

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE D'OBRES DE "PROJECTE DE REFORMA I MILLORA ENERGÈTICA DEL CASAL DEL JUBILAT".

1. Naturalesa i extensió de les necessitats

L'objecte del contracte figura en el projecte "Reforma i millora energètica del casal del jubilat" redactat per tècnic competent i aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de 30 de gener de 2026, per un import d'execució material de:

Pressupost (sense IVA)	IVA (21%)	Import total (amb IVA)
666.358,88 €	139.935,36 €	806.294,24 €

El projecte consisteix en la reforma i millora energètica d'un edifici de titularitat municipal que s'utilitza per a diversos usos: Casal del Jubilat, bar-restaurant i departament municipal de Serveis Socials. Es tracta d'un edifici de dues plantes situat en una illa amb façana a tres carrers: avinguda Jacint Verdaguer, carrer del Dr. Cartañà i carrer del 8 de gener.

L'edifici té aproximadament 40 anys d'antiguitat i ha patit intervencions puntuals d'adaptació d'espais, realitzades de manera poc ordenada i sense cap actuació orientada a la millora energètica. Consta de dues plantes, baixa i primera, amb una superfície construïda de 878,21 m² a la planta baixa i 282,13 m² a la planta primera.

Amb el present projecte es pretén actualitzar el programa funcional de la planta baixa i dur a terme una millora energètica integral de l'edifici, especialment de les seves façanes, d'acord amb les tècniques constructives actuals i amb l'objectiu d'adaptar-lo a unes condicions climàtiques més exigents i als requeriments d'eficiència energètica vigents.

D'acord amb el punt 1.3.1 del projecte presentat, l'objecte de l'actuació es el següent:

- Es millorarà l'envolupant tèrmica de l'edifici mitjançant la instal·lació d'un sistema SATE a les façanes, instal·lació de trasdossat per la cara interior de les façanes i la substitució de la fusteria exterior existent per una altra de millors prestacions energètiques.
- Es modificarà la distribució interior dels espais de la zona del Casal de Jubilats i del bar associat, sense alterar l'espai destinat al Departament de Serveis Socials.
- Es renovarà la instal·lació elèctrica i l'enllumenat exterior i interior.
- Es substituiran els equips de climatització actuals per altres més eficients, i s'instal·larà un sistema de renovació d'aire amb recuperadors de calor.
- Es millorarà la pavimentació i l'accessibilitat de les zones exteriors, i es procedirà a la eliminació i/o substitució de marquesines i porxos.

2. Divisió en lots

Es justifica la no divisió en lots per les següents raons tècniques:

Les actuacions projectades constitueixen una intervenció global, funcionalment interrelacionada i tècnicament dependent entre si, el projecte inclou actuacions que afecten de manera simultània l'envolupant tèrmica de l'edifici, les instal·lacions interiors (elèctrica, climatització i ventilació), així com la redistribució parcial dels espais i la millora de l'accessibilitat de les zones exteriors. Aquest conjunt d'intervencions requereix una coordinació tècnica unitària per garantir la coherència del conjunt de l'obra i el correcte assoliment dels objectius d'eficiència energètica previstos.

La divisió en lots podria comportar interferències en l'execució, incompatibilitats entre sistemes constructius i instal·lacions, així com dificultats en la coordinació entre diferents adjudicataris, amb el consegüent risc d'increments de terminis, sobre costos i incidències en la qualitat final de l'obra.

A més, la naturalesa integral de l'actuació, que combina elements constructius, d'instal·lacions i d'eficiència energètica en un únic edifici en funcionament parcial, fa necessari un únic contractista principal que assumeixi la coordinació global de l'obra.

Per tot l'exposat, es conclou que la no divisió en lots respon a raons d'eficiència tècnica i organitzativa, així com a la necessitat de garantir la correcta execució del projecte en els terminis i condicions establerts.

Per tant, la divisió d'aquest contracte en lots dificultaria significativament l'execució correcta i coordinada de l'obra, compromentent la seva qualitat tècnica, l'eficiència en l'execució i la seguretat. Amb aquestes raons tècniques, es justifica la necessitat de no dividir el contracte en lots, d'acord amb el que preveu l'article 99.3 de la LCSP.

3. Subcontractació

Donada la naturalesa de les obres no es contempla cap altra limitació a la subcontractació que les especificades a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

4. Insuficiència de mitjans

L'Ajuntament no disposa de mitjans humans i materials suficients i adequats per portar a terme les obres, essent necessari la seva contractació externa.

5. Elecció de procediment

Per tal de garantir els principis de la contractació del sector públic es proposa la utilització del procediment obert en la present licitació.

6. Durada

La durada d'execució de les obres ve determinada a l'annex del projecte, amb un termini d'execució, essent un total de sis mesos i mig o vint-i-sis setmanes.

7. Pressupost

El resum del pressupost desglossat per capítols i partides consta en el projecte aprovat, amb expressió de preus unitaris i descompostos. El pressupost d'execució (PEM) material s'obté amb el sumatori dels producte dels amidaments de cada partida pel preu corresponent. Sobre el PEM s'aplica el 13% i el 6% en concepte de despeses generals i benefici industrial.

Pressupost d'execució material (PEM)			559.965,44 €
Despeses generals (DG)	13%	559.965,44 €	72.795,51 €
Benefici Industrial (BI)	6%	559.965,44 €	33.597,93 €
Suma:			666.358,88 €
IVA	21%	666.358,88 €	139.935,36 €
Pressupost de licitació:			806.294,24 €

8. Valor estimat i codi CPV

El valor estimat total del contracte és de **666.358,88 €**

Codi CPV: 45453100-8 – Reforma

Complementaris:

- 45454100-5 - Treballs de restauració
- 45215221-2 Treballs de construcció de centres de dia
- 45331000-6 Treballs de instal·lació de calefacció, ventilació i aire acondicionat.
- 45421100-5 instal·lació de portes, finestres y elements connexos
- 45421152-4 instal·lació de parets divisòries
- 45421146-9 instal·lació de falsos sostres
- 45421148-3 Instal·lació de reixes.
- 45430000-0 Treballs de revestiment de paviments i parets.
- 45310000-3 Treballs d'instal·lació elèctrica.
- 45453100-8 Treballs de reacondicionament.

9. Solvència econòmica o financera (art. 87 LCSP)

El criteri per a l'acreditació de la solvència econòmica i financera serà el volum anual de negocis del licitador o candidat, que referit a l'any de major volum de negoci dels tres últims conclosos haurà de ser almenys una vegada i mitja el valor estimat del contracte quan la durada no sigui superior a un any (això és, igual o superior a 999.538,32 €).

10. Criteris de solvència tècnica o professional i/o classificació (arts. 88 LCSP)

S'estableix com a criteri de solvència tècnica o professional mínima, d'acord amb l'article 88 de la LCSP, l'haver realitzat dues obres o treballs en el curs dels últims cinc anys, corresponents al mateix tipus o naturalesa del contracte que es licita on l'import acumulat de l'any de major execució sigui igual o superior al 70% de l'anualitat mitjana del contracte.

- **Relació de treballs similars.** Haver realitzat com a mínim 2 obres de característiques iguals o similars a les de l'objecte del contracte (*això és, obres de reforma d'equipaments*) en els darrers CINC (5) ANYS.

11. Classificació empresarial

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic pels contractes d'obra amb valor estimat igual o superior a 500.000,00 € és requisit indispensable que l'empresari es trobi degudament classificat com contractista d'obres.

Els licitadors han de disposar de la classificació següent:

Grup: C Edificacions

Subgrup: 4, 7 i 9

Categoria: 3 (segons RGCAP modificat pel RD 773/2015)

12. Requisit de garantia

S'exigeix un termini de garantia de 3 anys, superior al mínim legal, per assegurar la correcta execució de l'obra i la durabilitat dels treballs realitzats, així com la cobertura de possibles defectes durant el període posterior a la recepció.

13. Criteris d'adjudicació sobre la bases de la millor relació qualitat-preu

S'estableixen el següents criteris de valoració de les ofertes:

1- Criteris de Valoració matemàtica (fins a 100 punts)

Ordre	Descripció	Puntuació	V
1	Millora en l'oferta econòmica	80	O
2	Ampliació del termini de garantia	20	O

Sistema de valoració dels criteris d'adjudicació quantificables mitjançant la mera aplicació de fórmules:

1) Millora en l'oferta econòmica (Fins 80 punts)

La puntuació màxima serà de 80 punts i correspondrà a l'oferta que més econòmica i la resta d'ofertes obtindran la puntuació resultat de la fórmula següent:

$$P = PM \times (PL - OF) / (PL - OM)$$

P= Puntuació obtinguda PL=Pressupost de licitació

OM = Oferta més baixa OF = Oferta del licitador

PM = Puntuació màxima possible.

En el cas que el licitador no ofereixi baixa respecte del preu de licitació, se li atorgaran 0 punts.

2) Ampliació del termini de garantia (fins a 20 punts)

El requisit de garantia s'estableix en 3 anys; no obstant això, es valorarà l'ampliació d'aquest termini de la manera següent:

Termini adicional de garantia	Puntuació
1 anys adicional	10 punts
2 anys adicionales	20 punts

De conformitat amb allò previst a l'article 145 LCSP, l'establiment dels anteriors criteris d'adjudicació ha estat realitzada atenent a la millor relació qualitat-preu, quedant justificats els criteris indicats en base als següents arguments:

a) Pel que fa a la millor relació qualitat-preu, aquesta s'ha d'avaluar amb criteris econòmics i qualitatius. El preu és un criteri relacionat amb els costos del contracte. L'obtenció de millors condicions econòmiques ha de formar part dels criteris d'adjudicació, per l'interès municipal a reduir el cost econòmic.

b) I pel que fa a la millora d'ampliació de termini de la garantia, és important assegurar, al llarg del major termini possible, l'òptim resultat de les obres objecte d'aquesta contractació, fet que pretén valorar aquest criteri.

14. Desempat

Quan després d'efectuar la ponderació de tots els criteris de valoració establerts, es produeixi un empat a la puntuació atorgada a dues o més ofertes, es resol mitjançant l'aplicació per ordre dels següents criteris socials, d'acord amb l'article 147.2 de la LCSP, referits al moment de finalitzar el termini de presentació d'ofertes:

a. Percentatge superior de treballadors amb discapacitat o en situació d'exclusió social a la plantilla de cadascuna de les empreses; en cas d'igualtat ha de prevaldre el número més alt de treballadors fixos amb discapacitat en plantilla, o el nombre més gran de persones treballadores en inclusió a la plantilla.

b. Percentatge inferior de contractes temporals a la plantilla de cadascuna de les empreses.

c. Percentatge superior de dones empleades a la plantilla de cadascuna de les empreses.

d. El sorteig, en cas que l'aplicació dels criteris anteriors no hagi donat lloc a un

desempat

15. Baixa temerària

No es proposen altres supòsits de baixa temerària que els contemplats en l'article 85 del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.

Per a la valoració de la temeritat l'import a considerar serà el sumatori del preu ofert més l'import de les millores ofertes.

16. Modificació del contracte

No es preveu cap modificació de contracte. No obstant, el contracte es podrà modificar per raons d'interès públic en els casos i forma previstos a la LCSP.

El preu de licitació té la consideració de preu a tant alçat i comprèn la totalitat de les prestacions necessàries per a la correcta execució de les obres objecte del contracte. En conseqüència, s'entenen incloses en el mateix totes les tasques, operacions, mitjans auxiliars i treballs que, tot i no estar expressament detallats o mesurats en el projecte, resultin necessaris per a la seva completa execució, d'acord amb les regles de la bona pràctica constructiva.

17. Condició especial d'execució

D'acord amb el que disposa l'article 202 de la LCSP, aquest contracte incorpora les següents condicions especials d'execució, de caràcter mediambiental:

Reducció de la contaminació acústica:

L'empresa contractista haurà d'adoptar les mesures necessàries per minimitzar el soroll derivat de l'execució de les obres, mitjançant l'ús de maquinària que compleixi la normativa vigent en matèria d'emissions acústiques i realitzant els treballs més sorollosos dins dels horaris establerts per les ordenances municipals o la normativa aplicable.

Gestió de residus:

L'empresa contractista haurà de garantir la gestió correcta dels residus generats durant l'obra, donant prioritat al reciclatge dels materials d'asfaltatge i a la reutilització quan sigui possible. Els residus es lliuraran a gestors autoritzats, i l'empresa haurà d'aportar, a la finalització de l'obra, els corresponents justificants de traçabilitat i gestió adequada.

Protecció de les condicions salarials i condicions generals de convenis dels treballadors i treballadores adscrites a l'execució del contracte:

Qualsevol contractació o subcontractació dels serveis o treballs objecte del contracte haurà de respectar, com a mínim, i en tot moment, el nivell salarial i les condicions generals establertes en el conveni col·lectiu sectorial corresponent a l'àmbit d'activitat del treballador o treballadora adscrit al servei, sense perjudici que aquestes condicions puguin ésser millorades en el conveni col·lectiu d'empresa que pugui resultar d'aplicació, o les condicions ad personam que corresponguin individualment als treballadors i treballadores. No es podrà produir la inaplicació del conveni en virtut d'allò disposat als articles 82 i 41 de L'Estatut dels Treballadors, excepte en els casos d'acord entre la representació dels treballadors i treballadores i la representació de l'empresa.

Amb la finalitat del manteniment o millora dels valors mediambientals que puguin veure's

afectats per l'execució del contracte, el contractista haurà de realitzar una correcta gestió ambiental en l'execució de la seva prestació, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquest pugui ocasionar (minimitzar els impactes acústics sobre l'entorn, fer una correcta gestió dels residus i dels embalatges, del consum d'energia i altres mesures que siguin adients a l'objecte del contracte) d'acord amb la legislació vigent.

Garantir la seguretat i la protecció de la salut al lloc de treball.

Clàusula ètica:

Els licitadors i els contractistes assumeixen les obligacions següents:

- 1) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte del contracte.
- 2) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
- 3) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
- 4) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
- 5) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
- 6) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocuin de forma directa per previsió legal.

18. Referència documental

No es requereix la redacció d'un plec de condicions tècniques per a la licitació del contracte d'obres donat que el plec de condicions tècniques del projecte és suficient i detallat.

19. Assegurances del contracte

El contractista, està obligat a contractar una pòlissa d'assegurança que cobreixi el risc de la responsabilitat civil per danys a tercers a conseqüència de les seves actuacions en compliment d'aquest contracte d'una quantia mínima de **500.000,00 €** per sinistre, la qual haurà de romandre en vigor durant tota la vigència del contracte.

La pòlissa d'assegurança haurà d'incloure els riscos que siguin conseqüència de responsabilitat civil en la qual s'especifiqui la cobertura per danys i perjudicis a tercers i a les instal·lacions, d'acord amb la normativa legal aplicable. Hi restaran cobertes, especialment, els riscos indemnitzables de possibles accidents derivats de l'execució del contracte, d'acord amb la normativa legal aplicable.

20. Gestió de residus

L'empresa contractista haurà de garantir la gestió correcta dels residus generats durant l'obra, donant prioritat al reciclatge la reutilització quan sigui possible. Els residus es

lliuraran a gestors autoritzats, i l'empresa haurà d'aportar, a la finalització de l'obra els corresponents justificants de traçabilitat i gestió adequada.

21. Responsable de contracte

Es proposa que sigui un funcionari dels serveis tècnics municipals.

La Ràpita, a la data indicada a la signatura
L'arquitecte municipal, Marc Grifoll Curto

Amb la conformitat del regidor de Serveis, Parcs i Jardins, i Medi Ambient, Xavi Galera
Anguera