



Àrea/Departament	Territori / Urbanisme
Expedient	X2026011964 LIC 27/2026 Servei de Direcció Facultativa i Coordinació de Seguretat i Salut de les obres de l'Etapa 1 de rehabilitació de l'edifici de La Fabriqueta
Destinació	Junta de Govern Local / Comissió Informativa / Ple / Alcalde / Regidor delegat
Assumpte	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA Contracte de Serveis DF Obres La Fabriqueta

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER CONTRACTAR EL SERVEI PER A LA DIRECCIÓ FACULTATIVA: DIRECCIÓ D'OBRA (OBRA I INSTAL·LACIONS) I DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ (OBRA I INSTAL·LACIONS) I DE LA COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT DE LES OBRES DE L'ETAPA 1 DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI "LA FABRIQUETA" DEL MASNOU.

En relació a la licitació per la contractació de la Direcció facultativa de l'obra (**DIRECCIÓ D'OBRA I DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ**) i de la **COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT** de l'ETAPA 1 de les obres de REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU, s'emet el següent:

Exp. núm. BPM /2026/011964 **_LIC 27/2026**

De conformitat amb el previst als articles 28,100,101,116.4, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), a l'expedient de contractació s'han de justificar els aspectes que es detallen en els referits preceptes de la norma abans esmentada. A tal efecte, el present informe té per finalitat donar compliment a allò establert als esmenats articles i s'emet, per tant, per tal de justificar els aspectes que s'estableixen a continuació en relació amb el contracte dels serveis per a la Direcció facultativa de l'obra que comprèn la direcció d'obra DO (obra i instal·lacions) i direcció executiva DEO (obra i instal·lacions) i de la Coordinació de Seguretat de Salut (CSS).

1- ANTECEDENTS

El conjunt arquitectònic de "La Fabriqueta" del Masnou el componen quatre edificacions: la nau principal, antigament nau tèxtil, una nau annexa més petita i dos construccions més, destinades a antic espai d'oficines i habitatge respectivament. Així mateix, el conjunt consta també d'un pati que queda envoltat de les edificacions abans descrites i dels darreres de les finques que donen al carrer Sant Josep. Actualment aquest edifici està abandonat i es troba en força mal estat.

En data 04.02.2025 es va aprovar definitivament el Pla Especial de protecció i definició d'usos de l'edifici "La Fabriqueta" del Masnou que, donat el seu valor patrimonial, en determina les actuacions permeses i aquells elements a protegir i restaurar i aquells que per la seva naturalesa poden desaparèixer.

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.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA



A finals de l'any 2024 es va portar a terme un **Concurs d'idees** per la contractació del **Projecte executiu de les obres de rehabilitació de l'edifici de La Fabriqueta** per transformar-lo en un Centre cultural. De resultes d'aquest Concurs d'idees en data 30 de desembre de 2024 es va adjudicar la redacció d'aquest projecte a l'empresa **UTE Tamayo_Valls_Matter**.

En data 29 de gener de 2026 el Ple municipal va aprovar definitivament el PROJECTE EXECUTIU DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU. 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.

En data 6 de març de 2026 es va publicar al perfil del contractant de l'Ajuntament l'anunci de licitació de la contractació de les obres de Rehabilitació de l'edifici de La Fabriqueta - Etapa 1, per tant, estan en tràmit de ser adjudicades.

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

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.

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 lluernes 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.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DE OBRES FABRIQUETA



A grans trets, en la primera etapa es preveu una **Rehabilitació total 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 està previst 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.

L'OBJECTE D'AQUESTA LICITACIÓ ES REFEREIX A LA DIRECCIÓ D'OBRA I DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ I COORDINACIÓ DE SEURETAT I SALUT DE LES OBRES DE L'ETAPA 1.

3- PRESSUPOST, CODIFICACIÓ I CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA DE LES OBRES QUE CALDRÀ PORTAR A TERME.

3.1 Segons pressupost que consta en el Projecte executiu, el pressupost de les obres 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.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA

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	ETAPA 1	OBRA PRINCIPAL
OBRES EDIFICACIÓ		790.619,33 €
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 €

3.2 D'acord amb la catalogació del vocabulari comú dels contractes públics, a les obres que es portaran a terme 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
CPA	Treballs de construcció d'edificis destinats a activitats artístiques
	45212310-2
	Treballs de construcció d'edificis destinats a exposicions
CPA	45.21.1 Treballs generals de construcció d'immobles (obres de nova planta, d'ampliació, modificació i renovació)

3.3 Classificació del Contractista

El projecte executiu preveu els següent:

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

3.4 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 aquest contracte és de dos anys o el proposat per l'empresa adjudicatària com a millora en el cas que fos superior. Per tant, el termini de garantia del contracte de serveis haurà de ser el mateix que el de les obres com a contracte complementari de les mateixes atenent a l'article 29.7 de la LCSP.

4- OBJECTE I TERMINI D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquesta licitació és la contractació de l'equip de tècnics que portaran a terme la Direcció facultativa de l'obra (DIRECCIÓ D'OBRA I DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ) i de la COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT de les obres de l'ETAPA 1 del "PROJECTE EXECUTIU DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE LA FABRIQUETA DEL MASNOU" abans descrites, redactat per la **UTE Tamayo_ Valls_ Matter** que preveu reconvertir aquest espai industrial de mida mitjana de molta importància a nivell local en un Centre cultural.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA



Totes les actuacions s'hauran de dur 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 l'equip de la Direcció facultativa designada per l'Ajuntament que surti adjudicatària d'aquests plecs i que actuarà com a Responsable del Contracte d'obres un cop hagi finalitzat la licitació de les obres en curs.

D'acord amb l'article 232 de la LCSP, l'obra objecte de les obres 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 de la LCSP 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 d'obres que s'estableixi i d'acord amb les instruccions que en interpretació tècnica d'aquest doni al contractista l'equip tècnic que conforma la direcció facultativa i la coordinació de seguretat i salut de les obres.

El TERMINI 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 pròrrogues 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.

Queden dintre de la licitació i l'abast de la proposta:

a) DIRECCIÓ FACULTATIVA (DO i DEO):

Els treballs a realitzar per part de la direcció facultativa de les obres són tot allò que correspon a la competència com arquitecte i arquitecte tècnic, en el desenvolupament de la funció facultativa amb la responsabilitat professional corresponent, que inclou entre altres:

- Direcció facultativa d'arquitectura i instal·lacions.
- Direcció de les obres de construcció: direcció tècnica de l'execució de les obres i instal·lacions control geomètric, de nivells i alineacions i control d'execució validant l'execució abans d'ocultació d'elements.
- Verificar el replanteig i l'adequació de les obres projectades a les característiques dels terrenys. Consignar l'acta de comprovació del replanteig i inici de les obres.
- Resoldre les contingències que es produeixen a l'obra i consignar en el Llibre d'ordres i assistències les instruccions precises, gràfiques i escrites, per interpretar correctament el projecte (control tècnic).
- Establir les adaptacions, detalls complementaris i modificació de toleràncies que puguin precisar-se per assolir la realització total de l'obra conforme al projecte constructiu aprovat.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA

Codi Segur de Verificació:
668b8a22-d3e5-47df-bc51-8f5cc4fb93de
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01010014_2026_3005393
Data d'impressió: 15/06/2026 08:53:53
Pàgina 6 de 22

SIGNATURES
1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 05/06/2026



- Supervisar certificats dels subministraments i garantir la traçabilitat de materials.
- Seguiment econòmic de les obres: elaboració d'amidaments i certificacions mensuals d'obra; discussió i aprovació de preus contradictoris, si s'escau.
- Seguiment i control dels terminis d'execució.
- Seguiment del Pla de Control de Qualitat (SPCQ).
- Verificar la finalització completa dels treballs i supervisar la documentació del Llibre de l'edifici.
- Elaboració del tancament econòmic de les obres (liquidació).
- Redacció del projecte d'estat final de les obres, o projecte as-built
- Revisió de finalització dels treballs, en especial interès les connexions i modificacions de la infraestructura existent com a resultat de la construcció del nou servei.
- Subscriure l'Acta de replanteig o de començament d'obra, i el Certificat final d'obra i l'Acta de recepció de les obres, així com elaborar i subscriure les certificacions parcials i la liquidació final de les unitats d'obra executades.
- Participar, juntament amb la resta de tècnics de la direcció facultativa i la direcció del projecte, en la recepció de les obres, organitzant la seva inspecció, redactant les actes on s'inclouin les eventuais reserves, fer el seguiment del desenvolupament de les reparacions i informar de la finalització dels treball inclosos a les reserves.
- Certificació energètica de l'obra resultant.
- Integració a l'equip de direcció facultativa realitzant tasques de coordinació, seguiment i assistència tècnica dels treballs corresponents a les obres de rehabilitació de l'edifici esmentat.
- Redacció de les actes de visites d'obra específiques.
- Ordenar i dirigir l'execució material de les obres objecte del present concurs.
- Inspeccionar els materials a emprar.
- Portar a terme la direcció dels treballs previs, instal·lacions provisionals, mitjans auxiliars d'obra i accessoris necessaris per a la construcció de l'obra adjudicada.
- Ordenar l'elaboració i posada en obra de cadascuna de les unitats d'execució i comprovar les dimensions i la correcta disposició dels elements constructius.
- Amidar les unitats d'obra executada, confeccionar les relacions valorades d'obra i signar les corresponents Certificacions.
- Col·laborar amb els restants agents en l'elaboració de la documentació de l'obra executada, aportant el resultats del/s control/s realitzat/s i legalitzacions específiques de l'obra.
- Vetllar que el contracte d'obres s'executi tal com està previst en plecs i contracte incloses les millores.
- Qualsevol altra tasca relacionada amb les funcions pròpies de la direcció facultativa en els termes previstos en la normativa de contractes del sector públic.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



b) COORDINACIÓ DE SEURETAT I SALUT (CSS):

Els treballs a realitzar per la coordinació de seguretat i salut, en tot allò que correspon a la seva competència, en el desenvolupament de la funció facultativa amb la responsabilitat professional corresponent, que inclou entre altres:

- Coordinar l'aplicació dels principis generals de prevenció, revisar l'Estudi de Seguretat i Salut (ESS) • Revisar i informar el Pla de Seguretat i Salut (PSS) del contractista.
- Organitzar la coordinació d'activitats empresarials (CAE).
- Comprovar les mesures de protecció implementades a l'obra, detectar incompliments i adaptar la planificació preventiva a canvis d'obra.
- Anotar incidències al Llibre d'Incidències.
- Adaptar la planificació preventiva a canvis d'obra, de conformitat amb el projecte que defineix l'obra, així com totes aquelles tasques necessàries perquè l'obra s'executi d'acord amb el projecte previst i a les indicacions de la propietat.

L'equip de la Direcció facultativa (DF) de les obres estarà format per l'**arquitecte/a** que portarà la **direcció de l'obra (DO)** i el tècnic que portarà la **direcció d'execució (DEO)** que podrà ser o bé **arquitecte/a** o **arquitecte/a tècnic/a**. Així mateix, formarà part de l'equip responsable de les obres, el **Coordinador/a de Seguretat i Salut (CSS)**.

La intervenció de tots els tècnics/tècniques, així com les seves responsabilitats i cometes, s'inscriuen en el marc de la normativa oficial dels Col·legis Oficials i de la normativa oficial vigent en els contractes amb l'Administració. Tots els treballs de restauració sobre els elements catalogats com a patrimoni arquitectònic es faran conforme l'establert a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

La direcció facultativa de l'obra consisteix en la interpretació del projecte d'execució, la direcció del desenvolupament de les obres i instal·lacions en els seus aspectes tècnics, estètics, econòmics, mediambiental i de compliment del termini establert per a l'execució de les obres, amb la coordinació de l'equip tècnic i facultatiu de l'obra, així com l'adopció de les mesures necessàries per arribar a la realització total de l'obra, d'acord amb allò que estableix el projecte tècnic, amb especial atenció a la qualitat de l'obra, el seu cost i el compliment del seu termini d'execució.

La direcció facultativa queda obligada a proporcionar les ordres, gràfiques i escrites, necessàries per a la bona marxa dels treballs, verificant que els documents d'execució i els detalls d'obra, segons plànols i especificacions que presenti el contractista són conformes i correctes i respecten el projecte d'execució aprovat, signant aquests documents per assegurar que són un reflex fidel d'allò disposat en l'esmentat projecte i que respecten les disposicions arquitectòniques.

La signatura d'aquest contracte es considera manifestació expressa, per part de l'empresa i dels tècnics adscrits al servei, del coneixement detallat i complet de tota la normativa oficial vigent, així com que coneixen en profunditat les obres de referència i que assumeixen en totes les seves vessants (documental, tècnica, constructiva, etc.) el projecte d'execució que han de dirigir i que el poden executar sense cap entrebanc.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA

Codi Segur de Verificació:
668b8a22-d3e5-47df-bc51-8f5cc4fb93de
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01010014_2026_3005393
Data d'impressió: 15/06/2026 08:53:53
Pàgina 8 de 22

SIGNATURES
1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 05/06/2026



La validesa del Plec de clàusules i l'execució del contracte queden condicionats a l'aprovació de l'encàrrec per part de l'entitat contractant.

Als efectes del que preveu l'article 202 LCSP, tota la documentació que s'hagi de lliurar a la corporació fruit de l'execució de l'objecte del contracte haurà de ser presentada en suport digital. L'equip de direcció d'obra haurà de tenir una comunicació permanent amb els tècnics de l'Ajuntament per tal de resoldre qualsevol qüestió i posar a disposició dels serveis tècnics tota la documentació de l'obra en suport informàtic per tal que es pugui consultar en qualsevol moment.

5- TERMINI D' EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Els terminis d'execució del contracte de Direcció d'obra i direcció d'Execució i la Coordinació de Seguretat i Salut, coincidirà amb el termini que destini l'empresa constructora per la completa execució i finalització de les obres de execució del contracte d' obres més el termini de garantia.

El termini previst d'execució de l'obra es de 7 mesos. No obstant això, atès que el present contracte es supedita a l'execució de les obres compreses en el seu projecte, i per tant, el termini real d'execució de les mateixes, així com la seva liquidació i finalització del termini de garantia, la vigència d'aquest contracte es prorrogarà automàticament per la durada d'aquest terminis, de conformitat amb l'article 29.7 de la LCSP.

Així mateix, aquest contracte de serveis, un cop formalitzat, al tractar-se d'un contracte complementari al del contracte d'obres, la iniciació del contracte de direcció facultativa quedarà en suspens fins que comenci l'execució del corresponent contracte d'obres.

6- VALIDACIÓ DEL SERVEI, FACTURACIÓ I FORMA DE PAGAMENT

Per procedir al cobrament, l'equip de tècnics/ques haurà d'haver realitzat totes les actuacions d'aquest plec i les pròpies que comporta la responsabilitat de director facultatiu de l'obra, i de coordinació de seguretat i salut, d'acord amb la legislació vigent. L'empresa adjudicatària haurà de presentar factura electrònicament.

7- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Un cop adjudicades obres i de conformitat amb els punts 1 i 2 de l'article 62 de la LCSP, la Direcció facultativa de les obres que contracti l'Ajuntament, actuarà com a responsable del *contracte d'obres*.

L'arquitecte municipal serà la figura encarregada per part de l'Ajuntament del seguiment i execució ordinària del present *contracte de serveis* per la Direcció facultativa: direcció d'obres i d'execució de les obres, i Coordinació de seguretat i salut, objecte d'aquesta licitació i portarà a terme les funcions que tingui atribuïdes pel seu càrrec.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



8- INSUFICIÈNCIA DE MITJANS PROPIS DE L'ENTITAT PER A REALITZAR LA PRESTACIÓ OBJECTE DEL CONTRACTE

Com ja s'ha descrit, l'Ajuntament té la necessitat de portar a terme les obres de Rehabilitació de La Fabriqueta que, per la seva envergadura, naturalesa i característiques específiques, tant de les obres en sí com de l'edifici protegit on s'hi ubiquen, es considera necessari preveure una dedicació important al seu control. Els serveis tècnics municipals no tenen disponibilitat per portar a terme la direcció facultativa de les obres.

Atès que la prestació objecte del contracte no es pot realitzar amb mitjans propis de l'Ajuntament, resulta del tot necessari la contractació externa per a portar a terme la direcció facultativa i la coordinació de la seguretat i salut de les obres de rehabilitació.

9- 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.

La singularitat de l'obra, així com la necessitat de coordinació i direcció del contracte de manera integral, 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 que s'han de portar a terme.

D'altra manera, caldria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a aconseguir una correcte execució integral de les prestacions que resultaria 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 correcte execució dels treballs i una correcte assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida, d'acord amb l'establert en l'article 99.3.b) de la LCSP.

Per tant, per motius de coordinació i responsabilitat, no és possible subdividir aquestes prestacions en lots i es proposa la contractació de l'equip de tècnics necessaris en un sol contracte conjunt.

10- CODIFICACIÓ DEL CONTRACTE, PRESSUPOST BASE DE LA LICITACIÓ (PBL) I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

Codi CPV principal:7100000-8: Serveis d'arquitectura, construcció, enginyeria i inspecció.

71221000-3: Serveis d'arquitectura per a edifici

71317210-4: Serveis de consultoria en protecció i control de riscos d'incendis (sovint usat per a seguretat i salut)

71317000-3: Serveis de consultoria en protecció i control de riscos

71520000-9: Serveis de supervisió de construcció (inclou sovint la coordinació de seguretat en fase d'execució)

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



10.1 PBL PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

HONORARIS TÈCNICS DIRECCIÓ OBRA I DIRECCIÓ EXECUCIÓ i COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT	
OBRES ETAPA 1 REHABILITACIÓ EDIFICI DE LA FABRIQUETA	
DIRECCIÓ FACULTATIVA	PRESSUPOST
DIRECCIÓ D'OBRES	34.000,00 €
DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ	34.000,00 €
COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT	10.000,00 €
TOTAL	78.000,00 €
21% IVA	16.380,00 €
TOTAL	94.380,00 €

10.2 VEC VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

HONORARIS TÈCNICS DIRECCIÓ OBRA I DIRECCIÓ EXECUCIÓ i COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT	
OBRES ETAPA 1 REHABILITACIÓ EDIFICI DE LA FABRIQUETA	
DIRECCIÓ FACULTATIVA	PRESSUPOST
DIRECCIÓ D'OBRES	34.000,00 €
DIRECCIÓ EXECUCIÓ	34.000,00 €
COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT	10.000,00 €
	78.000,00 €
MODIFICACIONS 20%	15.600,00 €
TOTAL	93.600,00 €

El valor estimat del contracte (VEC) s'estima en **93.600,00 €**. 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 derivin de l'execució material, les despeses generals d'estructura (13%) i el benefici industrial (6%).

La present contractació no preveu eventuals 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.

11- 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 aquest contracte és de dos anys o el proposat per l'empresa adjudicatària de les obres com a millora en cas que fos superior. Per tant, el termini de garantia del contracte de serveis haurà de ser el mateix que el de les obres com a contracte complementari de les mateixes atenent a l'article 29.7 de la LCSP.

Aquest termini es preveu per a l'atenció de les incidències relatives a l'execució dels treballs objecte del present contracte. El desenvolupament d'aquesta tasca no requereix comptar amb un equip específic limitant-se a la resolució dels dubtes o petició d'informació que es puguin sol·licitar en relació a

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA

incidències durant el termini de garantia. La devolució de la garantia no està subjecta a la finalització del termini de la mateixa i es retornarà al cap d'un mes de la signatura de l'Acta de recepció de les obres.

Dins dels quinze dies anteriors a l'acabament del termini de garantia de les obres, la direcció facultativa redactarà un informe sobre l'estat d'aquestes, el qual lliurarà al tècnic designat com a responsable del contracte. Si aquest informe és favorable es procedirà a la liquidació del contracte de les obres. Si no fos favorable, la direcció facultativa donarà les ordres oportunes per tal que el contractista procedeixi a fer les oportunes reparacions.

12- CONDICIONS D'APTITUD I SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA DE LES PERSONES LICITADORES.

Les empreses licitadores hauran d'acreditar la seva solvència tècnica i professional per a l'execució del contracte, de conformitat amb el que estableix l'article 90 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. Aquesta solvència s'acreditarà mitjançant la demostració de l'experiència en treballs similars i la qualificació de l'equip tècnic que s'adscriurà a l'execució de les prestacions, d'acord amb els requisits mínims que s'estableixen en els apartats següents:

12.1 SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

D'acord amb l'article 87 de la LCSP, es considera adequat exigir la següent solvència econòmica a les empreses licitadores:

SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA	
Requisit de solvència	Mitjans d'acreditació documental
Disposició d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals, vigent fins a la fi del termini de presentació d'ofertes, per un import no inferior al valor estimat del contracte, amb l'aportació, a més, del compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte. Aquest requisit s'entén complert pel licitador o candidat que inclogui amb la seva oferta un compromís vinculant de subscripció, en cas de resultar adjudicatari, de l'assegurança exigida, compromís que ha de fer efectiu dins del termini de deu dies hàbils a què es refereix l'apartat 2 de l'article 150 d'aquesta Llei.	L'acreditació d'aquest requisit s'ha d'efectuar per mitjà d'un certificat expedit per l'assegurador, en què constin els imports i riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança, i mitjançant el document de compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, en els casos en què sigui procedent.

La documentació justificativa dels mitjans de solvència indicats anteriorment s'haurà d'aportar per part del licitador que hagi presentat la millor oferta, quan li sigui requerit, segon preveu l'article 150.2 de la LCSP.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



12.2 SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

En compliment de l'article 90 de la LCSP, es considera adequat exigir la següent solvència tècnica i professional a les empreses licitadores o professionals licitadors:

S'hauran de proposar professionals diferents per la direcció d'obra, i la direcció d'execució i per la coordinació de seguretat i salut podent ser gestionats per la mateixa empresa licitadora, però no el mateix professional.

Es podrà justificar amb una mateixa obra les diferents tasques de direcció facultativa o coordinació de seguretat i salut que es preveuen contractar mitjançant aquesta licitació, si és el cas.

SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL																			
Requisit de solvència	Mitjans d'acreditació documental																		
<p>a) Adscripció de personal: La Direcció d'obra (DO) i la Direcció d'Execució (DEO), i Coordinació de Seguretat i Salut que s'adscriu en el contracte, hauran de reunir els següents requisits:</p> <p>Direcció D'obra (DO) _Aquest/a professional haurà d'acreditat la seva Intervenció com a Director d'obra en serveis efectuats en els darrers 3 anys, de naturalesa igual o similar al dels present contracte (Direccions d'Obra), amb un mínim de 3 obres d'un import mínim de 175.000 euros i una d'aquestes amb un import superior a 800.000 euros.</p> <p>Direcció d'Execució (DEO) _Aquest/a professional haurà d'acreditat la seva Intervenció com a Director d'execució de l'obra en serveis efectuats en els darrers 3 anys, de naturalesa igual o similar al dels present contracte (Direccions d'Execució d'Obra), amb un mínim de 3 obres d'un import mínim de 175.000 euros i una d'aquestes amb un import superior a 800.000 euros.</p> <p>Coordinador/a de seguretat i Salut (CSS) _Aquest/a professional haurà d'acreditat la seva Intervenció com a coordinador/a de seguretat i salut, en serveis efectuats en els darrers 3 anys, de naturalesa igual o similar al dels present contracte (Coordinació de Seguretat i Salut), amb un mínim de 3 obres d'un import mínim de 175.000 euros i una d'aquestes amb un import superior a 800.000 euros.</p>	<p>Els treballs o els serveis efectuats s'han d'acreditat mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin la realització de la prestació.</p> <p>Aquests certificats o declaracions hauran d'identificar el professional concret dels quals s'acredita l'experiència indicant l'import i les dates d'inici i fi i el lloc d'execució de les obres mitjançant una taula resum.</p> <p>En el cas de les Direccions d'Execució, també també es podrà acreditar mitjançant Fulls d'encarrec i/o Certificats Final d'Obra.</p> <p>En el cas de la Coordinació de Seguretat i Salut, també es podrà acreditar, entregant per cada obra, els 3 documents visats següents: Fulls d'encarrec, Full de Designació de Coordinador/a de seguretat i salut i Comunicació Final de Coordinació de seguretat.</p> <p>Caldrà aportar un llistat de la relació dels serveis que s'acreditin.</p> <p>Es proposa la taula següent resum tipus:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Títol de la Intervenció</th> <th>Lloc de la Intervenció</th> <th>Tipologia dels Treballs (DO /DEO/CSS)</th> <th>Data inici</th> <th>Data final</th> <th>PEM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€</td> </tr> </tbody> </table>	Títol de la Intervenció	Lloc de la Intervenció	Tipologia dels Treballs (DO /DEO/CSS)	Data inici	Data final	PEM						€						€
Títol de la Intervenció	Lloc de la Intervenció	Tipologia dels Treballs (DO /DEO/CSS)	Data inici	Data final	PEM														
					€														
					€														
<p>S'hauran de proposar professionals diferents per la DO i la DEO i la CSS podent ser de la mateixa empresa però no el mateix professional.</p>																			
<p>b) Titulacions: D'altra banda, també s'haurà d'indicar el personal tècnic o de les unitats tècniques, integrades o no a l'empresa, participants en el contracte.</p> <p>Director/a de les obres (DO) Mínim exigít: Arquitecte/a. Temps d'Antiguitat respecte de l'obtenció del títol corresponent mínim de 3 anys.</p> <p>Director/a d'execució (DEO) Mínim exigít: Arquitecte/a tècnic/a o Enginyer/a de l'edificació. Temps d'Antiguitat respecte de l'obtenció del títol corresponent mínim de 3 anys.</p> <p>Coordinador/a de Seguretat i salut (CSS) Mínim exigít: Arquitecte/a tècnic/a o Enginyer/a de l'edificació. Temps d'Antiguitat respecte de l'obtenció del títol corresponent mínim de 3 anys.</p>																			

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA



Codi Segur de Verificació:
668b8a22-d3e5-47df-bc51-8f5cc4fb93de
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01010014_2026_3005393
Data d'impressió: 15/06/2026 08:53:53
Pàgina 13 de 22

SIGNATURES
1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPert - 05/06/2026



12.3 Equip tècnic mínim

Les empreses licitadores hauran d'explicitar en la seva oferta la composició de l'equip que desenvoluparà el projecte, acreditant que disposa dels mitjans personals, ja siguin propis o de col·laboradors, amb la qualificació escaient. L'equip que quedi adscrit al contracte haurà de complir amb la composició i la solvència mínima que es detalla a continuació:

- **Direcció d'Obra:** Responsable de les obres en els termes definits a la Llei d'Ordenació de l'Edificació (LOE).
 - **Titulació:** Arquitecte o titulació comunitària homologable.
 - **Experiència professional mínima:** 3 anys.
 - **Treballs similars:** S'acreditarà l'experiència mitjançant treballs en rehabilitació d'edificis amb un Pressupost d'Execució Material (PEM) mínim de 175.000,00 € (IVA no inclòs) i almenys un d'ells de 800.000,00 € (IVA no inclòs).
- **Direcció d'Execució:** Responsable signant del projecte en els termes definits a la Llei d'Ordenació de l'Edificació (LOE).
 - **Titulació:** Arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer de l'edificació o titulació comunitària homologable.
 - **Experiència professional mínima:** 3 anys.
 - **Treballs similars:** S'acreditarà l'experiència mitjançant treballs amb un Pressupost d'Execució Material (PEM) mínim de 175.000,00 € (IVA no inclòs) i almenys un d'ells de 800.000,00 € (IVA no inclòs).
- **Coordinació de Seguretat i Salut :** Responsable de les obres en els termes definits a la Llei d'Ordenació de l'Edificació (LOE).
 - **Titulació:** Arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer de l'edificació o titulació comunitària homologable.
 - **Experiència professional mínima:** 3 anys.
 - **Treballs similars:** S'acreditarà l'experiència mitjançant treballs amb un Pressupost d'Execució Material (PEM) mínim de 175.000,00 € (IVA no inclòs) i almenys un d'ells de 800.000,00 € (IVA no inclòs).

12.4 Experiència professional

Per justificar la solvència tècnica i professional, els licitadors hauran d'acreditar la titulació corresponent amb una antiguitat mínima igual o superior a l'especificada per a cada perfil a l'apartat anterior, així com l'experiència requerida mitjançant un mínim de tres treballs de les tipologies indicades.

Els mitjans de prova admesos per a l'acreditació d'aquests treballs són els descrits al quadre anterior.

Es consideraran vàlides per a desenvolupar les funcions detallades aquelles noves titulacions que resultin habilitades per a l'exercici professional amb competències plenament reconegudes.

13- HABILITACIÓ EMPRESARIAL O PROFESSIONAL

Les empreses licitadores, i en particular els tècnics/ques que s'adscriuïn a l'execució del contracte, hauran de posseir l'habilitació professional exigida per la normativa vigent per a la realització de MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA



cadascuna de les prestacions que en són objecte, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), i la resta de normativa sectorial d'aplicació.

En concret, l'equip tècnic proposat haurà de disposar de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a desenvolupar, com a mínim, les funcions següents:

- Director/a d'Obra.
- Director/a de l'Execució de l'Obra.
- Coordinador/a de Seguretat i Salut

El director de l'obra haurà de ser un arquitecte. La resta de membres de l'equip hauran de posseir les titulacions competents per a cada àrea de treball, d'acord amb el que es detalla en la clàusula de solvència tècnica d'aquest plec.

Tots els tècnics que intervinguin en el contracte hauran d'estar col·legiats en els seus respectius col·legis professionals, i trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions col·legials.

14- ADSCRIPCIÓ DE MITJANS PERSONALS I MATERIALS

L'adjudicatari està obligat a adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals i materials que hagi especificat en la seva oferta, en particular l'equip tècnic definit al punt 14 d'aquest informe. Aquests mitjans hauran d'estar disponibles des de l'inici del contracte i durant tota la seva vigència per garantir la correcta execució de les prestacions.

Els membres de l'equip tècnic proposat no podran ser substituïts sense l'autorització prèvia, expressa i per escrit de l'òrgan de contractació. Qualsevol sol·licitud de substitució haurà d'estar degudament justificada i el professional proposat com a substitut haurà de posseir una titulació, qualificació i experiència professional equivalents o superiors a les de la persona substituïda.

L'Ajuntament es reserva el dret de no acceptar la substitució si considera que no es compleixen aquests requisits.

L'adscripció efectiva dels mitjans personals oferts per l'adjudicatari té el caràcter d'obligació essencial del contracte, d'acord amb l'article 211.1.f) de la LCSP. El seu incompliment, ja sigui per la no adscripció o per la substitució no autoritzada de personal, podrà ser causa de resolució del contracte, amb les conseqüències que se'n derivin, o donar lloc a la imposició de les penalitats previstes en aquest plec.

Així mateix, l'adjudicatari haurà de disposar i adscriure els mitjans materials necessaris per a la correcta execució de totes les prestacions objecte del contracte, incloent, entre d'altres, oficines, equips informàtics, programari específic (CAD, càlcul d'estructures, amidaments, etc.) i equips de comunicació.

Descripció de mitjans adscrits: En el present informe s'estableixen els mitjans mínims a adscriure en l'execució del contracte.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



Així mateix, es requerirà que prèviament a l'adjudicació del contracte que l'empresa proposada per ser adjudicatària presenti la descripció de mitjans adscrits:

- Director/a d'obra: nom, cognoms i titulació.
- Director/a d'execució: nom, cognoms i titulació.
- Coordinador/a de Seguretat i Salut : nom, cognoms i titulació.

Aquests compromisos s'integraran en el contracte devent els plecs atribuir-los el caràcter d'obligacions essencials als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP, o establir penalitats, conforme a l'assenyalat en l'article 192.2 de la LCSP per al cas que s'incompleixin per part de l'adjudicatari.

15- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La present contractació administrativa incorpora criteris d'adjudicació automàtics (Oferta econòmica i experiència addicional) i subjectius és a dir, aquells la valoració dels quals depèn d'un judici de valor. (valoració de la qualitat de projectes en edificis catalogats). L'adjudicació del contracte es realitzarà a favor de l'oferta que obtingui la major puntuació.

Aquesta metodologia s'adopta de conformitat amb el que preveu l'article 159.4.a) de la Llei de Contractes del Sector Públic per al procediment obert simplificat.

La puntuació total màxima que es pot assignar és de 100 punts. El desglossament, la ponderació i la metodologia de valoració de cada un dels criteris es detallen en els apartats següents d'aquest apartat.

LCSP Article 145.4. Els òrgans de contractació han de vetllar perquè s'estableixin criteris d'adjudicació que permetin obtenir obres, subministraments i serveis de gran qualitat que responguin tan bé com es pugui a les seves necessitats; i, en especial, en els procediments de contractes de serveis que tinguin per objecte prestacions de caràcter intel·lectual, com els serveis d'enginyeria i arquitectura. En els contractes de serveis de l'annex IV, així com en els contractes que tinguin per objecte prestacions de caràcter intel·lectual, els criteris relacionats amb la qualitat han de representar, almenys, el 51 per cent de la puntuació assignable en la valoració de les ofertes, sense perjudici del que disposa l'apartat 2.a) de l'article 146.

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:

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



QUADRE RESUM CRITERIS ADJUDICACIÓ	
PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE LA FABRIQUETA E T A P A 1 DIRECCIÓ FACULTATIVA	
CONCEPTE	PUNTUACIÓ
CRITERIS AUTOMÀTICS	
OFERTA ECONÒMICA	50
EXPERIÈNCIA ADDICIONAL EQUIP ADSCRIT	20
CRITERIS SUBJECTIUS	
VALORACIÓ PROPOSTES ACTUACIONS EN PATRIMONI	30
TOTAL PUNTUACIÓ	100

15.1 Criteris d'Adjudicació avaluables automàticament

a) Valoració econòmica

La ponderació màxima del criteri d'adjudicació del preu ofert, fins a 50 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:

$$P_i = 50 - 50 \times \frac{(B_{max} - B_i)^5}{B_{max}}$$

On:

P_i és la puntuació obtinguda per la proposició (i)

B_{max} és el percentatge de baixa de l'oferta més econòmica

B_i és el percentatge de baixa ofert per la proposició (i)

Consideració d'ofertes amb valors anormals o desproporcionats

Als 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.

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, la major capacitat per portar a terme les prestacions proposades, el coneixement més ampli del projecte a realitzar i de l'entorn, condicions relatives a la contractació de l'equip més favorables per realitzar la prestació, etc.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA

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) Experiència professional i formació addicional de l'equip adscrit. Fins a 20 punts.

En aquest apartat es vol tenir en compte en primer lloc, la importància que es dona tant en la Llei de contractes com en el propi consistori de mirar de realitzar projectes que potenciïn els aspectes d'eficiència energètica i sostenibilitat, en segon lloc, en la aquesta línia, el Projecte executiu, que s'ha de construir, també ho té en compte preveient solucions per aprofitar elements existents de l'estructura entre d'altres i en tercer lloc, en la licitació d'obres s'ha posat com a millora l'*Estudi de l'aforament del pou existent* amb la finalitat de mirar d'aprofitar l'aigua pel funcionament de l'edifici, per tant, convé preveure que la direcció d'obra estigui al corrent de com portar a terme aquest tipus d'actuacions

Per tot l'exposat, s'ha posat aquest criteri com a aportació professional addicional a l'exposada als punts anteriors, en la línia de posar èmfasi i tenir en compte el foment de la sostenibilitat, posant en valor que els edificis resoltos i construïts tenint en compte aquests criteris d'eficiència energètica, ús responsable dels recursos, qualitat ambiental interior i disseny innovador són més eficients i rentables, redueixen las emissions de carboni, preserven la salut dels ocupants y augmenten el valor de la propietat.

Per tot plegat, es valora l'obtenció de certificats energètics en edificis, on es pugui acreditar haver participat com a tècnic, ja que això s'aconsegueix no només en fase de projecte sinó també en la manera de construir i desenvolupar les obres.

Així mateix, es valora com a aportació addicional a la solvència professional, titulacions, doctorats i formació específica diferent a la ja exposada ja que s'entén com a una millora en la qualitat dels serveis a contractar.

La valoració es refereix exclusivament a l'equip adscrit la direcció facultativa, en edificis protegits, en patrimoni que hauran d'estar degudament identificats (nivell de protecció, tipologia d'intervenció, etc.).

Definim com a certificats i formació valorables aquells que tinguin les següents característiques:

CRITERI D'ADJUDICACIÓ: QUALITAT DE L'EQUIP ADSCRIT Fins a 20			
EXPERIÈNCIA PROFESSIONAL ADDICIONAL DE L'EQUIP ADCSRIT			
Subcriteri	Descripció	Tram	Punts
Certificacions energètiques	Certificació LEED o equivalents	1 obra	2
		2 o més obres	4
	Certificat d'Eficiència Energètica A	1 obra	4
		2 o més obres	8
Formació i qualificació addicional	Formació específica / Doctorats/ Cursos en patrimoni, sostenibilitat, etc.	0-1 formacions	4
		> 1 formacions	8

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA





Certificacions energètiques : L'acreditació dels treballs realitzats es durà a terme mitjançant certificat expedit per l'òrgan competent o declaració on s'identifiqui el professional i la seva vinculació amb l'obra i la obtenció del determinat segell. En el cas que no es presentin aquests certificats, no es podrà obtenir la puntuació.

Per tal de verificar les dades en l'apartat de **formació i qualificació addicional** caldrà **combinar declaració + acreditació posterior** de forma ordenada, d'acord amb la Llei de Contractes del Sector Públic. L'òrgan de contractació podrà requerir al licitador proposat com a adjudicatari la documentació acreditativa de la formació declarada en els CV. La manca d'acreditació o la seva inconsistència comportarà l'exclusió.

15.2 Criteris d'Adjudicació avaluables de manera subjectiva.(30 punts)

Atesa la rellevància de la direcció facultativa en el control qualitatiu de l'obra, es considera essencial la valoració de l'experiència específica de l'equip adscrit. Així mateix, donada, l'especificitat de les actuacions en edificis amb valor patrimonial, es considera necessari valorar l'experiència especialitzada de l'equip tècnic, incloent-hi intervencions realitzades amb anterioritat als darrers tres anys, en tant que aporten un coneixement tècnic rellevant per a la correcta execució del contracte.

Així mateix, cal tenir en compte que es pot donar la circumstància d'haver de modificar el projecte i que això es derivi en la necessitat de la Redacció del projecte de modificació i realització de la documentació corresponent, que caldrà sotmetre a aprovació, segons allò establert a l'article 242.4 de la LCSP. Si aquest fos el cas, cal mirar de garantir ara, la capacitat de la direcció facultativa de realitzar correctament aquesta feina de redacció del projecte tècnic modificat amb coherència amb tot allò establert en la documentació tècnica actual i sabent interpretar les línies projectuals i de concepció arquitectònica del projecte aprovat que respon a les necessitats establertes per l'Ajuntament.

Es poden presentar Treballs de redacció de projecte i/o direcció d'obres de l'empresa licitadora, en àmbits d'especial protecció arquitectònica.

Actuacions de rehabilitació, Integració de l'actuació amb els àmbits catalogats.... fins a 30 punts.

Es valoraran qüestions bàsiques i d'especial incidència en el camp de la rehabilitació en espais d'especial protecció arquitectònica.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ SUBJECTIUS					
ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ : INTEGRACIÓ DE L'ACTUACIÓ EN EDIFICIS CATALOGATS (fins a 30 punts)					
Singularitat de la proposta (10 punts)		Actuació en la restauració de façanes (10 punts)		Actuacions en l'estructura (10 punts)	
T 1	T 2	T 1	T 2	T 1	T 2

Només es valoraran actuacions realitzades en els darrers 15 anys.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



L'empresa licitadora haurà de presentar treballs de projectes i d'obres, realitzats en els darrers 15 anys, que seran valorats i puntuats d'acord amb els criteris establerts en aquest punt.

Es podran aportar com a màxim dos treballs per cada apartat. Els treballs proposats poden ser els mateixos aportats per acreditar la solvència professional o tècnica, ja que aquí se'n valoraran aspectes concrets per afinar en la qualitat tècnica i adequació a l'obra que s'ha de portar a terme.

Un mateix treball es podrà presentar pels diferents apartats i els seus corresponents subapartats d'aquest informe. La informació tècnica que s'aporti per cada un dels apartats objecte de valoració pot ser la mateixa, sempre i quan respongui al contingut i informació sol·licitat per a cadascun d'ells. No obstant se'n lliurarà una còpia per cada apartat.

L'Ajuntament en qualsevol moment podrà requerir al concursant l'acreditació formal sobre qualsevol aspecte de la informació aportada per tal de verificar la veracitat de les dades aportades pels concursants, inclús demanat directament informació a les Administracions i/o clients corresponents.

IMPORTANT: en cada apartat s'estableix un límit màxim de làmines a lliurar i un format determinat. No respectar el format indicat o incrementar el número de làmines sobre el límit citat no implicarà l'exclusió de l'oferta, però sí que només es tinguí en consideració la informació continguda en les citades làmines establertes com a límit. Per tant, tota aquella informació de l'oferta que excedeixi del límit de làmines especificat o que no compleixi el format demanat no serà objecte de valoració ni puntuació. L'oferta haurà de ser llegible i gràficament clara.

Es valorarà i puntuarà cadascun d'aquests apartats d'acord amb criteris i paràmetres següents:

Es proposa que en cada apartat es pugui obtenir la màxima puntuació només amb un treball, en qualsevol cas la puntuació màxima serà de 10 punts.

a) Singularitat de la proposta en la generació de nous espais, relació entre aquests de nova creació i els àmbits existents protegits i descripció del valor afegit que aporten aquestes noves connexions..... fins a 10 punts (màxim 2 treballs).

Es valorarà la complexitat i adequació de les solucions aportades, la capacitat de posar en valor allò existent al costat de les noves actuacions, fins a un màxim de 10 punts per treball.

Criteris de valoració

Molt bona qualitat: 10 punts
Bona qualitat: 8 punts
Mitjana qualitat: 5 punts
Baixa qualitat: 0 punts
No aporta: 0 punts

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABRIQUETA



Forma de presentar la documentació per apartat:

La informació sobre “ Actuacions de rehabilitació, integració en àmbits catalogats”, es presentarà en un (únic) DIN A3 a una cara, amb els plànols, gràfics, fotos, escrits, quadres, etc., que donin informació i justifiquin les característiques de cadascun dels projectes o obres presentats, en relació a la reducció de la demanda energètica, i a l'hora permeti constatar la seva versemblança. Per a cada projecte o obra aportat, també es farà constar: Títol / Client o Administració actuant / Data / Superfícies.

b) Actuacions arquitectòniques, de restauració de façanes fins a 10 punts (màxim 2 treballs).

Es valorarà la complexitat i adequació de les solucions aportades, la capacitat de relacionar-se amb l'entorn existent en tant les façanes són un dels elements que connecten amb l'exterior i també són expressió d'allò que està passant a dins, seguint una línia conceptual coherent amb la resta de les solucions de projecte, fins a un màxim de 10 punts per treball.

Criteris de valoració:

Molt bona qualitat: 10 punts

Bona qualitat: 8 punts

Mitjana qualitat: 5 punts

Baixa qualitat: 0 punts

No aporta: 0 punts

Forma de presentar la documentació per apartat:

La informació sobre “Restauració façanes”, es presentarà en un (únic) DIN A3 a una cara, amb els plànols, gràfics, fotos, escrits, quadres, etc., que donin informació i justifiquin les característiques de cadascun dels projectes o obres presentats, en relació a l'actuació a les façanes de l'edifici i a l'hora permeti constatar la seva versemblança. Per a cada projecte o obra aportat, també es farà constar: Títol / Client o Administració actuant / Data / Superfícies.

c) Actuacions arquitectòniques, en l'estructura fins a 10 punts (màxim 2 treballs).

Es valorarà la complexitat i adequació de les solucions aportades, i el nivell d'integració de solucions estructurals amb tecnologia actual en el marc d'edificis existents i la posada en valor d'elements estructurals originals al costat dels nous sistemes proposats, fins a un màxim de 10 punts per treball.

Criteris de valoració:

Molt bona qualitat: 10 punts

Bona qualitat: 8 punts

Mitjana qualitat: 5 punts

Baixa qualitat: 0 punts

No aporta: 0 punts

Forma de presentar la documentació per apartat:

La informació sobre “Actuacions en l'estructura”, es presentarà en un (únic) DIN A3 a una cara, amb els plànols, gràfics, fotos, escrits, quadres, etc., que donin informació i justifiquin les característiques de cadascun dels projectes o obres presentats, en relació a l'actuació a les façanes de l'edifici i a l'hora permeti constatar la seva versemblança. Per a cada projecte o obra aportat, també es farà constar: Títol / Client o Administració actuant / Data / Superfícies.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA



16- 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 i van encaminades a garantir que l'execució del contracte incorpori objectius socials, ambientals, ètics o de qualitat del servei:

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 de serveis dins els terminis total i parcial fixats per a la seva realització.
4. Compromís d'adscripció de l'equip. Continuïtat del mateix equip tècnic o equivalent durant tota la durada del contracte, per garantir una estabilitat i coherència durant tot el procés.
Tal com es descriu al punt 16 d'aquest informe, els membres de l'equip tècnic proposat no podran ser substituïts sense l'autorització prèvia, expressa i per escrit de l'òrgan de contractació. Qualsevol sol·licitud de substitució haurà d'estar degudament justificada i el professional proposat com a substituït haurà de posseir una titulació, qualificació i experiència professional equivalents o superiors a les de la persona substituïda.
5. 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.
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.

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.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA

Codi Segur de Verificació:
668b8a22-d3e5-47df-bc51-8f5cc4fb93de
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01010014_2026_3005393
Data d'impressió: 15/06/2026 08:53:53
Pàgina 22 de 22

SIGNATURES
1.- L'arquitecta - MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT - 05/06/2026



17- 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 oportú.

El Masnou, a la data de la signatura electrònica

Document signat electrònicament

L'arquitecta
MARIA GRACIA JIMENEZ GISPERT
05/06/2026

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA_LICITACIÓ DF OBRES FABBRIQUETA