



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A) ANTECEDENTS

El Projecte de reforma i ampliació del Monestir de Sant Feliu de Guíxols per ubicar-hi el Museu Carmen Thyssen (Edificació i Museografia) (67102021000010) que va ser aprovat definitivament pel PLE en data 16 d'abril de 2024 (PLE2024000005)

- ☐ La separata del projecte anterior anomenat com a projecte bàsic i executiu d'instal·lació de plaques solars per el museu Carmen Thyssen
- ☐ La voluntat de l'equip de govern de procedir a l'execució d'aquest projecte adaptant-lo a la capacitat i gestió financera actual de l'ajuntament que no permet la seva licitació i execució total.
- ☐ La necessitat de redactar una separata del projecte global que compleixi amb la disponibilitat financera i que el seu resultat, entre d'altres, pugui ser considerat una obra completa.
- ☐ La redacció i aprovació d'aquesta separata.

B) OBJECTE DEL CONTRACTE

Executar les obres de reforma del Monestir (no inclou ampliació) per ubicar-hi el museu Carmen Thyssen, segons el projecte aprovat.

Aquest projecte inclou la construcció i instal·lació d'un ascensor sobre una part de l'edifici del Monestir d'aproximadament 5 metres quadrats dels quals l'ajuntament no en té la disponibilitat (resta pendent de la modificació d'un conveni de cessió amb el Bisbat de Girona que està en tràmit)

La licitació inclou la construcció i instal·lació d'aquest ascensor, els licitadors hauran de tenir en compte que el pressupost del projecte inclou aquest ascensor i que, en funció de la signatura de la modificació del conveni, l'ajuntament podrà decidir si l'executa o no i en cas de decidir no executar-lo l'adjudicatari no tindrà dret a indemnització.

L'import de construcció i instal·lació d'aquest ascensor constarà en el Plec Tècnic.

C) DURADA DEL CONTRACTE

Segons el projecte la durada de les obres és de 18 mesos

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Divisió: 45000000-7

Grup: 45200000-9

Categoria: 45212000-6

Codi CPV: 45212000-6 - Trabajos de construcción de edificios relacionados con el ocio, los deportes, la cultura y el alojamiento y restaurantes

E) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL, I ECONÒMICA I FINANCERA

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

a) Solvència econòmica i financera.

La que correspongui legalment (art 87 de la LCSP, 9/2017)

b) Solvència tècnica o professional.

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP), per als contractes d'obres de valor estimat igual o superior a 500.000 € és requisit indispensable la classificació de l'empresa contractista en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte que ja ha estat especificada el l'apartat D d'aquesta memòria.

A banda de la classificació empresarial, aquest plec preveu en l'apartat T.3 la dotació mínima de mitjans personals d'equip tècnic a destinar a l'obra.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

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

F.1) Justificació dels criteris escollits per l'adjudicació del contracte.

Els criteris d'adjudicació s'han escollit atenent al tipus d'obra a executar.

Oferta econòmica (50 punts): es considera el criteri de major pes atès que permet optimitzar la utilització dels recursos públics, mantenint la lliure competència entre els licitadors.

Increment del termini de garantia (10 punts): es valora positivament l'assumpció d'un període de garantia superior al mínim legal, ja que incrementa la qualitat de l'obra executada i reforça el compromís del contractista amb la correcta execució dels treballs.

Reducció del termini d'execució (10 punts): aquest criteri respon a la necessitat de garantir el compliment dels terminis derivats de les subvencions que financen l'actuació, sempre que la reducció sigui tècnicament viable i adequadament justificada.

Oferta tècnica (30 punts): es pretén valorar el coneixement del projecte, la qualitat de la planificació de l'obra, la identificació dels riscos d'execució i les mesures de gestió ambiental proposades pels licitadors, aspectes que incideixen directament en la correcta execució del contracte.

F.2) Criteris d'adjudicació.

a) Preu de l'oferta Fins a 50 punts

S'atorgarà la puntuació màxima (50 punts) a l'oferta que suposi un import més baix, i per tant, a l'oferta amb major baixa respecte al tipus de licitació.

La puntuació per a la resta d'ofertes s'obtindrà en cada cas aplicant la següent fórmula:

$$POi = \text{MaxP} \times \frac{(PBL - Oi)}{(PBL - MO)} = \text{MaxP} \times \frac{BOi}{BMO}$$

POi : Puntuació de l'oferta valorada

MaxP : Puntuació màxima

PBL : Pressupost base de licitació

Oi : Oferta a valorar

MO : Millor oferta

BOi : Baixa de l'oferta a valorar

BMO : Baixa de la millor oferta

No es considerarà cap oferta que superi l'import màxim previst o tipus de licitació.

b) Increment de garantia Fins a 10 punts

En la proposta econòmica que han de presentar les empreses licitadores s'hi haurà d'incloure el compromís signat pel representant legal de l'empresa de dur a terme les ampliacions de garantia proposades en el cas de resultar adjudicatària de l'obra.

Es valorarà amb 2,5 punts per cada any d'ampliació del termini legal d'1 any, amb un màxim de 4 anys (48 mesos).

c) Reducció del termini d'execució Fins a 10 punts



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

Donada la necessitat de compliment dels terminis de justificació de les subvencions concedides relacionades amb l'execució de les obres d'aquest contracte, es contempla com a aspecte puntuable la reducció del termini d'execució de les obres establert segons projecte (18 mesos).

Es considera un màxim de reducció en 2 mesos (8 setmanes), i es puntuarà a raó de 1,25 punts per setmana, fins a un màxim de 8 setmanes (10 punts en total).

La reducció de termini proposada s'haurà d'acompanyar, de manera obligatòria amb un *Pla d'Obres (Planning)*, degudament detallat per capítols d'obra, en la que es justifiqui la reducció de termini.

d) Oferta tècnica..... Fins a 30 punts

La proposta tècnica, farà referència, necessàriament, als apartats que es relacionen seguidament i haurà de donar resposta als ítems corresponents, els quals seran objecte de valoració d'acord amb la sistemàtica següent:

1. Anàlisi del projecte, planificació i gestió de l'obra..... Fins a 25 punts

L'ofertant presentarà una anàlisi del projecte amb identificació dels aspectes que poden ser conflictius tant pel manteniment del termini d'execució com de la dificultat d'execució, i que contempli les mesures a adoptar per prevenir o fer front a les dificultats d'execució detectades. L'exposició haurà de ser esquemàtica i clara.

Important: En cap cas els licitadors podran fer esment, en aquest apartat, a cap proposta de reducció del termini d'execució de les obres; fer-ho significarà l'exclusió del licitant del procés de licitació.

1.1 Coneixement i anàlisi del projecte (fins a 5 punts)

Es valorarà:

Identificació de les característiques principals de l'obra.
Coneixement de les singularitats constructives.
Comprensió de les dificultats tècniques del projecte.

Valoració: Excel·lent 5 punts, Bona 4 punts, Correcta entre 2 i 3 punts, insuficient entre 0 i 1 punt.

1.2 Identificació de riscos i dificultats d'execució (fins a 8 punts)

Es valorarà:

Identificació dels riscos tècnics.
Identificació dels riscos de termini.
Identificació de possibles interferències.
Valoració de les activitats crítiques.

Valoració: Excel·lent entre 7 i 8 punts, Bona entre 5 i 6 punts, Correcta entre 3 i 4 punts, insuficient entre 0 i 2 punts.

1.3 Mesures preventives i organització dels treballs (fins a 8 punts)



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

Es valorarà:

Coherència de les mesures proposades.
Capacitat de resposta davant incidències.
Organització dels recursos.
Coordinació entre activitats.

Valoració: Excel·lent entre 7 i 8 punts, Bona entre 5 i 6 punts, Correcta entre 3 i 4 punts, insuficient entre 0 i 2 punts.

1.4 Claredat i coherència de la planificació (fins a 4 punts)

Es valorarà:

Presentació.
Coherència temporal.
Relació entre activitats.
Facilitat d'interpretació.

Valoració: Excel·lent 4 punts, Bona 3 punts, Correcta entre 2 punts, insuficient entre 0 i 1 punt.

2. Ambientalització i gestió mediambiental..... Fins a 5 punts

L'ofertent identificarà els aspectes amb incidència ambiental més significatius del projecte, tant aquells que hi queden resolts com aquells altres que consideri millorables. En base a aquesta identificació l'ofertent haurà de desenvolupar les propostes següents:

2.1 Reducció de l'impacte ambiental (fins a 3 punts)

L'ofertent presentarà un màxim de 3 millores concretes per reduir l'impacte mediambiental negatiu que es pugui produir durant l'execució de les obres i per causa d'aquestes. Les millores no suposaran sobre cost addicional per a l'Ajuntament.

S'aportarà, per a cadascuna d'elles, una breu descripció, la justificació de l'aplicació en l'obra i els beneficis de la seva aplicació indicant els vectors ambientals sobre els que incideix.

Es valorarà:

Aplicabilitat real de les mesures proposades.
Benefici ambiental.
Innovació.
Contribució a la reducció d'emissions, soroll, pols, consum energètic i consum d'aigua.

Valoració: Excel·lent 3 punts, Bona 2 punts, Correcta 1 punt, insuficient 0 punts.

2.2 Proposta de gestió del pla de residus de l'obra Fins a 2 punts

L'ofertent presentarà una proposta conjunta per millorar la gestió de residus de l'obra amb



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

l'objectiu de minimitzar residus, reaprofitar materials, reciclar residus i minimitzar consums de materials, amb la corresponent descripció, la justificació de la seva aplicació en obra, la seva eficiència i els beneficis que aporta.

Es valorarà:

Mesures de minimització de residus.
Reutilització de materials.
Reciclatge.
Millora de la gestió prevista al projecte.

Valoració: Excel·lent 2 punts, Bona 1,5 punts, Correcta 1 punt, insuficient 0 punts.

F.3) Condicions especials d'execució.

Atès a les subvencions concedides relacionades amb l'execució de les obres d'aquest contracte, s'ha de considerar els terminis de finalització i justificació de les obres de les corresponents resolucions d'atorgament.

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

9.197.990,30 €

Determinació del preu: Tant alçat

Finançament: 24 33600 63200 Inversions Thyssen

Finançament escenari 1 distribució anual de certificacions					
2026	2 mesos	329.634,26	RC	220240007214	329.634,26
2027	12 mesos	6.490.629,37	RC	220230045632	90.163,81
			RC	220240007214	70.365,74
			RC	220240017687	1.500.000,00
			RC	220269000101	1.100.000,00
			RC	220260000027	268.939,00
				a futurs 2027	3.461.160,82
2028	4 mesos	2.377.726,67	RC	220240007215	800.578,04
			RC	220240009549	208.262,73
				a futurs 2028	1.368.885,90
	1 mes	919.799,03		a futurs 2028	919.799,03
Total 19 mesos		10.117.789,33			10.117.789,33

10%
liquidació

En aquests 19 mesos estan comptats els 18 mesos del termini d'execució de les obres previst en el projecte i l'1 mes previst per, un cop acabades les obres, poder liquidar-les.

De la mateixa manera en l'import de 10.117.789,33 € està inclòs el PBL (9.197.990,30 €) més el possible 10 % de liquidació de les obres (919.799,03 €)



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

Expedient d'abast plurianual: SI

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Pressupost base de la licitació:	7.601.644,88 €, IVA a part
Modificacions del contracte:	1.520.328,98 €, IVA a part
Pressupost de la resta de "fases"	3.102.615,50 €, IVA a part
VEC amb possibles modificacions de contracte:	12.224.589,36 €, IVA a part

I) NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'equip de govern municipal ha manifestat la seva voluntat de procedir a la licitació de les obres de reforma del Monestir (no ampliació) contingudes a la separata del Projecte de reforma i ampliació del Monestir de Sant Feliu de Guíxols per ubicar-hi el Museu Carmen Thyssen (Edificació i Museografia)

Es considera convenient i oportú licitar aquestes obres, el que suposarà una consolidació i reutilització parcial de l'edifici utilitzant els espais amb el màxim rendiment, adequant-lo a la normativa actual per poder ser utilitzat com edifici públic destinat a museu.

És per això que es considera justificada la necessitat del contracte.

J) INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

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

No correspon informar respecte la insuficiència de mitjans, ja que no es tracta d'un contracte de serveis.

K) DIVISIÓ EN LOTS

No.
Impossibilitat de més d'un adjudicatari en el mateix àmbit d'obra

L) MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

L.1) Relatives a l'import del contracte:

Atenent a la complexitat del projecte es preveu que es pugui modificar l'import del contracte adjudicat en un 20%, sempre que concorri alguna o varies de les següents circumstàncies:

- Que els estudis geotècnics i/o topogràfics no hagin reflectit exactament la realitat.
- Que l'adaptació de les escomeses de serveis, les instal·lacions, la pavimentació o qualsevol element de reforma suposi la realització d'actuacions més enllà de les previstes en el projecte.
- Que l'estructura de l'edifici requereixi l'adaptació de les obres previstes
- Adaptació del projecte a instal·lacions desconegudes.
- Quan existeixi variació entre els estudis aportats per les companyies de serveis o previstes en la redacció dels projectes i la seva actualització per l'execució de les obres.
- Per les variacions de la realitat física de les obres en curs, produïdes per inclemències meteorològiques i que no siguin atribuïbles a la mala praxi en la gestió de l'obra.
- Adaptació de les obres a requeriments normatius i/o organitzatius no tinguts en compte en el projecte.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

Segons l'article 204. de la Llei 9/2017 LCSP, les modificacions del contracte no poden ser superiors al 20% del preu inicial.

L.2) Relatives al termini d'execució del contracte:

Es considera que es podrà modificar (ampliar) el termini d'execució de les obres establert a causa de:

L'execució d'obres/actuacions previstes en l'apartat anterior (L.1).

La necessitat de posposar obres/actuacions projectades que puguin afectar o interferir a activitats, actes o exposicions ja programats per l'Ajuntament; donada la limitació amb part de l'edifici amb ús de museu i donat que l'edifici afronta amb carrers de concurrència pública habitual.

Totes les possibles modificacions de termini derivades d'afectacions o interferències de l'Ajuntament seran avaluades conjuntament per la Direcció Facultativa de les obres i el responsable del contracte d'aquesta Direcció.

M) GARANTIES I TERMINI DE GARANTIA

Garantia Provisional: No

Garantia Definitiva 5%:

Garantia complementària: No Percentatge:

N) SUBCONTRACTACIÓ

Es contempla la possibilitat de subcontractar part del contracte dins dels límits legalment establerts.

O) COMITÈ D'EXPERTS

No és necessària la constitució de comitè d'experts per a valorar l'oferta, ja que els criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor són inferiors al 50% del total.

P) REVISIÓ DE PREUS

En la data d'emissió d'aquest document no es contempla.

Q) RESPONSABLE DEL CONTRACTE

El responsable del contracte serà la Direcció de l'Obra, tal i com preveu el contracte de serveis relacionat.

R) PENALITATS

El contractista està obligat a complir tots els terminis que s'estableix en aquest plec i en la seva oferta.

Atenent als terminis d'obligat compliment de justificació de les subvencions relacionades amb les obres, es considera que si l'empresa contractista, per causes imputables a ella mateixa, incomplís el termini final d'execució previst en aquest plec o qualsevol dels terminis parcials previstos en la seva oferta, l'Ajuntament podrà acordar la resolució del contracte amb pèrdua de la fiança o la imposició d'una penalitat diària de **1.000 euros per a cada dia d'endarreriment (dies naturals)**.

S'estableixen unes penalitats superiors a les establertes en l'article 193 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, considerant el greuge que suposaria l'incompliment del termini d'execució previst i, per tant, de justificació de les subvencions atorgades.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

S) FACTURACIÓ

L'empresa contractista tindrà dret a l'abonament de l'obra executada mitjançant certificacions mensuals subscriptes per la direcció tècnica i degudament conformades pels serveis tècnics municipals.

D'acord amb l'article 148 del RDL 1098/01, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, no es podrà ometre la redacció de l'esmentada certificació mensual pel fet que, en algun mes, l'obra realitzada hagi estat de petit volum o fins i tot nul·la, a menys que l'administració hagi acordat la suspensió de l'obra.

Aquestes certificacions s'hauran de presentar a l'Ajuntament dins dels 10 primers dies del mes immediatament posterior al que fa referència.

L'empresa adjudicatària presentarà factures mensuals que coincidiran amb l'import de les certificacions emeses per la direcció d'obra.

És imprescindible posar a la factura el número d'expedient i fase a la que es refereix, així com el número d'operació comptable que l'Ajuntament hagi facilitat a l'empresa adjudicatària.

El proveïdor no podrà facturar per cap concepte ni servei que no estigui expressament contractat.

L'empresa contractista serà responsable i aniran a càrrec seu l'execució de partides no incloses en el projecte i que no hagin estat ordenades per la direcció de l'obra o els tècnics municipals competents, i en tinguin constància escrita.

T) ALTRES

T.1 Documentació de consulta:

Les empreses licitadores tindran a la seva disposició la següent documentació de consulta:

- Separata del projecte de reforma i ampliació de l'edifici del Monestir de Sant Feliu de Guíxols per ubicar-hi el Museu Carmen Thyssen

T.2 Documentació a presentar per les empreses licitadores per a valorar les ofertes tècniques:

Les empreses licitadores hauran de presentar una memòria tècnica en la que hauran d'incloure tots els extrems necessaris per a valorar els aspectes tècnics valorables exposats en l'apartat F d)

La màxima extensió de la memòria no podrà ser superior a 30 pàgines DIN-A4, a una sola cara, en Arial 11.

L'increment del número de pàgines sobre el límit citat no implicarà l'exclusió de l'oferta, però sí que només es tingui en consideració la informació continguda en les citades pàgines establertes com a límit. Per tant, tota aquella informació de l'oferta que excedeixi del límit de pàgines especificat no serà objecte de valoració ni puntuació.

T.3 Equip tècnic a adscriure a l'obra:

L'empresa adjudicatària a les obres té l'obligació d'adscriure a l'obra el personal necessari per a dur a terme les tasques segons el projecte i en el termini d'execució establerts i/o oferts.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

En qualsevol cas, l'empresa adjudicatària haurà d'adscriure a l'obra el següent **equip tècnic mínim**:

Funcions	Titulació requerida	Experiència mínima	% Dedicació a l'obra
Delegat de l'obra	Arquitecte (o titulació superior equivalent)	10 anys	20 %
Cap d'obra	Arquitecte tècnic (o titulació superior equivalent)	5 anys	60 %
Encarregat d'obra	Ensenyament secundari obligatori o grau mig de formació professional	10 anys	100 %
Responsable de seguretat i salut	Tècnic de nivell intermedi o superior en prevenció de riscos laborals	5 anys	20 %
Responsable de qualitat i responsable de la gestió ambiental	Enginyer superior o tècnic de titulació equivalent	5 anys	20 %

El delegat d'obra pot assumir diferents funcions (amb un màxim de 3 funcions) sempre que no superi el 100 % de la dedicació.

L'empresa adjudicatària haurà d'acreditar l'experiència mínima exigida en obres similars a les que es preveuen amb aquest contracte de tots i cadascú dels mitjans personals detallats en la taula anterior mitjançant la presentació dels seus currículum vitae.

D'acord amb l'article 76 de la LCSP 9/2017 aquesta obligació té caràcter de condicions essencial del contracte i es podran imposar penalitats en cas que es demostrï que s'incompleix aquest deure, de la forma que s'estableix en aquest plec. Qualsevol modificació que es realitzi sobre les persones designades s'haurà de comunicar prèviament a l'ajuntament, el qual haurà de donar la seva conformitat.

T.4 Subvencions:

Es té constància de diverses subvencions destinades a aquesta actuació.

T.5 Actuacions de companyies de xarxes de serveis

A tenir en compte pels licitadors en relació a les actuacions que obligatòriament hauran d'anar a càrrec de les diferents companyies de xarxes de serveis:

1. Les empreses licitadores hauran de tenir en compte en el preu de licitació els costos de totes les actuacions previstes en el projecte i/o estudis de companyies adjunts, que obligatòriament hauran d'executar-se per part de les companyies de xarxes de serveis que en siguin titulars o concessionàries:
 - Treballs d'obra mecànica de nova implantació o de modificació de la xarxa existent en servei
 - Supervisió tècnica de les noves instal·lacions

Aquestes actuacions, que han de realitzar-se obligatòriament per les diferents companyies de xarxes de serveis, han estat incloses en el pressupost del present contracte d'obres.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000080

2. Si amb les obres ja iniciades, i per causa de necessitat de modificacions de les actuacions previstes en el projecte, fossin necessàries actuacions no previstes en el projecte que obligatòriament haguessin d'anar a càrrec de les diferents companyies de serveis, l'empresa adjudicatària facturarà aquests nous conceptes a l'Ajuntament per import dels pagaments efectuats a les companyies de serveis sense aplicació de la baixa d'adjudicació.
3. Pel que fa a treballs d'obra civil relacionats amb els punts anteriors, l'empresa adjudicatària els facturarà a l'Ajuntament, ja sigui en aplicació dels preus unitaris del pressupost adjudicat o dels nous preus acordats (preus contradictoris), amb aplicació de la baixa d'adjudicació.

Sant Feliu de Guíxols, 27 de juliol de 2026