

Expedient núm.: 782/2025

Informe tècnic

Procediment: Contractacions

Assumpte: Contracte d'obres per l'execució del projecte bàsic i executiu "Rehabilitació dels habitatges 34 i 36 de les Casetes dels mestres per destinar-les al lloguer assequible, situades al C/ del Doctor Llorens"

Procediment i forma d'adjudicació: Procediment obert simplificat

INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

Joaquín Calles Carrasco, Arquitecte Tècnic Municipal, emet informe de necessitat en relació amb el contracte d'obres per a l'execució del projecte «Rehabilitació dels habitatges 34 i 36 de les Casetes dels mestres per destinar-les al lloguer assequible, situades al C/ del Doctor Llorens».

1. Antecedents:

L'Ajuntament de Calaf és propietari d'un conjunt de 8 habitatges unifamiliars, anomenats les casetes dels mestres construïts aproximadament l'any 1965. Es tracta d'habitatges que es van destinar a allotjar els mestres de les escoles durant l'època franquista. Aquests habitatges poc a poc van anar quedant deshabitats i les seves instal·lacions i condicions d'habitabilitat obsoletes.

L'Ajuntament veient la forta demanda que hi ha de lloguer assequible, i l'escassetat d'habitatge que presenta el mercat, decideix rehabilitar en diferents fases aquests habitatges per tal que es puguin tornar a habitar mitjançant un sistema de lloguer assequible, amb el pagament equivalent a un lloguer assequible.

Per aquest motiu, l'Ajuntament s'ha presentat a diferents convocatòries del Catàleg de Serveis de la Diputació de Barcelona, i aquest ens ha atorgat diferents subvencions per poder portar a terme les obres.

2. Necessitat de contractació:

D'acord amb l'article 28 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP) que estableix l'obligació de les entitats del sector públic de determinar amb precisió, prèviament a l'inici del procés de contractació, la naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se a través de la contractació, així com la idoneïtat de l'objecte i contingut per a satisfer-les.

En compliment del previst a l'article 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, en aquest informe es justifica la necessitat de contractació de les obres previstes en el projecte «Rehabilitació parcial de dos habitatges de les casetes dels mestres per destinar-les a masoveria urbana, situades al C/ del Doctor Llorens, núm. 34-36» amb un pressupost d'execució material que ascendeix a un total de 107.170,72 € (IVA inclòs).

En el present informe tècnic es justifica la necessitat de contractar les obres indicades en el punt anterior, amb un import de 88.570,84€ (sense IVA), aplicant un 21% d'IVA de 18.599,88€, ascendint a un total de 107.170,72€ (IVA inclòs).

L'Ajuntament de Calaf ha estat beneficiari d'una subvenció del Catàleg de Serveis 2024 del Pla de cooperació Xarxa de Governos Locals 2024-2027, relativa als recursos



inclosos en el Catàleg de serveis 2024-2027 de la Diputació de Barcelona, (exp. núm. 2023/0044429 – codi XGL 24/Y/363793) de la Diputació de Barcelona per l'esmentat projecte amb una assignació pressupostària total de 107.170,72€, 20.000,00€ a l'anualitat 2024 i 60.000,00€ a l'anualitat 2025.

Per la qual cosa es creu convenient licitar l'obra per tal que s'executi durant el 2025 i el primer trimestre de l'any 2026.

3. Objecte del contracte:

L'objecte del contracte és la realització de les obres compreses en el projecte "Rehabilitació dels habitatges 34 i 36 de les Casetes dels mestres per destinar-les al lloguer assequible, situades al C/del Doctor Llorens", el qual va ser aprovat per Junta de Govern Local en sessió de 14 d'abril de 2025.

Publicada aprovació al BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el dia 23 d'abril de 2025, per un període d'exposició i informació pública per un termini de 30 dies hàbils, fins el dia 05 de juny de 2025 (inclòs).

L'Ajuntament de Calaf vol dur a terme una rehabilitació parcial interior de les antigues casetes dels mestres de Calaf. A tal efecte es presenta el projecte de rehabilitació parcial de 2 dels habitatges de les casetes dels mestres, per la definició de les actuacions necessàries per aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat, necessaris per aconseguir uns mínims normatius i funcionals.

El projecte és una rehabilitació d'un edifici existent, no s'actuarà en l'estructura, ni en la distribució, només en els acabats i en l'adequació de les instal·lacions.

Les obres pendents a realitzar i que són l'objecte del projecte són les que es detallen a continuació:

- Enderroc de l'ampit de la finestra del menjador que connecta amb el pati.
- Enderroc de la resta d'alicatats dels paraments del bany i la cuina i retirada del mobiliari i sanitaris existents.
- Tapiat de la sortida al pati des de la cuina per tal d'ampliar la cuina.
- Estintolament d'un tram de la paret que aguanta l'escala per col·locar la rentadora a l'àmbit de la cuina.
- Repàs de les teules de la coberta existent.
- Repàs i reparació de les rajoles caigudes de la façana exterior i retirada de pintura blanca sota porxo de la casa núm. 36.
- Obertura i reposició de cales pels conductes de calefacció, aigua i electricitat.
- Instal·lació dels conductes de calefacció, radiadors i conductes elèctrics vistos
- Arrebossat exterior i interior de l'obertura tapiada de la cuina.
- Construcció d'un petit replà i un graó per la sortida al pati des del menjador.
- Alicatat els paraments verticals del bany i la cuina dels dos habitatges, i paviment dels banys.
- Col·locació de fals sostre en el porxo exteriors d'accés, amb aïllament tèrmic.
- Construcció d'uns trasdossats interiors de pladur amb el corresponent aïllament tèrmic de llana de roca.
- Repàs dels enguixats dels paraments verticals i posterior pintat
- Col·locar el mobiliari i l'equipament bàsic de la cuina



- Retirada de baixant de sanejament de material de fibrociment compartit a les dues edificacions, restitució de baixant i connexions de banys i cuines dels dos edificis.
- Col·locació dels sanitaris dels banys del 1r pis, amb la aixeta i connexió a la xarxa d'aigua i sanejament existent.
- Instal·lació d'unitat d'aerotèrmia connectada al circuit de calefacció i d'aigua calenta sanitària cada edifici.
- Adequació i posta a punt de la instal·lació d'electricitat.
- Refer la instal·lació elèctrica, d'aigua i de sanejament.
- Substitució de les fusteries existents per unes noves d'alumini amb trencament de pont tèrmic i instal·lació d'uns porticons exteriors per evitar la radiació solar en època estival.
- Col·locació de les reixetes de ventilació de la cuina i sortida de fums de l'extractor.
- Col·locació de la antena de TV.
- Col·locació d'un nou barret a la sortida de fums de la cuina i reparació de la mateixa.

L'empresa adjudicatària haurà de presentar i tramitar al Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya, el pla de seguretat i salut i gestionar l'ordre TIC de les instal·lacions en via pública per la realització de les corresponents escomeses.

L'adjudicatari està obligat a instal·lar, al seu càrrec, al lloc on s'executen les obres, el panell informatiu amb el contingut i característiques que determina la Diputació de Barcelona.

Característiques del contracte:

Contracte d'obres per l'execució del projecte bàsic i executiu "Rehabilitació dels habitatges 34 i 36 de les Casetes dels mestres per destinar-les al lloguer assequible, situades al C/del Doctor Llorens"			
Procediment: obert simplificat	Tramitació: ordinària		Tipus de contracte: obres
CPV: 45211100-0 Treballs de construcció per a habitatges	Accepta renovació: No	Revisió de preus / fórmula: No	Accepta variants: No
Pressupost base de licitació: 88.570,84 €	Impostos: 18.599,88 €		Total: 107.170,72 €
Valor estimat del contracte: 88.570,84 €	Impostos: 18.599,88 €		Total: 107.170,72 €
Data d'inici execució prevista: 15 setembre de 2025	Data fi execució prevista: 15 de març de 2026	Durada execució: 6 mesos	Durada màxima: 6 mesos
Garantia provisional: No	Garantia definitiva: Sí (5%)		Garantia complementària: No

4. Termini i durada del contracte:

Data d'inici del contracte prevista: 15 de setembre de 2025.

Termini d'execució dels treballs: 6 mesos.

En cas d'acceptar millores el termini no es veurà ampliat.

No s'admetran pròrrogues.

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar les obres durant aquest any 2025 i el primer trimestre de l'any 2026.

No s'atendrà prorrogues de cap tipus, degut a la necessitat de finalitzar les obres abans del primer trimestre de l'any 2026 per compliment de subvenció atorgada Pla de



cooperació Xarxa de Governos Locals 2024-2027, relativa als recursos inclosos en el Catàleg de serveis 2024-2027 de la Diputació de Barcelona.

5. Tipus de contracte i procediment:

Primer. Qualificació del contracte

D'acord amb l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, cal qualificar el present contracte com a contracte d'obres.

Segon. Elecció del procediment d'adjudicació

A la vista de les característiques i de l'import del contracte es proposa l'adjudicació mitjançant procediment obert simplificat, de conformitat amb el previst en l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es traslladen 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.

Codi CPV: 45211100-0 Treballs de construcció per a habitatges

6. Condicions del contracte

Es complirà en tots els requisits en matèria de Seguretat i Salut, el qual l'empresa adjudicatària realitzarà un Pla de Seguretat i Salut a aprovar pel tècnic designat per Ajuntament de Calaf per portar a terme la Coordinació de Seguretat i Salut de les obres. El contractista haurà de comunicar l'obertura del centre de treball. També llibre subcontractació donat d'alta al Departament de Treball per empreses subcontractistes. Tots els costos derivats de l'indicat estaran inclosos a l'oferta. S'acordarà els talls de vial i recorregut dels vianants amb Vigilants Municipals i Serveis Tècnics, prèviament a la seva execució.

L'oferta contindrà tots els costos de gestió de residus, despeses indirectes, despeses generals i benefici industrial.

L'obra es realitzarà en horari laboral de 08:00 a 20:00 hores, contenint en tot moment la generació de pols amb ruixat permanent de les parts d'edifici a enderrocar. No es podrà abocar runes directament a la via pública.

El subministrament d'aigua anirà a compte de l'Ajuntament de Calaf.

Els habitatges 34 i 36 disposen de subministrament elèctric d'alta. El consum elèctric anirà a càrrec de l'Ajuntament de Calaf.

El termini per realitzar l'acta de replanteig no pot ser superior a setmana, comptat des de la formalització del contracte.

7. Valor estimat del contracte:

De conformitat amb el que disposa l'article 101 de la LCSP, el valor estimat del contracte, a efectes de determinar el procediment d'adjudicació, ascendeix a la quantia de 88.570,84 € (IVA exclòs).



Data d'inici prevista del contracte: 15 de setembre de 2025

8. Partida pressupostària

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a la següent aplicació pressupostària prevista pel pressupost per l'any 2025:

15220 62201 – CASETES DELS MESTRES (107.170,72€)

La licitació restarà condicionada a l'aprovació definitiva del projecte que actualment es troba en informació pública i finalitza el dia 05 de juny de 2025 inclòs.

9. Criteris d'adjudicació

D'acord amb l'article 145 de la LCSP, l'adjudicació s'ha d'efectuar utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

La millor relació qualitat-preu s'ha d'avaluar amb criteris econòmics i qualitatius.

La màxima puntuació a obtenir serà de 100 punts i tots els punts s'avaluaran de forma automàtica.

1) Proposició econòmica: 20 punts.

Es donarà la puntuació màxima (20 punts) a l'oferta econòmica amb un preu més baix, sense que aquesta incorri en valors anormals o desproporcionats. La resta d'ofertes es puntuaran mitjançant l'aplicació de la fórmula matemàtica que s'indica a continuació, amb la finalitat de distribuir els punts de manera proporcional.

$$P = 20x (\text{oferta més baixa} / \text{oferta licitador})$$

2) Reducció del termini d'execució de l'actuació en un (1) mes: 15 punts.

A raó de 15 punts si accepta la reducció de un (1) mes, i si no accepta la reducció de d'un mes (1) a raó de 0 punts.

Reducció termini d'execució de un (1) mes	Opció ofertada*	Punts
Si		15
No		0

* Indicar l'opció oferta, "si" accepta la reducció del termini o "no" accepta la reducció de termini en 1 mes (1).



3) Millores: 65 punts.

CRITERI	Import (DG+BI+IVA exclòs)	Puntuació
Millora 1: Transport de fibrociment a dipòsit controlat classe III, tractament i retirada en dipòsit autoritzat. Reposició de coberta amb teula ceràmica, al conjunt de les casetes dels mestres	7.596,00 €	35
Millora 2: Transport de fibrociment a dipòsit controlat classe III, tractament i retirada en dipòsit autoritzat. Reposició de coberta i restitució de xemeneia per sortida de fums de caldera, en Espai Social i Cultural Carmen Arrojo Maroto	6.851,00 €	30

Millora 1 Actuacions a coberta Casetes dels Mestres 7,596,00 €

Millora 2 Actuacions a la coberta

 Espai Social i Cultural Carmen Arrojo Maroto.....6.851,00 €

TOTAL (IVA no inclòs)..... 14.447,00 €

Les actuacions a les cobertes consisteixen en retirar material de fibrociment amb amiant localitzades als bens municipals de l'agrupació denominada Casetes dels Mestres i l'Espai Social Cultural Carmen Arrojo Maroto. Els edificis objecte d'estudi es localitzen al mateix carrer i són treballs prioritaris degut a la necessitat de retirar aquest tipus de material. La proximitat dels edificis afavoreixen la eficiència en la retirada de materials de fibrociment amb amiant, la proximitat afavoreix la gestió en abocador amb l'acreditació d'Empresa inscrita AL RERA (Registre d'Empreses amb Risc per Amiant) segons RD396/200.

Per poder proposar una millora és indispensable haver ofert prèviament la millora anterior. En aquest sentit, per poder oferir la millora 2, serà indispensable haver ofert la millora 1.

En l'oferta, els licitadors hauran d'indicar clarament si accepten les millores que es comprometen a realitzar, cas de resultar adjudicatari, d'acord amb les previstes i els pressupostos indicats la documentació annexa de la valoració de les millores.

El termini d'execució d'aquestes millores, en cap cas, podrà ser superior al termini d'execució del contracte de referència, ni ser causa per a sol·licitar pròrroga de l'esmentat termini d'execució.

La millora o millores proposades per l'adjudicatari ha de passar a formar part del contracte i no pot ser objecte de modificació, segons article 145.7 de la LCSP.

La valoració de la millores no inclou despeses generals, benefici industrial ni IVA. La millora es valora econòmicament per a donar una idea d'abast de les feines a executar per al licitador, però mai serà part reconeguda de baixa econòmica indirecta, per aplicació de nous preus o Projectes Modificats que puguin succeir en l'execució del contracte. Únicament és un compromís d'execució d'una unitat d'obra especificada en l'informes de la millora presentada, a realitzar per l'adjudicatari.



7. Conclusions:

Cal procedir a la contractació d'aquestes obres per l'execució del projecte bàsic i executiu "Rehabilitació dels habitatges 34 i 36 de les Casetes dels mestres per destinar-les al lloguer assequible, situades al C/ del Doctor Llorens" de Calaf per donar compliment a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes dels sector públic (LCSP).

Sens més a expressar, el tècnic sotasignat, considera suficientment justificat el present document i el tramet al Departament de Secretaria Contractació d'aquest Ajuntament per continuar amb la tramitació del conseqüent expedient.

Això és tot el que em cal informar.

Calaf, document signat electrònicament.

