

INFORME JUSTIFICATIU PER A LA CONTRACTACIÓ ADMINISTRATIVA D'OBRES PER L'ADEQUACIÓ DEL CENTRE DE SERVEIS PER A LA GENT GRAN PER LA NOVA RESIDÈNCIA ASSISTIDA DE EL MORELL (EXP 2380/2025)

Unitat que promou la contractació: Urbanisme

Identificació del responsable:

Ramon Gasull Barberà, arquitecte municipal de l'Ajuntament del Morell, trasllado la necessitat de contractació que es detalla a continuació:

1. OBJECTE

Objecte del contracte: El present contracte té per objecte l'execució de les obres incloses en el projecte bàsic i executiu de l'adequació del centre de serveis per a la gent gran per la nova residència assistida del Morell. La finalitat de la reforma i ampliació que es vol dur a terme, és la d'absorbir les necessitats d'una residència assistida al municipi.

L'actuació consisteix en la reforma de la primera planta, per incorporar les habitacions de la residència assistida; en la remunta d'un pis a sobre del bar existent en planta baixa, ampliant així la planta primera, i incorporant l'espai de convivència dels usuaris de la residència; i en una ampliació al costat oest per les comunicacions verticals. L'edifici mantindrà la seva alçada actual de planta baixa +1 i l'aspecte actual de les façanes existents.

La residència acollirà fins a 22 residents i tindrà un funcionament autònom, ajudant-se d'algunes prestacions de la planta baixa. Per tant, els 3 serveis del Centre de serveis per a la gent gran, casal d'avis, centre de dia i residència assistida quedaran diferenciats i independents.

El desenvolupament arquitectònic de la planta soterrada i la planta baixa no és objecte del present projecte ja que mantenen el seu ús actual, de Casal d'avis i Centre diürn. Només s'actua excepcionalment a dos lavabos, un a planta soterrani i un a planta baixa per convertir-los en banys accessibles.

Per a un millor funcionament del conjunt, així com per donar compliment a la normativa de seguretat en cas d'incendi, es preveu la construcció d'un nou nucli d'escala a l'extrem oest de l'edifici que incorpori també un elevador per a lliteres. L'objectiu del nou nucli d'escalas és d'ús intern i dels usuaris. Aquest volum connectarà de planta baixa amb la planta primera, i permetrà als residents gaudir del jardí orientat a sud de planta baixa.

L'àmbit d'actuació compren part del jardí orientat a Sud, que s'ampliarà i es delimitarà per a un ús conjunt del usuaris del centre de dia i residència assistida. Es preveu pavimentar i fer una tanca al costat oest seguint la geometria actual de la parcel·la eixamplant el jardí i així incorporar el nou nucli d'escalas.

S'adjunta:

- Projecte d'obres que inclou el plec de prescripcions tècniques.
- Acta de replanteig.
- Informe de supervisió.

CPV: 45000000-7 Treballs de construcció.

- No es divideix en lots atès que tal com indica el projecte a la pàgina sisena no es considera ni viable ni adequada la divisió del contracte per lots, en tant es tracta d'una obra en què les diverses parts que l'integren es troben estretament interrelacionades durant la fase d'execució.

2. NECESSITA I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE



Justificació de la necessitat i adequació de la contractació: La present actuació respon a una necessitat real del municipi del Morell: disposar d'una residència assistida pròpia per a persones grans que cobreixi la demanda actual i futura d'aquest servei, especialment en un context de progressiu envelliment de la població.

En l'actualitat, el municipi no disposa d'una residència assistida municipal, i molts veïns s'han de traslladar a municipis propers per accedir a aquest servei. Aquesta situació genera dificultats tant per a les persones grans com per a les seves famílies, i suposa una pèrdua de qualitat de vida, arrelament i autonomia.

Amb aquesta actuació es dona resposta seguint els criteris de proximitat, accessibilitat i cohesió social, dins dels objectius municipals en matèria d'atenció a la gent gran i serveis socials, i en compliment del principi d'eficiència en la utilització de recursos públics, en tant que es reutilitza un edifici municipal existent, es racionalitzen els usos i s'evita la construcció d'una nova infraestructura, amb el consegüent estalvi econòmic, optimització del sòl urbà i sostenibilitat de la despesa pública.

3. DADES ECONÒMIQUES

Sistema determinació del pressupost: Per unitats d'execució segons quadres de preus desglossats al projecte d'obres

Pressupost base de licitació: 1.450.984,27€ i 304.706,70€ d'IVA al 21%, en total 1.755.690,97€.

El pressupost es justifica i calcula segons preus unitaris desglossats al projecte tècnic.

Aquest és el preu màxim que poden oferir les empreses que concorrin a la licitació del contracte.

Els licitadors hauran d'igualar o disminuir en la seva oferta el pressupost base de licitació, indicant

l'IVA a aplicar mitjançant partida independent, en cap cas s'admetran ofertes per sobre el pressupost de licitació.

Concepte	Import
1.Despeses directes (81%)	1.175.297,26 €
2.Despeses indirectes (13%)	188.627,95 €
3.Benefici industrial (6%)	87.059,06 €
Total	1.450.984,27 €
IVA 21%	304.706,70 €
Total Pressupost de Licitació	1.755.690,97 €

Donada la durada de les obres, es preveu el seu finançament en dos exercicis consecutius en virtut del que estableix l'article 174 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, que habilita les entitats locals a assumir compromisos de despesa amb càrrec a exercicis futurs dins els límits i condicions legalment establerts.

La despesa plurianual anirà amb càrrec al pressupost municipal i a l'aplicació pressupostària 11/231/61901 Construcció Fase 1 Residencia amb el desglossament següent:

Exercici	Preu	IVA al 21%	Total	Aplicació Pressupostària
2025	1.053.397,11€	221.213,39€	1.274.610,50€	2025/11/231/61901
2026	397.587,16€	83.493,30€	481.080,46€	2026/11/231/61901



El pagament de la part del contracte corresponent a l'exercici 2026 quedarà condicionat a la disponibilitat efectiva de crèdit adequat i suficient en el pressupost municipal de l'exercici 2026. En conseqüència, l'abonament dels imports previstos per a aquest període dependran de la correcta assignació i aprovació dels recursos pressupostaris corresponents.

Atès que la consignació inicial per al 2025 es troba contemplat al vigent pressupost, i s'ha previst degudament la programació de la despesa futura a l'exercici 2026, es considera que l'execució del contracte no representa un impacte negatiu en relació amb el compliment dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Valor estimat del contracte: 1.450.984,27€

Revisió de preus: no procedeix

Subrogació de personal: no procedeix

4. PROPOSTES AL PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ

Procediment: Obert i tramitació ordinària amb presentació telemàtica

Contracte harmonitzat: No

Utilitzant mitjans electrònics: Si

Condicions especials d'execució del contracte:

- Obligacions de caràcter **ètic, socials, laborals i de transparència:** les de la clàusula 31 d'aquests plecs.
- Les obligacions referents a la **subcontractació** establertes a la clàusula 35 d'aquests plecs.

Les condicions especials d'execució seran exigides igualment a tots els subcontractistes que participen en l'execució del contracte.

Les condicions especials d'execució tindran el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment serà causa de resolució del contracte o d'imposició de penalitats de conformitat amb el present plec.

Durada: 11 mesos

Inici de les obres: El termini d'inici de l'execució començarà previsiblement durant setembre de 2025 un cop formalitzat el contracte.

Prorrogable: No.

Garantia definitiva: Si, 5% del pressupost de licitació IVA exclòs (72.549,21€)

Termini de garantia previst: 12 mesos d'acord amb l'art. 111.5 LCSP

Enumeració jerarquizada dels documents que integraran el contracte:

- 1r. Plec de clàusules administratives
- 2o. Plec de condicions tècniques generals i particulars
- 3r. Oferta de l'adjudicatari
- 4t. Memòria
- 5è. Plànols
- 6è. Pressupost
- 7è. Annexos del projecte



Classificació de l'empresari en el grup o subgrup en funció de l'objecte del contracte:

Grup C, subgrup 2, categoria E.

D'acord amb l'article 77 de la LCSP per als contractes d'obres el valor estimat de les quals sigui igual o superior a 500.000 euros serà requisit indispensable que l'empresari es trobi degudament classificat com a contractista d'obres dels poders adjudicadors. Per a aquests contractes, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que en funció de l'objecte del contracte correspongui, amb categoria igual o superior a l'exigida per al contracte, acreditarà les seves condicions de solvència per a contractar.

Criteris per adjudicar el contracte:

- Criteris objectius: fins a 60 punts
 - o Oferta econòmica: fins a 60 punts

Es valorarà aplicant la fórmula següent:

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

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar
 P = Punts criteri econòmic
 O_m = Oferta Millor
 O_v = Oferta a Valorar
 IL = Import de Licitació

- o Ampliació del termini de garantia: fins a 10 punts

S'atorgaran fins a 10 punts a les ofertes que ampliïn el termini de garantia sobre l'obra, respecte al termini establert als plecs (12 mesos).

La puntuació s'assignarà d'acord amb els trams següents:

- Ampliació de 24 mesos (garantia total de 36 mesos): **10 punts**
- Ampliació de 18 mesos (garantia total de 30 mesos): **5 punts**
- Ampliació de 12 mesos (garantia total de 24 mesos): **2.5 punts**
- Sense ampliació (garantia de 12 mesos): **0 punts**

Per tal que la proposta sigui valorada en aquests criteris, caldrà omplir correctament tots els camps de l'Annex 2. La manca o omisió de qualsevol de les dades requerides comportarà la no valoració del criteri corresponent i l'assignació de 0 punts.

- Criteris subjectius de qualitat: fins a 30 punts

L'actuació planteja un repte tècnic i funcional rellevant, ja que es preveu la **construcció d'un nou ús residencial** (residència geriàtrica) sobre un edifici en ús amb activitat assistencial diària (centre de dia), que **ha de mantenir-se operatiu durant totes les fases del projecte**.

Per aquest motiu, s'inclouen criteris d'adjudicació basats en judicis de valor per tal de garantir una execució de l'obra de qualitat, adaptada a la realitat funcional d'un edifici que continuarà acollint serveis assistencials durant els treballs. Aquests criteris permeten valorar aspectes tècnics essencials com l'organització de l'obra, la seguretat, la minimització d'afectacions als usuaris i la continuïtat dels serveis del centre de dia. Atès que aquests elements no poden ser



valorats mitjançant fórmules automàtiques, la seva inclusió és proporcional i vinculada directament a l'objecte del contracte, contribuint a identificar l'oferta amb millor relació qualitat-preu.

Es presentarà un document, amb una extensió màxima de 9 DIN A-4 a una sola cara, amb font Arial 12 o equivalent i interlineat simple, on es detallin les tres propostes següents (màxim 3 DIN A-4 per proposta). A més, es permet la presentació de 1 DIN A-3 a una sola cara amb documentació gràfica explicativa per a cadascuna de les propostes presentades.

1) Proposta tècnica d'intervenció amb centre de dia en ús (Fins a 20 punts)

- Solucions constructives que minimitzin les interferències amb l'activitat diària del centre de dia. **Fins a 6 punts.**
- Fases d'obra clarament diferenciades amb planificació escalonada per zones i activitats. **Fins a 6 punts.**
- Mesures de protecció acústica, de vibracions, de pols i residus durant les obres. **Fins a 4 punts.**
- Propostes de manteniment dels accessos independents i de les sortides d'emergència del centre de dia durant l'obra. **Fins a 4 punts.**

2) Proposta de gestió i coordinació d'usos (Fins a 5 punts)

- Estratègia de coordinació entre direcció facultativa, empresa constructora i direcció del centre de dia. **Fins a 2 punts.**
- Proposta de protocols de comunicació amb el personal del centre assistencial. **Fins a 1,5 punts.**
- Previsió de reunions periòdiques de coordinació amb responsables dels serveis existents. **Fins a 1,5 punts.**

3) Proposta de manteniment de les condicions de seguretat i salut del centre en funcionament (Fins 5 punts)

- Avaluació dels riscos laborals i per als usuaris del centre de dia durant l'obra. **Fins a 2 punts.**
- Mesures proposades per garantir accessibilitat, evacuació i higiene. **Fins a 1,5 punts.**
- Separació clara d'àrees d'obra i d'ús assistencial. **Fins a 1,5 punts.**

Admissibilitat de variants: no procedeix

Composició de la Mesa de contractació:

- President: Jordi Palau Teixidor, TAG de serveis econòmics; suplent, Sònia Piñol Guasch, Tècnica de Recursos Humans
- Vocal: Xavier Tardiu Bonet, Secretari municipal; suplent, Gemma Montserrat Guinovart, auxiliar administrativa.
- Vocal: Vicente Vayá Morte, Interventor municipal; suplent, Francisca García Andrades, auxiliar administrativa.
- Vocal: Mercè Verge Rallo administrativa; suplent, Miguel Carrillo Machuca auxiliar administratiu.
- Secretari: Oscar Ebrí Casola, auxiliar administratiu, Noemí Rofes Jordan, auxiliar administrativa.

Penalitats per incompliment parcial o defectuós del contracte: 10 per cent del preu del contracte, IVA exclòs



Modificació del contracte: No

Responsable del contacte: Ramon Gasull, arquitecte municipal.

Cessió del contracte a un tercer: No

Subcontractació: Si, en aquest cas, el licitador haurà d'informar sobre la part del contracte que tingui previst subcontractar **abans de la formalització**, assenyalant el seu import i el nom o el perfil empresarial.

