



INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I LA IDONEÏTAT DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER LA REDACCIÓ DEL PROJECTE EXECUTIU DE CONSOLIDACIÓ ESTRUCTURAL DEL EDIFICI NOU SEGLE

De conformitat amb els articles 28 i 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP):

1. Antecedents

L'any 1993 es va cedir a l'Ajuntament de Premià de Mar l'edifici situat al carrer del Segle número 9 del mateix municipi. Es tracta d'un edifici de 3 plantes situat en un solar de 104 m2, de les quals la planta baixa estava destinada a botiga amb menjador i cuina, la planta primera utilitzada com a magatzem amb dos dependències i la planta segona distribuïda amb 4 habitacions (Edifici del Nou Segle).

Des de la seva adquisició no s'ha realitzat cap actuació per millorar l'espai. Només s'han dut a terme petits treballs urgents de manteniment (apuntament puntual, sanejament forats per evitar entrada d'aigua, etc).

Amb el pas dels anys l'edifici ha anat envellint i actualment pateix greus problemes estructurals i de filtracions d'aigua.

L'edifici del Nou Segle està inclòs al catàleg del patrimoni arquitectònic ambiental històric de Premià de Mar. Segons la fitxa normativa recollida al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:

El seu grau de protecció és C: Façana. Aquelles unitats on la protecció recau principalment a les façanes que donen a la via pública, en tota la seva alçada.

Façana: Conservació integral de la seva forma i estructura
Admet restauració i reutilització
Es mantindran la composició de les grans obertures de planta baixa i primera (encara que es reformin les fusteries)
Conservació del remat

Interior: Admet tot tipus de restauració i reutilització mentre aquestes no afectin a la composició de façana, essent preferible la utilització de plantes lliures a planta baixa i primera.

2. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la prestació del servei per l'estudi de patologies i la redacció del projecte executiu de consolidació estructural de l'edifici situat al carrer del Segle 9 de Premià de Mar, construït segons cadastre l'any 1884, amb referència cadastral número 6436609DF4963N0001AM.

Caldrà valorar la intervenció en l'estructura interior, en funció del grau d'afectació que presenti per determinar el tipus d'actuació a dur a terme, ja sigui reparació puntual, reconstrucció o inclús enderroc parcial, donat que a dia d'avui no s'ha fixat el programa

Signatura 1 de 1
Ivan Guardiola Medina
27/08/2026
Arquitecte Serveis Territorials



Per descargar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació e3c2b5ac05b447aa9995eb505e04c786001

Url de validació <https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



funcional de cara a una rehabilitació integral de l'edifici per la seva posada en funcionament, així com l'anàlisi i resolució de les patologies existents.

Pel que fa als serveis, la intervenció garantirà el correcte funcionament de la xarxa de recollida d'aigües pluvials, i el subministrament d'energia elèctrica i d'aigua potable.

El projecte es redactarà de manera que altres tècnics diferents al/s autor/s puguin dirigir l'execució de les obres.

Els codis CPV d'aquest contracte de conformitat amb el Reglament CE 213/2008 de la Comissió, de 28 de novembre de 2007, pel qual es modifica el Reglament CE 2195/2002 del Parlament europeu i el Consell pel qual s'aprova el Vocabulari comú dels contractes públics (CPV), i les Directives 2004/17/CE i 2004/18/CE del Parlament europeu i el Consell sobre els procediments dels contractes públics, pel que fa referència a la revisió del CPV, són:

- 71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería i planificación

3. Necessitats que motiven l'objecte del contracte

D'acord amb l'article 197 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU), "les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial."

El mal estat de l'edifici del Segle fa necessària una actuació estructural per garantir l'estabilitat i estanqueïtat del edifici i evitar danys més greus. L'abast del projecte és la descripció de les obres necessàries per la consolidació estructural i l'estanqueïtat dels espais identificats a la documentació gràfica annexa. Les prestacions a satisfer pel servei a contractar són les següents:

I) PROJECTE BÀSIC

Pel que fa al projecte bàsic, és la fase del treball en la que es defineixen de manera precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i justificació de solucions concretes.

El seu contingut és suficient per sol·licitar la llicència municipal o altres autoritzacions administratives, però insuficient per dur a terme la construcció.

D'acord amb l'Annex I del Reial Decret 314/2006, Codi tècnic de l'Edificació i segons documents del COAC (Col·legi oficial arquitectes de Catalunya), s'estableix el següent contingut mínim:

a. Memòria descriptiva i justificativa.

1. Dades generals: Identificació i objectes i agents que intervenen en el projecte
2. Informació prèvia:

☐ Antecedents i condicionaments de partida



- ☐ Requisits normatius
- ☐ Condicions de l'emplaçament i entorn físic
- ☐ Serveis urbans
- ☐ Intervencions i estudis previs realitzats
- ☐ Antecedents històrics

3. Descripció del projecte:

- ☐ Descripció general de l'edifici, programa de necessitats, ús característic de l'edifici i altres usos previstos, relació amb l'entorn.
- ☐ Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i d'altres normes
- ☐ Descripció de patologies i deficiències
- ☐ Descripció general dels paràmetres que determinen les previsions tècniques a considerar en el projecte respecte al sistema estructural, el sistema de compartimentació, el sistema envoltant, el sistema d'acabats, el sistema d'acondicionament ambiental i el de serveis.

4. Prestacions de l'edifici: exigències del CTE a garantir en funció de les característiques de l'edifici

- ☐ Condicions de funcionalitat de l'edifici
- ☐ Seguretat estructural
- ☐ Seguretat en cas d'incendi
- ☐ Seguretat d'utilització i accessibilitat
- ☐ Salubritat
- ☐ Protecció contra el soroll
- ☐ Estalvi d'energia.
- ☐ Altres requisits de l'edifici

b. Normativa aplicable

Justificació del compliment d'altres reglaments obligatoris no realitzada en el punt anterior, i justificació del compliment dels requisits bàsics relatius a la funcionalitat d'acord amb l'establert en la seva normativa específica tan d'edificació com d'urbanització.

c. Documentació gràfica

1. Definició estat actual de l'element
2. Definició arquitectònica de l'edifici

d. Documents i projectes complementaris, si s'escau:

1. Estudi topogràfic
2. Estudi geotècnic
3. Projecte d'Infraestructures comuns de Telecomunicacions
4. Estudi de Seguretat i Salut o Estudi Bàsic
5. Informe de patologies o informe de l'estat de l'edifici
6. Altres

e. Pressupost (aproximat).



II) PROJECTE D'EXECUCIÓ

Pel que fa al projecte d'execució, és la fase del treball en la que es defineixen de manera precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i justificació de solucions concretes.

El seu contingut és suficient per dur a terme la intervenció, una vegada obtingut el preceptiu visat col·legial.

L'article 12 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (en endavant ROAS), classifica les obres locals ordinàries, segons el seu objecte i la naturalesa, en els grups següents:

1. Obres de primer establiment, reforma o gran reparació.
2. Obres de reparacions menors.
3. Obres de conservació i manteniment.

La declaració de ruïna en alguns supòsits podrà comportar l'obligació de rehabilitar i el seu abast total o parcial, en els termes indicats a l'informe vinculant de l'Administració autonòmica, amb les determinacions que, segons el supòsit, corresponguin, el que comportarà la redacció del corresponent projecte bàsic i d'execució.

D'acord amb l'article 24 del ROAS, en relació amb el protocol de restauració de patrimoni de la Generalitat de Catalunya s'estableix el següent contingut:

a. Memòria general.

1. Dades generals: Identificació, objecte i agents que intervenen en el projecte
2. Informació prèvia
 - ☐ Antecedents i condicionaments de partida
 - ☐ Requisits normatius
 - ☐ Condicions de l'emplaçament i entorn físic
 - ☐ Serveis urbans
3. Memòria i antecedents històrics
4. Intervencions arqueològiques prèvies, si és el cas
5. Estudis previs realitzats, si és el cas
6. Estat actual de l'element
7. Fotografies de l'estat actual
8. Descripció de patologies i deficiències
9. Criteris globals d'intervenció
10. Proposta d'intervenció i justificació de les solucions adoptades
11. Descripció del programa funcional, usos i relació de superfícies, si és el cas
12. Serveis afectats
13. Replanteig del projecte
14. Prestacions davant exigències del CTE a garantir en funció de la intervenció:
 - ☐ Condicions de funcionalitat de l'edifici
 - ☐ Seguretat estructural
 - ☐ Seguretat en cas d'incendi



☐ Seguretat d'utilització i accessibilitat

☐ Salubritat

☐ Protecció contra el soroll

☐ Estalvi d'energia.

☐ Altres requisits de l'edifici

15. Descripció i requisits dels sistemes

☐ Treballs previs

☐ Sustentació

☐ Sistema estructural

☐ Sistema envoltant, compartimentació i acabats.

☐ Sistemes de condicionament, instal·lacions i serveis

☐ Equipament

b. Normativa aplicable Justificació del compliment d'altres reglaments obligatoris i justificació del compliment dels requisits bàsics relatius a la funcionalitat d'acord amb l'establert en la seva normativa específica.

c. Documentació gràfica

1. Plànols d'emplaçament

2. Planimetria històrica

3. Plànols estat actual de l'element

4. Plànols de proposta de conservació i restauració dels elements

5. Plànols de proposta de recerca arqueològica, si és el cas

6. Altra documentació gràfica segons intervenció

d. Plec de condicions

7. Plec de clàusules administratives

8. Plec de condicions tècniques particulars

e. Amidaments

f. Pressupost detallat

g. Documents i projectes complementaris

☐ Estudi de Seguretat i Salut (o Estudi Bàsic segons escaigui)

☐ Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició

☐ Pla de control de qualitat

☐ Estudi d'impacte ambiental, si s'escau

☐ Altres estudis derivats de la intervenció: estudi historicoartístic, estudi físico-constructiu, estudi arqueològic, projecte museològic, altres...

4. Insuficiència de mitjans personals

Cal contractar el servei de redacció del projecte de consolidació estructural i la anàlisi de les patologies existents a l'edifici del Segle, que requereix de la participació de tècnics especialistes en estructures i intervenció en edificis catalogats.



5. Preu del contracte/pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació és de 14.693,93€ IVA exclòs (17.779,66 € IVA inclòs), desglossat de la següent manera:

1	PROJECTE BÀSIC	35%	9.573,66 €
1.1	Estudis previs	7%	1.914,73 €
1.2	Avantprojecte	14%	3.829,47 €
1.3	Document Projecte bàsic	14%	3.829,47 €
2	PROJECTE D'EXECUCIÓ	30%	8.206,00 €
2.1	Memòria	4,50%	1.230,90 €
2.2	Plànols	16,50%	4.513,30 €
2.3	Plec de condicions	1,50%	410,30 €
2.4	Estat d'amidaments	4,50%	1.230,90 €
2.5	Pressupost	3%	820,60 €
	TOTAL CONTRACTE		17.779,66 €

Valor estimat del contracte

El VEC és de 14.693,93€ IVA exclòs, i s'ha calculat de la manera següent:

Concepte	Base imposable
Pressupost base de licitació	14.693,93 €
Pròrrogues del contracte	0,00 €
Supòsits de modificació previstos en el PCAP (<10%)	0,00 €
Prestacions addicionals (article 168.e de la LCSP)	0,00 €
Total	14.693,93 €

6. Aplicació pressupostària

L'aplicació pressupostària per fer front a la despesa és: 6001.93301.6220000 "Consolidació estructural i estanqueïtat - edifici Nou Segle" (projecte 2026/2/6001/1).

7. Termini d'execució del contracte

La durada del contracte es divideix en dues fases: redacció del projecte bàsic i redacció del projecte d'execució.

El termini previst per a la redacció del projecte bàsic és de 8 setmanes a partir de la signatura del contracte, amb un lliurament intermig de l'avantprojecte en un termini de 6 setmanes.

El termini previst per la redacció del projecte d'execució és de 8 setmanes a partir del lliurament del projecte bàsic, amb les següents fites o terminis parcials:



- Lliurament del projecte executiu (maqueta): 6 setmanes a partir del lliurament del projecte bàsic.
- Lliurament Projecte Executiu Definitiu: 2 setmanes a partir de les revisions del projecte executiu maqueta.

Aquest terminis inclouen les justificacions i correccions necessàries de l'equip redactor per a donar resposta a totes les revisions (tant les inicials com les successives, així com les que puguin derivar-se de les revisions emeses per l'Ajuntament.

8. Elecció del procediment de licitació

El procediment de licitació és el contracte menor amb publicitat.

9. Selecció d'empreses: Documents habilitants

Les empreses o persones licitadores han de disposar del títol d'arquitecte, segons el que disposen els articles 2 i 10 de la Llei d'ordenació de l'edificació (LOE).

10. Selecció d'empreses: Concreció dels requisits de solvència

REQUISITS DE SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

Es podrà acreditar per algun dels mitjans següents:

☐ Pòlissa d'assegurança per riscos professionals (RC), vigent, amb un import de cobertura igual o superior al valor estimat del contracte, vigent fins a la fi del termini de presentació d'ofertes, per un import no inferior al valor estimat del contracte, aportant a més el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

☐ Volum anual de negocis en l'àmbit d'activitats corresponents a fi del contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles, per un import no inferior al valor estimat del contracte.

REQUISITS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA

Caldrà l'adscripció d'un arquitecte/a responsable del contracte amb la següent experiència específica:

- titulació habilitant per a l'exercici de l'arquitectura;
- experiència mínima de 5 anys en redacció de projectes d'intervenció en edificis existents;
- haver redactat almenys 2 projectes amb actuacions de consolidació o reforç estructural;
- almenys 1 projecte d'intervenció en edifici protegit, catalogat o amb valor patrimonial.

11. Subcontractació



S'entén que l'autor del document principalment ha de ser l'adjudicatari i es poden subcontractar feines complementaris puntuals com poden ser els càlculs estructurals.

12. Selecció d'ofertes: criteris de valoració

CRITERIS OBJECTIUS DE VALORACIÓ AUTOMÀTICA O MITJANÇANT FORMULA MATEMÀTICA

13.1.OFERTA ECONÒMICA: 30 PUNTS

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{2 \cdot IL} \right)$$

P_i: punts de l'oferta i
P: punts del criteri preu
O_i: preu de l'oferta i
O_m: preu de la millor oferta
IL: import de licitació

13.2 EXPERIÈNCIA ADDICIONAL DE L'EQUIP ADSCRIT: 30 Punts.

No seran objecte de valoració com a criteri d'adjudicació els treballs que hagin estat utilitzats pel licitador per acreditar el compliment dels requisits mínims de solvència tècnica o professional.

- 5 punts per cada projecte addicional de consolidació/reforç estructural en edifici existent, fins a 10 punts.
- 5 punts per cada projecte addicional en edifici protegit/catalogat, fins a 10 punts.
- 5 punts per cada projecte addicional que incorpori simultàniament intervenció estructural i solucions d'estanqueïtat/humitats, fins a 10 punts.

13.3 MILLORES: 40 PUNTS

13.3.1 Reducció del termini (fins a 15 punts)

Es valorarà el compromís de reducció de termini total pel lliurament del projecte (previst en 8+8 setmanes), a raó de 5 punts per setmana de reducció, fins a 15 punts.

13.3.2 Incorporació de metodologia BIM en la documentació de l'edifici (fins a 10 punts)

Es valorarà el compromís del licitador d'elaborar i lliurar un model BIM de l'edifici que permeti integrar la informació gràfica i alfanumèrica relativa a l'estat actual, les patologies identificades i les actuacions de consolidació estructural i estanqueïtat projectades.

El model haurà d'incloure, com a mínim, els elements estructurals i constructius directament relacionats amb les actuacions de consolidació estructural i estanqueïtat, així com els principals elements de l'envolupant i de la coberta afectats per la intervenció.

El model de l'estat actual tindrà, amb caràcter general, un nivell de desenvolupament LOD 200, podent assolir LOD 300 en aquells elements dels quals es disposi d'informació suficient.

El model de l'estat projectat haurà d'assolir un nivell de desenvolupament mínim LOD 300 en els elements objecte de la intervenció.

El model haurà d'incorporar, com a mínim, la identificació dels elements, la seva classificació i la informació necessària per a la correcta comprensió de les solucions projectades.

El model es lliurarà en format obert i interoperable IFC, juntament amb la documentació necessària per a la seva correcta consulta i utilització. Així mateix, es podrà requerir el lliurament del model en el format natiu del programari utilitzat, quan sigui necessari per garantir-ne la traçabilitat i utilitat.

El model BIM haurà de ser coherent amb la resta de documentació gràfica i escrita del projecte. En cas de discrepància, prevaldrà la documentació contractual del projecte segons l'ordre de prelación establert en els plecs.

El lliurament del model BIM tindrà caràcter contractual quan hagi estat ofertat per l'adjudicatari.

- 10 punts: model BIM de l'estat actual i de l'estat projectat, incloent, com a mínim, els elements estructurals, envolupant, cobertes i els elements directament afectats per les actuacions de consolidació i estanqueïtat.
- 5 punts: model BIM exclusivament de l'estat projectat, incloent, com a mínim, els elements estructurals, envolupant, cobertes i els elements directament afectats per les actuacions de consolidació i estanqueïtat.

13.3.3 Redacció de separata del projecte per formació de reserva d'espai per ascensor (15 punts)

Es valorarà el compromís del licitador de redactar separata del projecte que defineixi les obres necessàries per la formació d'una reserva d'espai i la fonamentació que possibiliti la posterior instal·lació d'un ascensor adaptat a l'edifici. La separata arribarà al grau de definició de projecte d'execució.

13. Documentació facilitada per l'ajuntament

Per part de l'Ajuntament es facilita la següent documentació:

- Annex I: Fitxa del Catàleg de Béns Protegits del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Mar (POUM).
- Annex II: Estat actual en format dwg.
- Annex III: fotografies d'estat actual.

Els plànols i la documentació gràfica i fotogràfica de l'edifici facilitats per l'Ajuntament tenen caràcter merament informatiu i es posen a disposició dels licitadors únicament als efectes de facilitar l'elaboració i presentació de les seves ofertes. En conseqüència, el seu contingut no té caràcter contractual ni vinculant, i correspon al licitador efectuar, en el marc dels treballs objecte del contracte, les comprovacions, verificacions, amidaments i aixecaments que siguin necessaris per determinar amb precisió l'estat actual de l'edifici i redactar el projecte d'execució).

14. Documentació a presentar pels licitadors

- Oferta econòmica
- Documentació acreditativa de la solvència econòmica, per algun dels mitjans





següents:

- ☐ Pòlissa d'assegurança per riscos professionals (RC), vigent, amb un import de cobertura igual o superior al valor estimat del contracte, vigent fins a la fi del termini de presentació d'ofertes, per un import no inferior al valor estimat del contracte, aportant a més el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.
- ☐ Volum anual de negocis en l'àmbit d'activitats corresponents a fi del contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles, per un import no inferior al valor estimat del contracte.
- Documentació acreditativa de la solvència tècnica o professional
 - ☐ Identificació i compromís d'adscripció del tècnic/a responsable del contracte, mitjançant una declaració signada pel licitador en què s'identifiqui la persona proposada, amb indicació del nom i cognoms, i es manifesti el compromís d'adscriure-la a l'execució del contracte durant tota la seva vigència.
 - ☐ Acreditació de la titulació habilitant, mitjançant còpia del títol oficial d'Arquitecte/a o document acreditatiu equivalent que habiliti per a l'exercici de la professió d'arquitecte/a.
 - ☐ Acreditació de l'experiència mínima de cinc (5) anys en la redacció de projectes d'intervenció en edificis existents, mitjançant currículum vitae del tècnic/a proposat i una relació dels principals projectes redactats, amb indicació, com a mínim, de l'objecte del projecte, ubicació, promotor, any de redacció i actuacions principals realitzades. Aquesta experiència podrà acreditar-se mitjançant certificats del promotor o client, contractes, certificats de bona execució o altra documentació suficient que permeti verificar-ne la realitat i les característiques.
 - ☐ Acreditació de la redacció d'un mínim de dos (2) projectes amb actuacions de consolidació o reforç estructural, mitjançant una relació específica dels projectes que compleixin aquest requisit, amb indicació de l'objecte, ubicació, promotor, any de redacció i descripció de les actuacions de consolidació o reforç estructural. Aquesta experiència haurà d'acreditar-se mitjançant certificats del promotor o client, contractes, certificats de bona execució o altra documentació que permeti verificar de manera suficient el compliment del requisit.
 - ☐ Acreditació de la redacció d'almenys un (1) projecte d'intervenció en un edifici protegit, catalogat o amb valor patrimonial, mitjançant una relació del projecte corresponent, amb indicació de l'edifici, ubicació, promotor, any de redacció i descripció de la intervenció, així com de la seva condició de bé protegit, catalogat o amb valor patrimonial. Aquesta experiència haurà d'acreditar-se mitjançant certificats del promotor o client, contractes, certificats de bona execució o documentació equivalent que permeti verificar-ne el compliment.
- En cas que l'experiència acreditada correspongui a projectes executats en el si d'una empresa, estudi o equip professional, el licitador haurà d'acreditar que el/la tècnic/a proposat/da va participar efectivament en la seva redacció i indicar, en la mesura necessària, l'abast de la seva intervenció.
- Documentació acreditativa de l'experiència addicional de l'equip adscrit, si s'escau. Es podrà acreditar de la mateixa manera que el requisit de solvència tècnica o





professional. No seran objecte de valoració com a criteri d'adjudicació els treballs que hagin estat utilitzats pel licitador per acreditar el compliment dels requisits mínims de solvència tècnica o professional.

- Si s'escau, declaració signada pel licitador amb compromís de reducció de termini total pel lliurament del projecte.
- Si s'escau, declaració signada pel licitador amb compromís d'elaborar i lliurar un model BIM de l'edifici, de l'estat actual i de l'estat projectat.
- Si s'escau, declaració signada pel licitador amb compromís de redactar separata del projecte que defineixi les obres necessàries per la formació d'una reserva d'espai i la fonamentació que possibiliti la posterior instal·lació d'un ascensor adaptat a l'edifici.

15. Termini per presentació de les ofertes

Les ofertes es podran presentar fins el dia 14 de setembre, inclòs.

Document signat electrònicament

Signatura 1 de 1
Ivan Guardiola Medina
27/08/2026
Arquitecte Serveis Territorials

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
	Codi Segur de Validació	e3c2b5ac05b447aa9995eb505e04c786001	
	Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	