

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE D'OBRES PER LA REFORMA I AMPLIACIÓ DE L'EDIFICI DEL "CENTRO"

1. Introducció

Per Junta de Govern Local de data 12 de gener de 2026 es va aprovar definitivament el projecte bàsic redactat per la Sra. Carme Padrosa de reforma i ampliació de l'edifici municipal "El centro" situat al carrer Pairaria Vella, 14 i també el projecte executiu de la 1 fase de Reforma de l'esmentat edifici redactat pel Sr. Jordi Borràs i Climent

Emplaçament

Carrer de la Pairaria Vella 14, cantonada Plaça del VI, carrer sant Pere mes Alt i sortida al pati pel carrer Comalach, 17486 Castelló d'Empúries. (Girona)

Coordenades UTM X: 506.150 **Y:** 4.678.580

Referència Cadastral: 6288103EG0768N0001MO

Superfície del solar: 668 m2

2.Treballs previs, replanteig general i adequació del terreny

D'acord amb el Projecte Bàsic redactat per l'arquitecte Carmen Padrosa Gorgot, es preveuen 4 fases per tal de desenvolupar les obres de Rehabilitació i ampliació del edifici. Aquesta primera fase es realitza únicament en la planta baixa del edifici, amb dues actuacions diferenciades, per una part la reforma de la sala i el vestíbul de l'antic teatre i per altre la ampliació, únicament en planta baixa, del bloc de serveis de nova construcció.

La propietat realitzarà un buidat del mobiliari, etc, abans d'entrar a actuar sobre l'obra.

Com a treballs previs inicials el projecte es contempla l'enderroc dels coberts posteriors, així com els lavabos existents.

El buidat de runes es realitzarà per el carrer Comalach, posteriorment s'aixecarà el paviment existent en la resta de la planta baixa, amb cura de les possibles instal·lacions soterrades.

Es tancaran els elements de comunicació vertical, per tal de protegir las plantes superiors, que s'executaran en fases posteriors.

Donada la dificultat de realitzar un estudi geotècnic, una vegada enderrocades les construccions posteriors, es realitzarà l'excavació amb cura dels possibles elements de sanejament, intentant mantenir la connexió del sanejament al carrer Comalach, altrament es realitzaran cates per tal de conèixer, la realitat del subsòl, amb un informe redactat per un Geòleg, per tal de mantenir o redefinir la fonamentació del bloc annex.

a. Marc normatiu

— Els articles 63, 99 a 102, 116, 117, 122, 124 i 131 a 159 i les Disposicions Addicionals Segona, Tercera i Quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol

Signatura 1 de 2	31/07/2026	Secretaria accidental
ANGELINA FERNANDEZ		
Signatura 2 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	b3a2583bfc84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant LCSP).

— El Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

— El Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques. (Articles vigents després de l'entrada en vigor del Reial decret 817/2009, de 8 de maig).

A efectes de la Llei de Contractes del Sector Públic 9/2017 i la Llei de l'Obra pública 3/2007 es fa constar que el contingut d'aquest projecte constitueix una obra completa susceptible de ser lliurada a l'ús públic general.

b. Planejament vigent:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Qualificació del sòl:

- Pla especial del centre Històric

Article 34. Usos En els edificis catalogats s'admeten els usos indicats en la Fitxa corresponent.

SECCIÓ 3. CASALS

Article 35. Definició Són edificis de dues o tres plantes i, en alguns casos, amb golfes, estructurats en vàries crugies i amb una longitud de façana superior a 10 m, comprnent també el pati i/o el jardí.

En la composició de la façana predominen els espais plens sobre els espais buits, els materials d'acabats són diversos –fàbrica de carreus de pedra, estucats imitant els carreus, esgrafiats o arrebossats i pintats-, i les llindes i brancals de les obertures són, en general, de pedra tallada.

Article 36. Obertures de façana

1. El tipus i composició de les obertures de façana de les plantes pis dels edificis no catalogats seguirà les mateixes pautes establertes per al tipus edificatori de "casa urbana", però les amplades de les obertures de cada planta seran menors que les obertures de la planta immediatament inferior i situades a la mateixa vertical.

2. La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, mesurada entre els brancals més propers, és de 2 m.

Article 37. Jardins i espais lliures

1. Els jardins i espais lliures vinculats als casals no podran ser objecte de parcel·lació ni d'alienació, independent de l'edificació que contenen. Només s'hi permet una construcció auxiliar, l'ocupació de la qual no ultrapassi el 5% de la superfície de la parcel·la, exclosa la part ocupada per l'edifici del casal, i complint les següents condicions:

1.1. Amb una alçada no superior a les tanques perimetrals de l'espai lliure, ni

superior a 3 m, sense que pugui ser destinada a habitatge

1.2. Amb una situació que respecti la vegetació i l'estructura dels jardins.

2. Quan les edificacions existents ultrapassin el 5% de la parcel·la no s'autoritza

cap edificació, però sí la reestructuració i redistribució de les existents dins del

Signatura 1 de 2	ANGELINA FERNANDEZ	31/07/2026	Secretaria accidental	31/07/2026	Interventor accidental
Signatura 2 de 2	Josep Roca i Cufí				

jardí, complint els anteriors apartats 1.1 i 1.2.

Article 38. Usos

S'autoritzen els usos següents:

1. Un habitatge unifamiliar per casal. Habitatge plurifamiliar només si les alteracions a introduir no modifiquen les característiques tipològiques, estructurals, funcionals i artístiques que protegeix aquest Catàleg i, com a màxim, un habitatge per cada planta pis.
2. Comercial en planta baixa i sense possibilitat d'obrir noves obertures o aparadors, i mantenint l'estructura existent.
3. Oficines, hostaler, hotel·ler (no apart-hotel), religiós, educatiu i cultural.

En l'ús hotel·ler la superfície promig de les cambres, exclosos els banys, no serà inferior a 12 m²

2. Objecte del contracte

Reforma i ampliació de l'edifici existent

Superfície actuació :

Justificació de les superfícies

Superfícies Útils

- **Planta nivell -1,00**

Magatzem 48,68m²

subtotal 48,68m²

- **Planta baixa**

Escala 1 10,37m²

Escala 2 11,94m²

Bar 71,39m²

Platea 114,09m²

Escenari 50,13m²

Magatzem 1 4,60m²

Magatzem 2 39,44m²

Pas 13,75m²

Canvis ràpids 3,98m²

Control Escenog. 1,59m²

Cuina 18,39m²

Distribuïdor 28,80m²

Cambra de neteja 2,19m²

Serveis homes 7,50m²

Serveis dones 10,17m²

Serveis minus. 3,40m²

subtotal 391.73m²

Signatura 1 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
ANGELINA FERNANDEZ		
Signatura 2 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí		

	reforma	ampliació
Planta nivell	50,19m2	0m2
Planta Baixa	335,33m2	107,33m2

En quan al CPV del contracte:

- 45210000-2 Treballs de construcció d'immobles
- 45300000-0 Treballs d'instal·lacions en edificis
- 45453000-7 treballs de reparació i reforma general
- 45262700-8 Treballs de transformació d'edificis

Anàlisi Tècnica

Consideracions tècniques i requeriments

Les consideracions tècniques estan expressament establertes en el Projecte tècnic redactat per l'arquitecte Jordi Borràs Climent aprovat definitivament per la Junta de Govern de data 12 de gener de 2026 i en el projecte bàsic redactat per la Sra. Carme Padrosa aprovat per la Junta de Govern Local en la mateixa data.

L'Ajuntament no disposa de mitjans tècnics ni materials, per tal d'executar les obres

3. Anàlisi Econòmica

El pressupost de les obres s'ha efectuat tenint en compte els costos actuals de mà d'obra, dels materials i de la maquinària, per poder formar els preus de les diverses unitats d'obra.

Els esmentats preus unitaris inclouen la part proporcional de les despeses d'assaigs. Aplicant aquests preus als amidaments fets a partir dels plànols del projecte, s'ha elaborat el pressupost de les obres, el qual s'inclou com a document número 4 d'aquest projecte, i es resumeix a continuació:

Aquest pressupost ha estat elaborat amb la base de dades de l'ITEC i inclou els costos de material, ma d'obra, maquinària, el rendiment previst, el benefici industrial i es farà efectiu en base a la partida del **Pressupost municipal 2026** :

Partida pressupostària	Rehabilitació del centro 08.933.632.06
------------------------	--

Aquesta obra te caràcter plurianual per la qual cosa caldrà disposar de la corresponent partida pressupostària per a l'anualitat 2027.

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Projecte rehabilitació 1 fase EL CENTRO

Signatura 1 de 2 ANGELINA FERNANDEZ	31/07/2026	Secretaria accidental	Signatura 2 de 2 Josep Roca i Cufí	31/07/2026	Interventor accidental
--	------------	-----------------------	---------------------------------------	------------	------------------------

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	b3a2583bfc84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026	
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

Promotor: Situació: : Paeria Vella 14

Pressupost executió material

1 fase 1 REFORMA SALA – BAR 155.436,67

- 1.1.- ENDERROCS I DESMUNTATGES 7.142,19
- 1.2.- PAVIMENTS 41.145,43
- 1.3.- TANCAMENTS PRACTICABLES 36.560,83
- 1.4.- INSTAL·LACIONS ENLLUMENAT 10.052,56
- 1.5.- PRE-INSTAL·LACIONS CLIMATITZACIO 5.837,59
- 1.6.- PRE-INSTAL·LACIONS PROTECCIO INCENDIS PB 8.447,17
- 1.7.- FUSTERIA INTERIOR 1.944,65
- 1.8.- PINTURA 9.6 00
- 1.9.- ACABATS 34.706,25

2 fase 1 AMPLIACIO EDIFICI en PB (SERVEIS) 100.113,29

- 2.1.- ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES 10.968,59
- 2.2.- FONAMENS I ESTRUCTURA 20.293,87
- 2.3.- COBERTES 9.159,41
- 2.4.- TANCAMENTS 6.137,76
- 2.5.- PAVIMENTS 6.440,39
- 2.6.- REVESTIMENTS 11.227,53
- 2.7.- TANCAMENTS PRACTICABLES EXTERIORS 10.148,72
- 2.8.- FUSTERIA INTERIOR 3.999,94
- 2.9.- INSTAL·LACIONS 11.857,79
- 2.9.1.- SANEJAMENT 1.174,52
- 2.9.2.- INSTAL·LACIONS AIGUA 2.208,93
- 2.9.3.- INSTAL·LACIONS ELECTRIQUES I ENLLUMENAT 5.178,18
- 2.9.4.- PRE-INSTAL·LACIONS CLIMA+ACS 3.296,16
- 2.10.- SANITARIS 7.318,23
- 2.11.- ACABATS 2.561,06

Signatura 1 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
ANGELINA FERNANDEZ		
Signatura 2 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí		
Secretaria accidental	31/07/2026	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	b3a2583bfcb84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026	
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		

Total: 255.549,96

Puja el pressupost d'execució material a l'expressada quantitat de DOS-CENTS CINQUANTA-CINC MIL CINC-CENTS QUARANTA-NOU EUROS AMB NORANTA-SIS CÈNTIMS.

Pressupost d'execució material	255.549,96
13% Despeses generals	33.221,49
6% benefici industrial	15.332,99
Sub total	304.104,44
21% d'IVA	63.861,93
Total	367.966,37

Valor Estimat

El Tribunal Administratiu Central en matèria contractual, en la seva resolució 1516/2021, ens diu que el 10 per cent de liquidació del contracte d'obres ha de tenir-se en compte per al càlcul del valor estimat, art. 242.4 de la Ley 9/2017, de 8 de novembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), perquè "aquest possible increment del deu per cent sobre el preu inicial ha de considerar-se com a part del preu que podrà satisfer-se".

És a dir el 10 per cent seria un dels components del preu del contracte.

Tenint en compte que es preveuen modificacions corresponents a un 20% del preu inicial del contracte d'acord amb el art.204 de la LCSP, el valor estimat total és:

Pressupost d'execució per contracte	304.104,44
20% modificacions	60.820,88
10%	30.410,44
total	395.335,76

Atès que el valor estimat del contracte és inferior a **500.000 €**, no es requereix **classificació empresarial**, per a la justificació de la solvència tècnica i econòmica del contracte

El **valor estimat del contracte** ascendeix a la quantia de **395.335,76 €** .

Viabilitat

L'entitat disposa de recursos propis suficients per a finançar l'obres i la possibilitat certa de fer-ho sense comprometre les principals variables financeres de la Corporació.

Es tracta d'una obra plurianual i caldrà disposa a l'anualitat 2027 de la partida pressupostària corresponent.

Signatura 2 de 2	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí	31/07/2026
Signatura 1 de 2	Secretaria accidental
ANGELINA FERNANDEZ	31/07/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	b3a2583bfc84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



a. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec al pressupost, amb càrrec a les següents partides pressupostàries:

Partida pressupostària	Rehabilitació del centro 08.933.632.06 (300.777,57€)
---------------------------	--

Atès que es tracta d'una obra plurianual caldrà disposar de la partida corresponent a l'annualitat 2027.

Anualitat 2026	300.777,57 €
Anualitat 2027	67.188,80 €

Vista la incidència de qualsevol tipus de contractació sobre les despeses i ingressos de l'entitat, és essencial, en compliment dels disposat en l'article 4 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera, la valoració de l'estabilitat pressupostària i la sostenibilitat financera d'aquesta.

El principi de sostenibilitat financera, entès com la capacitat de finançament dels compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial, engloba tant el deute financer, com el deute comercial.

La redacció d'aquest apartat es fa en base als informes d'intervenció que formen part de l'expedient d'aprovació dels pressupostos municipal per l'any 2026.

ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA

☐ Sense repercussions

Per no suposar despeses addicionals a les pressupostades en l'exercici corrents ni en els futurs

☐ Amb repercussions

SOTENIBILITAT FINANCERA

☐ Sense repercussions

Per estar finançat amb recursos corrents o, en el seu cas, per haver estat valorada prèviament l'operació financera.

☐ Amb repercussions

Signatura 2 de 2	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí	31/07/2026
Signatura 1 de 2	Secretaria accidental
ANGELINA FERNANDEZ	31/07/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	b3a2583bfcb84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



4. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

S'utilitza el **procediment obert simplificat, atès que es tracta d'un** contractes d'obres, que compleix les dues condicions següents:

- Que el seu valor estimat sigui igual o inferior a 2.000.000 d'euros en el cas de contractes d'obres,
- Que entre els criteris d'adjudicació previstos en el plec no hi hagi cap avaluable mitjançant judici de valor o, d'haver-los, la seva ponderació no superi el vint-i-cinc per cent del total.

b. Qualificació del contracte

Es tracta d'un contracte d'obres, d'acord amb el que s'estableix l'art. 13 de la LCSP:

1. Són contractes d'obres els que tenen per objecte un dels següents:
 - a) L'execució d'una obra, aïllada o conjuntament amb la redacció del projecte, o la realització d'algun dels treballs que enumera l'annex I.
 - b) La realització, per qualsevol mitjà, d'una obra que compleixi els requisits que fixa l'entitat del sector públic contractant que exerceixi una influència decisiva en el tipus o el projecte de l'obra.
2. Per «obra» s'entén el resultat d'un conjunt de treballs de construcció o d'enginyeria civil, destinat a complir per si mateix una funció econòmica o tècnica, que tingui per objecte un bé immoble. També es considera «obra» la realització de treballs que modifiquin la forma o substància del terreny o del seu vol, o de millora del mitjà físic o natural.
3. Els contractes d'obres es refereixen a una obra completa, entenent per aquesta la susceptible de ser destinada a l'ús general o al servei corresponent, sense perjudici de les ampliacions de què pugui ser objecte posteriorment, i comprenen tots i cadascun dels elements que siguin necessaris per utilitzar l'obra.

c. Anàlisi d'execució per lots

L'article 99 de la LCSP 9/2017 de Contractes del Sector Públic en el seu apartat 3 indica que "Sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'ha de preveure la realització independent de cadascuna de les seves parts mitjançant la seva divisió en lots, ...

No obstant això, l'òrgan de contractació pot no dividir en lots l'objecte del contracte quan hi hagi motius vàlids, que s'han de justificar degudament en l'expedient". En aquest sentit es proposa contractar l'obra sense fraccionament en lots, atès per obtenir un cost adequat i òptim, agrupant activitats i equips de treball, de manera

Signatura 2 de 2	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí	31/07/2026
Signatura 1 de 2	Secretaria accidental
ANGELINA FERNANDEZ	31/07/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	b3a2583bfc84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



que, la seva divisió en lots, provocaria el sobre cost de l'execució de les obres, duplicant equips i alentint la tasca de supervisió en haver de contractar diferents formes de treball.”

d. Durada

La durada del contracte es fixa en un termini màxim de quatre mesos.

e. Criteris d'adjudicació

1. Oferta econòmica

- Valoració en funció de la baixa oferta respecte del tipus de licitació: fins a 90 punts.

Es prendrà com a criteri la Directriu 1/2020 de la Direcció General de Contractació Pública de la Generalitat, i s'atorgarà la màxima puntuació a la oferta amb preu més econòmic i la resta es valorarà segons la fórmula següent:

$$P_v = \left\{ 1 - \left[\frac{O_v - O_m}{IL} \right] \times \left[\frac{1}{VP} \right] \right\} P$$

- **P_v** = Puntuació de l'oferta a Valorar
- **O_v** = Oferta a Valorar
- **O_m** = Oferta Millor (oferta més econòmica)
- **IL** = Import de Licitació
- **VP** = Valor de ponderació, en aquest cas s'aplicarà **un 1**
- **P** = Puntuació (en aquest cas **90 punts**)

El major import de la baixa sobre el preu del contracte IVA inclòs serà valorat amb 70 punts, atribuint-se a les restants ofertes la puntuació que resulti procedent, pel procediment de la regla de tres directa.

La proposta de baixa s'encapçalarà amb l'import total de la mateixa, aquesta a més haurà d'estar degudament justificada mitjançant la identificació de les partides del projecte executiu sobre les que es proposa la baixa i els nous preus oferts.

1. Millora del termini de garantia de les obres: fins a 10 punts.

Aquest criteri es valorarà fins a un màxim de 10 punts . La puntuació s'atorgarà als licitadors que ofereixin incrementar en anys sencers el termini de garantia de les obres, que és d'1 any, en funció del següent escalat:

Signatura 2 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
Josep Roca i Cufí		
Signatura 1 de 2	31/07/2026	Secretaria accidental
ANGELINA FERNANDEZ		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	b3a2583bfc84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Termini mínim	Increment	Puntuació
1 any	4 anys	10 punts
1 any	3 anys	8 punts
1 any	2 anys	5 punts
1 any	1 any	2 punts
1 any	0 anys	0 punts

PUNTUACIÓ TOTAL PE: 100 punts

5. Conclusions

S'estima adient la celebració d'aquest contracte d'obres per procediment obert simplificat

Els projectes tècnics abans esmentats formaran part del Plec tècnic.

Castelló d'Empúries, a la data de la signatura electrònica

Tècnica d'Administració General

Interventor de fons accidental

Àngels Fernández i Vicente

Josep Roca i Cuffí

Signatura 1 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
ANGELINA FERNANDEZ		
Signatura 2 de 2	31/07/2026	Interventor accidental
Josep Roca i Cuffí		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	b3a2583bfc84957ba2138612d9f219f001	Data document: 31/07/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

