

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRACTACIÓ

Memòria justificativa de la necessitat de contractació de les obres per a la construcció industrialitzada d'una promoció d'habitatges de protecció oficial amb redacció de projecte i direcció d'obra, al municipi de Bellver de Cerdanya i justificació d'allò que recull la LCSP.

1. Identificació de l'expedient

Expedient Número: 758/2025

2. Justificació de la necessitat del contracte

L'ajuntament de Bellver de Cerdanya, en exercici de les seves competències pròpies en matèria d'habitatge, reconegudes als articles 25 de la LLEI 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local, així com en la normativa autonòmica catalana, ha constatat l'existència d'una demanda creixent d'habitatge assequible i protegit al municipi, sobretot pel que fa a persones que treballen al municipi.

Aquesta necessitat es fa especialment palesa en els col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge en règim de mercat lliure, circumstància que justifica la promoció pública d'un edifici de 18 habitatges de protecció oficial (HPO) destinats al règim de lloguer, en un solar de titularitat municipal situat al carrer La Coma, número 3, dins el Pla Parcial Pla de Tomet.

L'actuació s'integra en la convocatòria de subvencions per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús, corresponent a l'any 2024, regulada per la Resolució TER/1799/2024, de 23 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La participació municipal en aquesta línia de foment exigeix l'execució efectiva d'una promoció que contribueixi a incrementar l'oferta d'habitatge social i a donar resposta a les necessitats de la població.

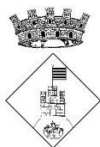
Per raons de coherència tècnica, eficiència i control, es considera idoni licitar conjuntament la redacció del projecte i l'execució de les obres, de manera que el mateix contractista que defineixi les solucions constructives en la fase de disseny sigui qui posteriorment les executi, assegurant així la qualitat del resultat final i la plena adequació de l'obra a les necessitats municipals.

D'aquesta manera, el contracte es tipifica com a contracte d'obres amb inclusió de la prestació de redacció de projecte, modalitat admesa expressament per la LCSP en el marc dels contractes coneguts com a "claus en mà" (ARTICLE 183 LCSP).

En conseqüència, i a la vista dels antecedents exposats, es considera justificada la necessitat de procedir a la licitació del present contracte, mitjançant el procediment obert, amb l'objectiu de garantir la lliure concurrència, la igualtat de tracte entre licitadors, la transparència en la tramitació i l'adequada satisfacció de l'interès públic, tot assegurant la correcta execució d'una actuació d'especial transcendència social per al municipi de Bellver de Cerdanya.

3. Justificació de la insuficiència de mitjans





Atès que l'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics ni materials per redactar internament un projecte d'aquesta envergadura, ni tampoc per assumir directament l'execució de les obres, d'acord amb el que estableix l'article 30 de la llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic (LCSP), resulta imprescindible recórrer a l'execució mitjançant contractació externa.

4. Repercussions del contracte en el compliment per part de l'Ajuntament dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que exigeix l'article 7.3 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera:

El contracte que es vol aprovar no trencarà l'equilibri pressupostari ja que les despeses que es presenten estan incloses en el pressupost.

5. Dades específiques del contracte

5.a) Objecte del contracte

L'objecte del contracte versa sobre les obres per a la construcció d'una promoció municipal de 18 habitatges de protecció oficial (HPO) i comprèn també la redacció del projecte i direcció d'obra, en els termes definits al Plec de Prescripcions Tècniques. El projecte es desenvoluparà a la parcel·la 24 situada al pla parcial Pla de Tomet, carrer La Coma, número 3, en el terme municipal de Bellver de Cerdanya.

Aquesta actuació s'emmarca en la convocatòria per a la concessió de subvencions per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2024, definida per la **Resolució TER/1799/2024, de 23 de maig**, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

5.b) Lloc de prestació del contracte

Codi NUTS ES513 Bellver de Cerdanya

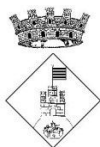
5.c) Codi CPV del contracte

PRINCIPAL:

- 45211200-1 Treballs de construcció d'habitatges protegits
- 71242000-6 Elaboració de projectes i disseny de pressupostos

SECUNDARIS:





- 45211300-2 Treballs en construcció d'habitatges
- 45211340-4 Treballs de construcció d'immobles d'habitatges col·lectius
- 71520000-9 Serveis de supervisió d'obres
- 71000000-8 Serveis d'arquitectura, construcció, enginyeria i inspecció

5.d) Durada del contracte

S'estableix com a **obligació essencial** del contracte, l'estricta compliment dels terminis màxims establerts a la convocatòria de la subvenció:

- En concret, les obres hauran d'estar completament finalitzades en el termini de 12 mesos des de la signatura del contracte. Tota la documentació requerida per l'Ajuntament per a la justificació de l'ajut haurà de ser lliurada amb un màxim de 3 mesos posteriors a la finalització de les obres.
- El termini de 12 mesos (365 dies) comprèn 56 dies per a la redacció i aprovació del projecte executiu i 309 dies per a l'execució de les obres (Art. 235.2 LCSP)
- El contractista fixarà en el seu cronograma els percentatges d'execució associats.

L'incompliment d'aquests terminis per causes imputables al contractista serà considerat un incompliment greu.

El contracte es podrà prorrogar per un any més.

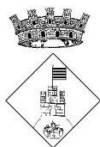
5.e) Divisió de l'objecte del contracte en lots

No es preveu la divisió en lots del present contracte, pel següent motiu:

Apartat b) de l'article 99.3 LCSP ja que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria l'execució correcta des del punt de vista tècnic i de coordinació de les prestacions.

En el present contracte, l'objecte comprèn la redacció del projecte i l'execució de les obres de construcció d'una promoció de 18 habitatges de protecció oficial (HPO). Aquesta actuació requereix una plena integració tècnica entre la fase de disseny i la fase d'execució, ja que el projecte ha de definir les solucions constructives que posteriorment hauran de ser executades pel mateix contractista, garantint així la coherència tècnica i la qualitat del resultat final.





La divisió en lots (per exemple, separant la redacció del projecte de l'execució de l'obra o subdividint els treballs en diferents oficis) podria fragmentar la responsabilitat contractual, generar problemes de coordinació i incrementar els costos, amb risc evident de retards en l'execució.

Així mateix, l'obra està parcialment finançada mitjançant una subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que estableix terminis estrictes de redacció, adjudicació i execució. Una eventual fragmentació en lots podria posar en perill el compliment dels terminis i la justificació de la subvenció, amb el consegüent risc de pèrdua del finançament atorgat.

Per tot l'exposat, i en aplicació de l'article 99.3 LCSP, es justifica que el present contracte no es divideixi en lots, atesa la seva naturalesa i la necessitat de garantir:

- la unitat funcional i tècnica de l'actuació,
- una responsabilitat contractual única i clara davant l'administració,
- l'eficiència en la gestió i el control,
- i el compliment dels terminis i condicions establerts per la subvenció.

5.f) Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació en referència a l'article 100 de la LCSP és de 3.881.007,06 **euros IVA inclòs** que es divideix en 3.498.352,94 euros de base i 382.654,12 d'IVA

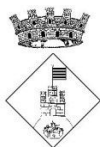
Prestació	Import s/IVA (€)	IVA	Import IVA (€)	Total amb IVA (€)
Redacció del projecte bàsic, obtenció de certificació energètica i sol·licitud HPO	80.672,27	21	16.941,18	97.613,45
Redacció del projecte executiu	107.563,03	21	22.588,24	130.151,26
Execució de l'obra	3.200.000,00	10	320.000,00	3.520.000,00
Direcció de les obres i coordinació SiS	110.117,65	21	23.124,71	133.242,35
Total	3.498.352,94		382.654,12	3.881.007,06

5.g) Modificacions del contracte

Causes previstes de modificació:

- La prolongació dels terminis en la tramitació i la contractació amb les companyies de





subministrament elèctric més enllà dels terminis raonables previstos al projecte, sotmesos a mecanismes d'aprovació que excedeixen l'àmbit d'influència de les obres i el seu promotor.

Les obres doten a l'edifici d'una nova escomesa elèctrica que cal tramitar amb la companyia subministradora i contractar amb la companyia distribuïdora.

- La necessitat d'instal·lar mitjans auxiliars no previstos, per evitar l'afectació greu als usuaris de l'edifici o als sistemes crítics de l'edifici en cas de haver-se de portar a terme dins dels horaris de funcionament habitual dels edificis si per raons tècniques o de seguretat indicades per la Gerència de Recursos, no es poden fer fora d'horari laboral.

- Tal i com estableix l'article 204 de la Llei 9/2017 de 9 de novembre de 2017, amb relació a l'article 10 de l'Ordre HPF 1030/2021 un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació podrà modificar el contracte per les causes següents:

- a. La necessitat d'aplicar mesures correctores per possibles incompliments sobre el tractament mínim del 70% dels residus de l'obra.

- b. La necessitat d'aplicar mesures correctores per possibles incompliments de l'objectiu de reducció del 30% de demanda d'energia primària.

- Serà causa de modificació del contracte l'ordre de l'autoritat responsable per prendre mesures correctores, tant en matèria de DNSH, com en matèria d'etiquetatge verd i etiquetatge digital.

5.h) Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte, als efectes d'allò que disposen l'article 101 i concordants de la LCSP, és de **3.498.352,94 euros, IVA exclòs**.

5.i) Procediment de licitació

La licitació, que es tramitarà de forma urgent i no està subjecte a publicitat europea per raó de l'import, es durà a terme mitjançant:

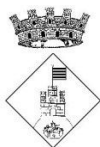
Procediment obert, en què tot empresari interessat podrà presentar una proposició; s'exclou tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors, de conformitat amb l'article 156 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

5.j) Consignació pressupostària

Partida pressupostària 15 681 00 "Inversions en habitatges socials"

5.k) Habilitació professional necessària per a l'execució del contracte





Pel servei de redacció del projecte i direcció d'obra les habilitacions que es descriuen a les solvències.

5.l) Solvència econòmica/financera i tècnica/professional

1- Quant a la redacció dels projectes bàsic i executiu. Composició i solvència de l'equip pluridisciplinari:

De conformitat amb l'establert en l'art. 76.2 de la LCSP s'exigirà que els licitadors es comprometin a adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals següents:

a) Autor del projecte:

- Director obra. Titulació: Arquitecte superior o equivalent.

b) Resta de l'equip:

- Tècnic/a 1: responsable àrea estructures: Titulació: arquitectura superior, enginyer/a industrial, enginyer/a tècnic industrial, enginyer/a tècnic obres públiques, enginyer/a de camins canals i ports o equivalent.
- Tècnic/a 2: responsable àrea d'instal·lacions: Titulació: enginyer/a industrial, enginyer/a tècnic/a industrial, enginyer tècnic, enginyer tècnic obres públiques, enginyer de l'edificació, enginyer de camins canals i ports o equivalent.

Les titulacions indicades podran ser substituïdes per qualsevol altre facultatiu que legalment tingui la capacitat de fer el treball en cada cas referit.

L'equip pluridisciplinari haurà d'estar format per tres tècnics diferents. L'autor del projecte serà el responsable últim de la totalitat del projecte i de coordinar els diversos intervinents per assolir una solució unitària, coherent i tècnicament satisfactòria.

Solvència econòmica i financera:

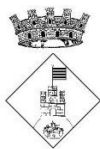
Requisits: Quedarà acreditada aportant, l'autor del projecte, justificació de disposar de l'assegurança d'indemnització per riscos professionals amb un capital per risc assegurat mínim de 300.000 €. (Existència d'assegurança d'indemnització per riscos professionals de l'operador econòmic, per l'import assegurat que s'estableixi en els plecs de clàusules administratives).

Justificació: el requisit de solvència s'estableix conforme l'establert en l'article 87.1 b) de la LCSP atès que es considera apropiat com a criteri referit a la solvència econòmica del contractista.

Solvència tècnica:

a) Autor del projecte:





Titulació: Arquitecte superior o qualsevol altre facultatiu que legalment tingui capacitat de fer els treballs.

Requisits: haver finalitzat la redacció, com Autor/a, d'un mínim d'un projecte d'obra desenvolupada amb prefabricació i industrialització, de caràcter residencial, dins els darrers 5 anys.

Mitjans d'acreditació: S'aportarà certificat emès pel promotor, l'administració competent o el col·legi professional que acrediti la denominació de l'obra projectada, la data de finalització de la redacció i que aquesta reuneix els requisits exigits.

Justificació: segons l'establert en l'art. 90.1.h) LCSP.

b) Resta de l'equip redactor:

Tècnic/a 1: responsable àrea estructures.

Titulació: arquitectura superior, enginyer/a industrial, enginyer/a tècnic industrial, enginyer obres públiques, enginyer de camins canals i ports o equivalent o qualsevol altre facultatiu que legalment tingui capacitat de fer els treballs.

Requisits: haver participat en la redacció d'un mínim d'un projecte d'obra desenvolupada amb prefabricació i industrialització, de caràcter residencial, dins els darrers 5 anys.

Mitjans d'acreditació: declaració responsable del tècnic col·laborador.

Justificació: segons l'establert en l'art. 90.1.h) LCSP.

Tècnic/a 2: responsable àrea d'instal·lacions:

Titulació: enginyer/a industrial, enginyer/a tècnic/a industrial, enginyer obres públiques, enginyer de l'edificació, enginyer de camins canals i ports o equivalent, o qualsevol altre facultatiu que legalment tingui capacitat de fer els treballs.

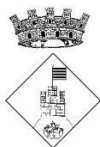
Requisits: haver participat en la redacció d'un mínim d'un projecte d'obra desenvolupada amb prefabricació i industrialització, de caràcter residencial, dins els darrers 5 anys.

Mitjans d'acreditació: declaració responsable del tècnic col·laborador

Justificació: segons l'establert en l'art. 90.1.h) LCSP.

Les empreses licitadores hauran d'aportar la **Declaració responsable d'adscripció dels mitjans personals** per a l'execució de la prestació de redacció del projecte, segons el model **ANNEX 3** que s'adjunta al present PCAP i que s'haurà d'incloure en el SOBRE 1, juntament amb la justificació els aspectes documentals i d'experiència assenyalats per cadascun dels perfils que han d'adscriure a l'execució del contracte pel que fa a l'execució de la prestació de redacció del projecte.





Així mateix caldrà adjuntar el pertinent **Document de compromís de col·laboració a l'execució del contracte** per cada un dels components de l'equip redactor del projecte segons model **ANNEX 4**.

No serà admissible, per tant, l'oferta que no adscrigui expressament persones concretes a càrrecs concrets, que conformin de manera clara l'equip redactor del projecte. **En el cas que les persones que componen l'equip redactor variessin en el decurs de l'execució del contracte, el contractista haurà de ser autoritzat prèviament per l'Ajuntament les noves persones a adscriure les quals tindran la qualificació professional equivalent o superior.**

S'atribueix a aquesta adscripció de mitjans i el seu compromís el **caràcter d'obligació essencial** als efectes prevists en l'art 211 LCSP.

En qualsevol cas l'empresa que no acrediti suficientment la solvència econòmica i tècnica, no es considerarà empresa apta per continuar en el procediment de licitació i serà exclosa.

2- Quant a l'execució de les obres de construcció de la promoció:

- A)** Disposar de la següent **classificació empresarial** (segons article 77.1 lletra a) de la LCSP i el règim establert per a la classificació d'empreses contractistes d'obres i categories de classificació, en el Reglament General de la Llei de Contractes de les administracions públiques (RD 1098/2001 de 12 d'octubre):

La part no industrialitzada de les obres representa un 35% del total de l'obra. Per això es requereix, com a mínim, la classificació:

Grup C, Subgrup 2 o 3 Categoria 4

que correspon al percentatge d'obra no industrialitzada.

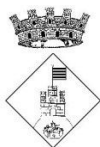
- B)** Addicionalment al què estableix l'apartat A), els licitadors també han d'acreditar:

Solvència econòmica

- **Volum de negocis referit al millor exercici dels tres últims disponibles d'import igual o superior al del valor anual mitjà del percentatge d'obra no industrialitzada que representa un import de 1.120.000 euros.**
- **Mitjans d'acreditació:** Els comptes anuals aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en dit registre i, en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil o bé la declaració anual d'IRPF.
- **Justificació:** segons l'establert en l'art. 87.1 lletra a) de la LCSP.

Solvència tècnica





- **Haver finalitzat l'execució, d'un mínim de 3 obres d'edificació desenvolupades amb prefabricació i industrialització, dins els darrers 5 anys.**
- **Mitjans d'acreditació:** Certificats de bona execució els quals han d'indicar l'import, les dates i el lloc d'execució de les obres i s'ha de precisar si es van dur a terme segons les regles per les quals es regeix la professió i es van portar normalment a bon terme.
- **Justificació:** segons l'establert en l'art. 88.1.lletres a i b LCSP.

En cas que la forma de participació sigui mitjançant UTE només s'exigirà acreditar la classificació empresarial per allò que concerneix a la part no industrialitzada a una de les empreses que en formin part.

Pel que fa a la solvència (tant econòmica com tècnica) que s'estableix a l'apartat B), podrà ser acreditada per qualsevol de les empreses que formin part de la UTE tinguin, o no, classificació empresarial.

En cas que una empresa o una UTE acrediti una categoria superior a la Categoria 4 del Grup C, Subgrup 2 o 3, i amb una quantia superior a 3.500.000 euros, no caldrà que acrediti la **solvència econòmica** en la forma establerta a l'apartat B).

3- Quant a la direcció de les obres:

Titulació: Arquitecte superior o qualsevol altre facultatiu que legalment tingui capacitat de fer els treballs.

Requisits: haver finalitzat la redacció, com Autor/a, d'un mínim d'un projecte de direcció d'obra d'edificació desenvolupada amb prefabricació i industrialització, dins els darrers 5 anys.

Mitjans d'acreditació: S'aportarà certificat emès pel promotor, l'administració competent o el col·legi professional que acrediti la denominació de l'obra projectada, la data de finalització de la direcció i que aquesta reuneix els requisits exigits.

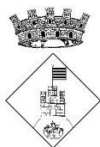
Justificació: segons l'establert en l'art. 90.1.h) LCSP.

Els licitadors hauran d'indicar en l'oferta la part del contracte que tinguin previst subcontractar, senyalant el seu import, i el nom o el perfil empresarial, definit per referència a les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes als que es vagi a encarregar l'execució.

No s'exigeix la concreció de solvència prevista a l'article 76.1 LCSP, però sí la que és exigible de conformitat amb l'article 76.2 LCSP, tal com consta a l'apartat "Sistema de determinació de la solvència", amb caràcter d'obligació essencial.

5.m) Persona responsable del contracte i àrea que supervisarà l'execució del contracte





Es designa responsables del contracte de forma col·legiada, el mateix comitè tècnic designat que es nomeni al PCAP, sense perjudici de les atribucions que ostenti la direcció d'obra.

Els responsables del contracte no podran, en cap cas, ni per compte propi ni aliè, intervenir en aquest procés de contractació com a licitador.

En qualsevol cas, la impossibilitat d'intervenció abastarà les persones jurídiques en quin capital aquell o els seus cònjuges, convivents i/o descendents sobre els que tinguin representació legal ostentin una participació superior al 10% i/o en siguin administradors.

5.n) Criteris d'adjudicació

Memòria tècnica explicativa de la proposta (fins a un valor màxim de 35 punts, sobre la totalitat de 100 punts)

La citada memòria tècnica haurà de contenir, com a mínim, el següent guió de continguts, els quals es puntuaran tal i com es detalla a continuació:

A. Qualitat arquitectònica del disseny del projecte. (puntuació màxima 12 punts):

Qualitat de la proposta arquitectònica d'innovació i sostenibilitat ambiental, de relació amb l'entorn immediat, el programa funcional i els requeriments constructius i ambientals de l'edificació.

Es valorarà la proposta tècnica de l'edificació; la qualitat i racionalitat del projecte de la promoció concreta objecte de la present contractació, en especial els plantejaments constructius, estructurals i de les instal·lacions; l'adequació tipològica dels habitatges i de l'edifici als col·lectius als quals es destinarà segons el programa proposat; la integració de l'edificació a l'entorn i el subsol, la seva relació amb l'espai públic, la seva imatge arquitectònica i les característiques dels espais lliures de l'edificació. Es valorarà la qualitat arquitectònica i disseny dels espais interiors, així com la qualitat arquitectònica derivada de les solucions industrialitzades proposades. Es valoraran els acabats interiors i exteriors.

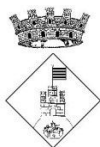
JUSTIFICACIÓ:

La inclusió del criteri de qualitat arquitectònica del disseny del projecte respon a la necessitat d'assegurar que la promoció d'habitatges de protecció oficial objecte del present contracte compleixi uns estàndards òptims de funcionalitat, eficiència i integració urbana, més enllà del mer component econòmic.

La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), en el seu **article 145.2**, estableix que els criteris d'adjudicació han d'estar vinculats a l'objecte del contracte i permet expressament l'ús de criteris qualitatius relacionats amb la qualitat, les característiques mediambientals o socials i el valor tècnic de les ofertes.

En aquest sentit, el criteri "Qualitat arquitectònica del disseny del projecte" garanteix que les





ofertes no es valorin únicament pel preu, sinó també per:

- La capacitat d'aportar **solucions constructives innovadores i sostenibles** que redueixin l'impacte ambiental i millorin l'eficiència energètica de l'edifici.
- La **coherència tècnica i racionalitat** de les propostes constructives, estructurals i d'instal·lacions, assegurant la viabilitat i durabilitat de la promoció.
- L'**adequació tipològica dels habitatges** al programa funcional i als col·lectius destinataris, amb especial atenció a la funcionalitat, adaptabilitat i qualitat dels espais interiors.
- La correcta **integració urbana** de l'edifici, tant en la seva relació amb l'entorn immediat i l'espai públic com en la seva imatge arquitectònica.
- La millora qualitativa derivada de l'**ús de solucions industrialitzades**, que aporten rapidesa d'execució, reducció de residus i millora de la qualitat final de l'obra.

Aquest criteri, amb un pes màxim de **12 punts**, permet objectivar la valoració mitjançant subcriteris concrets i puntuacions parcials. Al mateix temps, assegura que l'oferta seleccionada respongui no només a la millor relació qualitat-preu, sinó també a les exigències d'interès públic de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, en matèria de qualitat de vida, sostenibilitat i integració urbana.

B. Grau d'adequació al programa proposat. (puntuació màxima 10 punts):

Millor resposta i més adequada al programa proposat per als edificis objecte de contracte.

Es valorarà l'adequació quantitativa de la proposta al programa, la correcció del seu plantejament, la millor justificació i coherència, la claredat en detallar-la, l'assoliment de millores substancials i innovadores i l'aportació de valor afegit.

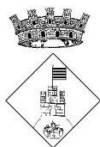
JUSTIFICACIÓ:

La inclusió d'aquest criteri respon a la necessitat de garantir que la proposta tècnica que es presenti s'ajusti no només quantitativament, sinó també qualitativament, al **programa funcional establert per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya**. El correcte compliment del programa és essencial per assegurar que els habitatges de protecció oficial compleixin amb les expectatives socials, urbanístiques i tècniques del municipi.

La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), en el seu **article 145.2**, permet expressament l'ús de criteris qualitatius vinculats a l'objecte del contracte i relacionats amb la qualitat, el valor tècnic o la innovació. Aquest criteri s'emmarca dins d'aquesta previsió legal, ja que la seva aplicació té una connexió directa amb les necessitats a satisfer.

L'avaluació del **grau d'adequació al programa proposat** permet ponderar aspectes essencials com:





- L'**adequació quantitativa** de la proposta, és a dir, que respongui fidelment al nombre i tipologia d'habitatges previstos i a la correcta distribució dels espais.
- La **coherència i correcció del plantejament**, que assegurin la viabilitat tècnica i funcional de la promoció.
- La **justificació i claredat** en la presentació de la proposta, garantint la transparència i la facilitat de control per part de l'òrgan de contractació.
- La incorporació de **millores substancials i innovadores**, que contribueixin a incrementar el valor del projecte, la seva eficiència i el benefici social.
- L'**aportació de valor afegit**, que pot materialitzar-se en solucions socials, ambientals o funcionals que superin el contingut mínim del programa inicial.

Amb aquest criteri, i dins del pes específic de 10 punts, es garanteix que la valoració no es limiti a aspectes econòmics, sinó que incorpori elements qualitatius vinculats a la satisfacció de l'interès públic. D'aquesta manera, es potencia la selecció d'una oferta capaç de donar resposta al programa funcional amb el màxim grau d'eficiència, coherència i qualitat, contribuint a l'èxit global de la promoció d'habitatges de protecció oficial.

C. Solució constructiva. (puntuació màxima 10 punts):

Materials i sistemes constructius principals proposats per cadascun dels sistemes:

1. Sistema estructural (5 punts).
2. Sistema envolupant (2,5 punts).
3. Sistema d'instal·lacions (2,5 punts).

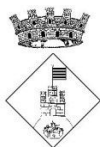
Es valorarà la major concreció i coherència de la proposta i el nivell de detall en la definició, així com que els materials i sistemes constructius ofereixin una major durabilitat, menor manteniment, menor petjada de carboni (des de la seva fabricació, transport, col·locació en obra i vida útil). Es valorarà la facilitat de constructiva.

JUSTIFICACIÓ:

La incorporació del criteri relatiu a la solució constructiva respon a la necessitat de garantir que els materials i sistemes proposats per a l'execució de l'obra siguin tècnicament viables, eficients i sostenibles, assegurant alhora la durabilitat i el menor cost de manteniment possible durant el cicle de vida de l'edifici.

La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), en el seu **article 145.2**, permet expressament l'ús de criteris qualitatius vinculats a l'objecte del contracte i relacionats amb la qualitat, el valor tècnic, les característiques mediambientals i socials, així com amb la innovació. Aquest criteri s'ajusta plenament a aquestes previsions legals, ja que incideix directament en la qualitat i sostenibilitat de l'obra a executar.





L'avaluació de la solució constructiva permet tenir en compte aspectes essencials que van més enllà del mer component econòmic:

- La **idoneïtat del sistema estructural**, que ha de garantir estabilitat, seguretat i una execució racional i eficient.
- L'**eficiència del sistema envolupant**, determinant per a l'aïllament tèrmic i acústic, la reducció de consums energètics i el confort dels habitatges.
- La **coherència i sostenibilitat de les instal·lacions**, que han de respondre a criteris d'eficiència energètica, durabilitat i facilitat de manteniment.
- La consideració de la **petjada de carboni en tot el cicle de vida** dels materials i sistemes, des de la fabricació fins a la seva posada en obra i manteniment, en coherència amb les directrius ambientals i els objectius de sostenibilitat establerts per les polítiques públiques d'habitatge.

Mitjançant aquest criteri, amb una ponderació màxima de 10 punts, es garanteix que les ofertes seleccionades responguin no només a un plantejament tècnic adequat sinó també a les exigències de qualitat, sostenibilitat i responsabilitat ambiental, contribuint a obtenir un edifici eficient, durador i adaptat a les necessitats del municipi de Bellver de Cerdanya i dels futurs usuaris.

D. Grau d'industrialització. (puntuació màxima 3 punts):

Proporció de l'obra a executar industrialitzadament (offsite) front a la executada in situ.

Es valorarà el Pla d'industrialització de l'obra aportat a la Memòria Tècnica. La puntuació es determinarà en funció del percentatge d'industrialització que estigui degudament justificat.

Es considera grau d'industrialització bàsic el 60% i a efectes de valoració se'l considerarà suficient.

Per sota del 60% es considerarà com a molt deficient (0 punts)

De 60% a 70% es considerarà com a correcta (1,5 punts).

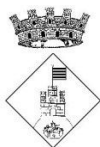
Per damunt del 70% es considerarà excel·lent (3 punts).

JUSTIFICACIÓ:

La inclusió del criteri relatiu al grau d'industrialització respon a la necessitat d'afavorir sistemes constructius més eficients, sostenibles i innovadors, que aportin qualitat i rapidesa a l'execució de l'obra.

La **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP)**, en el seu article 145.2, permet que els criteris d'adjudicació incloguin aspectes vinculats a la qualitat, la innovació i les característiques mediambientals, sempre que estiguin relacionats amb l'objecte





del contracte. L'avaluació del grau d'industrialització s'ajusta plenament a aquesta previsió, ja que incideix directament en el procés constructiu i en el resultat final de l'obra.

Aquest criteri permet valorar:

- La **proporció d'obra industrialitzada** en comparació amb l'executada in situ, fet que influeix en la reducció de terminis i en un millor control de qualitat.
- La **reducció de residus i de la petjada de carboni** associada a la fabricació, transport i posada en obra dels elements constructius.
- La **major durabilitat i menor manteniment** de les solucions industrialitzades, que generen un estalvi a llarg termini per a l'administració i per als usuaris.
- La **justificació tècnica del Pla d'industrialització**, que ha de garantir la coherència del sistema amb el projecte i amb la resta de solucions constructives.

Amb una ponderació màxima de **3 punts**, aquest criteri garanteix que l'oferta seleccionada incorpori sistemes industrialitzats que permetin una execució més ràpida, sostenible i eficient, en coherència amb les directrius públiques en matèria de construcció sostenible i habitatge de qualitat.

Planificació de l'obra, Procés constructiu i Organització de l'obra. (fins a un valor màxim de 14 punts sobre 100):

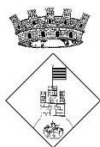
A. Planificació de l'obra: Concordança i coherència entre les solucions constructives, el procés constructiu i l'organització de l'obra d'acord amb la planificació o cronograma d'execució (diagrama de barres temps-activitat respecte els capítols d'obra, com diagrama de barres, MS-Project o similar). (puntuació màxima 7 punts):

Paràmetres valorables:

A nivell general, i per a cadascun dels apartats anteriors, es valorarà:

- a. La qualitat i coherència de la proposició presentada.
- b. El nivell de detall de la planificació
- c. La concreció de la informació indicada a la memòria tècnica.
- d. Oferir una proposta de qualitat en el subministrament dels materials i/o dels sistemes constructius previstos.
- e. La justificació dels percentatges (%) d'execució mensuals.





JUSTIFICACIÓ:

La inclusió d'aquest criteri de valoració respon a la necessitat de garantir que les empreses licitadores aportin una planificació coherent i detallada de l'execució de l'obra, assegurant la viabilitat tècnica, el compliment dels terminis contractuals i la correcta organització dels recursos materials i humans.

La **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP)**, en el seu **article 145.2**, estableix que els criteris d'adjudicació poden incloure aspectes vinculats al valor tècnic de les ofertes, sempre que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte. En aquest cas, la planificació i l'organització de l'obra són elements essencials per garantir l'eficàcia i la qualitat en l'execució de la promoció d'habitatges de protecció oficial.

L'avaluació d'aquest criteri permet tenir en compte:

- La **coherència i qualitat de la planificació**, que assegura la concordança entre cronograma, solucions constructives i procés d'execució.
- El **nivell de detall i concreció de la informació**, que facilita la supervisió municipal i permet detectar possibles desviacions en temps i costos.
- La **qualitat del procés constructiu proposat**, valorant-ne la racionalitat, viabilitat i adequació a les característiques tècniques de l'obra.
- La **organització de l'obra**, que inclou la previsió adequada de recursos humans, tècnics i logístics, així com les mesures per garantir la seguretat i salut laboral.
- La **planificació en el subministrament de materials i sistemes constructius**, determinant per evitar retards i assegurar la coherència amb els terminis de la subvenció vinculada a la promoció.

Mitjançant aquest criteri, amb una ponderació màxima de **7 punts**, es garanteix que la valoració de les ofertes tingui en compte no només el preu, sinó també la seva capacitat real d'executar l'obra dins dels terminis i amb les condicions de qualitat i seguretat exigides. Això permet a l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya seleccionar aquella proposta que ofereixi una millor relació qualitat-preu i que asseuri l'èxit en l'execució de l'actuació.

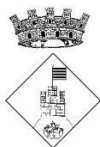
B. Procés constructiu i organització de l'obra. (puntuació màxima 7 punts):

B.1. Descripció del procés constructiu a fàbrica i taller i del procés constructiu en obra, així com dels processos de transport i muntatge.

JUSTIFICACIÓ:

La incorporació del criteri relatiu al procés constructiu i organització de l'obra respon a la necessitat de garantir que les propostes presentades per les empreses licitadores descriguin de manera clara, coherent i viable les diferents fases de producció offsite, transport, muntatge i execució in situ. Aquest aspecte és determinant per assegurar la qualitat de l'obra, el





compliment dels terminis contractuals i la seguretat en l'execució.

La **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP)**, en el seu **article 145.2**, estableix que els criteris d'adjudicació poden valorar aspectes vinculats a la qualitat, el valor tècnic i les característiques mediambientals o socials, sempre que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte. El procés constructiu i l'organització de l'obra formen part essencial de l'objecte contractual i incideixen directament en la viabilitat i qualitat final de l'edificació.

Mitjançant aquest criteri es pretén:

- Garantir una **planificació acurada de la producció en fàbrica i taller**, que asseguri la qualitat i la traçabilitat dels elements prefabricats.
- Assegurar la **racionalitat tècnica del procés d'execució en obra**, amb una seqüència clara i coherent que eviti retards i problemes d'integració entre sistemes.
- Valorar la **planificació logística i el procés de transport i muntatge**, amb la finalitat de reduir riscos, garantir la seguretat i assegurar el compliment dels terminis d'execució.
- Incorporar mesures de **sostenibilitat i minimització d'impactes** durant el procés d'execució, en coherència amb els objectius ambientals de la contractació pública.

Amb una ponderació màxima de **7 punts**, aquest criteri permet objectivar la valoració de les ofertes tècniques, seleccionant aquella que garanteixi una millor organització i un procés constructiu més eficient, segur i sostenible.

B.2 Anàlisi de les possibles dificultats i punts crítics de l'obra, així com les mesures correctores per solucionar-les i/o minimitzar-les:

1. Implantació i organització de l'obra (zones d'abassegament de materials, casetes del personal de l'obra, delimitació i tancaments de l'àmbit de les obres, mobilitat interna dins de l'àmbit de l'obra, etc. Per a la zona d'abassegament s'haurà d'acreditar la disponibilitat de terrenys i que la proposta s'adequa al planejament vigent)

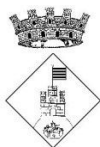
2. Dificultats del procés constructiu i solucions constructives que ajudin a minimitzar-les

JUSTIFICACIÓ:

La inclusió d'aquest criteri respon a la necessitat d'assegurar que les empreses licitadores anticipin de manera adequada les possibles dificultats que poden sorgir durant l'execució de les obres i proposin mesures correctores que en garanteixin la viabilitat tècnica, econòmica i temporal.

La **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP)**, en el seu article 145.2, permet valorar criteris qualitatius vinculats a l'objecte del contracte que incideixin en la qualitat i viabilitat de l'execució. L'anàlisi de punts crítics i la previsió de mesures correctores té





una connexió directa amb l'objecte del contracte i constitueix un element determinant per assegurar-ne la correcta realització.

Mitjançant aquest criteri es pretén:

- Garantir una implantació i organització adequada de l'obra, mitjançant la definició clara de les zones d'abassegament de materials, la ubicació de les casetes del personal i altres instal·lacions auxiliars, la delimitació i tancament de l'àmbit i la planificació de la mobilitat interna.
- Assegurar la viabilitat urbanística i jurídica de l'obra, amb l'acreditació de la disponibilitat dels terrenys necessaris i la seva adequació al planejament vigent.
- Identificar de manera preventiva les dificultats del procés constructiu, com poden ser condicions del terreny, integració d'elements industrialitzats, restriccions d'espai o riscos de seguretat.
- Valorar la qualitat de les solucions tècniques i constructives proposades, que han de ser coherents, viables i eficaces per minimitzar l'impacte d'aquestes dificultats.
- Fomentar l'aportació de mesures innovadores o bones pràctiques, que permetin optimitzar els processos, reduir riscos i garantir la seguretat i sostenibilitat de l'execució.

Amb una ponderació màxima de 7 punts, aquest criteri assegura que la selecció de l'oferta guanyadora tingui en compte no només la qualitat del projecte i el preu, sinó també la capacitat de previsió, planificació i resolució de dificultats de l'empresa licitadora, contribuint així a l'èxit de l'actuació i al compliment dels terminis i condicions establerts.

La citada memòria no contindrà cap referència a l'ofertament de termini de garantia addicional de les obres que els licitadors poden oferir sense cost addicional per l'Ajuntament.

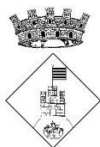
La memòria tampoc contindrà cap referència a l'import ofert pel licitador.

En tots els casos anteriors es tracta d'una informació que forma part del sobre 3. Si s'observa a la documentació presentada qualsevol de les casuístiques anteriorment indicades, serà causa d'exclusió del licitador respecte el procediment.

CRITERIS VALORABLES SEGONS FÓRMULES MATEMÀTIQUES.

Es valorarà, amb **un màxim de 51 punts** a partir de la proposició econòmica formulada segons el model de la clàusula 9a que el licitador presentarà al sobre 3 de la seva oferta.





1. Valoració de la millora proposada.

Es puntuarà amb un màxim de **15 punts** d'acord amb la taula següent:

Descripció	Puntuació màxima:	Fórmula
Ampliació del termini de garantia de les obres, d'acord amb el barem següent: ▪ 1 any addicional: 5 punts ▪ 2 anys addicionals: 10 punts ▪ 3 anys addicionals: 15 punts	15 punts	Automàtic.

1. Valoració de la reducció de preu.

Es puntuarà, fins a un màxim de **36 punts**, segons la fórmula següent:

$$36 \times [1 - ((P_{val} - P_{min}) \div P_{ref}) \times (1 \div M)]$$

On:

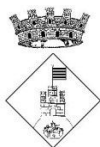
- P_{ref} serà el tipus de sortida del preu, sense IVA. (3.200.000 €)
- P_{val} serà el preu ofert pel licitador a l'oferta que es valora, sense IVA.
- P_{min} serà el preu ofert per un licitador, més petit entre els concurrents, sense IVA.
- $M = 1,6$, és el factor de modulació.

Anormalitat: atès que s'estableix com criteri d'adjudicació l'oferta econòmica, per determinar si les ofertes contenen valors anormals s'aplicaran els paràmetres objectius previstos en l'article 85 del RGLCAP.

En cas d'empat, s'aplicaran per ordre els criteris socials establerts en l'article 147.2 de la LCSP, referits al moment de finalitzar el termini de presentació d'ofertes.

5.o) Condició especial d'execució





Les condicions especials d'execució del contracte seran les que tot seguit s'indiquen:

El contractista haurà de desenvolupar els treballs sense cap interrupció llevat la concurrència d'una situació de força major.

Als efectes de l'article 202.2 LCSP, s'estableixen les condicions especials d'execució següents, llevat que altra cosa s'especifiqui en el PCAP:

- A.** El contractista haurà de aplicar les millors tècniques disponibles en la realització de les seves prestacions, a fi i efecte d'assolir la minimització dels consums energètics i dels residus generats.
- B.** Els treballadors que participin en el contracte hauran de tenir un reconeixement de drets equivalent als fixats a nivell internacional, com a mínim per la Organització Internacional del Treball.
- C.** El contractista haurà de tenir aprovat un pla de formació dels seus treballadors, el qual inclourà formació específica en matèria de prevenció de riscos laborals, com a mesura per prevenir la sinistralitat laboral.

5.p) Règim sancionador

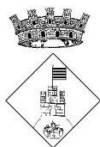
L'incompliment de les obligacions contractuals per part del contractista donarà lloc a la imposició de penalitats, d'acord amb els articles 192 i següents de la LCSP.

- Per **demora en el compliment dels terminis**, s'imposarà una penalitat diària del 0,6 per mil del preu del contracte.
- Per **execució defectuosa** o incompliment d'altres obligacions essencials, es podran imposar penalitats de fins a un 10% del preu del contracte.
- En cas que, per causa imputable al contractista, l'Ajuntament perdi totalment o parcialment la subvenció atorgada, s'imposarà una penalitat equivalent a l'import de la subvenció perduda.

5.q) Subcontractació

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a una tercera persona, sempre que les qualitats tècniques o personals de qui cedeix no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització expressa de l'Administració, quan es compleixin els requisits establerts en l'article 214 LCSP, 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.





Es permet la subcontractació de tercers, d'acord amb l'establert a l'article 215 LCSP, amb la obligació d'indicar en l'oferta la part que tinguin previst subcontractar (veure model d'oferta econòmica clàusula 9). No es permet, però, el pagament directe a subcontractistes.

Les prestacions per a les quals es prohibeix la subcontractació:

Es prohibeix la subcontractació dels fonaments i estructures, durant l'execució de les obres.

No es podrà subcontractar cap de les prestacions que integren pròpiament les del redactor del projecte ni les de supervisió.

No obstant els treballs o documents que per la seva especialitat requereixin, per a la seva elaboració i validació, d'un professional no integrant de l'equip redactor, podran ser objecte de subcontractació.

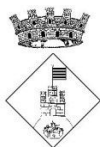
Per a la subcontractació de les partides d'instal·lacions subjectes a reglaments de seguretat industrial les empreses responsables de la seva execució hauran d'estar inscrites al Registre d'Agents de la Seguretat Industrial (RASIC), o equivalent, com empresa instal·ladora-mantenidora autoritzada per part de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma on tingui la seva seu social, que l'autoritzi per l'exercici d'aquesta activitat, en les especialitats de: electricitat-baixa tensió, aigua, instal·lacions tèrmiques, d'aparells elevadors i d'instal·lacions de protecció contra incendis.

5.r) Assegurances

L'adjudicatari subscriurà una assegurança de responsabilitat civil que cobreixi els riscos derivats de les activitats contractades, la qual haurà de complir els requisits especificats a les regles següents:

- a) L'assegurança haurà de cobrir els riscos derivats dels treballs que requereixi la prestació contractual i, molt especialment, els dels accidents que puguin tenir els tercers a conseqüència de la prestació.
- b) El límit d'indemnització mínim a contractar per aquests riscos serà de 600.000 euros per sinistre per cada un dels accidents que puguin succeir a conseqüència de la realització dels treballs que exigeix la prestació contractada, en el benentès que aquesta quantia no actua com a límit de la responsabilitat indemnitzatòria de la qual pugui ser declarat culpable. El sublímit mínim per víctima serà de 300.000 euros.
- c) L'assegurança de responsabilitat civil extracontractual garantirà:
 - 1. Les indemnitzacions que l'assegurat hagués de satisfer com a responsable dels danys, lesions o perjudicis a terceres persones directament o al seu patrimoni, ja sigui la responsabilitat civil directa o subsidiària. Concretament, l'assegurança haurà de cobrir les garanties per responsabilitats civils





d'exploació, professional post treball i patronals.

2. Les costes i despeses judicials i altres despeses per a defensa de l'assegurat.
3. La constitució de fiances judicials de tot ordre per al cobriment de la responsabilitat civil.

El prenedor de l'assegurança haurà d'acreditar estar al corrent del pagament de la pòlissa subscrita presentant el rebut original corresponent en el moment de la signatura del contracte, i durant la vigència del contracte en cas de contractes plurianuals. Aquesta acreditació es realitzarà a requeriment de l'administració contractant en qualsevol moment de l'execució.

El regidor d'urbanisme i via pública
Josep Maria Roig Vilaseca

