



PAERIA DE CERVERA

Exp. 1473/2024

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE D'OBRES CORRESPONENTS AL PROJECTE D'EXECUCIÓ DELS TREBALLS DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE L'EDIFICI DE LA FARINERA DEL SINDICAT AGRÍCOLA DE CERVERA

Les entitats del sector públic no poden subscriure contractes que no siguin necessaris per complir i dur a terme els seus fins institucionals. A aquest efecte, és necessari que es detalli la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les.

De conformitat amb l'article 28 de la LCSP, correspon determinar amb precisió la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir, que són les següents:

NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'actuació projectada té com a finalitat garantir la preservació estructural, funcional i patrimonial de l'edifici de la Farinera del Sindicat Agrícola de Cervera, assegurant-ne la conservació i la continuïtat com a bé d'interès públic i cultural.

La diagnosi tècnica efectuada en el projecte d'execució, que s'incorpora a l'expedient de contractació, posa de manifest l'existència de diverses patologies i deficiències que afecten la integritat constructiva de l'immoble, entre les quals destaquen:

- Deficiències constructives en les escales situades a la cantonada de les sitges i a l'ala central (zona de la cúpula).
- Filtracions d'aigua procedents de les canals interiors de les cobertes.
- Filtracions i humitats localitzades a les plantes soterrani i baixa de l'ala central.

Aquest conjunt de deficiències justifica la necessitat d'una intervenció immediata per evitar l'agreuament de les patologies i garantir la seguretat, estabilitat i conservació de l'edifici.

L'edifici objecte d'actuació és el Sindicat Agrícola de Cervera, situat a la cruïlla entre el carrer Antic Camí de Castellnou i l'Avinguda dels Pirineus de Cervera. Es tracta d'un immoble catalogat com a Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), en la categoria de Monument Històric (BCIN-MH.05), d'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i declarat com a tal per Resolució publicada al DOGC núm. 3738, de 18 de setembre de 2002. Aquesta condició comporta l'obligació de garantir la seva adequada conservació i manteniment.

La contractació de les obres mitjançant licitació pública es considera el mitjà idoni per donar resposta a la necessitat detectada, per les raons següents:

a) Conservació i posada en valor del patrimoni arquitectònic.

L'execució de les obres és imprescindible per preservar un bé declarat BCIN, garantint-ne l'estabilitat, seguretat i valor històric. La intervenció assegura la continuïtat física i cultural de l'edifici i dona compliment a la normativa de protecció del patrimoni cultural.

b) Eficiència i sostenibilitat.

La rehabilitació i manteniment d'aquest immoble patrimonial representa una actuació més eficient des del punt de vista econòmic i mediambiental que la construcció de nous equipaments. S'alinea amb els principis d'eficiència en la gestió dels recursos públics, economia circular i sostenibilitat ambiental.

c) Contribució al desenvolupament local i cultural.





PAERIA DE CERVERA

La millora de les condicions de conservació i ús de l'edifici permetrà potenciar el seu valor com a espai d'interès cultural i turístic, amb un efecte positiu sobre la projecció de la ciutat, la dinamització econòmica i el reforç de la identitat local.

INSUFICIÈNCIA DE MITJANS (SERVEIS)

No procedeix per als contractes d'obres

CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

No s'han dut a terme consultes preliminars del mercat per aquest contracte.

RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Amb independència del seguiment de l'execució del contracte que durà a terme l'Ajuntament, l'òrgan de contractació designarà la persona responsable del contracte en el moment de l'aprovació de l'expedient.

A la persona designada li correspondrà exercir les facultats determinades a l'article 62 de la LCSP que garantirà durant tot el període durada del contracte, que el contractista porti a terme l'execució de les obres d'acord amb les condicions establertes en el contracte, i informarà oportunament a l'òrgan de contractació sobre qualsevol incidència o deficiència detectada.

OBJECTE

L'objecte del contracte és l'execució de les obres de conservació i manteniment de l'edifici de la Farinera del Sindicat Agrícola de Cervera.

Aquesta obra consisteix en pal·liar les deficiències i patologies detectades en l'edifici de la Farinera, que és propietat de la Paeria de Cervera. L'àmbit d'intervenció s'emplaça a l'edifici, en concret: a l'ala central (cúpula), en els canals interiors de les cobertes i en la planta soterrani i baixa a l'ala central.

LOTS

L'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic diu que: sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'ha de preveure la realització independent de cadascuna de les parts mitjançant la divisió en lots, i es poden reservar lots de conformitat amb el que disposa la disposició adicional quarta.

No obstant, en aquest cas i d'acord amb l'informe de no divisió de lots emès en data 15 d'octubre de 2025 per l'arquitecte municipal, no es considera convenient ni oportú la divisió en lots de l'objecte del contracte pels següents motius:

L'objecte del contracte —les obres corresponents al Projecte d'execució de treballs de conservació i manteniment a l'edifici de la Farinera del Sindicat Agrícola de Cervera— presenta unitat tècnica i funcional, ja que les diferents actuacions previstes formen part d'un únic àmbit d'intervenció sobre un edifici declarat Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN).

Els treballs projectats són interdependents i requereixen una execució coordinada i continuada sota





PAERIA DE CERVERA

una única direcció facultativa, per garantir la coherència tècnica, la compatibilitat dels materials i el respecte als criteris de conservació establerts en la Llei 9/1993, del Patrimoni Cultural Català.

La seva divisió en lots comportaria riscos tècnics i organitzatius, increment dels costos i dels terminis d'execució, així com una major complexitat en la coordinació de la seguretat i salut.

Per tot això, es considera que la no divisió en lots és la solució més adequada i proporcional per garantir la unitat d'execució, l'eficiència econòmica i la correcta preservació del bé patrimonial objecte del contracte.

Tot i la no divisió en lots, donades les característiques i volum del contracte, no es veu afectada la participació de les Pimes en el procés de licitació, assegurant les condicions d'igualtat per a Pimes o per a grans empreses.

CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)

Codi CPV	Descripció
45210000-2	Treballs de construcció d'immobles
45400000-1	Acabat d'edificis.

PROJECTE

El projecte va ser aprovat definitivament per decret del Paer en cap núm. 347/2025 del dia 16/06/2025.

TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució de les obres s'ha previst, segons el projecte, en **DEU (10) MESOS** a comptar des del següent dia hàbil al de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig de l'obra.

Dins dels 7 dies naturals següents a la data de formalització del contracte es farà la **comprovació del replanteig** de l'obra d'acord amb el que disposen els articles 237 de la LCSP i 139 i següents del RGLCAP per part del director de l'obra, en presència del contractista i el resultat es reflectirà en una acta que formarà part del contracte.

Atès que aquesta actuació està cofinançada per un ajut del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, a través de l'Oficina de Suport a la Iniciativa Cultural (OSIC), l'obra ha d'estar finalitzada i recepcionada **abans del 30 de desembre de 2026**.

No es preveuen prorrogues per aquest contracte.

SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL

No procedeix per aquest contracte.

FINANÇAMENT

Partida pressupostaria: 1.3360.6270800 Projecte la Farinera de Cervera. Fàbrica de cultura i desenvolupament.





PAERIA DE CERVERA

Tramitació anticipada de l'expedient: No

Fonts de finançament: Aquesta actuació està cofinançada per un ajut del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, a través de l'Oficina de Suport a la Iniciativa Cultural (OSIC).

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El **pressupost base de licitació** del contracte es fixa en la quantitat de **198.634,20 € inclòs IVA**.

El pressupost es troba detallat en el projecte d'obra.

Concepte	Quantia (en euros)
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	137.950,00 €
6 % benefici industrial	8.277,00 €
13 % despeses generals SOBRE	17.933,50 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE	164.160,50 €
IVA (21%)	34.473,70 €
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE AMB IVA INCLÒS	198.634,20 €

VALOR ESTIMAT

D'acord al disposat a l'article 101 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic (LCSP), el valor estimat del contracte ascendeix a **164.160,50 euros** (sense IVA) per tota la possible durada del contracte, tenint en compte que no hi ha prorrogues ni modificacions previstes.

V.E. del contracte Sense IVA	Possibles modificacions sense IVA	Possible pròrroga sense IVA	TOTAL Sense IVA
164.160,50 €			164.160,50 €

REVISIÓ DE PREUS

D'acord amb l'article 103 de la LCSP i la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, no procedeix la revisió de preus per aquest contracte.

PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Procediment: Obert.

S'ha optat pel procediment obert per ser el mecanisme més transparent i susceptible d'atraure una major concurrència competitiva, garantint el compliment dels principis establerts a l'article 1.1 de la LCSP.

Els avantatges d'aquest procediment són els següents:

Transparència: En publicar la convocatòria i els requisits, es garanteix que tots els interessats tinguin la mateixa informació i oportunitats.

Competència: Fomenta la competència entre els licitadors, la qual cosa pot resultar en millors





PAERIA DE CERVERA

preus i qualitat de les obres executades.

Equitat: Tots els participants tenen les mateixes condicions per presentar les seves propostes, la qual cosa promou la igualtat d'oportunitats.

Confiança pública: La transparència i l'equitat en el procés poden augmentar la confiança en les institucions i en la gestió de recursos públics.

TRAMITACIÓ

Urgent, d'acord amb l'article 131.2 de la Llei de contractes del sector públic, pel que respecta al procediment, i l'article 119 LCSP, pel que respecta a la tramitació urgent, tal com s'estableix al document de la tramitació per urgència inclòs dins l'expedient, es justifica la necessitat la tramitació urgent per satisfer una necessitat inajornable i per raons d'interès públic.

CONTRACTE RESERVAT

No procedirà per aquest contracte.

HABILITACIÓ PROFESSIONAL

Tenir l'habilitació empresarial o professional que sigui exigible per dur a terme la prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

La solvència econòmica i financera, d'acord a l'article 87 de la llei 9/2017, es basa en el compliment de la condició següent:

-Pel volum anual de negocis referit al millor exercici dins dels tres 3 disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari (en ambdós casos IVA exclòs) ha de ser per un import igual o superior a 164.160,50 € i s'acreditarà per mitjà dels seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit al registre, i en cas contrari per les dipositades al registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil hauran d'acreditar el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

Quan, per una raó vàlida, el licitador no estigui en condicions de presentar la documentació anterior, podrà acreditar la solvència econòmica pels següents mitjans alternatius: Qualsevol model oficial declarat davant l'AEAT on quedi reflectit el volum anual de negocis, com poden ser les declaracions tributàries anuals d'IVA o de l'Impost de societats.

-Una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi les activitats realitzades pel contractista, amb un capital assegurat mínim de 200.000 € per sinistre i any o, si s'escau, una assegurança de riscos professionals que caldrà contractar i mantenir actualitzada durant la vigència del contracte.

Justificació:

De conformitat amb els articles 86 i 87 de la LCSP, s'exigeix als licitadors l'acreditació de la solvència econòmica i financera mitjançant la presentació del volum anual de negocis del millor dels tres últims exercicis disponibles, amb imports proporcionats a l'objecte del contracte per garantir un equilibri entre els interessos de les parts i l'accés no restrictiu a la licitació. A més,





PAERIA DE CERVERA

s'exigeix la presentació d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil professional vigent, que asseguri la capacitat del licitador per respondre davant possibles danys derivats de l'execució del contracte i reforci la protecció dels interessos públics.

SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

La solvència tècnica o professional, d'acord a l'article 88 de la llei 9/2017, es basa en el compliment de les condicions següents:

- a)** Haver executat com a mínim 3 obres de rehabilitació de similars característiques a les de l'objecte del contracte en els últims 10 anys. Les obres s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució i indicaran l'import, dates i lloc d'execució de les obres.
- b)** La solvència tècnica professional s'ha d'acreditar disposant d'un encarregat d'obra amb una experiència mínima de 5 anys, que tindrà una dedicació a l'obra del 100%. S'haurà d'indicar el NIF, l'empresa a la que pertany, concretant el tipus de contracte (indefinit, temporal, la jornada) i la data d'inici de vigència, així com la relació d'obres similars a l'objecte del contracte on hagi participar que acreditin la seva experiència en els anys assenyalats, mitjançant declaració responsable i currículum vitae.
- c)** El licitador haurà d'acreditar que disposa en plantilla o bé que es compromet a subcontractar: un **tècnic/a especialista en restauració-conservació**: amb una experiència mínima consistent en què en els últims 10 anys ha d'haver prestat 2 obres similars a l'objecte del contracte. S'haurà d'acreditar amb el model de l'annex III del plec; certificats o declaracions dels representants de les empreses de bona execució i còpia de les titulacions exigides o bé carnets i certificats col·legials acompanyat d'una declaració responsable sobre l'autenticitat dels mateixos

Aquesta persona haurà d'estar adscrita a l'execució del contracte.

Justificació:

De conformitat amb el que disposa l'article 116.4 i 89 aquest criteri garanteix la solvència tècnica per a executar obres de la mateixa naturalesa donat que prova de forma fefaent la capacitat de l'empresa en l'execució d'obres equivalents amb els recursos humans i materials escaients i necessaris per tal d'executar les tasques amb garanties.

Quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent per aquesta la que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica s'ha d'acreditar d'acord amb l'article 88.2 LCSP, a través:

- Mitjans: Títols acadèmics del responsable o responsables de les obres, així com dels tècnics que se n'encarreguen directament.
- Valor o requisit mínim: En aquesta obra concreta, s'ha de considerar que les empreses de nova creació compleixen el requisit de solvència tècnica i professional quan acreditin que tenen en plantilla un arquitecte tècnic o bé un aparellador.
- Acreditació documental: Còpia de la titulació i l'IDC (identificació de les dades de cotització) si escau o altra documentació acreditativa del vincle contractual entre el licitador i els professionals.

CLASSIFICACIÓ

No es requereix la classificació empresarial obligatòria del contractista, al tractar-se de contractes d'obres amb un valor estimat del contracte inferior a 500.000€.





PAERIA DE CERVERA

VARIANTS

No s'admetran variants per aquest contracte.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'article 145 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP), l'adjudicació del contracte es basarà en la millor relació qualitat-preu, utilitzant una pluralitat de criteris. Seran desestimades les ofertes que no s'adaptin a les condicions del plec o no compleixin un nivell mínim de qualitat de la documentació presentada.

Els criteris i la seva ponderació són els següents (puntuació màxima: 70 punts):

Millora de l'oferta econòmica: 50 punts. L'oferta més baixa obtindrà la puntuació màxima, i la resta s'avaluarà mitjançant fórmula lineal equilibrada.

Ampliació del termini de garantia: 20 punts. La garantia mínima és d'1 any; es valorarà l'ampliació proposada segons la següent escala: 1 any → 5 punts; 2 anys → 10 punts; 3 anys → 15 punts; 4 anys o més → 20 punts.

Aquesta metodologia busca desincentivar baixes temeràries i incentivar la presentació d'ofertes econòmiques i tècniques més avantatjoses.

COMITÈ D'EXPERTS-ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT

No és d'aplicació per aquesta licitació ja que la ponderació dels criteris basats en judicis de valor no és superior a la dels criteris quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules.

MODIFICACIONS PREVISTES DEL CONTRACTE

El contracte només es pot modificar per raons d'interès públic, en els casos i en la forma que s'especifiquen en aquesta clàusula i de conformitat amb el que es preveu en els articles 203 a 207 de la LCSP.

CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

D'acord amb l'article 202 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i l'article 53 de les bases d'execució del pressupost de la Paeria de Cervera, les condicions especials d'execució per aquest contracte són les següents:

-El nou personal que el contractista necessiti per a l'execució d'aquest contracte ha d'estar en situació d'atur; és a dir, que siguin treballadors desocupats inscrits en els Serveis Públics d'Ocupació corresponents com a demandants d'ocupació i, quan sigui possible, entre col·lectius amb particulars dificultats d'inserció en el mercat laboral.

L'adjudicatari haurà de comunicar les noves contractacions de personal que efectui per a l'execució d'aquest contracte, aportant copia de l'alta a la Seguretat Social i del contracte de treball en el termini de deu dies a partir de la data en que aquest s'hagi produït. Així mateix, abans de l'inici de les obres, presentarà la relació del número total de persones que integren la plantilla adscrita a l'objecte del contracte adjudicat i la corresponent documentació acreditativa (TC1-TC2). Igualment, a la finalització de les obres, l'adjudicatari haurà d'aportar declaració jurada del representant legal de l'empresa amb la relació de contractacions efectuades a





PAERIA DE CERVERA

persones en situació legal d'atur o treballadors autònoms desocupats.

-Durant l'execució del contracte l'empresa adjudicatària ha d'establir mesures que afavoreixin la conciliació de la vida laboral amb la vida familiar de les persones que intervenen en l'execució del contracte, que poden ser: adequació d'horaris a horaris de les escoles, teletreball, suport econòmic per a sufragar despeses d'escoles infantils o centres d'atenció a persones dependents, etc.

-El contractista està obligat a gestionar el reciclatge dels residus generats durant l'execució del servei.

-El contractista està obligat a garantir la seguretat i protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables, així com adoptar mesures per prevenir la sinistralitat laboral.

Justificació:

D'acord amb l'article 202 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, i l'article 53 de les bases d'execució del pressupost de la Paeria de Cervera, les condicions especials d'execució per aquest contracte inclouen la contractació de personal en situació d'atur, preferentment amb dificultats d'inserció laboral, amb comunicació i acreditació a la Seguretat Social abans, durant i després de l'execució; l'adopció de mesures que afavoreixin la conciliació de la vida laboral i familiar del personal implicat; la gestió i reciclatge dels residus generats durant l'execució; i la garantia de seguretat i salut laboral, així com el compliment dels convenis col·lectius aplicables i la prevenció de sinistralitat.

Aquestes condicions tenen una rellevància social, econòmica i ambiental destacada, ja que permeten que la contractació pública no només asseguri l'execució eficient de l'obra, sinó que també impulsi l'ocupació i la cohesió social, fomenti pràctiques sostenibles i l'economia circular, sensibilitzi sobre la gestió responsable dels recursos, i garanteixi un marc laboral segur, saludable i digne, respectant els principis de responsabilitat social i mediambiental en la contractació pública.

CESSIÓ DEL CONTRACTE

Els drets i les obligacions que dimanen d'aquest contracte es podran cedir 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 ni que de la cessió no en resulti una restricció efectiva de la competència en el mercat.

SUBCONTRACTACIÓ

La persona contractista podrà concertar amb tercers la realització parcial de les feines previstes en els plecs tècnics sempre tenint en compte les limitacions i requeriments regulats en l'art.215 del LCSP.

Cervera, a la data de la signatura electrònica
DOCUMENT SIGNAT DIGITALMENT

