

Expedient núm.: 2116/2025

Memòria Justificativa

Procediment: Contracte d'obres per Procediment Obert Simplificat

Assumpte: Reforma i ampliació de la residència de Navàs

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- Introducció

L'ampliació de la Residència Geriàtrica de Navàs, que preveu la creació de 18 noves places i la rehabilitació de 23 places (passant de 63 a un total de 81 places) es justifica plenament per l'estructura demogràfica actual del municipi i les projeccions de futur que apunten a un envelliment progressiu i sostingut de la població.

a) Dades Demogràfiques Actuals de Navàs (Font: Idescat)

Les dades de població per grups d'edat a Navàs (2024) mostren clarament una població envellida, amb un pes significatiu de la gent gran.

Grup d'Edat	Nombre de Persones	Percentatge sobre el Total
0 a 14 anys	841	13,60%
15 a 64 anys	3964	64,11%
65 a 84 anys	1150	18,60%
85 anys i més	228	3,69%
Població Total	6183	100,00%
Total Gent Gran (≥ 65 anys)	1378	22,29%

Elevat Percentatge de Gent Gran: Gairebé una quarta part (22,29%) de la població de Navàs té 65 anys o més. Aquest percentatge és significativament superior a la mitjana catalana, evidenciant un alt grau d'envelliment.

Demanda Potencial de Places: El grup de 85 anys i més (228 persones) és el que genera la major demanda de serveis residencials. Amb les 63 places actuals, la ràtio de cobertura sobre aquest grup d'alta dependència és del 27,6% (63/228).

Impacte de l'Ampliació: Amb l'ampliació a 81 places (63 existents + 18 noves), la ràtio de cobertura augmentaria al 35,5%, un increment necessari per a fer front a la demanda creixent i reduir les llistes d'espera al Bages.

b) Justificació i Projecció de Futur

L'ampliació es justifica per la dinàmica d'envelliment demogràfic (factor estructural) i la necessitat d'incrementar l'oferta de places públiques/concertades (factor social).

A. Projecció Demogràfica (Envelliment Imparable)



Les projeccions de l'Idescat apunten a un augment del pes de la gent gran a tot Catalunya, amb percentatges de població de ≥ 65 anys que s'espera que superin el 25% el 2040.

Impacte a Navàs: El col·lectiu de 1.150 persones que avui tenen entre 65 i 84 anys és la futura població que, a curt i mitjà termini, entrarà en edat d'alta dependència (85 anys i més). L'augment previst del nombre de majors de 85 anys és el principal motor de la demanda de places residencials. L'ampliació de la residència és una mesura proactiva imprescindible per atendre aquesta onada demogràfica.

B. Reforç de l'Oferta Concertada

Actualment, la residència ofereix 43 places concertades (i 20 privades). L'ampliació permet:

1.- Reduir les Llistes d'Espera: L'augment de capacitat a 81 places permetrà destinar-ne més al sistema concertat, un factor clau per a la sostenibilitat del benestar social i l'accés equitatiu als serveis de dependència.

2.- Qualitat i Adaptació: La reforma de les 23 places assegura la seva adequació als nous estàndards d'accessibilitat i cura de la dependència, garantint un servei de qualitat per a tots els usuaris.

Conclusió: L'ampliació a 81 places és una inversió essencial i plenament justificada. Respon a una elevada demanda existent i concentrada (més del 22% de la població de Navàs és gent gran) i garanteix la capacitat del municipi per afrontar l'envelliment demogràfic projectat per a les properes dècades.

2.- Objecte del contracte

Es tracta del projecte de reforma i ampliació d'una edificació existent destinada a residència d'avis, situada al Carrer Castelladral s/n de Navàs, comarca del Bages, per encàrrec de l'Ajuntament de Navàs.

L'estat actual, l'edifici aïllat a 4 vents està format per planta baixa i dues plantes pis amb espai sota coberta destinat a traster, la intervenció sobre aquest edifici consisteix en:

- Reforma de 13 habitacions de la planta 2a, amb l'objectiu de millorar les condicions d'ús per a les persones, millorant les condicions d'accessibilitat i facilitat en la mobilitat millorant també les condicions de les persones que tenen cura dels residents.
- Adequació de coberta a nivell de planta segona per destinar-la a terrassa per la millora de relacions entre residents i amb els familiars
- Ampliació (remunta) d'una planta amb incorporació de 18 habitacions en planta tercera, amb la creació també d'un espai d'estada, una zona de terrassa exterior amb vistes sobre Navàs, espai assolellat, especialment pensat per l'estada dels residents en moments d'esbarjo i lleure. Es crearà també un balcó perimetral a nivell e tota la planta per tal de potenciar les accions relacionades amb la mobilitat de les persones residents i fomentar les interaccions personals entre residents i residents i familiars.
- Sectorització del nucli d'escala.

La comunicació vertical de l'edifici es realitza mitjançant un nucli vertical format per l'escala existent i per dos ascensor adaptats que comunica totes les plantes.





La coberta de l'ampliació serà coberta plana no transitable, que permetrà de manera fàcil la col·locació de plaques solars fotovoltaïques.

L'estructura de l'ampliació es realitzarà amb fusta per motius d'incrementar al mínim les càrregues sobre l'edifici existents i alhora per rapidesa i sostenibilitat de l'actuació.

Les façanes seran amb entramat lleuger de fusta amb acabat amb SATE d'acord amb els motius exposats en la intervenció estructural.

Les obertures seran de PVC amb l'objectiu d'ús de materials sostenibles.

La climatització es farà amb aerotèrmia com a sistema sostenible i amb bona integració amb les plaques solars fotovoltaïques.

L'accés a la coberta es realitzarà a través de replà de planta tercera, per mitja d'escala vertical fixa.

3.- Anàlisi Tècnica

Justificació arquitectònica i funcional

Aquesta reforma planteja l'ampliació en alçada remunta de planta tercera de l'edifici actual, per tal de dotar l'edifici de millors prestacions i capacitat edificables fixades pel planejament. Tanmateix es realitzen millores en habitacions de planta segona, sectorització de l'escala d'evacuació i creació d'una terrassa exterior.

S'ha optat per l'ús de coberta plana per tal de reduir l'impacte en alçada i garantir la integració amb el propi edifici i amb l'entorn i la facilitat per la situació de plaques solars fotovoltaïques.

S'ha optat per una solució independent de funcionament de les instal·lacions de climatització, de la resta de l'edifici per garantir la continuïtat de la instal·lació de climatització existent i alhora buscar una intervenció molt sostenible.

Justificació constructiva

Per tal de tenir la mínima repercussió en la fonamentació s'ha projectat l'ampliació amb una estructura lleugera de fusta amb tancament igualment d'estructura de fusta amb acabat amb revestiment SATE de manera que havent realitzat l'enderroc l'espai sotacoberta destinat a magatzem executat amb estructura metàl·lica i coberta amb estructura de formigó i teules, s'ha constatat hi ha similitud de l'estat de càrregues sobre l'edifici, d'acord amb l'estudi realitzat, de manera que l'afectació sobre l'estructura existent és molt baixa perquè hi ha una substitució de càrregues respecte les actuals, per unes de molt semblants.

Fonaments

No es preveu intervenció en fonaments per la similitud de càrregues abans i després d'intervenció pels motius abans indicats.

Sanejament

Caldrà reposar el sanejament afectat per la remunta de la coberta existent, afegint la nova coberta i els nous serveis i requeriments de planta tercera. Es mantindran els baixants actuals.

Estructura

L'estructura vertical, es realitzarà recrescut de pilars existents de formigó.



L'estructura horitzontal es realitzarà amb bigues de fusta C24 col·locat amb fixacions mecàniques sobre pilars.

L'espai entre bigues es resoldrà amb plafó sandwich estructural de fusta, format per capa exterior de fusta, capa inferior de fusta, replè de llana de roca.

Façanes

Els tancament de façana es faran també amb plafó de fusta, revestit exteriorment amb SATE

4.- Anàlisi Econòmica

Valor Estimat

El Ple de l'Ajuntament de Navàs va aprovar inicialment en data 15/09/2025 el «PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DE REFORMA I AMPLIACIÓ DE RESIDÈNCIA GERIÀTRICA», redactat per Xavier Pons Camps, Arquitecte col·legiat 24896/7 i Bernat Monter Prat, Col. 43547/3 (Pons i Associats Arquitectura, SLP).

D'acord amb els càlculs i amidaments, el resum del pressupost de l'execució del projecte és el següent:

Lot	Descripció	PEM	13% DG	6% BI	SUMA	IVA 21%	TOTAL
1	Ampliació de la residència i sectorització de la caixa d'escaleres	1.371.443,81	178.287,70	82.286,63	1.632.018,13	342.723,81	1.974.741,94
2	Reforma habitacions i bany planta segona.	84.352,06	10.965,77	5.061,12	100.378,95	21.079,58	121.458,53
3	Instal·lació de plaques solars fotovoltaïques	42.207,77	5.487,01	2.532,47	50.227,25	10.547,72	60.774,97
	SUMA	1.498.003,64	194.740,47	89.880,22	1.782.624,33	374.351,11	2.156.975,44

	Pressupost base de licitació (límit de despesa)	2.156.975,44
	PBL Lot 1	1.974.741,94
	PBL Lot 2	121.458,53
	PBL Lot 3	60.774,97
	Valor estimat del contracte (VEC)	1.782.624,33
	VEC Lot 1	1.632.018,13
	VEC Lot 2	100.378,95
	VEC Lot 3	50.227,25

Justificació econòmica

La residència municipal de Navàs, amb una capacitat actual de 63 places (43 concertades i 20 privades), manté des de fa anys una ocupació del 100% i actualment una llista d'espera de 48 persones, amb temps d'espera superiors als dos anys. Malgrat aquesta plena utilització, el centre presenta un desequilibri econòmic estructural, derivat de la dimensió limitada i del pes elevat dels costos fixos en relació amb els ingressos. Aquest fet s'ha posat de manifest en els darrers exercicis pressupostaris, en què el resultat econòmic ha estat negatiu tot i l'alt nivell d'ocupació.



Aquesta situació és comuna en centres de dimensions reduïdes, en què els costos estructurals -direcció, cuina, manteniment, neteja, serveis generals i personal de suport- representen una proporció molt alta del pressupost. En canvi, les residències que superen les 75 o 80 places acostumen a assolir una estructura econòmica més equilibrada gràcies a les economies d'escala, que permeten repartir les despeses fixes entre un nombre més gran de residents i optimitzar l'ús del personal i dels recursos.

L'ampliació fins a 81 places permetria assolir aquesta massa crítica que garanteix la viabilitat econòmica i la sostenibilitat del servei a mitjà i llarg termini. Aquesta ampliació possibilitaria una millor planificació de torns, la racionalització de serveis contractats, una gestió energètica més eficient i, en definitiva, una reducció del cost per plaça ocupada. Alhora, un centre de més capacitat té més opcions d'obtenir nous concerts o línies de suport del Departament de Drets Socials, atès el seu major impacte territorial i capacitat d'atenció.

Des del punt de vista social, l'ampliació respon a una demanda real i sostinguda, com evidència la llarga llista d'espera. La manca d'oferta de places provoca que moltes famílies hagin de traslladar els seus familiars a altres municipis, amb els costos emocionals i logístics que això comporta o allargar l'espera durant mesos o anys.

En conclusió, l'ampliació de la residència de Navàs fins a 81 places és una necessitat estratègica i econòmicament justificada, orientada a corregir el desequilibri actual, reforçar la sostenibilitat del servei i garantir una atenció de qualitat a la gent gran del municipi.

Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

El pla d'inversions del pressupost municipal per al 2025 preveu una dotació inicial de 2.000.000,00 € a finançar mitjançant préstec per a les obres d'ampliació i reforma de la residència. D'altra banda, el Departament de Drets Socials i Inclusió de la Generalitat ha resolt la convocatòria de subvencions adreçada als ens locals per a la construcció, reforma i millora d'equipaments socials municipals, entre les quals s'ha concedit a l'Ajuntament de Navàs una subvenció de 395.045,62 € per a l'ampliació i reforma de la residència de gent gran.

Es preveu formalitzar una operació de crèdit per finançar parcialment la contractació referida; aquesta compleix el principi de prudència financera i el volum de deute viu que genera juntament amb la resta d'operacions vigents de la Corporació no supera els llindars establerts.

La despesa prevista es troba recollida al pressupost inicial i en la modificació pressupostària tramitada a aquest efecte, i, per tant, compleix el principi d'estabilitat pressupostària, si bé i d'acord amb el calendari previst, l'adjudicació no es preveu fins entrat l'any 2026, per la qual cosa caldrà habilitar les corresponents aplicacions pressupostàries per l'exercici 2026.

Les repercussions i els efectes econòmics del contracte resten supeditats al compliment del principi d'estabilitat pressupostària, de manera que les despeses podran tenir cabuda als corresponents pressupostos futurs i son compatibles amb els possibles plans d'ajust o economicofinancers que l'entitat pogués tenir en vigor.

Tramitació anticipada de l'expedient

Atès que el pressupost municipal de l'exercici 2026 encara no ha estat aprovat definitivament, i d'acord amb el que disposa l'article 117.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i l'article 56 del Reial decret 500/1990, de 20



d'abril, pel qual es desenvolupa la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, la tramitació d'aquest expedient de contractació té caràcter anticipat.

En conseqüència, la licitació i tramitació administrativa del contracte podrà iniciar-se, però no es podrà adjudicar ni formalitzar fins que existeixi crèdit adequat i suficient al pressupost municipal de l'exercici corresponent, ja sigui mitjançant l'aprovació definitiva del pressupost o la modificació pressupostària pertinent.

La despesa prevista s'imputarà a l'aplicació pressupostària 2026.022.2311.63200, projecte comptable 2025.2.INVER.2 del pressupost municipal de 2026, amb un import estimat de 2.156.975,44 € (IVA inclòs).

Aquesta tramitació anticipada es justifica per la necessitat d'assegurar la programació temporal de les obres i poder iniciar-les dins l'exercici 2026, atès el seu abast i la seva incidència en la prestació del servei residencial.

5.- Anàlisi del Procediment

Justificació del procediment

Per a l'execució d'aquest contracte s'ha previst una licitació per procediment obert simplificat, en virtut del valor estimat del contracte i la seva naturalesa. En aquest procediment i un cop obert el termini de presentació d'ofertes, tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors, no s'ha optat per restringir la participació a certs contractistes i no s'escau un procediment en el qual la licitació recaigui en un empresari després de negociar les condicions del contracte amb un o diversos candidats.

Qualificació del contracte

D'acord amb l'article 13 de la LCSP, es tracta d'un contracte d'obres inclòs en l'annex I de l'esmentada LCSP (Treballs que preveu l'article 13), secció 45.2 «Construcció general d'immobles i obres d'enginyeria civil», CPV 45215212-6, «Treballs de construcció de residències d'avis» (Lot 1); Treballs de revisió i recondicionament (lot 2), CPV45453000-7 i CPV 09332000-5 (Instal·lació solar, Lot 3).

Atès que el Valor Estimat del Contracte és inferior al llindar (5.538.000,00 €), no està Subjecte a Regulació Harmonitzada (SARA) d'acord amb la LCSP i el Reglament (UE) 2023/2495.

En relació al recurs especial en matèria de contractació, el contracte no hi està subjecte ja que el valor Estimat del Contracte no supera els 3.000.000,00 € (articles 44 a 53 de la LCSP).

Anàlisi d'execució per lots

Tal com s'assenyala en l'article 99.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic, no podrà fraccionar-se un contracte amb la finalitat de minvar la quantia del mateix eludint així els requisits de publicitat o els relatius a procediment d'adjudicació que corresponguin.

En canvi, no haurà de considerar-se prohibit per la Llei el fraccionament de l'objecte del contracte en tots aquells casos en què no origini alteració de les normes relatives als procediments d'adjudicació, ni les normes de publicitat, ni en aquells casos en què, es procedeixi a la divisió en lots, amb el benentès que en els esmentats casos s'hauran d'aplicar les normes procedimentals i de publicitat que resultin del valor acumulat del conjunt de les prestacions.



L'existència de fraccionament s'ha posat sempre en relació amb el concepte d'unitat operativa o funcional, que el dona quan els elements són inseparables per a la consecució de la finalitat o si són imprescindibles per al correcte funcionament d'allò que es pretén aconseguir mitjançant la formalització del contracte.

Arran de l'informe de la Junta Consultiva de contractació Administrativa de l'Estat núm.12/2015, de 6 d'abril de 2016, s'entén aquest criteri superat. En l'esmentat document s'analitza el canvi substancial que en la matèria ha introduït la Directiva 2014/24/UE, en relació a la noció del fraccionament dels contractes.

L'objecte del contracte ha de ser determinat i complet, però a vegades, és possible acumular en un sol contracte prestacions que podrien de ser, en principi, objecte de contractes separats o fraccionar l'execució d'una mateixa prestació en diferents parts.

Amb el nou marc normatiu europeu, sorgit de la citada directiva, es pretén afavorir la participació de les petites i mitjanes empreses en la contractació pública, dotant-les de majors oportunitats de competir amb les grans empreses en les licitacions públiques. Per tant, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, haurà de preveure's la realització independent de cadascuna de les seves parts mitjançant la seva divisió en lots.

Els motius que poden justificar el no dividir en lots l'objecte del contracte, són els següents, d'acord amb el que expressa l'apartat 4 de l'article 99 de la Llei de contractes:

- a) Quan la divisió en lots de l'objecte del contracte comporti el risc de restringir injustificadament la competència. Seria el cas de què una prestació només la pugui realitzar dues o tres empreses i en dividir l'objecte s'afavoreixi el repartiment dels lots entre aquelles.
- b) Quan la realització independent de les diverses prestacions dificulti la correcta execució del mateix des d'un punt de vista tècnic. O bé que el risc per a la correcta execució del contracte procedeixi de la naturalesa de l'objecte d'aquest, en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diverses prestacions.

En el present supòsit, l'objecte de la licitació és la contractació d'un únic document, però que tant des del punt de vista tècnic – per la titulació de les persones que han de conformar els equips redactors - com material – des del punt de vista de l'entitat de les prestacions que en cada cas s'han de dur a terme, es considera adient dividir el contracte en els següents lots:

- a) Lot 1: Ampliació de la residència i sectorització de la caixa d'escaleres
- b) Lot 2: Reforma habitacions i bany planta segona.
- c) Lot 3: Instal·lació de plaques solars fotovoltaïques

En el present contracte, adjudicat per lots, i a excepció que s'estableixi una altra previsió en el plec que regeixi el contracte, cada lot constituirà un sol contracte.

No es preveu limitar el nombre de lots als quals poden concórrer les empreses per afavorir la competència i l'eficiència econòmica del contracte, ja que pot representar avantatge econòmic en cas d'ofertes integradores, que es permetran amb l'objectiu d'obtenir economies d'escala en executar diversos lots (transport, materials, personal, etc.). La possibilitat de presentar oferta integradora o de concórrer als tres lots redueix costos administratius per al contractista i per a l'administració. També permet simplificar la coordinació tècnica, atès que existeix la necessitat de sincronitzar les fases en l'execució dels treballs dels diferents lots: la instal·lació solar fotovoltaica (Lot 3) requereix haver finalitzat la coberta (Lot 1), mentre que la reforma de la segona planta



(Lot 2) requereix haver finalitzat la tercera planta (Lot 1) per traslladar-hi els actuals residents de la segona planta.

6. Durada

D'acord amb el projecte executiu, la durada de l'obra s'estableix en 10 mesos, si bé el fet que els lots 2 i 3 quedin supeditats a l'avenç dels treballs del lot 1, el termini d'execució total s'estableix en 13 mesos.

Per a l'execució del Lot 2 (reforma planta segona), les persones residents que l'ocupen han de ser traslladades a la nova tercera planta, les obres de la qual hauran d'estar totalment acabades (Lot 1) per a la realització del trasllat. Així doncs, les obres de reforma de la planta segona (Lot 2) no podran iniciar-se fins a completar la planta tercera (Lot 1) i haver-s'hi traslladat les persones residents.

Igualment, l'execució dels treballs de la instal·lació solar fotovoltaica (Lot 3) requerirà que la coberta (Lot 1) estigui totalment acabada.

En cas que els lots s'adjudiquin a diferents adjudicataris, la direcció facultativa haurà d'establir el calendari de l'inici de l'execució dels lots 2 i 3. Per al Lot 3, el termini d'execució és de 5 setmanes a partir de l'autorització de la Direcció d'Obra en funció de la finalització de la coberta, corresponent al Lot 1.

7.- Conclusions

De conformitat amb el que disposa l'article 28.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, aquesta memòria justificativa acredita:

1. **Necessitat i idoneïtat** del contracte, derivada de la insuficiència actual de places residencials i de l'envelliment de la població, així com de la necessitat d'adequar les instal·lacions als nous estàndards d'accessibilitat i eficiència energètica.
2. **Adequació de l'objecte i la naturalesa** com a contracte d'obres, d'acord amb l'article 13 de la LCSP i els codis CPV corresponents.
3. **Justificació econòmica**, acreditant que el valor estimat (1.782.624,33 €) i el pressupost base de licitació (2.156.975,44 € IVA inclòs) s'ajusten a mercat i que el finançament previst és compatible amb el principi d'estabilitat pressupostària.
4. **Justificació del procediment de contractació**, optant pel procediment obert simplificat per raó del valor i les característiques tècniques, garantint la concurrència i transparència.
5. **Divisió en lots**, degudament motivada per criteris tècnics i d'eficiència (articles 99 i 101 LCSP), que permet facilitar la participació de PIME i una execució coordinada.
6. **Compliment dels principis generals de contractació pública**: publicitat, transparència, igualtat, lliure concurrència i eficiència en l'ús dels fons públics.
7. **Durada prevista** de 13 mesos, justificada tècnicament per la interdependència dels lots i per garantir la continuïtat del servei residencial.





Per tot això, **es proposa la tramitació de l'expedient** per a la licitació del contracte d'obres "Reforma i ampliació de la residència de Navàs", amb el procediment obert simplificat, i amb el pressupost i condicions que consten a la present memòria.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

