

**INFORME DE NECESSITATS PER LA LICITACIÓ DE LES
OBRES DE REFORMA DE LA PISCINA A LA ZONA
D'EQUIPAMENT DE LA URBANITZACIÓ PINEDES ALTES**

Setembre de 2025

Índex

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE-NECESSITAT.....	3
INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.....	3
CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT.....	3
RESPONSABLE DEL CONTRACTE.....	3
OBJECTE.....	4
LOTS.....	4
CODI CPV.....	4
PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS.....	4
TERMINI D'EXECUCIÓ.....	4
FINANÇAMENT.....	4
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.....	4
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	5
REVISIÓ DE PREUS.....	5
PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	5
TRAMITACIÓ.....	6
SOLVÈNCIA DELS LICITADORS.....	6
VARIANTS.....	7
CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	7
MODIFICACIONS DEL CONTRACTE.....	9
PENALITATS ESPECÍFIQUES.....	11
CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	12
CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	12
SUBCONTRACTACIÓ.....	13

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE-NECESSITAT

El local social de la urb. Pinedes Altes, es l'únic equipament social de titularitat municipal a la zona nord del municipi.

Es un edifici construït l'any 1984, i que es compon d'un edifici principal, amb una planta baixa dedicada a bar i restaurant, i les dues plantes superior a espais polivalents per la realització de tots tipus d'actes, socials, culturals i de dinamització.

A la zona del jardí hi ha un espai de jocs infantils i la piscina municipal, que s'obre a l'estiu.

Des de la seva construcció només s'han realitzat petites accions de manteniment, pel que s'ha anat deteriorant amb el pas del temps. A més, la piscina té una capacitat d'un milió de litres d'aigua, fet que és insostenible des del punt de vista ambiental.

Això se li ha d'afegir que té pèrdues i les grans dimensions provoquen un manteniment que no es pot suportar des de l'Ajuntament.

Això se li ha d'afegir que no es compleixen les normatives de piscines i des del punt de vista de la seguretat de les persones, és un perill ja que manquen sistemes de control de succió i del bombament, així com que no compta amb skimmers, ni sistemes de depuració actualitzats.

Tot i que es va fer un nou sistema de tractament de químics, des de l'Ajuntament s'ha comprovat que no és suficient i es fa necessària una reestructuració total de la piscina.

INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Les obres a realitzar consisteixen en obra civil amb una maquinària i personal qualificat que l'Ajuntament no disposa.

A més, el personal de la brigada de l'Ajuntament no pot destinar més hores a realitzar aquest tipus de treball.

És per això que cal dur a terme la contractació externa dels serveis a dalt esmentats.

No és aplicable a la licitació d'obres.

CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

No s'han realitzat consultes de mercat. S'ha pres com a referència els preus del Projecte executiu que s'han actualitzat amb preus de mercat actual.

RESPONSABLE DEL CONTRACTE

El responsable del contracte per la licitació del projecte és el director de l'obra. En absència d'aquest serà l'arquitecte municipal.

OBJECTE

L'objecte de les obres és la reforma de la piscina per ajustar-se a les normatives de seguretat, accessibilitat i tractament d'aigua.

LOTS

De conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, 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 divisió en lots. 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.

Es considera que el projecte no s'ha de dividir en lots perquè l'execució de les obres forma part d'una actuació que la seva divisió en dificultaria l'execució correcta perquè té la mateixa entitat.

CODI CPV

Els codis CPV dels dos Lots són:

45210000-2 - Treballs de construcció d'immobles

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

S'inclou en document a banda.

TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució és de 4,5 mesos, més un termini addicional de fins a 15 dies a comptar des de la data de lliurament dels treballs, per a la revisió per part de l'Ajuntament dels treballs lliurats.

L'inici del termini d'execució començarà amb l'acta de comprovació del replanteig, que es farà per part de l'Administració, en presència del contractista, en un termini no superior a un mes des de la data de la seva formalització, excepte en casos excepcionals justificats.

El període estimat de la garantia és de 12 mesos.

FINANÇAMENT

Mitjançant una subvenció i la resta amb recursos propis.

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El pressupost base de licitació, es calcula sobre un pressupost de les obres de 112.242,85 euros més IVA (21%), que en surt un total de 135.813,85 euros.

A l'efecte, s'han tingut en compte els costos directes e indirectes de l'execució dels treballs (sous, plus i dietes, impostos i quotes a la Seguretat Social o mútues) i despeses diverses (despeses generals i d'empresa, lloguers, amortitzacions i consums de locals, instal·lacions, mitjans de transport, material d'oficines, maquinaria, etc.).

Aquest import pot ser millorat a la baixa pels licitadors. En cap cas s'admetrà una oferta que superi el preu base de licitació, d'acord amb el que preveu l'article 84 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de contractes de les administracions públiques.

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte és el seu import total (sense IVA) més les possibles pròrrogues i modificacions previstes del contracte.

El seu valor estimat és de **112.242,85 euros**.

REVISIÓ DE PREUS

La revisió excepcional de preus es reconeixerà quan l'increment del cost dels materials utilitzats per al contracte hagi suposat un impacte directe i rellevant en l'economia del contracte d'acord amb les condicions establertes en l'article 7 del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, i de conformitat amb els criteris de càlculs descrits en el seu article 8è.

Aquesta revisió excepcional no podrà ser superior al 20 per cent del preu d'adjudicació del contracte. Aquesta quantia no es prendrà en consideració als efectes del límit del 50 per cent previst en l'article 205.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, i en l'article 111.2 del Reial Decret Llei 3/2020, de 4 de febrer, ambdós relatius a les modificacions no previstes als plecs; ni als efectes d'altres límits sobre modificacions previstos en la normativa anterior que fos d'aplicació al contracte.

PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment és obert simplificat, d'acord amb allò establert a l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. En aquest procediment tot empresari interessat podrà presentar una oferta, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

La licitació no està subjecte a regulació harmonitzada, atès que el valor global estimat del contracte, que comprèn la totalitat dels lots que integren l'objecte de la licitació, no supera el llindar previst en l'article 20 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

TRAMITACIÓ

La tramitació serà ordinària.

SOLVÈNCIA DELS LICITADORS

En tant que el pressupost no supera els 500.000 euros de valor estimat del contracte, no és exigible la classificació del contractista.

De totes maneres, li correspondria als grups C2 i E7 i a la categoria 1.

a) Solvència econòmica i financera:

Mitjans d'acreditació:

a.1) Xifra de negocis anual, en l'àmbit del contracte, referida al millor exercici en els tres últims anys finalitzats.

Mínim exigít: 112.242,85 euros (IVA exclòs)

Acreditació documental: segons marca la llei de contractes.

b) Solvència professional o tècnica:

Mitjans d'acreditació:

1) Acreditació d'una obra executada en el curs dels cinc últims anys corresponents al mateix grup de classificació al que correspon el contracte.

A aquests efectes, les obres executades per una societat estrangera filial del contractista d'obres, tindran la mateixa consideració que les directament executades pel propi contractista, sempre que aquest últim ostenti directa o indirectament el seu control en els termes establerts a l'article 42 del Codi de Comerç. En cas que no es compleixi aquesta condició, només es reconeixerà com experiència atribuïble al contractista l'obra executada per la societat participada en la proporció de la participació d'aquest en el seu capital social.

Acreditació documental: certificats de bona execució; aquests certificats indicaran l'import, les dates i el lloc d'execució de les obres i es precisarà si es van realitzar segons les regles per les quals es regeix la professió i es van realitzar correctament; en el seu cas, els esmentats certificats de bona execució de les obres incloses en la relació, si el seu destinatari fons una entitat del sector públic, podran ser comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat contractant de les obres.

En cas que pel/s Lot/s al/s que s'opti, el seu valor estimat sigui inferior a 500.000 euros, quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenen per aquesta aquella que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica o professional s'acreditarà per tots els mitjans següents:

-Indicació del personal tècnic o de les unitats tècniques, integrades o no a l'empresa, participants en el contracte, especialment aquells encarregats on figuri les obres executades de similars característiques per aquests, els darrers 5 anys.

-Títulacions acadèmiques i profesionas de l'empresari i dels directius de l'empresa i, en particular, del responsable o responsables de l'execució del contracte així com dels tècnics encarregats directament de la mateixa, sempre que no se evalúin com un criteri d'adjudicació.

Els licitador haurà d'adjuntar la documentació acreditativa pertinent en el moment que se'l requereixi a efectes d'acreditació.

c) Condicions especials i essencials del contracte

Les condicions especials fixades per aquest contracte són:

- a) El compliment del Conveni Sectorial i territorial aplicable al Contractista i als seus subcontractistes.
- b) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte del contracte.

VARIANTS

No s'admeten variants.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat, en aplicació dels criteris definits a la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

1) Preu (de 0 a 85 punts):

Fins a un màxim de 85 punts, la qual cosa representa un 85 % del total de puntuació a obtenir.

Per a la valoració es farà servir la formula següent, atorgant la puntuació màxima prevista per a cada apartat a l'oferta econòmica més reduïda, calculant la ponderació de les altres ofertes:

$\frac{\text{Puntuació màx} \times \text{Preu oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$
--

El preus de les ofertes econòmiques que no tinguin cap baixa, se'ls atorgaran 0 punts.

MILLORES SENSE COST ADDICIONAL

1) Millores en pavimentació (15 punts):

Fins a un màxim de 15 punts, la qual cosa representa un 15% del total de puntuació a obtenir.
Finalitat : Millora per les persones amb mobilitat reduïda.

S'atorgarà els percentatge de punts per cada tram de 25 unitats a executar, depenent dels preus següents i que consten al projecte.

Unitat – Increment superfície pavimentada. Per cada 25 unitats es donaran 5 punts. Cada unitat és un m2 de pavimentació.

Obra	01	Pressupost PAV				
Capítol	01	obres				
NÚM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P3Z3-D537	m2	Capa de neteja i anivellament 10 cm de gruix amb Formigó de neteja, amb una dosificació de 150 kg/m3 de ciment, consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, HL-150 kg/m3/P/20, abocat des de camió (P - 1)	14,21	1,000	14,21
2	P9D5-35VI	m2	Paviment exterior, de Rajola de gres extruït esmaltat antiliscant de forma rectangular o quadrada, de 16 a 25 u peces/m2 grup AII/AIII (UNE-EN 14411), preu alt, col·locades amb Adhesiu cimentós tipus C1 temps obert ampliat (E) segons norma UNE-EN 12004 i rejuntat amb beurada CG2 (UNE-EN 13888) (P - 2)	39,44	1,000	39,44
TOTAL	Capítol	01.01			53,65	

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	53,65
6 % BI SOBRE 53,65.....	3,22
13 % DG SOBRE 53,65.....	6,97

Subtotal 63,84

21 % IVA SOBRE 63,84.....	13,41
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 77,25

Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes que es trobin en algun dels següents supòsits i hagin obtingut més de 15 punts en la resta de criteris diferents del preu:

- Quan concorren un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
- Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
- Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà pel càlcul de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja. En qualsevol cas, es considerarà desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.
- Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a l'esmentada mitja en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitja només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de les restants ofertes és inferior a

tres, la nova mitja es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

En aquest supòsit, si s'aprecia una baixa temerària s'aplicaria el tràmit previst legalment.

MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Sense perjudici dels supòsits de successió en la persona contractista, cessió del contracte, revisió de preus i ampliació del termini d'execució, si s'escau, el contracte només podrà ser modificat per raons d'interès públic en els supòsits i forma prevista en la present clàusula.

Les modificacions del contracte no previstes només podran produir-se quan la modificació en qüestió compleixi els següents requisits:

- a) Que es trobi justificada en algun dels supòsits que es relacionen en l'apartat següent d'aquesta clàusula.
- b) Que es limiti a introduir les variacions estrictament indispensables per a respondre a la causa objectiva que la faci necessària.

Els supòsits que eventualment podrien justificar una modificació no prevista, sempre i quan es compleixin tots els requisits recollits a l'apartat anterior, són els següents:

- a) Quan fos necessari afegir obres addicionals a les inicialment contactades, sempre i quan es donin els següents requisits:

1r. Que el canvi de Contractista no fos possible per raons de tipus econòmic o tècnic, per exemple que obligués a l'Òrgan de Contractació a adquirir obres amb característiques tècniques diferents a les inicialment contractades, quan aquestes diferències donin lloc a incompatibilitats o a dificultats tècniques d'ús o de manteniment que resultin desproporcionades; i així mateix que canvi de Contractista generés inconvenients significatius o un augment substancial de costos per a l'Òrgan de Contractació.

En cap cas es considerarà un inconvenient significatiu la necessitat de celebrar una nova licitació per a permetre el canvi de Contractista.

2n. Que la modificació del contracte impliqui una alteració en la seva quantia que no excedeixi aïlladament o conjunta amb altres modificacions acordades de conformitat amb aquest apartat, del 50 per cent del seu preu inicial, IVA exclòs.

- b) Quan la necessitat de modificar un contracte vigent es derivi de circumstàncies sobrevingudes i que fossin imprevisibles en el moment en que va tenir lloc la licitació del contracte, sempre i quan es compleixin les tres condicions següents:

i. Que la necessitat de la modificació es derivi de circumstàncies que l'Ajuntament no hagués pogut preveure de forma diligent.

ii. Que la modificació no alteri la naturalesa global del contracte.

iii. Que la modificació del contracte impliqui una alteració en la seva quantia que no excedeixi aïlladament o conjunta amb altres modificacions acordades de conformitat amb aquest apartat, del 50 per cent del seu preu inicial, IVA exclòs.

- c) Quan les modificacions no siguin substancials. En aquest cas s'haurà de justificar especialment la necessitat de les mateixes, indicant les raons per les quals aquestes prestacions no es van incloure al contracte inicial.

Una modificació d'un contracte es considera substancial quan tingui com a resultat un contracte de naturalesa materialment diferent a aquell celebrat en un principi. En qualsevol cas, una modificació es considerarà substancial quan es compleixin una o varies de les condicions següents:

1a) Que la modificació introdueixi condicions que, d'haver figurat en el procediment de contractació inicial, haguessin permès la selecció de candidats diferents als seleccionats inicialment o l'acceptació d'una oferta diferent a l'acceptada inicialment o hagués atret a més participants en el procediment de contractació.

2a) Que la modificació alteri l'equilibri econòmic del contracte en benefici del Contractista d'una manera que no estava prevista en el contracte inicial.

En tot cas es considerarà que es dona el supòsit previst en el paràgraf anterior quan, com a conseqüència de la modificació que es pretén realitzar, s'introduïrien unitats d'obres noves l'import de les quals representaria més del 50 per cent del pressupost inicial del contracte.

3a) Que la modificació amplii de forma important l'àmbit del contracte. En tot cas es considerarà que es dona aquest supòsit quan el valor de la modificació suposi una alteració en la quantia del contracte que excedeixi, aïlladament o conjunta, del 15 per cent, IVA exclòs, o bé que se superi el llindar previst a l'article 20 de la LCSP per a considerar que es tracta d'un contracte subjecte a regulació harmonitzada.

Les modificacions acordades per l'Ajuntament recollides en aquesta clàusula, seran obligatòries pel Contractista quan impliquin, aïllada o conjuntament, una alteració de la quantia que no excedeixi del 20% del preu inicial del contracte IVA, exclòs. En cas que la modificació suposi una supressió o reducció d'unitats d'obra el Contractista no tindrà dret a reclamar cap indemnització.

Tanmateix, quan la modificació no resulti obligatòria pel Contractista d'acord amb l'apartat anterior, i aquest no doni la seva conformitat a la modificació del contracte, tot i donar-se les circumstàncies de modificació contractual previstes en aquest clàusula, aquest fet serà causa de resolució del contracte.

Abans de procedir a la modificació del contracte, si l'Ajuntament ho considerés adient, donarà audiència al redactor del projecte o de les especificacions tècniques d'aquest, sempre que aquests documents s'haguessin preparat per un tercer aliè a l'Òrgan de Contractació, a fi que formuli les consideracions que consideri convenientes en un termini no inferior a 3 dies naturals.

Els augments o reduccions dels amidaments de les obres inicialment projectades, es valoraran d'acord amb els preus de les corresponents unitats d'obra del Quadre de preus de l'oferta del Contractista.

Si la modificació implica l'execució d'una nova unitat d'obra no prevista en el Quadre de preus de l'oferta del Contractista, ni deduïble d'aquest, el preu de l'esmentada nova unitat d'obra es fixarà contradictòriament.

Les modificacions consistents en una substitució d'unitats d'obra es valoraran de conformitat amb els paràgrafs anteriors, descomponent-les en la corresponent reducció i augment d'obres.

No tindran consideració de modificacions:

a) L'excés d'amidaments, entenent per tal, la variació que durant l'execució de l'obra es produeixi exclusivament en el número d'unitats realment executades sobre les previstes en el projecte, sempre que el global no representin un increment de la despesa superior al 10% del preu inicial del contracte. Aquest excés d'amidaments serà recollit en la certificació final de l'obra.

b) La inclusió de nous preus, fixats contradictòriament sempre que no suposin un increment global del contracte ni afectin unitats d'obra que en el seu conjunt excedeixi del 3% del preu inicial.

PENALITATS ESPECÍFIQUES

No es considera necessari especificar-les, ens remeten als articles 193 i 195 de la LCSP.

CAUSES DE RESOLUCIÓ

Les que es determini en la Llei de Contractes Sector Públic.

CESSIÓ DEL CONTRACTE

Els drets i obligacions relatius al contracte poden ésser cedits pel Contractista a un tercer, sempre que les qualitats tècniques o personals de qui cedeix no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització de l'Ajuntament, quan es compleixin els requisits establerts en l'article 214 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i de la cessió no resulti una restricció efectiva de la competència en el mercat.

No es pot autoritzar la cessió a una tercera persona quan la cessió suposi una alteració substancial de les característiques de l'empresa Contractista si aquestes constitueixen un element essencial del contracte.

Tanmateix, s'haurà de donar compliment als requisits establerts a continuació:

- Que l'Òrgan de Contractació autoritzi, de forma prèvia i expressa, la cessió. La sol·licitud de cessió haurà de ser per escrit signada pel cedent i el cessionari en la qual s'indiquin els motius de la mateixa.

- Que el contracte s'hagi executat per part del cedent en almenys un 20% de l'import del mateix. No serà d'aplicació aquest requisit quan el Contractista es trobi en concurs de creditors, encara que s'hagi obert la fase de liquidació, o hagi posat en coneixement del jutjat competent per a la declaració del concurs, que ha iniciat negociacions per arribar a un acord de refinançament, o per obtenir adhesions a una proposta anticipada de conveni, en els termes previstos en la legislació concursal.

- Que el cessionari tingui la capacitat necessària per a contractar amb l'Ajuntament i acrediti la solvència que sigui exigible en funció de la fase d'execució del contracte, havent d'estar degudament classificat si aquest requisit ha estat exigit al cedent, a més de que no incorri en cap causa de prohibició per a contractar.

- Que el cedent i el cessionari presentin sengles declaracions responsables fent constar que no existeixen contractes amb tercers que puguin impedir la plena efectivitat de la cessió a dur a terme.

- Que el cessionari presenti una garantia definitiva, en la forma determinada en el present Plec, per tal de substituir la presentada pel cedent, la qual li serà retornada quan l'Ajuntament disposi de la garantia constituïda pel cessionari.

- Que la cessió es formalitzi entre el Contractista i el cessionari en escriptura pública.

Abans d'autoritzar la cessió, l'Ajuntament requerirà la conformitat dels titulars d'aquells contractes adjudicats per l'Ajuntament que siguin accessoris del contracte principal objecte de cessió.

El termini per a notificar la resolució sobre la sol·licitud d'autorització serà de dos mesos, transcorregut el qual s'entendrà atorgada per silenci.

Obtinguda l'autorització, i amb independència a la cessió formalitzada mitjançant escriptura pública entre el Contractista i el cessionari, es procedirà també a la seva formalització documental entre l'Ajuntament, el cedent i el cessionari. El document definirà les relacions amb el nou Contractista que requereixi la cessió del contracte i aquells extrems que es considerin adients ateses les característiques del contracte i de la seva execució parcial, fent constar, en tot cas, que el cessionari quedarà subrogat en la posició del cedent des de la data en que es formalitzi la cessió en tots els drets i obligacions que correspondrien al cedent.

Amb caràcter previ a la formalització del document de cessió indicat a l'apartat anterior, i en la data que l'Ajuntament assenyali, el cessionari restarà obligat a lliurar a l'Ajuntament la garantia definitiva, lliurament al qual restarà supeditada l'autorització de la cessió del contracte.

SUBCONTRACTACIÓ

Es permet la subcontractació, quan sigui necessària per criteris d'especialitat en la matèria, per professionals especialistes. No s'admet la subcontractació total a una sola empresa de l'obra.

Joan Prous Cañellas,
Arquitecte municipal
(Assistència tècnica comarcal)