



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA: Secretaria General	EXPEDIENT NÚM.: URB/2025/324	DOCUMENT NÚM.: SG1AI01CH
ASSUMPTE: Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona		

ACTA DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ PER A LA LECTURA DELS INFORMES EMESOS I RATIFICACIÓ DE LES PROPOSTES DE CLASSIFICACIÓ I D'ADJUDICACIÓ EN RELACIÓ A LA LICITACIÓ PER A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE BÀSIC I D'EXECUCIÓ, PER A LA REFORMA I AMPLIACIÓ DE L'EDIFICI DEL BALNEARI ULLASTRES PER A LA IMPLEMENTACIÓ DEL CENTRE DE REFERÈNCIA D'EDUCACIÓ I SENSIBILITZACIÓ AMBIENTAL (CRESU), AL MUNICIPI DE TONA

IDENTIFICACIÓ DE LA SESSIÓ

Dia: 27 de març de 2026

Hora : 13:00 hores

Lloc : Ajuntament de Tona – Sala Vermelló

Acte no públic

HI ASSISTEIXEN:

President: Sr. Lluís Ges Parés (Alcalde)

Vocals: Sr. Antoni Fajardo Graupera (Secretari-Jurídic)

Sr. Carlos Javier Linares Torres (Interventor)

Sra. Berta Auferil Piella (Tècnica de Medi Ambient)

Sr. David Pujol Vila (Arquitecte Tècnic)

Secretària: Sra. Immaculada Selva Selva (Tècnica Auxiliar Administrativa Adjunta a Secretaria)

ASSESSORA TÈCNICA

Assisteix com assessora tècnica la Sra. Maria Tejedor Bonastre

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

1) En primer lloc, la Secretària de la mesa presenta als membres de la mesa assistents a l'acte, convocats mitjançant Decret de l'Alcaldia de data 25 de març de 2026.

2) Seguidament, la Secretaria de la mesa recorda antecedents de l'expedient de contractació de la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona, segons es relaciona:

a) En data 11 de febrer de 2026, la Sra. Maria Tejedor Bonastre emet informe de valoració de les ofertes presentades pels licitadors amb les conclusions següents :

“Conclusions

1. Atès l'anterior, tenen la consideració d'anormalment baixes les ofertes presentades pels següents licitadors:

- ANDREA SOLE ALONSO
- COR ASOC SL

2. D'acord amb la disposició 14.4 del PCAP, quan alguna oferta presenti presumpció d'anormalitat, es requerirà a l'empresa licitadora perquè justifiqui i desglossi de manera raonada i detallada el baix nivell dels preus o costos, o qualsevol altre paràmetre sobre la base del qual s'hagi definit l'anormalitat. L'empresa licitadora disposarà d'un termini de cinc (5) dies hàbils per presentar la informació i la documentació que acreditin la viabilitat de la seva proposició.”

b) En data 13 de febrer de 2026 es requereix a la Sra. Andrea Solé Alonso i a l'empresa Cor Asoc SL per tal que en un termini de 5 dies hàbils presentin una justificació adequada de les circumstàncies que els permeten executar la seva oferta en el condicions presentades i amb els criteris que s'assenyalen sobre aquest tema a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. El termini va finalitzar el dia 20 de febrer de 2026.

c) En el termini esmentat, la Sra. Andrea Solé Alonso i l'empresa Cor Asoc SL presenten la justificació requerida.

d) En data 26 de febrer de 2026 la Sra. Maria Tejedor Bonastre emet informe en relació a la justificació presentada per la Sra. Andrea Solé Alonso i per l'empresa Cor Asoc SL, així com la classificació de les propostes presentades i proposta d'adjudicació, amb les conclusions següents :

“CONCLUSIONS

1. Valorats els documents justificatius presentats per les empreses “ANDREA SOLÉ ALONSO” i “COR ASOC SL”, s'observa que justifiquen i desglossen de manera raonada i detallada el baix nivell dels preus presentats. Les justificacions de les ofertes presentades no es basen en pràctiques inadequades des d'una perspectiva tècnica, econòmica o jurídica ni vulneren aparentment les normatives aplicables.
2. En conseqüència, **s'accepten les justificacions** anormals o desproporcionades de les ofertes presentades per les empreses “ANDREA SOLÉ ALONSO” i “COR ASOC SL”.
3. D'acord amb els criteris d'adjudicació del contracte definits en el PCAP, l'empresa **ANDREA SOLÉ ALONSO**, amb una oferta de 49.411,00€ (IVA exclòs), és la que ha assolit una major puntuació (100p) i es proposa l'acceptació d'aquesta com a empresa adjudicatària, d'acord amb la classificació i resultant l'oferta primer classificada.”



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA:

Secretaria General

EXPEDIENT NÚM.:

URB/2025/324

DOCUMENT NÚM.:

SG1AI01CH

ASSUMPTE:

Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

e) En data 3 de març de 2026 es reuneix novament la mesa de contractació per procedir a la lectura de l'informe emès, en data 26 de febrer de 2026, en relació a la justificació presentada per la Sra. Andrea Solé Alonso i per l'empresa Cor Asoc SL, així com la classificació de les propostes presentades i proposta d'adjudicació, acordant el següent:

“Primer.- Proposar a l'Òrgan de contractació la següent classificació de les propostes presentades a la licitació de la contractació de la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona, segons la relació següent :

1	ANDREA SOLE ALONSO
2	COR ASOC SL
3	MANCIÑEIRAS/PARES ARQUITECTES ASSOCIATS SLP
4	SOM OPEN ENERGY SL
5	CLAUDA ARQUITECTURA I TÈCNICA SLP
6	JOAN VALLS MATHEU
7	LABAULA ARQUITECTES SCCLP
8	EDAB ARQUITECTURA SLP
9	FEU I GODOY ARQUITECTES SLP
10	RAIZDE3, S.L.
11	UTE VIGO
12	VERTICAL PROXER SLP
13	UTE BOTET SABOYA
14	INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A. UNIPERSONAL (INCOSA)
15	CAAS ARQUITECTES SLPu
16	UTE MERITXELL INARAJA ARQUITECTA SLP + MIXITÉ

L'Òrgan de contractació haurà de requerir al primer classificat la presentació de la documentació assenyalada al Plec de Clàusules Administratives Particulars. En cas de no presentar-se la documentació requerida s'entendrà que la licitadora ha retirat la seva oferta, i es podrà exigir-li el 3% del pressupost de licitació (IVA exclòs). En aquest cas es demanarà la presentació de la documentació a l'empresa licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

Tercer.- Donar publicitat de la present Acta al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Tona.”

“Sol·licitud de revisió de la justificació d’ofertes anormalment baixes

Àrea d'Urbanisme, Serveis Territori

Contracte: Servei de redacció del projecte bàsic i executiu per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implantació del Centre de Referència d'Educació Ambiental (CRESU)

Primer

Segon

Tercer

Quart

Aquest compromís comporta necessàriament la realització de diverses tasques tècniques especialitzades i la satisfacció de les corresponents taxes de certificació.



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA:

Secretaria General

EXPEDIENT NÚM.:

URB/2025/324

DOCUMENT NÚM.:

SG1AI01CH

ASSUMPTE:

Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

Cinquè

Que de l'anàlisi de les justificacions econòmiques aportades per les ofertes inicialment considerades anormalment baixes es desprèn **que els costos associats a l'assoliment del certificat BREEAM Excellent no es troben detallats ni acreditats de manera suficient** en el desglossament econòmic presentat.

En particular, les justificacions examinades es limiten a referir-se a imports associats al suport tècnic relacionat amb la certificació ambiental, però **no consta una identificació clara dels costos reals derivats de l'obtenció efectiva de la certificació BREEAM**, ni tampoc de les taxes oficials associades al registre i certificació del projecte.

Sisè

A títol orientatiu, i amb l'únic objectiu de facilitar una correcta valoració de la viabilitat econòmica de les ofertes, es fa constar que, segons **preus habituals de mercat de consultories especialitzades en certificació ambiental d'edificis**, l'assoliment d'un certificat **BREEAM ES Excellent en fase de projecte** acostuma a comportar la realització d'estudis i treballs tècnics com els següents:

Estudi o servei tècnic

Cost orientatiu de mercat

Consultoria BREEAM fase projecte i preavaluació ~8.500 €

Anàlisi de riscos naturals i ecologia (ECA / biodiversitat) ~5.000 €

Anàlisi de cicle de vida (ACV / LCA) ~6.900 €

Simulació d'il·luminació natural i modelització de confort

tèrmic interior ~5.800 €

A aquests imports cal afegir les **taxes oficials de registre i certificació BREEAM**, que depenen de la superfície de l'edifici i que habitualment es troben en un rang aproximat de:

1.700 € – 6.200 €

Per tant, el cost total associat a l'obtenció d'una certificació **BREEAM Excellent en fase de projecte** pot situar-se orientativament en un rang aproximat de **20.000 € a 30.000**

€, depenent de les característiques concretes del projecte i dels crèdits necessaris per assolir aquest nivell de certificació.

Aquesta estimació es basa en **preus habituals de mercat de consultoria especialitzada en certificació ambiental d'edificis**.

Setè

En conseqüència, de la documentació analitzada **no es desprèn de manera clara que els costos necessaris per assolir aquest nivell de certificació hagin estat adequadament incorporats o justificats en les ofertes considerades anormalment baixes**, especialment pel que fa a:

- consultoria especialitzada en certificació BREEAM,
- estudis ambientals i anàlisi tècniques associades,
- simulacions energètiques i de confort ambiental,
- taxes oficials de certificació.

Vuitè

D'acord amb l'article **149 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic**, quan una oferta es considera anormalment baixa l'òrgan de contractació ha de comprovar que aquesta **inclou tots els costos necessaris per a l'execució correcta del contracte i és econòmicament viable**.

En aquest sentit, la justificació acceptada hauria d'acreditar de manera suficient que l'oferta incorpora **tots els costos necessaris per assolir el nivell de certificació ambiental compromès**, així com la disponibilitat dels recursos tècnics necessaris per garantir-ne l'assoliment.

SOL·LICITA

Primer

Que es revisi l'informe de valoració de les justificacions d'ofertes anormalment baixes corresponent a l'expedient **URB/2025/324**.

Segon

Que es verifiqui expressament si les ofertes inicialment considerades anormalment baixes incorporen adequadament **tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent**, incloent les taxes oficials de certificació i els estudis tècnics associats.

Tercer

Que, en cas de constatar-se que aquests costos **no han estat adequadament justificats o incorporats en les ofertes**, es procedeixi a revisar la seva admissibilitat d'acord amb el que disposa l'article 149 de la LCSP.

RESERVA DE DRETS

Aquesta part formula la present instància amb la voluntat de facilitar una revisió tècnica adequada del procediment i garantir la correcta aplicació dels principis de **igualtat, transparència i concurrència** en la contractació pública.



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA: Secretaria General	EXPEDIENT NÚM.: URB/2025/324	DOCUMENT NÚM.: SG1AI01CH
ASSUMPTE: Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona		

No obstant això, **en cas que no es procedeixi a revisar adequadament la viabilitat econòmica de les ofertes afectades**, aquesta part es reserva expressament l'exercici de **les accions i recursos administratius o jurisdiccionals que resultin procedents**, incloent la possible impugnació del procediment d'adjudicació en defensa dels seus drets i interessos legítims.”

3) La Secretària de la mesa demana a la Sra. Maria Tejedor Bonastre que doni a conèixer l'informe tècnic de requeriment de justificació dels cost BBEAM ES, de data 10 de març de 2026, amb el següent contingut :

“INFORME REQUERIMENT DE JUSTIFICACIÓ

Exp. núm.	URB/2025/324
Assumpte:	Informe tècnic de requeriment de justificació cost BREEAM ES
Contracte:	Projecte bàsic i d'execució per a la Reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implantació del Centre de Referència d'Educació Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

ANTECEDENTS

- Per Decret d'alcaldia de data 18 de desembre de 2025 s'aprova el Plec de Clàusules Administratives Particulars i el Plec de Prescripcions Tècniques, amb el següent pressupost de licitació:

– Pressupost Base (sense IVA)	82.476,07 €
– IVA (21%)	17.319,98 €
– Pressupost Base de Licitació (IVA inclòs)	99.796,05 €
- En data 5 de febrer de 2026 es constitueix la mesa de contractació i qualificació de la documentació presentada mitjançant l'eina de sobre digital, corresponent al sobre únic «documentació administrativa, proposició econòmica i criteris quantificables de forma automàtica», per a la contractació de la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implantació del centre de referència d'educació i sensibilització ambiental (CRESU), al municipi de Tona.
- En data 11 de febrer de 2026, l'arquitecta municipal emet informe de valoració de les ofertes presentades on conclou que tenen la consideració d'anormalment baixes les ofertes presentades pels següents licitadors:
 - ANDREA SOLE ALONSO

- COR ASOC SL

L'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO, va presentar oferta amb un import de 49.411,00€ + 10.376,31€ d'IVA, essent un total de 59.787,31€ IVA inclòs, i la totalitat de les 2 millores proposades.

L'empresa COR ASOC SL, va presentar oferta amb un import de 49.900,00€ + 10.479,00€ d'IVA, essent un total de 60.379,00€ IVA inclòs, i la totalitat de les 2 millores proposades.

D'acord amb la disposició 14.4 del PCAP, es va requerir a les empreses licitadores per presentar la informació i la documentació que acredités la viabilitat de la seva proposició, en un termini de cinc (5) dies hàbils.

4. En data 18 de febrer de 2026, amb nº de registre 670, l'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO presenta documentació per justificar l'oferta econòmica presentada.
5. En data 19 de febrer de 2026, amb nº de registre 685, l'empresa COR ASOC SL presenta documentació per justificar l'oferta econòmica presentada.
6. En data 3 de març de 2026, a les 13:00h es reuneix la MESA DE CONTRACTACIÓ PER A LA CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES PRESENTADES A LA LICITACIÓ PER A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE BÀSIC I D'EXECUCIÓ, PER A LA REFORMA I AMPLIACIÓ DE L'EDIFICI DEL BALNEARI ULLASTRES PER A LA IMPLEMENTACIÓ DEL CENTRE DE REFERÈNCIA D'EDUCACIÓ I SENSIBILITZACIÓ AMBIENTAL (CRESU), AL MUNICIPI DE TONA I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ. D'acord amb l'informe tècnic d'acceptació de justificació de les baixes presentades es proposa a l'òrgan de contractació l'adjudicació del contracte a la sra. Andrea Solé Alonso. Es dona publicitat al perfil del Contractant.
7. En data 5 de març de 2026, amb nº de registre 915, Xavier Botet Campderrós presenta al·legacions al procediment de contractació. Sol·licita que es verifiqui expressament si les ofertes inicialment considerades anormalment baixes incorporen adequadament **tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent**, incloent les taxes oficials de certificació i els estudis tècnics associats.

FONAMENTS DE DRET

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

VALORACIÓ DEL COST DE LA MILLORA BREEAM ES

1. El Plec de Prescripcions Tècniques estableix en l'apartat 3.1:

3.1 Resum de les característiques de l'actuació

Reforma edifici Ullastres: 377,95 m²

Ampliació obra nova: 250 m²

Pèrgola interconnexió: 150 m²

Actuacions puntuals al parc: 12.900 m² (superfície total del parc).

Import d'execució per contracte de les obres compreses en el projecte objecte del present contracte no podrà ser superior a 1.699.842,22 € (IVA inclòs)

Termini màxim de redacció dels projectes: 6 mesos pel projecte.

2. D'acord amb la clàusula 14.1 del PCAP es defineix com a millora, entre d'altres:

Certificat provisional BREEAM ES – fase de projecte. (màxim 50 punts)

La millora implica:

- a) incorporar a l'equip un assessor BREEAM ES



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA:
Secretaria General**EXPEDIENT NÚM.:**
URB/2025/324**DOCUMENT NÚM.:**
SG1AI01CH**ASSUMPTE:**

Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

b) registrar el projecte incloent els costos

c) l'obtenció del certificat provisional (fase de projecte).

El projecte preveu la construcció d'un nou volum a edificar així com la rehabilitació d'un edifici existent. L'esquema a utilitzar serà el BREEAM ES NOVA CONSTRUCCIÓ.

Cal dissenyar el projecte per tal que assoleixi la classificació desitjada. Segons la classificació mínima que tindrà el projecte, s'estableix una gradació en la puntuació:

Puntuació

5 punts
15 punts
40 punts
50 punts

Classificació mínima del projecte

Correcte
Bo
Molt bo
Excel·lent

3. Atès el que disposa el punt 3.4 del PCAP, en el preu es consideraran inclosos els tributs, les taxes, els cànon de qualsevol tipus que siguin d'aplicació, així com totes les despeses que s'originin com a conseqüència de les obligacions establertes en aquest plec que s'han de complir durant l'execució del contracte.
4. Determinació de costos objectivables:
- La rehabilitació de l'edifici Ullastres comporta una rehabilitació i ampliació d'una edificació de superfície construïda total inferior als 1.000m².
 - Dels 3 apartats que implica la millora, en aquesta fase s'exigeix el registre i l'obtenció del certificat provisional (fase de projecte) i la incorporació de l'assessor BREEAM ES.
 - Segons "Tarifario edición 27-BREEAM ES", el Registre (b) i el Certificat provisional (c) corresponen a un cost de **1.760€**:

	SUPERFICIE CONSTRUÏDA <1.000 m ²	SUPERFICIE CONSTRUÏDA ≥1.000 m ² - <5.000 m ²	SUPERFICIE CONSTRUÏDA ≥5.000 m ² - <30.000 m ²	SUPERFICIE CONSTRUÏDA ≥30.000 m ²
Registro y Certificado Provisional (Fase Diseño)	1.760 €	3.040 €	6.240 €	11.040 €
Certificado Final (Fase Post-Construcción)	440 €	760 €	1.560 €	2.760 €
TOTAL	2.200 €	3.800 €	7.800 €	13.800 €

L'empresa COR ASOC SL presenta en l'ANEXO 9-3 coste BREEAM, una partida específica pel registre i obtenció del Certificat Provisional:

Cuotas certificación Breeam Nueva Construcción			
Concepto	Precio (Sin Iva)	Un.	Total
Breeam Nueva Construcción (<1000 m2)			
- Registro y Certificado Provisional (Fase diseño)	1.760 €	1	1.760 €
- Certificado final (Fase post-construcción)	440 €	-	- €

5. El cost d'incorporació de l'assessor BREEAM ES és difícilment objectivable, però ambdues empreses licitadores presenten honoraris al respecte i es consideren proporcionats d'acord amb la dimensió, pressupost i característiques del projecte. COR ASOC SL planteja uns honoraris de 9.920€ per la consultoria BREEAM ES, mentre que l'empresa Andrea Solé Alonso destina 5.800,00€ als honoraris del suport tècnic orientat a l'assoliment dels objectius ambientals vinculats al compromís BREEAM ES Excellent ofert com a millora.

CONCLUSIONS

1. En data 5 de març de 2026, amb nº de registre 915, Xavier Botet Campderrós presenta al·legacions al procediment de contractació: sol·licita que es verifiqui expressament si les ofertes inicialment considerades anormalment baixes incorporen adequadament tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent, incloent les taxes oficials de certificació i els estudis tècnics associats.
2. Havent revisat novament les justificacions econòmiques de les ofertes inicialment considerades anormalment baixes i per tal de donar una resposta més objectiva a l'al·legant, es considera pertinent demanar un aclariment a l'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO de la justificació dels costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent, pel que fa al cost del registre i l'obtenció del Certificat Provisional."

4) D'acord amb l'informe esmentat es requereix a la Sra. Andrea Solé Alonso la presentació d'un aclariment de la justificació dels costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excel·lent, pel que fa al cost del registre i l'obtenció del Certificat provisional.

5) En data 20 de març de 2026 la Sra. Andrea Solé Alonso presenta documentació.

6) La Secretària de la Mesa, demana a la Sra. Maria Tejedor Bonastre que doni a conèixer a la Mesa l'informe Tècnic de resposta de l'al·legació, emès en data 24 de març de 2026, amb el contingut següent:

"INFORME RESPOSTA AL·LEGACIÓ

Exp. núm. URB/2025/324
Assumpte: Informe tècnic de resposta a l'al·legació presentada per part de Xavier Botet i Albert Saboya.

Contracte: Projecte bàsic i d'execució per a la Reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implantació del Centre de Referència d'Educació Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

ANTECEDENTS



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA: Secretaria General	EXPEDIENT NÚM.: URB/2025/324	DOCUMENT NÚM.: SG1AI01CH
ASSUMPTE: Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona		

1. Per Decret d'alcaldia de data 18 de desembre de 2025 s'aprova el Plec de Clàusules Administratives Particulars i el Plec de Prescripcions Tècniques, amb el següent pressupost de licitació:

– Pressupost Base (sense IVA)	82.476,07 €
– IVA (21%)	17.319,98 €
– Pressupost Base de Licitació (IVA inclòs)	99.796,05 €

2. En data 5 de febrer de 2026 es constitueix la mesa de contractació i qualificació de la documentació presentada mitjançant l'eina de sobre digital, corresponent al sobre únic «documentació administrativa, proposició econòmica i criteris quantificables de forma automàtica», per a la contractació de la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implantació del centre de referència d'educació i sensibilització ambiental (CRESU), al municipi de Tona.

3. En data 11 de febrer de 2026, l'arquitecta municipal emet informe de valoració de les ofertes presentades on conclou que tenen la consideració d'anormalment baixes les ofertes presentades pels següents licitadors:

- ANDREA SOLE ALONSO
- COR ASOC SL

L'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO, va presentar oferta amb un import de 49.411,00€ + 10.376,31€ d'IVA, essent un total de 59.787,31€ IVA inclòs, i la totalitat de les 2 millors proposades.

L'empresa COR ASOC SL, va presentar oferta amb un import de 49.900,00€ + 10.479,00€ d'IVA, essent un total de 60.379,00€ IVA inclòs, i la totalitat de les 2 millors proposades.

D'acord amb la disposició 14.4 del PCAP, es va requerir a les empreses licitadores per presentar la informació i la documentació que acredités la viabilitat de la seva proposició, en un termini de cinc (5) dies hàbils.

4. En data 18 de febrer de 2026, amb nº de registre 670, l'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO presenta documentació per justificar l'oferta econòmica presentada.
5. En data 19 de febrer de 2026, amb nº de registre 685, l'empresa COR ASOC SL presenta documentació per justificar l'oferta econòmica presentada.
6. En data 3 de març de 2026, a les 13:00h es reuneix la MESA DE CONTRACTACIÓ PER A LA CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES PRESENTADES A LA LICITACIÓ PER A LA REDACCIÓ DEL PROJECTE BÀSIC I D'EXECUCIÓ, PER A LA REFORMA I AMPLIACIÓ DE L'EDIFICI DEL BALNEARI ULLASTRES PER A LA IMPLEMENTACIÓ DEL CENTRE DE REFERÈNCIA D'EDUCACIÓ I SENSIBILITZACIÓ AMBIENTAL

(CRESU), AL MUNICIPI DE TONA I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ. D'acord amb l'informe tècnic d'acceptació de justificació de les baixes presentades es proposa a l'òrgan de contractació l'adjudicació del contracte a la sra. Andrea Solé Alonso. Es dona publicitat al perfil del Contractant.

7. En data 5 de març de 2026, amb nº de registre 915, Xavier Botet Campderrós presenta al·legacions al procediment de contractació. Sol·licita que es verifiqui expressament si les ofertes inicialment considerades anormalment baixes incorporen adequadament **tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent**, incloent les taxes oficials de certificació i els estudis tècnics associats.
8. En data 10 de març de 2026, l'arquitecta municipal requereix un aclariment a l'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO de la justificació dels costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent, pel que fa al cost del registre i l'obtenció del Certificat Provisional.
9. En data 20 de març de 2026, amb registre d'entrada 1198, ANDREA SOLÉ ALONSO presenta documentació en resposta al requeriment.

FONAMENTS DE DRET

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

AL·LEGACIÓ PRESENTADA

L'al·legació presentada sol·licita que es verifiqui expressament si les ofertes inicialment considerades anormalment baixes incorporen adequadament tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent, incloent les taxes oficials de certificació i els estudis tècnics associats.

VALORACIÓ DEL COST DE LA MILLORA BREEAM ES I JUSTIFICACIONS PRESENTADES

1. El Plec de Prescripcions Tècniques estableix en l'apartat 3.1:
3.1 Resum de les característiques de l'actuació
Reforma edifici Ullastres: 377,95 m²
Ampliació obra nova: 250 m²
Pèrgola interconnexió: 150 m²
Actuacions puntuals al parc: 12.900 m² (superfície total del parc).
Import d'execució per contracte de les obres compreses en el projecte objecte del present contracte no podrà ser superior a 1.699.842,22 € (IVA inclòs)
Termini màxim de redacció dels projectes: 6 mesos pel projecte.
2. D'acord amb la clàusula 14.1 del PCAP es defineix com a millora, entre d'altres:

Certificat provisional BREEAM ES – fase de projecte. (màxim 50 punts)

La millora implica:

- d) incorporar a l'equip un assessor BREEAM ES
- e) registrar el projecte incloent els costos
- f) l'obtenció del certificat provisional (fase de projecte).

El projecte preveu la construcció d'un nou volum a edificar així com la rehabilitació d'un edifici existent. L'esquema a utilitzar serà el BREEAM ES NOVA CONSTRUCCIÓ.

Cal dissenyar el projecte per tal que assoleixi la classificació desitjada. Segons la classificació mínima que tindrà el projecte, s'estableix una gradació en la puntuació:



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA:
Secretaria General**EXPEDIENT NÚM.:**
URB/2025/324**DOCUMENT NÚM.:**
SG1A101CH**ASSUMPTE:**

Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

Puntuació

5 punts
15 punts
40 punts
50 punts

Classificació mínima del projecte

Correcte
Bo
Molt bo
Excel·lent

3. Atès el que disposa el punt 3.4 del PCAP, en el preu es consideraran inclosos els tributs, les taxes, els cànon de qualsevol tipus que siguin d'aplicació, així com totes les despeses que s'originin com a conseqüència de les obligacions establertes en aquest plec que s'han de complir durant l'execució del contracte.
4. Determinació de costos objectivables:
- La rehabilitació de l'edifici Ullastres comporta una rehabilitació i ampliació d'una edificació de superfície construïda total inferior als 1.000m².
 - Dels 3 apartats que implica la millora, en aquesta fase s'exigeix el registre i l'obtenció del certificat provisional (fase de projecte) i la incorporació de l'assessor BREEAM ES.
 - Segons "Tarifario edición 27-BREEAM ES", el Registre (b) i el Certificat provisional (c) corresponen a un cost de **1.760€**:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA <1.000 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA ≥1.000 m ² - <5.000 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA ≥5.000 m ² - <30.000 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA ≥30.000 m ²
Registro y Certificado Provisional (Fase Diseño)	1.760 €	3.040 €	6.240 €	11.040 €
Certificado Final (Fase Post-Construcción)	440 €	760 €	1.560 €	2.760 €
TOTAL	2.200 €	3.800 €	7.800 €	13.800 €

4.1.L'empresa COR ASOC SL presenta en l'ANEXO 9-3 coste BREEAM, una partida específica pel registre i obtenció del Certificat Provisional:

Cuotas certificación Breeam Nueva Construcción			
Concepto	Precio (Sin Iva)	Un.	Total
Breeam Nueva Construcción (<1000 m2)			
- Registro y Certificado Provisional (Fase diseño)	1.760 €	1	1.760 €
- Certificado final (Fase post-construcción)	440 €	-	- €

4.2. L'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO, en data 20 de març de 2026, presenta documentació de justificació econòmica d'assumpció de la totalitat dels costos de la millora BREEAM ES. En destaca:

- *Pel que fa als costos corresponents al registre i a l'obtenció del certificat provisional BREEAM ES (fase de projecte), es fa constar que aquests es troben igualment inclosos dins de l'oferta econòmica presentada, d'acord amb el principi general establert als plecs, segons el qual en el preu ofert s'entenen incloses totes les despeses necessàries per a la correcta execució del contracte.*
- *En aquest sentit, els costos associats al registre i certificació provisional BREEAM ES es consideren integrats dins de l'estructura econòmica global de l'oferta, sense que això afecti la seva viabilitat ni l'equilibri econòmic de la proposta presentada.*

- El cost d'incorporació de l'assessor BREEAM ES és difícilment objectivable, però ambdues empreses licitadores presenten honoraris al respecte i es consideren proporcionats d'acord amb la dimensió, pressupost i característiques del projecte:
 - COR ASOC SL planteja uns honoraris de 9.920€ per la consultoria BREEAM ES.
 - l'empresa Andrea Solé Alonso destina 5.800,00€ als honoraris del suport tècnic orientat a l'assoliment dels objectius ambientals vinculats al compromís BREEAM ES Excellent ofert com a millora (dels quals excloent els 1.760€ destinats al Registre i Certificat esdevenen 4.040€).

CONCLUSIONS

- En data 5 de març de 2026, amb nº de registre 915, Xavier Botet Campderrós presenta al·legacions al procediment de contractació: sol·licita que es verifiqui expressament si les ofertes inicialment considerades anormalment baixes incorporen adequadament tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent, incloent les taxes oficials de certificació i els estudis tècnics associats.
- Havent revisat novament les justificacions econòmiques de les ofertes inicialment considerades anormalment baixes, juntament amb l'aclariment presentat per l'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO pel que fa al cost del registre i l'obtenció del Certificat Provisional BREEAM ES, es conclou que:
 - En resposta a l'al·legació presentada: es considera que les empreses amb ofertes inicialment considerades anormalment baixes justifiquen adequadament la incorporació de tots els costos necessaris per assolir la certificació BREEAM ES en nivell Excellent. Per tant, es desestima l'al·legació amb nº de registre 915 presentada per Xavier Botet Campderrós.
 - En conseqüència, em ratifico amb l'informe emès en data 24 de febrer de 2026 i d'acord amb els criteris d'adjudicació del contracte definits en el PCAP, l'empresa ANDREA SOLÉ ALONSO, amb una oferta de 49.411,00€ (IVA exclòs), és la que ha assolit una major puntuació (100p) i es proposa l'acceptació d'aquesta com a empresa adjudicatària, d'acord amb la classificació i resultant l'oferta primer classificada."

Per tot l'exposat la Mesa de contractació per unanimitat acorda:



CODI DE VERIFICACIÓ ELECTRÒNICA (CSV)

6Q4J 4P3Q 3267 6W4C 0NUT

ÀREA:

Secretaria General

EXPEDIENT NÚM.:

URB/2025/324

DOCUMENT NÚM.:

SG1AI01CH

ASSUMPTE:

Acta de la Mesa de Contractació per a la lectura dels informes emesos i ratificació de les propostes de classificació i d'adjudicació en relació a la licitació per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona

Primer.- Ratificar la proposta de classificació per a la contractació de la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona, efectuada a l'òrgan de contractació per acord de la Mesa de Licitació en sessió celebrada el dia 3 de març de 2026, d'acord amb l'informe emès per la Sra. Maria Tejedor Bonastre, segons la relació següent:

1	ANDREA SOLE ALONSO
2	COR ASOC SL
3	MANCIÑEIRAS/PARES ARQUITECTES ASSOCIATS SLP
4	SOM OPEN ENERGY SL
5	CLAUDA ARQUITECTURA I TÈCNICA SLP
6	JOAN VALLS MATHEU
7	LABAULA ARQUITECTES SCCLP
8	EDAB ARQUITECTURA SLP
9	FEU I GODOY ARQUITECTES SLP
10	RAIZDE3, S.L.
11	UTE VIGO
12	VERTICAL PROXER SLP
13	UTE BOTET SABOYA
14	INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A. UNIPERSONAL (INCOSA)
15	CAAS ARQUITECTES SLPu
16	UTE MERITXELL INARAJA ARQUITECTA SLP + MIXITÉ

Segon.- Ratificar la proposta d'adjudicació del contracte per a la redacció del projecte bàsic i d'execució, per a la reforma i ampliació de l'edifici del Balneari Ullastres per a la implementació del Centre de Referència d'Educació i Sensibilització Ambiental (CRESU), al municipi de Tona, efectuada a l'òrgan de contractació per acord de la Mesa de Licitació en sessió celebrada el dia 3 de març de 2026, d'acord amb l'informe emès per la Sra. Maria Tejedor Bonastre, a la Sra. Andrea Solé Alonso.

Tercer.- Donar publicitat de la present Acta al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Tona.

La Secretària de la mesa dona la paraula als assistents sense que formulin cap pregunta o observació, per la qual cosa es dona l'acte per finalitzat.

I perquè així consti, s'emet la present acta, que serà signada digitalment pels components de la Mesa de Contractació. De tot el que en dono fe com a secretària de la Mesa, essent les 13:20 hores de la data al començament assenyalada.

El President de la mesa
Sr. Lluís Ges Parés

La Secretària de la mesa
Sra. Immaculada Selva Selva

Lluís Ges Parés
Alcalde
30-03-2026 14:51:08

Selva Selva, Immaculada
Administrativa de serveis generals (adjunta a
secretaria)
31/03/2026 14:22

El Vocal en representació d'Assessoria Jurídica
Sr. Antoni Fajardo Graupera

El Vocal en representació d'Intervenció/control intern
Sr. Carlos Javier Linares Torres

Antoni Fajardo Graupera
Secretari
30-03-2026 18:58:57

Linares Torres, Carlos Javier
Interventor
31/03/2026 12:19

La Vocal
Sra. Berta Auferil Piella

El Vocal
Sr. David Pujol Vila

Auferil Piella, Berta
Tècnica de Medi Ambient
07/04/2026 08:57

Pujol Vila, David
Arquitecte Tècnic
30/03/2026 14:19