



Ajuntament de
La Vilella Alta

Expedient: 4317320002-2026-0000165

Memòria justificativa

Procediment: Licitació de les obres d'arranjament del pis del Carrer de Les Olles, 3

Signat: La secretària interventora

ASSUMPTE

Per a la licitació del contracte de rehabilitació de l'habitatge municipal situat al Carrer de les Olles, 3, els serveis tècnics de l'Ajuntament de la Vilella Alta redacten aquesta memòria justificativa de la necessitat de contractar per tal de donar compliment a les exigències legals previstes en l'art. 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), en consonància amb l'article 63.3.a) de la mateixa, la qual es publicarà en el perfil del contractant.

L'objectiu de la redacció d'aquesta memòria justificativa és el de donar compliment al que disposa l'art. 28.1 de la LCSP, com és que "Les entitats del sector públic no poden subscriure contractes que no siguin els necessaris per complir i dur a terme els seus fins institucionals. A aquest efecte, 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, quan s'adjudiqui per un procediment obert, restringit o negociat sense publicitat, s'han de determinar amb precisió, i se n'ha de deixar constància en la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació.

Així, en els termes del que disposa l'art. 63.3 de la LCSP, caldrà publicar en el perfil de contractant, almenys, la memòria justificativa del contracte, l'informe d'insuficiència de mitjans en el cas de contractes de serveis, la justificació del procediment utilitzat per a la seva adjudicació quan s'utilitzi un procediment diferent de l'obert o del restringit, el plec de clàusules administratives particulars i el de prescripcions tècniques que hagin de regir el contracte o documents equivalents, si s'escau, i el document d'aprovació de l'expedient.

I el 116.4 de la mateixa disposa que: "*En l'expedient s'ha de justificar adequadament:*

- L'elecció del procediment de licitació.*
- La classificació que s'exigeixi als participants.*
- Els criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera, i els criteris que s'han de tenir en consideració per adjudicar el contracte, així com les condicions especials de la seva execució.*
- El valor estimat del contracte amb una indicació de tots els conceptes que l'integren, inclosos sempre els costos laborals si n'hi ha.*
- La necessitat de l'Administració que es vol satisfer mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva relació amb l'objecte del contracte, que ha de ser directa, clara i proporcional.*
- En els contractes de serveis, l'informe d'insuficiència de mitjans.*
- La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte, si s'escau.*

JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I ADEQUACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

A. Justificació de la necessitat i idoneïtat

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)

Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org



Ajuntament de La Vilella Alta

L'objecte del contracte és la rehabilitació de l'habitatge de titularitat municipal situat al carrer Les Olles, núm. 3, de La Vilella Alta. Segons consta a la Memòria descriptiva del Projecte, l'immoble presenta un estat de conservació deficient amb filtracions i lesions estructurals puntuals. La finalitat és destinar-lo a ús residencial en règim de lloguer, complint amb els fins institucionals de foment de l'habitatge públic.

B. Justificació del procediment i unitat tècnica

Atès que el valor estimat del contracte és inferior a 80.000 euros (segons el pressupost d'execució material de 37.688,64 € més despeses i benefici, situant-se el pressupost base de licitació en 54.267,87 € IVA inclòs), es tramita mitjançant el procediment obert simplificat sumari previst a l'article 159.6 de la LCSP.

D'acord amb l'apartat d) de l'esmentat article, es prescindeix de la Mesa de Contractació, i la valoració de les ofertes serà efectuada per una Unitat Tècnica designada per l'òrgan de contractació.

C. Condicions suspensives

Es fa constar expressament que la present licitació queda sotmesa a les següents condicions suspensives:

1er.- Aprovació definitiva del projecte: El projecte ha estat aprovat inicialment (BOPT 01/06/2026, CVE 2026-05004). L'adjudicació del contracte resta condicionada a que no es produeixin al·legacions que n'impedeixin l'aprovació definitiva o, en cas de produir-se, a la seva resolució favorable un cop finalitzat el termini d'exposició pública el 14/07/2026.

2n.- Consolidació del finançament: L'execució de l'obra depèn de l'efectiva concessió i consolidació de la subvenció del programa ImpulsDipta de la Diputació de Tarragona, que sufraga el 90% del cost total.

D. Justificació de la Garantia Definitiva

Tot i que l'article 159.6.f) de la LCSP exigeix de la constitució de garantia definitiva en aquest procediment, l'òrgan de contractació decideix exigir-la per un import del 5% del preu d'adjudicació (IVA exclòs). Aquesta decisió es motiva en la necessitat de garantir la correcta execució d'unes obres que afecten l'estanquitat i seguretat d'un edifici destinat a habitatge, minimitzant el risc de rescabament per danys o execució defectuosa, d'acord amb la naturalesa de la intervenció descrita al projecte.

OBJECTE DEL CONTRACTE. DECISIÓ DE NO DIVIDIR EL CONTRACTE EN LOTS.

L'objecte del contracte és l'execució de les obres de rehabilitació de l'habitatge de titularitat municipal situat al carrer Les Olles, núm. 3, de la Vilella Alta (Priorat). L'actuació té caràcter de rehabilitació parcial i pretén corregir les patologies constructives detectades (filtracions, fissures i degradació de revestiments) per destinar l'immoble a ús residencial en règim de lloguer.

Segons es detalla en el Projecte Bàsic de Rehabilitació de l'Habitatge Municipal situat al carrer Les Olles núm. 3 de la Vilella Alta, les prestacions principals consisteixen en:

- Coberta: Desmuntatge de la teula existent, revisió del suport, execució d'un nou sistema d'impermeabilització i recol·locació/substitució de teula ceràmica.
- Estructura i lesions: Estintolament preventiu, sanejat de fissures en parets de càrrega i envans mitjançant cosit i morters de reparació.

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)

Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org



Ajuntament de
La Vilella Alta

- Instal·lacions: Renovació completa de la xarxa elèctrica interior segons REBT i adequació puntual de la fontaneria i sanejament, incloent la substitució de l'escalfador elèctric.
- Acabats interiors: Execució de falsos sostres continus, aïllament tèrmic sota forjat, revestiments ceràmics en zones humides i treballs generals de pintura.

Les condicions tècniques d'execució se sotmetran estrictament a les prescripcions del projecte redactat pels Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Priorat (maig 2026), garantint el compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en els elements afectats.

OPCIONAL_CONTRACTES SERVEIS Comporta prestacions directes a favor de la ciutadania: ☒ NO

OPCIONAL_CONTRACTES SERVEIS Comporta desenvolupar i posar a disposició productes protegits per un dret de propietat intel·lectual o industrial i la cessió del dret de propietat intel·lectual o industrial: ☒ NO

DIVISIÓ EN LOTS

Divisió en lots: ☒ NO

CPV: 45000000-7 (Obres de construcció).

Justificació dels motius de la seva impossibilitat de dividir el contracte en lots:

De conformitat amb l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), s'ha decidit no dividir l'objecte del contracte en lots per les següents raons tècniques i operatives:

1. **Unitat funcional i tècnica:** L'obra consisteix en la rehabilitació integral d'un habitatge de dimensions reduïdes (53,53 m² construïts). Les unitats d'obra (coberta, instal·lacions i acabats) estan íntimament relacionades. La correcta impermeabilització de la coberta és condició sine qua non per a l'execució dels revestiments interiors i la instal·lació elèctrica.
2. **Risc per a l'execució:** La fragmentació en lots dificultaria greument la coordinació de la seguretat i salut i el compliment dels terminis (6 mesos). Una execució independent podria comportar la pèrdua de la garantia global de l'estanquitat de l'edifici, ja que seria complex delimitar responsabilitats en cas de futures filtracions si intervenen diferents contractistes en la coberta i els tancaments.
3. **Eficiència econòmica:** Atès que el Pressupost d'Execució Material (PEM) és de 37.688,64 €, la divisió en lots encarriria els costos indirectes i de gestió, essent més eficient la contractació d'un únic interlocutor que assumeixi la totalitat de la rehabilitació.

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)
Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org



Ajuntament de
La Vilella Alta

Es reserva el dret a participar en el procediment a centres especials d'ocupació d'iniciativa social o empresa d'inserció o altres organitzacions: [X] No

JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

Procediment triat: [X] Obert simplificat sumari (abreujat)

Justificació: S'utilitza el procediment previst a l'article 159.6 de la LCSP (procediment obert simplificat sumari o "abreujat") atès que es compleixen tots els requisits legals:

- a) **Quantia:** El valor estimat del contracte és de 44.849,48 € (import del Pressupost d'Execució per Contracta sense IVA), xifra que és clarament inferior al llindar de 80.000 € establert per a contractes d'obres en aquest procediment.
- b) **Criteris d'adjudicació:** No es preveuen criteris d'adjudicació avaluables mitjançant judici de valor. L'adjudicació es realitzarà exclusivament mitjançant criteris quantificables mitjançant fórmules (preu), d'acord amb el que exigeix l'apartat 6.c) de l'esmentat article.
- c) **Agilitat administrativa:** Aquest procediment permet reduir els terminis de licitació i eximeix els licitadors d'acreditar la solvència econòmica i tècnica (art. 159.6.b), facilitant la participació de PIMES, tot i que l'Ajuntament ha decidit exigir una garantia definitiva del 5% per assegurar la correcta execució de l'obra.

DADES ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

	Lot 1 (Únic)
Pressupost (Net)	44.849,48 €
Tipus d'IVA aplicable (21 %)	21 %
Import IVA	9.418,39 €
Pressupost base de licitació	54.267,87 €
TOTAL	54.267,87 €

TOTAL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ: 54.267,87 € (IVA inclòs)

CONCEPTE	Detall	IMPORT
1. Despeses directes	1.1. Pressupost d'Execució Material (PEM)	37.688,64 €
	1.2. Costos directes d'obra segons projecte	Inclòs en PEM

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)
Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org



Ajuntament de
La Vilella Alta

CONCEPTE	Detall	IMPORT
2. Despeses indirectes	2.1. Despeses Generals (13% sobre PEM)	4.899,52 €
	2.2. Benefici Industrial (6% sobre PEM)	2.261,32 €
3. Altres	3.1. Seguretat i Salut / Gestió de residus	Inclòs en PEM
4. Despeses de personal	4.1. Mà d'obra directa i indirecta	Inclòs en PEM
TOTAL (Base Imposable)		44.849,48 €
IVA (21 %)		9.418,39 €
TOTAL BASE DE LICITACIÓ		54.267,87 €

Cànon explotació: No s'escau.

SISTEMA DE DETERMINACIÓ DEL PREU:

Unitats d'execució (segons amidaments del projecte).

Contracte amb preus unitaris:

SI (Els que figuren en el quadre de preus núm. 1 del Projecte Executiu).

Pagament mitjançant lliurament de bens:

NO

VALOR ESTIMAT

CONCEPTE	Lot ÚNIC	TOTAL
Import de la despesa (Net)	44.849,48 €	44.849,48 €
Import de les pròrrogues	0,00 €	0,00 €
Import de les modificacions previstes (10 %)	4.484,95 €	4.484,95 €
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	49.334,43 €	49.334,43 €

CONSIGNACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

Partida pressupostària	Import net	% IVA	Import IVA	Import Total
2026/63202/920	44.849,48 €	21%	9.418,39 €	54.267,87 €

Cofinançat:

NO

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)

Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org



Ajuntament de
La Vilella Alta

CLASSIFICACIÓ I CRITERIS DE SOLVÈNCIA

Classificació: No s'exigeix (l'import és inferior a 500.000 €).

Críteris de solvència per a la selecció de les empreses licitadores:

A. Solvència econòmica financera

- Volum anual de negocis: En el millor exercici dels darrers 3 anys, per import igual o superior a 1,5 vegades el valor estimat (aprox. 74.000 €).
- Mitjà d'acreditació: Comptes anuals dipositats al Registre Mercantil.
- Assegurança d'indemnització per riscos professionals: Mínim de 300.000 €.
- Mitjà d'acreditació: Certificat de la companyia asseguradora i compromís de renovació.

B. Solvència tècnica professional

Relació de les principals obres realitzades: Obres de naturalesa igual o similar a l'objecte del contracte (rehabilitació d'edificis) en els darrers 5 anys.

- Mitjà d'acreditació: Certificats de bona execució signats per l'òrgan competent o client privat.

Declaració de maquinària: Llistat de mitjans materials adscrits a l'obra.

- Mitjà d'acreditació: Declaració responsable.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

- Criteri únic (Preu)

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	PONDERACIÓ
1 - CRITERI: Oferta econòmica (Preu)	100 punts

Fórmula lineal: Puntuació = $[1 - (\text{Oferta a valorar} - \text{Oferta Millor}) / \text{Import de licitació}] * 100$

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)
Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org



Ajuntament de
La Vilella Alta

CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

A. Amb caràcter d'obligació contractual essencial (Art. 211.1.f i 71.2 LCSP):

- Constitució de la garantia definitiva: Per import del 5% del preu d'adjudicació (IVA exclòs).
- Compliment de les obligacions salarials: Obligació d'abonar els salaris segons el Conveni Col·lectiu de la Construcció vigent.

B. Sense caràcter d'obligació contractual essencial:

- Gestió mediambiental: Obligació de reciclatge i gestió de residus segons el pla aprovat en el projecte.
- Presència de dones en l'equip: Foment de la contractació de dones en l'execució de l'obra.

La Vilella Alta a data de la signatura electrònica

La secretària interventora
Esther Ortuño Escobar

Plaça de les Eres, 1. 43375 La Vilella Alta (Priorat - Tarragona)
Tel. 977 83 93 75 - aj.vilellaalta@altanet.org