INFORME DE NECESSITATS (MEMÒRIA JUSTIFICATIVA)

Títol: Contractació de les obres de rehabilitació del local cultural «Lo Centro»

Tipus: Intern preceptiu

Persona responsable: Jordi Forné Ribé

Àrea promotora: Alcaldia

ASSUMPTE

Per a la licitació del contracte d'execució de les obres de rehabilitació del local cultural «Lo Centro», situat al carrer Xerta, 31, d'Alfara de Carles, es redacta aquesta memòria justificativa de la necessitat de contractar, per donar compliment als articles 28.1, 63.3 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I ADEQUACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

El local cultural «Lo Centro», construït l'any 1940 i reformat per darrera vegada el 2007, és un edifici municipal multiús que acull, entre altres, la biblioteca municipal, el jutjat de pau, el local de la societat de caçadors i l'espai per a espectacles. És l'únic espai cobert de què disposa l'Ajuntament per celebrar activitats com el festival de final de curs de l'escola pública o la cavalcada de Reis.

L'edifici presenta limitacions greus d'accessibilitat i humitats generalitzades a la planta baixa i a la planta -1, per filtració de l'aigua de pluja. A més, ha d'adequar les seves condicions de seguretat en cas d'incendi a les exigències d'un local de pública concurrència.

Per això, l'Ajuntament necessita l'adequació de l'únic espai cobert municipal destinat a espectacles i activitats col·lectives perquè sigui un equipament multiús accessible, sense barreres arquitectòniques, protegit de les humitats i amb les condicions de seguretat en cas d'incendi que exigeix la normativa per a un local de pública concurrència. Aquesta actuació és de competència municipal d'acord amb els l'article 25.2.m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (promoció de la cultura i equipaments culturals), i amb l'article 66.3 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. L'Ajuntament no disposa de mitjans propis per executar l'obra, per la qual cosa cal contractar-la.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE. DECISIÓ DE NO DIVIDIR-LO EN LOTS

L'objecte del contracte és l'execució de les obres de rehabilitació del local cultural «Lo Centro», situat al carrer Xerta, 31, d'Alfara de Carles (referència cadastral 1080905BF8218A0001UR), d'acord amb el projecte executiu redactat per l'arquitecte Oriol Forgas Jorquera, amb la memòria d'instal·lacions de l'enginyer Joan Josep Navarro i Aguirre, i aprovat per ple en data 7 de maig de 2026.

Les obres comprenen l'adequació de l'edifici com a espai multiús, la supressió de barreres arquitectòniques, la solució de les humitats, l'estintolament de la planta -1, la protecció al foc de l'estructura, la passarel·la i l'escala d'evacuació, i les instal·lacions elèctrica, de megafonia i de protecció contra incendis.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Alfara de Carles. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE C3ADE3B7CB494CFA968494B047E84C3F i data d'emissió 25/11/2026 a les 19:32:17

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
** JORDI FORNE (R: P4300800B) el dia 11/11/2026 a les 14:00:17

CPV: 45453000-7 Treballs de reparació general i renovació (principal); 45310000-3 Treballs d'instal·lació elèctrica; 45343000-3 Treballs d'instal·lació de dispositius de prevenció d'incendis.

Divisió en lots: no. D'acord amb l'article 99.3.b) de la LCSP, la realització independent de les prestacions dificultaria la correcta execució del contracte des del punt de vista tècnic. Es tracta d'una obra completa sobre un únic edifici (apartat MD 2.8 del projecte), amb treballs d'estructura, instal·lacions i acabats interdependents que requereixen una sola coordinació de l'execució i de la seguretat i salut.

Contracte reservat: no.

3. JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

Es proposa el procediment obert simplificat de l'article 159 de la LCSP, amb tramitació ordinària, perquè es compleixen els dos requisits que exigeix: el valor estimat del contracte (424.933,53 €) és inferior a 2.000.000 €, i tots els criteris d'adjudicació són avaluables de forma automàtica. Aquest procediment garanteix la concurrència i redueix els terminis de tramitació.

4. DADES ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

El pressupost base de licitació s'ha calculat a partir del pressupost del projecte, que aplica preus de mercat de la base de dades de referència i inclou els costos directes i indirectes (article 100.2 LCSP).

Pressupost d'execució material	357.087,00 € (obra civil 233.425,77 €; instal·lació elèctrica 80.867,87 €; megafonia 8.415,95 €; protecció contra incendis 31.377,41 €; ajudes i altres 3.000,00 €)
Despeses generals (13 %)	46.421,31 €
Benefici industrial (6 %)	21.425,22 €
Pressupost base de licitació (IVA exclòs)	424.933,53 €
IVA (21 %)	89.236,04 €
Pressupost base de licitació (IVA inclòs)	514.169,57 €
Modificacions previstes / pròrrogues	No se'n preveuen
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	424.933,53 €

Sistema de determinació del preu: preus unitaris del projecte aplicats a les unitats d'obra realment executades, afectats pel coeficient d'adjudicació.

Valor estimat: d'acord amb l'article 101 de la LCSP, el valor estimat és l'import del pressupost base de licitació sense IVA, ja que no es preveuen modificacions ni pròrrogues.

Consignació pressupostària: aplicació pressupostària del pressupost de l'exercici 2026, per import de 514.169,57 € (IVA inclòs).

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Alfara de Carles. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE C3ADE3B7CB494CFA968494B047E84C3F i data d'emissió 25/11/2026 a les 19:32:17

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
** JORDI FORNE (R: P4300800B) el dia 11/11/2026 a les 14:00:17

Cofinançament: sí. Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC) 2025-2029 i Fons propis de l'Ajuntament d'Alfara de Carles.

5. CLASSIFICACIÓ I CRITERIS DE SOLVÈNCIA

Classificació: no s'exigeix, atès que el valor estimat és inferior a 500.000 € (article 77.1.a) LCSP). Les empreses poden acreditar la solvència alternativament amb la classificació en el grup C, subgrup 4, categoria 3.

Solvència econòmica i financera: volum anual de negocis, en l'àmbit del contracte, referit a l'any de més volum dels tres últims conclosos, d'almenys 424.933,53€, acreditat amb els comptes anuals o la inscripció en el RELIC o el ROLECSP (article 87 LCSP).

Solvència tècnica: relació d'obres de naturalesa similar (edificació o rehabilitació d'edificis) executades en els últims cinc anys, amb un import anual acumulat en l'any de més execució d'almenys 297.453,47 € (70 % del valor estimat), acreditada amb certificats de bona execució (articles 88.1.a) i 88.3 LCSP). Les empreses de nova creació l'acreditaran amb els mitjans de les lletres b) i f) de l'article 88.1.

Habilitació: les empreses que executin les instal·lacions elèctriques i de protecció contra incendis han d'estar habilitades com a empreses instal·ladores (Reial decret 842/2002 i Reial decret 513/2017).

Aquests criteris són proporcionats a l'import i a l'objecte del contracte i permeten la concurrència de les petites i mitjanes empreses del territori.

6. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Pluralitat de criteris, tots avaluables de forma automàtica (millor relació qualitat-preu, article 145 LCSP):

1. Preu: 80 punts, amb la fórmula lineal: Puntuació = (1 − (oferta a valorar − oferta més baixa) / pressupost base de licitació) × 80.

2. Ampliació del termini de garantia sobre els 24 mesos mínims: 20 punts, a raó de 5 punts per cada sis mesos addicionals, fins a un màxim de 24 mesos addicionals.

L'ampliació del termini de garantia està directament vinculada a l'objecte del contracte i millora la protecció de la inversió en un edifici que acull un ús públic intensiu.

7. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

A. Amb caràcter d'obligació contractual essencial (articles 202 i 211.1.f) LCSP; condició mediambiental): gestionar els residus de construcció i demolició d'acord amb l'estudi de gestió de residus del projecte i lliurar a la direcció facultativa els comprovants del seu lliurament a gestors autoritzats.

B. Sense caràcter d'obligació contractual essencial (condició relativa a la seguretat i salut): adoptar les mesures necessàries per garantir l'accés i la seguretat del veïnat i dels usuaris de l'Escola d'Alfara de Carles, que confronta amb l'obra, i coordinar amb l'Ajuntament els treballs més sorollosos.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Alfara de Carles. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE C3ADE3B7CB494CFA968494B047E84C3F i data d'emissió 25/11/2026 a les 19:32:17

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
** JORDI FORNE (R: P4300800B) el dia 11/11/2026 a les 14:00:17

Les condicions especials d'execució s'exigiran també a les empreses subcontractistes.

8. ALTRES CONDICIONS

Termini d'execució: sis mesos. Termini de garantia: 24 mesos, ampliable segons l'oferta. Revisió de preus: no procedeix (article 103.5 LCSP). Garantia provisional: no. Garantia definitiva: 5 % de l'import d'adjudicació, IVA exclòs. Subcontractació: permesa d'acord amb l'article 215 LCSP. Modificacions previstes: no.

9. DISPONIBILITAT DELS TERRENYS

L'obra s'executa sobre la finca municipal del carrer Xerta, 31. L'escala d'emergència i la seva arribada a l'espai exterior segur ocupen part del pati de la finca confrontant del carrer Xerta, 29, de titularitat privada. La disponibilitat d'aquesta superfície s'ha d'acreditar mitjançant la servitud de pas d'evacuació a favor de la finca municipal abans d'aprovar l'expedient de contractació (articles 236.1 LCSP i 14.1 de les bases del PUOSC).

Signat electrònicament
Jordi Forné Ribé, alcalde.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Alfara de Carles. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE C3ADE3B7CB494CFA968494B047E84C3F i data d'emissió 25/11/2026 a les 19:32:17

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
** JORDI FORNE (R: P4300800B) el dia 11/11/2026 a les 14:00:17