



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA D'UN CONTRACTE D'OBRES PER LA CONSOLIDACIÓ ESTRUCTURAL I REHABILITACIÓ DE CAL SASTRE DE LA COSTA PER PROCEDIMENT OBERT

1. Introducció.....	2
2. Descripció de la situació actual.....	2
3. Marc normatiu.....	3
4. Objecte del contracte.....	3
5. Anàlisi Tècnic.....	4
a. Consideracions tècniques i requeriments.....	4
6. Anàlisi Econòmic.....	4
a. Estudi de mercat.....	4
b. Valor Estimat.....	4
c. Viabilitat.....	5
d. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera.....	5
7. Anàlisi del Procediment.....	5
a. Justificació del procediment.....	5
b. Qualificació del contracte.....	5
c. Anàlisi d'execució per lots.....	5
d. Durada.....	6
e. La classificació que s'exigeixi als participants.....	6
f. Criteris d'adjudicació.....	7
8. Informe d'insuficiència de mitjans.....	9





1. Introducció

La Masia de Cal Sastre de la Costa, objecte d'aquest projecte està situada al municipi de Puig-Reig, que té una alçada topogràfica de 455 metres sobre el nivell del mar.

Es tracta d'una finca urbana situada al municipi de Puig-Reig, a l'Avinguda 1 d'Octubre s/n, al a qual s'hi accedeix a través del carrer perpendicular a l'avinguda, sense nom.

El solar té una superfície gràfica de 5.183 m² segons cadastre, el qual actualment compta amb una zona d'aparcament pública i una zona vallada on es situa l'edifici objecte d'aquest projecte.

L'edifici es va construir seguint la tipologia típica de les masies de l'època: murs de pedra de 50cm de gruix com a parets mestres, forjat de planta baixa format per volta de pedra i la coberta formada per bigues de fusta, rastrells i teula àrab. Actualment, també s'hi observa una ampliació a posteriori feta amb mur de fabrica de ceràmica i forjat amb bigueta de fusta, amb molt mal estat de conservació.

L'edifici que ocupa en planta una superfície d'aproximadament uns 200 m², també compta amb un dipòsit d'aigües.

Segons cadastre l'any de construcció és al 1900.

L'edifici inclòs com a (BPU) Bé de Protecció Urbanística, els valors del qual s'identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi, que el pla vol protegir pels seus valors d'interès cultural, ambiental o social.

2. Descripció de la situació actual

Cal Sastre de la Costa és una masia típica de l'època que ha conservat la volumetria de la construcció originària tradicional de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana de ponent. És una edificació petita, a la qual s'hi afegixen en diferents etapes annexes que amplien l'espai d'habitatge i també construccions destinades a l'activitat agropecuària. Encara conserva però, vells murs de pedra que han estat arrebossats i que es veuen entre l'amalgama de materials més moderns. La coberta és de teula àrab a dues vessants i ràfec de tres filades mixtes a tot el perímetre. Les finestres i les portes estan emmarcades amb llindes, bancals i escopidors de pedra.

Aquest edifici inclòs com a (BPU) Bé de Protecció Urbanística, actualment es troba en molt mal estat de manteniment: s'ha esfondrat part de la coberta i forjats existents degut al pas del temps i la no conservació, hi ha obertures tapiades, i part de la seva tipologia originària desvirtuada. Per altra banda hi ha baranes, i elements que no compleixen amb els requeriments actuals.





3. Marc normatiu

- a) 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.
- b) Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública.
- c) Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (d'ara endavant, RD 817/2009).
- d) Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment (d'ara endavant, RGLCAP).
- e) Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.
- f) Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.
- g) Ordre PDA/21/2019, de 14 de febrer, per la qual es determina el sistema de notificacions electròniques de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu sector públic.
- h) Reial decret 203/2021, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'actuació i funcionament del sector públic per mitjans electrònics.

Addicionalment, també es regeix per les normes aplicables als contractes del sector públic en l'àmbit de Catalunya i per la seva normativa sectorial que resulti d'aplicació.

Supletòriament al contracte li resulten d'aplicació les normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat.

4. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'execució de les obres corresponents al projecte bàsic i executiu de la consolidació estructural i rehabilitació de la Masia de Cal Sastre de la Costa al municipi de Puig-reig d'acord amb el projecte redactat per l'arquitecta, Alicia Vila Soler.

L'objecte del contracte s'identifica amb el codi d'identificació següent:

Codi CPV	Descripció
45212350-4	Edificis d'interès històric o arquitectònic.





5. Anàlisi Tècnic

a. Consideracions tècniques i requeriments

Les condicions i requeriments tècnics estan establerts en el projecte bàsic i executiu de la consolidació estructural i rehabilitació de la Masia de Cal Sastre de la Costa al municipi de Puig-reig, redactat per l'arquitecta Alicia Vila Soler amb un pressupost d'execució del contracte de 240.225,74 euros (290.673,15 euros IVA inclòs).

6. Anàlisi Econòmic

a. Estudi de mercat

Els preus són fixats en el projecte bàsic i executiu de la consolidació estructural i rehabilitació de la Masia de Cal Sastre de la Costa al municipi de Puig-reig, redactat per l'arquitecta Alicia Vila Soler.

La justificació de preus d'aquest projecte es basa principalment del banc de preus de la construcció del ITEC (Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya), *bedec 2024-06, Catalunya, Rehabilitació*.

Per a determinades partides específiques no recollides directament al banc de preus, s'han utilitzat altres fonts complementàries, com ara:

- Preus proporcionats per empreses subministradores o industrials especialitzats, a través de
- Pressupostos reals o estimacions recents.
- Preus mitjans de mercat obtinguts de projectes similars executats recentment en entorns de característiques comparables.
- Informació publicada en plataformes sectorials i/o col·legis professionals.

b. Valor Estimat

El valor estimat del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 101 de la LCSP, és de DOS-CENTS QUARANTA MIL DOS-CENTS VINT-I-CINC EUROS AMB SETANTA-QUATRE CÈNTIMS (**240.225,74 €**), IVA exclòs.

El mètode de càlcul per a la determinació del VEC, és el següent:

Import del contracte: 240.225,74 €

Import possibles pròrrogues: - €

Import modificacions previstes en els plecs (Art. 204 LCSP): - €





Total valor estimat del contracte: 240.225,74 €

c. Viabilitat

El projecte és viable:

- Tècnicament: d'acord amb el projecte
- Jurídicament: segons informe jurídic que consta a l'expedient
- Econòmicament: Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a l'aplicació pressupostària **01/150/62200**, en la qual existeix crèdit adequat i suficient que es reté.

d. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

El contracte no ha de suposar cap perjudici per a l'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera de l'Ajuntament de Puig-reig doncs existeix crèdit adequat i suficient al pressupost de l'entitat local per fer front a aquesta despesa.

7. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

La forma d'adjudicació del contracte serà el **procediment obert**, en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu de conformitat amb el que s'estableix en la clàusula onzena.

b. Qualificació del contracte

El contracte definit té la qualificació de **contracte administratiu d'obres**, d'acord amb l'article 13 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

c. Anàlisi d'execució per lots





No procedeix, per raons d'idoneïtat en la realització de les obres. En cas de dividir en lots, l'execució del contracte a través de diferents adjudicataris esdevindria en excés complexa i incidiria en la pèrdua d'efectivitat així com en la òptima forma d'execució de les obres que es lliciten en el present expedient.

La possibilitat d'excepcionar la divisió en lots consta expressament prevista en l'article 99.3 LCSP, d'acord amb el qual:

“Sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'ha de preveure la realització independent de cadascuna de les seves parts mitjançant la seva divisió en lots, i es poden reservar lots de conformitat amb el que disposa la disposició addicional quarta.

No obstant això, l'òrgan de contractació pot no dividir en lots l'objecte del contracte quan hi hagi motius vàlids, que s'han de justificar degudament en l'expedient, excepte en els casos de contractes de concessió d'obres.

En tot cas, es consideren motius vàlids, a l'efecte de justificar la no-divisió en lots de l'objecte del contracte, els següents:

El fet que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte en dificulti l'execució correcta des del punt de vista tècnic; o bé que el risc per a l'execució correcta del contracte procedeixi de la naturalesa del seu objecte, en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, qüestió que es podria veure impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents. Tots dos aspectes, si s'escau, s'han de justificar degudament en l'expedient”.

En el cas de les obres que es lliciten cal que es gestionin de forma unificada i sota una mateixa coordinació i supervisió, raó per la qual s'ha acordat la no divisió en lots.

d. Durada

La durada de l'execució del contracte es preveu en un total de: tres (3) mesos, a comptar des de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig.

- Terminis parcials: No
- Recepcions parcials: No

Possibilitat i durada de les pròrrogues: No, el present contracte no es podrà prorrogar.

e. La classificació que s'exigeixi als participants





No s'exigeix classificació. La clàusula vuitena contempla els requisits de capacitat i solvència. No obstant, la inscripció en el **Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic** en els grups i subgrups següents acreditarà la seva solvència econòmica i financera i solvència tècnica per contractar:

CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA	
Edificació	
Grup	C
Subgrup	1, 2, 8, 4, 6
Categoria	2

f. Criteris d'adjudicació.

- **Oferta econòmica**

Preu: de 0 fins a 60 punts

Per a la valoració de l'oferta econòmica s'aplicarà la fórmula que aquí es fixa i la puntuació de cada una de les propostes econòmiques d'entre les que resultin acceptables, es realitzarà ordenant-les de major a menor, amb criteri de proporcionalitat aritmètica, usant la següent expressió:

$$P = 60 \times (OB/OL)$$

P: Puntuació obtinguda

OB: Oferta més baixa

OL: Oferta del licitador

Totes les ofertes presentades han d'excloure l'IVA.

Justificació del criteri: La selecció de la fórmula, per a la valoració de les ofertes econòmiques presentades, s'ha realitzat d'acord amb un sistema lineal que reuneix els criteris de proporcionalitat necessaris per a classificar, a partir d'un càlcul senzill, lògic i coherent, les ofertes.

Cada licitador només podrà presentar una proposició econòmica, no essent admeses les proposicions econòmiques per import superior al preu reflectit en aquest Plec de Condicions Particulars.

A.2. Altres criteris de valoració automàtica

A.2.1. Proposta d'ampliació del termini de garantia: 0 fins a 5 punts





Es valorarà amb un màxim de 5 punts la proposta d'ampliació del termini de garantia per sobre del mínim d'1 any exigint en el projecte.

S'atorgaran els següents punts per cada any addicional (anys sencers), tenint en compte el següent escalat:

Ampliació del Termini de garantia de l'obra	
ANYS	PUNTUACIÓ
+1	1
+2	2
+3	3
+4	4
+5	5

Justificació del criteri: l'increment voluntari del termini de garantia per part de l'empresa licitadora repercuteix en l'increment de qualitat i durabilitat de les obres.

A.2.2. Proposta d'ampliació de l'import de la garantia: 0 fins a 5 punts

Es valorarà amb un màxim de 5 punts la proposta d'ampliació de l'import de garantia.

Per a la valoració de l'oferta d'ampliació de garantia s'aplicarà la fórmula que aquí es fixa i la puntuació de cada una de les propostes, d'entre les que resultin acceptables.

$$P=(OL \times 5)/OA$$

P: Puntuació obtinguda

OA: Oferta més alta

OL: Oferta del licitador

Justificació del criteri: l'increment voluntari de l'import de garantia per part de l'empresa licitadora repercuteix en l'increment de qualitat i durabilitat de les obres.

A.2.3. Experiència en obres similars (Bens de Protecció Urbanística): 0 fins a 30 punts

Es valorarà l'acreditació per part de l'empresa d'experiència en actuacions en edificis similars que es trobin dins àmbits protegits per "Catàlegs de Béns a Protegir", o altres proteccions del catàleg de béns a protegir pel planejament urbanístic.

S'atorgaran els següents punts per cada obra acreditada addicional a la requerida en la clàusula 8 d'aquests plecs, tenint en compte el següent escalat:

Experiència en obres





AJUNTAMENT DE PUIG-REIG

Pau Casals, 1

Tel. 93 838 00 00 - Fax: 93 838 13 02

08692 – PUIG-REIG

similars (BPU)	
OBRES ADDITIONALS	PUNTUACIÓ
+1	5
+2	10
+3	15
+4	20
+5	30

Aquesta relació d'obres ha d'estar avalada per certificats de bona execució on hi figuri l'import, data i destinatari.

En el cas de destinataris privats, a falta de certificat, es podrà acreditar amb una declaració responsable de l'empresari que s'haurà d'acompanyar de documents que acreditin la realització de la prestació.

NOTA: NO ES POT APORTAR EN AQUEST PUNT EL CERTIFICAT QUE POSTERIORMENT S'ADJUNTARÀ PER ACREDITAR LA SOLVÈNCIA

8. Informe d'insuficiència de mitjans

L'Ajuntament de Puig-reig no disposa de personal suficient per executar les obres amb personal propi per la qual cosa es fa imprescindible contractar la seva execució a través d'una licitació.

Puig-reig, document signat digitalment

