



Ajuntament de Torredembarra

Informe justificatiu de la necessitat i la idoneïtat de contractar les obres de REPARACIÓ I CONSOLIDACIÓ DE L'ANTIC ESCORXADOR MUNICIPAL DE TORREDEMBARRA

De conformitat amb els articles 28 i 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, s'informa el següent:

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la reforma de l'edifici de l'antic Escorxador situat al carrer del nord número 3, segons el PROJECTE EXECUTIU PER A LA REPARACIÓ I CONSOLIDACIÓ DE L'ANTIC ESCORXADOR MUNICIPAL DE TORREDEMBARRA, redactat per l'Arquitecte Xavier Romaní Bové, aprovat definitivament el 21 d'octubre de 2024.

El present contracte no es divideix en lots perquè és una obra de reparació i consolidació d'un edifici antic que requereix executar-se en la seva totalitat per una única empresa que realitzi el pla posada en funcionament, finalització i l'ús públic, per les següents raons:

-Optimització i eficiència: La integració en una única unitat funcional sense divisió en lots permet una correcta i eficient execució del contracte perquè facilita l'aprofitament de cada recurs necessari (planificació, personal, proveïdors, mitjans, gestions, etc.). La no divisió per lots facilita el procediment administratiu corresponent i la correcta execució de l'objecte del contracte.

-Una única organització: És convenient que hi hagi una única organització, ja que la instal·lació d'un nou sistema de climatització i ventilació de la sala d'actes del casal municipal objecte d'aquest contracte han de tenir una planificació coherent i una coordinació en quant als recursos humans i materials, per tal de dur a terme correctament la seva execució.

-Interlocució unificada: Quant al seguiment del contracte per part del responsable municipal del contracte, s'entén més escaient l'establiment d'una única interlocució respecte del compliment de totes les prestacions de l'objecte d'aquest contracte.

- No minva de la participació de petites empreses: Es creu que no hi ha una restricció de la competència, ja que no és cap impediment per a petites i mitjanes empreses. En tot cas, les interessades en la licitació sempre podran concórrer en unió temporal d'empreses.

Per tot l'indicat, s'informa que no procedeix la divisió del contracte en lots.



Ajuntament de Torredembarra

2. Definició del tipus d'obra

Secció: F
Divisió: 45: construcció
Referència CPV:

Treballs de construcció d'immobles 45210000-2
Treballs d'instal·lació de baixa tensió 45315600-4
Edificis d'interès històric o arquitectònic particular 45212350-4

3. Necessitats que motiven l'objecte del contracte

El projecte contempla diferents aspectes però quedem englobats de manera prioritària en aturar la degradació de l'edifici a conseqüència de les diferents patologies que incideixen ara mateix.

1. Reparació de tota l'envolvent que consistirà en la renovació de tota la cobertura de l'edifici (cobertes i façanes)a l'hora per donar compliment a la normativa vigent del CTE.
2. Reparació estructural de tots els elements malmesos o que han colapsat a conseqüència de l'entrada d'aigua i reparar-los tenint en compte el futur de l'edifici per pública concurrència sobre tots per l'increment de càrregues que haurà de suportar..
3. Retirada de tots els elements que continguin amiant, dels baixats i col·lectors d'aigües pluvials preferentment i també de tota la coberta del pati i cos posterior.
4. Adequació de mínims dels espais interiors a planta baixa i planta primera per tal de poder fer algun tipus d'activitat de manera puntual.

Per realitzar els treballs d'execució de les obres contemplades en el projecte aprovat, es requereix de personal especialista en obres de construcció d'edificis, estructures, moviments de terres, ram de paleta, instal·lacions, etc. a més de maquinària i mitjans mecànics necessaris per aquests tipus de treballs, en horari de matí i tarda o en ocasions en dies festius si s'escau per facilitar el compliment de terminis o actuacions concretes de les obres.

En l'actualitat aquest Ajuntament no contempla en la seva plantilla i relació de llocs de treball, places per a les tasques pròpies d'aquestes obres d'edificació i obra civil, ni tampoc compta amb els mitjans personals suficients ni amb els recursos materials necessaris. Per tant, existeix la necessitat de contractar les obres de construcció.



Ajuntament de Torredembarra

4. Termini d'execució

Les obres objecte d'aquest contracte tindran un termini d'execució màxim de **10 mesos** a comptar des de la data de formalització de l'acta de comprovació de replanteig, sempre que ja hagi estat notificada l'aprovació del Pla de seguretat i salut elaborat per l'adjudicatària.

5. Unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte:

Les competències pròpies de la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contractes seran assumides pels serveis tècnics de la regidoria d'urbanisme.

Responsable del contracte: La direcció facultativa.

6. Preu del contracte/pressupost base de licitació

El pressupost es troba detallat i desglossat entre les pàgines 443 i 744 del PROJECTE EXECUTIU PER A LA REPARACIÓ I CONSOLIDACIÓ DE L'ANTIC ESCORXADOR MUNICIPAL DE TORREDEMBARRA, redactat per l'Arquitecte Xavier Romaní Bové.

Costos directes:	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	351.781,26
Costos indirectes:	13 % DESPESES GENERALS SOBRE 351.781,26.	45.731,56
	6 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 351.781,26	21.106,88
Pressupost base de licitació del contracte		418.619,70
	21 % IVA SOBRE 418.619,70	87.910,14
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE		506.529,84

7. Valor estimat del contracte

S'ha tingut en compte, en allò que li sigui d'aplicació al contracte, els següents conceptes: pressupost de licitació sense IVA, la duració del contracte, les possibles pròrrogues i modificacions previstes pel contracte fins el màxim definit.



Ajuntament de Torredembarra

	Any	Import sense IVA
Pressupost licitació	2025	418.619,70 €
Pressupost pròrrogues		0,00 €
Pressupost 20% modificacions		83.723,94 €
Valor estimat del contracte		502.343,64 €

El valor estimat del contracte és **502.343,64 € sense IVA.**

7. Revisió de preus

No s'aplica la revisió de preus.

8. Aplicació pressupostària:

Es detalla a continuació l'aplicació pressupostària en la qual s'imputarà les despeses corresponents a aquest contracte:

REFORMA ANTIC ESCORXADOR 2025-10-1522-632002

9. Supervisió del projecte

D'acord amb l'article 235 de la LCSP, en tractar-se d'unes obres que afecten l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra, és preceptiu l'informe de supervisió del projecte.

11. Elecció del procediment de licitació

El valor estimat del contracte VEC és inferior a 2.000.000 €, pel que el procediment podrà ser obert simplificat amb adjudicació mitjançant l'aplicació de més d'un criteri de valoració, segons l'establert a l'article 159 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

12. Selecció d'empreses: Documents habilitants

La classificació empresarial per les característiques de les obres i el valor estimat del contracte serà almenys la següent:

- Grup C, subgrups 2, 4, 6, 7, 9 categoria 3 (edificacions)

13. Selecció d'empreses: Concreció dels requisits de solvència



Ajuntament de Torredembarra

8.a) Requisits de solvència econòmica i financera

Segons l'article 87.1 apartat a) de la LCSP: Volum anual de negocis, o bé volum anual de negocis en l'àmbit al qual es refereixi el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per import igual o superior a l'exigit en l'anunci de licitació o en la invitació a participar en el procediment i en els plecs del contracte o, en defecte d'això, a l'establert reglamentàriament.

El criteri per a l'acreditació de la solvència econòmica i financera serà que el volum anual de negocis, referit al millor exercici dels tres últims disponibles haurà de ser com a mínim de 350.000 euros.

8.b) Requisits de solvència tècnica i/o professional per a contractes d'obres:

Segons l'article 88.1 a) de la LCSP permet acreditar la solvència tècnica o professional mitjançant els següent mitjà:

- Una relació de les obres executades en el curs dels cinc (5) darrers anys d'igual o similar naturalesa a les que constitueixen l'objecte del contracte, l'import anual acumulat dels quals l'any de més execució sigui igual o superior a 351.640,55€ (70% del VEC), indicant l'import, data i lloc d'execució de les obres.

14. Subcontractació

Segons Règim general descrit a l'article 215 de la LCSP.

15. Selecció d'ofertes: criteris de valoració

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà en aplicació dels criteris d'adjudicació que a continuació es relacionen.

La seva configuració respon a la voluntat d'aconseguir la millor rendibilitat i eficiència del contracte fent servir criteris econòmics i de qualitat, respectant en tot moment els principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat.

La puntuació màxima de la totalitat dels criteris d'adjudicació és de 100 punts.

Criteris valorables de forma automàtica:

Criteri 1) Oferta econòmica: 65 punts



0067688a060b0eb007e9155070a344



Ajuntament de Torredembarra

Es valorarà l'oferta econòmica presentada pel licitador aplicant-se la següent fórmula:

$$P_v = (1 - ((O_v - O_m) / IL) \times (1 / VP)) \times P$$

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

VP = Valor de ponderació (1,00)

La valoració de l'oferta econòmica es realitzarà prenent com a referència el preu ofertat per l'empresa, exclòs l'IVA.

Les ofertes amb imports superiors a l'import base de licitació seran excloses, les ofertes iguals a l'import base de licitació obtindran zero punts i l'oferta més econòmica obtindrà el màxim de punts.

Es justifica la consideració del present criteri quantitatiu, motivada per l'objectiu d'aconseguir la major i millor eficiència en la utilització dels fons públics, pel que es valora que les propostes de les licitadores permetin obtenir al millor preu l'execució dels treballs i actuacions necessàries per a les obres objecte del contracte.

Criteri 2) Ampliació del termini de garantia: 10 punts

Es puntuarà l'ampliació dels terminis de garantia definits a la Llei d'Ordenació de l'Edificació:

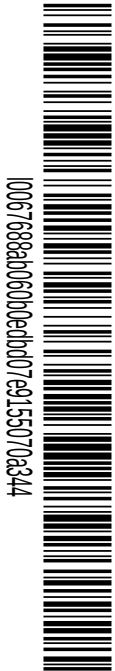
- d'un any pels danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres,

L'ampliació de termini proposada fins un màxim de 2 anys més s'aplicarà el valor següent:

ampliació d'1 any: 5 punts

ampliació de 2 anys: 10 punts

Es justifica la consideració del present criteri, ja que en l'àmbit del present contracte, un augment del termini de garantia de les obres executades permet un millor funcionament i conservació de les instal·lacions i dels seus elements. Per aquest motiu es creu que l'augment del termini de garantia pot augmentar la qualitat del contracte, sense cap cost addicional per l'Ajuntament.



0067688b060bdebf07e9155070a344



Ajuntament de Torredembarra

Criteri 3) Experiència en obres BCIL / BCIN: 10 punts

Es puntuarà l'experiència del licitador en la realització de treballs similars en edificis declarats Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) o Béns Catalogats (BCIL), en els darrers 5 anys i per un PEM igual o superior a 100.000€.

Per tal d'acreditar l'experiència caldrà adjuntar a l'oferta un certificat expedit pel titular del bé en el que es faci constar, com a mínim: les obres dutes a terme, el grau de protecció de l'immoble, la data d'execució, i el PEM.

5 punts per cada certificat, fins a un màxim de 2 certificats

Es justifica la consideració del present criteri qualitatiu ja que es tracta d'un edifici a protegir inclòs en el pre-catàleg del planejament.

Criteri 4) Reducció del termini d'execució de les obres: 15 punts

Es valorarà la reducció del termini d'execució de les obres de 10 mesos definit al projecte, sense cost addicional per l'Ajuntament.

En qualsevol cas s'adjuntarà un cronograma detallat amb la planificació detallada per setmanes i la durada de l'execució dels treballs a realitzar en cadascuna de les fases i tipologia de treballs en que es divideixi l'execució de les obres. S'obtindran els punts esmentats, només en cas que el cronograma presentat tingui el contingut demanat i la mesa de contractació consideri que es justifica de forma coherent la reducció proposada.

5 punts per cada mes de reducció fins a un màxim de 3 mesos menys.

0 punts si no s'ofereix cap reducció del termini d'execució de les obres

16. VISITA OBLIGATÒRIA A L'EDIFICI

Per tal de facilitar la realització de l'oferta a presentar per les empreses licitadores i l'adequació d'aquesta al sol·licitat per la unitat contractant, les empreses licitadores hauran de visitar obligatòriament l'edifici objecte d'aquesta proposta de contractació.

Les empreses licitadores, com a màxim 7 dies naturals abans de la data màxima d'entrega de la proposta de licitació, hauran d'adreçar la seva petició per correu electrònic a l'adreça contractacio@torredembarra.cat indicant el nom



Ajuntament de Torredembarra

i cognoms de les persones que hi assistiran (màxim dues persones per empresa) així com també els seus respectius NIF.

El Departament de Contractació enviarà un correu de resposta mitjançant el qual es concretarà data i hora per visitar l'edifici objecte de la intervenció.

La visita es realitzarà com a màxim 5 dies naturals abans que finalitzi el termini d'entrega de la proposta per part dels licitadors. No s'admetran peticions de visita fora del termini establert, així com tampoc es repetirà cap visita, sinó que únicament se'n realitzarà una d'acord amb el calendari establert.

El Departament expedirà, un cop realitzada la visita, un certificat acreditatiu de la mateixa, certificat que s'incorpora a la documentació de l'expedient. Els licitadors hauran d'incloure aquest certificat en el contingut del sobre A. En cas de no incloure'l es produirà l'exclusió automàtica del licitador.

17. Condicions especials d'execució (art.202 LCSP)

- El contractista es compromet a minimitzar el consum de recursos naturals (matèries primeres, combustibles, aigua...), la generació de residus i, per altra banda, a afavorir la reutilització i el reciclatge (mitjançant pràctiques com la recuperació a càrrec del contractista del material envasat i dels productes emprats, el subministrament de béns en recipients reutilitzables o el reciclat dels residus que es generin durant l'execució del contracte).

18. Supòsits de modificació del contracte

A efectes del previst en l'article 204 de la Llei de contractes del sector públic:

Les modificacions es consideraran dintre de l'abast i límits si corresponen a majors amidaments degut a obres no previstes per l'aparició de defectes ocults no detectats en les inspeccions de diagnosi prèvies realitzades.

La modificació del contracte podrà afectar, com a màxim, en més o en menys, al 20 % del preu d'adjudicació, IVA exclòs.

Aquestes modificacions seran obligatòries pel contractista.

19. Plec de clàusules tècniques

El projecte, un cop revisat pel tècnic sotasignat considera que:

- S'ajusta en la seva documentació i contingut a les condicions contractuals.



Ajuntament de Torredembarra

- Compleix amb la normativa legal que li és d'aplicació i serveix per la finalitat per la que fou encarregat.

Torredembarra, a data de la signatura electrònica



0067688a060b0ed07e9155070a344

CÒPIA AUTÈNTICA que pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació en
<https://seu-e.torredembarra.cat/validacionDoc/?entidad=43153>

Document signat per:

Daniel Vidal Domènech

Data / hora:

11/07/2025 10:52