modificar el contracte per les causes imprevistes establertes en l'article 205.2 i 206 LCSP en les condicions i requisits establerts legalment.

El procediment per aquesta modificació descrit a l'article 242 de la LCSP requerirà l'audiència a l'empresa contractista i, si escau, del redactor del projecte o de les especificacions tècniques, i la seva formalització en document administratiu.

Seràn causes previstes de modificació del contracte:

- Modificacions degudes a desviacions, ja siguin econòmiques o tècniques, en els projectes, estudis i valoracions procedents de les empreses subministradores.

Aquest és el criteri tècnic de la sotasignada, amb caràcter no vinculant, que se sotmet a qualsevol altre millor fonamentat. Tanmateix, l'òrgan competent resoldrà el que consideri.

El Masnou, a la data de la signatura electrònica

Document signat electrònicament

L'arquitecta
MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT
03/03/2026