



Ajuntament de Banyeres del Penedès
(Tarragona)

Expedient núm.: 641/2024

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LES OBRES D'ADEQUACIÓ DE LES NAUS DE L'ANTIGA
COOPERATIVA**



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE-NECESSITAT

Es tracta d'un edifici industrial format per 4 naus, denominat «Celler Cooperatiu» que va ser declarat BCIL en data 9 de juliol de 2023.

«El Celler Cooperatiu», situat al C/ Àngel Guimerà, 29 és un conjunt industrial en el nucli de Banyeres en el terme municipal de Banyeres del Penedès, construït, la primera nau, pel sindicat «Cámara agrícola de Banyeres» al 1918. En aquesta, s'emmagatzemava el raïm una vegada recollit, es premsava i es dipositava en tines d'obra per l'obtenció de vi. El procés era: premsa, cup, bomba més mànega i tines ceràmiques. Disposava de cups de cairons pel vi i tines ceràmiques.

Al principi, sol s'elaborava vi per vendre als socis, però després al ampliar-se el número de socis, es va ampliar la nau per poder emmagatzemar blat i olives. Amb el temps, es van anar fent les successives ampliacions de la resta de les naus, de les que no es pot precisar exactament la data de la seva construcció.

Actualment, és un conjunt industrial format per 4 naus entre mitgeres 3 de les quals estan en desús, envoltat de pati en 3 dels seus costats, de superfície construïda aproximada de 1.045,88m².

Les tres naus que actualment estan desocupades fa anys que no es realitzen operacions de manteniment, el que està comportant el seu deteriorament.

Per això és considera imprescindible realitzar les obres necessàries que garanteixin la seguretat i salubritat de les persones, així com, el seu manteniment per tal de permetre la seva utilització.

Concretament, es tracta de la reparació i/o adequació de diferents elements que conformen l'edifici per tal de millorar l'estat de les instal·lacions actuals existents, impeding la seva degradació i garantint la seva estanqueïtat.

Les cobertes són inclinades de teula àrab o bé de fibrociment, i totes elles, necessiten ser reparades ja que es produeixen filtracions d'aigua a través d'aquestes.

L'edificació existent disposa d'obertures amb les fusteries trencades.

Els objectius que es preveuen assolir amb aquesta actuació són els següents:

- Millora de la seguretat i salubritat de l'edificació existent.
- Reparació de les cobertes existents per tal d'evitar filtracions d'aigua.
- Reparació/ substitució de fusteries existents.
- Tapies obertures existents, per evitar l'accés a l'interior per part de gent aliena.
- Posar tapes en forats del paviment.
- Tancament i neteja de la finca.
- Adequar les façanes existents.

Per tant, la voluntat és garantir la seguretat i salubritat de les persones, donar una imatge que s'ajusti a les característiques històric-artístiques del lloc mantenint la seva composició, forma i essència mitjançant l'adequació de la façana principal, així com, el seu manteniment per tal de permetre la seva utilització.

Per tant, les obres a realitzar consistiran arranjar o reparar els diferents elements de l'edificació existents són les següents:

- Actuacions prèvies de neteja de la finca.





- Vallat del perímetre de la finca amb la instal·lació de dues portes d'accés que garanteixen l'accés a la finca.
- Reparació de la teulada de fibrociment i de teula àrab.
- Reparació de biguetes de fusta de la coberta.
- Realitzar instal·lació elèctrica en una de les naus.
- Tapiar obertures existents.
- Col·locació de tapes en forats del paviment.
- Reparació de fusteria existent.

INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Les obres a realitzar consisteixen en la adequació de les naus del conjunt industrial del «Celler Cooperatiu», amb una maquinària i personal qualificat que l'Ajuntament no disposa, atès que part dels treballs a realitzar necessiten braç elevador, plataforma elevadora o altres mitjans que permetin la seguretat en el desenvolupament de les obres, així com, maquinària específica que no se'n disposa.

A més, el personal de la brigada de l'Ajuntament no pot disposa d'hores per realitzar aquest tipus de treball, atès que implicaria deixar de donar altres serveis a la ciutadania.

És per això que cal dur a terme la contractació externa dels serveis a dalt esmentats.

CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

No s'han realitzat consultes de mercat. S'ha pres com a referència els preus de l'ITEC.

RESPONSABLE DEL CONTRACTE

El responsable del contracte per la licitació del projecte és l'arquitecte municipal.

OBJECTE

L'objecte de contracte és l'adequació de les naus del conjunt industrial del «Celler Cooperatiu» i el seu entorn per garantir la seguretat i salubritat de les persones, així com, el seu manteniment per tal de permetre la seva utilització, segons projecte redactat per l'arquitecta municipal Mireia Barba Lloret.

LOTS

De conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'ha de preveure la realització independent de cadascuna de les seves parts mitjançant la divisió en lots.

No obstant, en aquest cas no s'estableix la divisió per lots, atès que la prestació que forma part de l'objecte del contracte és una única finalitat que són elements inseparables per poder obtenir la finalitat i imprescindible pel correcte funcionament de l'obra, pel que la divisió per lots dificultaria la correcte execució del contracte perquè són tasques que s'han d'executar de forma coordinada i simultània. A més, cal tenir en compte la petita magnitud de l'actuació.

CODI CPV

El codi CPV és:

- 45210000-2 – Treballs de construcció d'immobles





PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

S'inclou en document a banda.

DURADA

El termini de durada del contracte és de 4 mesos, a comptar des de la data de l'acta de comprovació del replanteig. Aquesta s'ha d'estendre en el termini màxim d'un mes a comptar des de la formalització del contracte, excepte casos excepcionals degudament justificats.

El període estimat de la garantia és de 24 mesos.

FINANÇAMENT

Mitjançant una subvenció del PAM 2023 i la resta recursos propis.

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El pressupost base de licitació, es calcula sobre un pressupost de les obres de 122.208,96 euros (més IVA), que en surt un total de 147.872,84 euros.

A l'efecte, s'han tingut en compte els costos directes i indirectes de l'execució dels treballs (sous, plus i dietes, impostos i quotes a la Seguretat Social o mútues) i despeses diverses (despeses generals i d'empresa, lloguers, amortitzacions i consums de locals, instal·lacions, mitjans de transport, material d'oficines, maquinaria, etc.).

Aquest import pot ser millorat a la baixa pels licitadors. En cap cas s'admetrà una oferta que superi el preu base de licitació, d'acord amb el que preveu l'article 84 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.

VALOR ESTIMAT

El valor estimat del contracte és la suma del pressupost de licitació més les modificacions previstes del contracte; en aquesta actuació, no hi ha modificacions previstes del contracte. En conseqüència, el valor estimat del contracte puja a 122.208,96 euros més IVA.

REVISIÓ DE PREUS

No es farà cap revisió del preus del contracte, tot i que el pressupost que en resulti un cop realitzat el projecte, en determini un cost diferent del calculat.

PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació és el procediment obert simplificat, en virtut de l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, atès que es compleixen les dues condicions necessàries, i concretament el del seu apartat 6.

En aquest procediment tot empresari interessat podrà presentar una oferta, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

La licitació no està subjecte a regulació harmonitzada, atès que el valor global estimat del contracte, que comprèn la totalitat dels lots que integren l'objecte de la licitació, no supera el llindar previst en l'article 20 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.





TRAMITACIÓ

La tramitació serà ordinària.

SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

En tant que l'obra no supera els 500.000 euros de valor estimat del contracte, no és exigible la classificació del contractista.

a) Solvència econòmica i financera:

Mitjans d'acreditació: Volum anual de negocis del licitador en els tres últims anys finalitzats.

Mínim exigít: Import mínim anual en algun dels tres exercicis esmentats de 183.313,44 euros.

Acreditació documental: Import net de la xifra de negocis que consti als comptes anuals aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, l'empresari hi estigués inscrit; en cas contrari, els dipositats en el registre Oficial en que hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el volum anual de negocis mitjançant els llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

Mitjans d'acreditació: Justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals per un import mínim de 200.000 euros.

Acreditació documental: certificat expedit per l'assegurador, en què constin els imports i riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança, amb el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant total l'execució del contracte.

b) Solvència professional o tècnica:

Mitjans d'acreditació: El mitja d'acreditació dels mínims assenyalats per poder participar en la licitació seran: Relació de les obres executades en el curs dels cinc últims anys, corresponents al mateix grup o subgrup de classificació al que correspon el contracte.

El grup de classificació de les obres al que correspon aquest contracte és:

Grup: C

Subgrup: C1, C4, C6, C7, C8 i C9

Categoria: 1

Mínim exigít: S'ha d'acreditar haver executat una obra per import mínim de 110.000 euros en els darrers cinc anys.

Acreditació documental: Certificats de bona execució. Aquests certificats indicaran l'import, les dates i el lloc d'execució de les obres i es precisarà si es van realitzar segons les regles per les quals es regeix la professió i es van realitzar normalment a bon terme. En el seu cas, els esmentats certificats de bona execució de les obres incloses en la relació, si el seu destinatari fos una entitat del sector públic, podran ser comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat contractant de les obres.

Condicions especials i essencials del contracte

De conformitat amb l'article 202 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, es fixen les següents condicions especials d'execució del present contracte:

- De tipus mediambiental:



Gestió dels residus segons l'establert per la normativa de reciclatge.

- De tipus social i laboral:

El compliment del Conveni Sectorial i territorial aplicable al Contractista i als seus subcontractistes.

A més, l'empresa contractista aplicarà mesures de protecció específica de les persones professionals contra l'assetjament sexual i per raó de sexe que aquestes puguin patir per part de les persones usuàries, així com l'adopció de mesures de formació al personal per detectar millor les situacions de violència masclista o per orientació sexual o identitat de gènere que pateixen les persones usuàries finals.

-Mitjans electrònics:

El contracte ha d'executar-se totalment per mitjans electrònics.

Les condicions especials d'execució tindran el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment serà causa de resolució del contracte o d'imposició de penalitats, si s'estableixen.

VARIANTS

No s'admeten variants.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat, en aplicació dels criteris definits a la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

1) Preu (de 0 a 80 punts):

Fins a un màxim de 80 punts, la qual cosa representa un 80 % del total de puntuació a obtenir.

Per a la valoració es farà servir la fórmula següent, atorgant la puntuació màxima prevista per a cada apartat a l'oferta econòmica més reduïda, calculant la ponderació de les altres ofertes:

$$\frac{\text{Puntuació màx} \times \text{Preu oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$$

El preus de les ofertes econòmiques que no tinguin cap baixa, se'ls atorgaran 0 punts.

MILLORES SENSE COST ADDICIONAL

2) Termini d'execució (20 punts):

Fins a un màxim de 20 punts, la qual cosa representa un 20% del total de puntuació a obtenir.
Finalitat : reduir el temps d'execució.

S'atorgaran 5 punts per cada setmana que es redueixi el termini per executar l'obra fins a un màxim de 20 punts.

Reducció del termini d'execució de l'obra 20 punts
1 setmana 5 punts





2 setmanes 10 punts

3 setmanes 15 punts

4 setmanes 20 punts

Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes que es trobin en algun dels següents supòsits i hagin obtingut més de 15 punts en la resta de criteris:

- Quan concorren un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
- Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
- Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà pel càlcul de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja. En qualsevol cas, es considerarà desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.
- Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a l'esmentada mitja en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitja només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitja es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

En aquest supòsit, si s'aprecia una baixa temerària s'aplicaria el tràmit previst legalment.

MODIFICACIONS 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 en els articles 203 a 207 i 242 de la LCSP, i de conformitat amb el procediment regulat a l'article 191, amb les particularitats previstes a l'article 207 LCSP.

Modificacions previstes:

La modificació del contracte es durà a terme en el/s supòsit/s, amb les condicions, l'abast i els límits que es detallen en aquesta clàusula.

Aquestes modificacions són obligatòries per a l'empresa contractista. En cap cas la modificació del contracte podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte.

No tenen la consideració de modificacions la variació que durant l'execució correcta de la prestació es produeixi exclusivament en el nombre d'unitats realment executades sobre les que preveu el contracte, les quals es poden recollir en la liquidació, sempre que no representin un increment de la despesa superior al 10 per cent del preu del contracte.

Les modificacions del contracte s'hauran de formalitzar en el document administratiu.

El procediment a seguir per efectuar la modificació del contracte, serà el següent:

- 1.- Resolució d'inici de l'expedient de modificació del contracte per l'òrgan de contractació.
- 2.- Audiència al contractista pel termini de 5 dies hàbils.
- 3.- Informe de la Secretaria.
- 4.- Fiscalització de l'expedient de modificació i de la despesa per la Intervenció.
- 5.- Proposta d'acord de modificació del contracte per a la seva elevació a l'òrgan de contractació.
- 6.- Acord motivat de l'òrgan de contractació.





7.- Notificació al contractista.

Modificacions no previstes:

La modificació del contracte no prevista en aquesta clàusula només podrà efectuar-se quan es compleixin els requisits i concorrin els supòsits previstos en l'article 205 de la LCSP, de conformitat amb el procediment regulat en l'article 191 de la LCSP i amb les particularitats previstes en l'article 207 de la LCSP.

Aquestes modificacions són obligatòries per a l'empresa contractista, llevat que impliquin, aïlladament o conjuntament, una alteració en la seva quantia que excedeixi el 20% del preu inicial del contracte, IVA exclòs. En aquest cas, la modificació s'acordarà per l'òrgan de contractació amb la conformitat prèvia per escrit de l'empresa contractista; en cas contrari, el contracte es resoldrà d'acord amb la causa prevista en l'article 211.1.g) de la LCSP.

Ni la persona que exerceix la direcció de l'obra ni l'empresa contractista poden introduir o executar modificacions en les obres, sense la prèvia aprovació tècnica del corresponent projecte i del pressupost que en resulti. S'han de seguir els tràmits previstos en l'article 242 de la LCSP i en l'article 102 del RGLCAP i s'ha de formalitzar en document administratiu.

No es considera modificació la inclusió de preus nous, fixats contradictòriament pels procediments establerts, sempre que no suposin un increment del preu global del contracte ni afectin unitats d'obra que en el seu conjunt no excedeixi el 3% del pressupost primitiu.

En cas de supressió o reducció d'unitats d'obres, l'empresa contractista no té dret a reclamar indemnització.

En el cas d'obres incloses dins l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2007, del 4 de juliol, de l'obra pública, s'ha de donar compliment també a allò establert en el seu article 48.

Les modificacions del contracte es formalitzaran de conformitat amb el que estableix l'article 153 de la LCSP.

L'anunci de modificació del contracte, juntament amb les al·legacions de l'empresa contractista i de tots els informes que, si s'escau, es sol·licitin amb caràcter previ a l'aprovació de la modificació, tant els que aportï l'empresa adjudicatària com els que emeti l'òrgan de contractació, es publicaran en el perfil de contractant.

PENALITATS ESPECÍFIQUES

A) TIPIFICACIÓ D'INFRACCIONS

Les infraccions en què pot incórrer l'adjudicatari en la prestació dels treballs es qualificaran com a lleus, greus i molt greus, segons la tipificació que es detalla en el quadre següent:

1.- Infraccions lleus:

- a) L'omissió del deure de comunicar situacions contràries a la correcta prestació del treball contractat.
- b) La falta de respecte al públic, als inspectors dels serveis municipals o als agents de l'autoritat.
- c) En general tota infracció no recollida en els apartats següents, sempre que el perjudici ocasionat pugui conceptuar-se com a lleu.

2.- Infraccions greus:

- a) La manca dels elements de seguretat necessaris per a la prestació del treball encarregat.
- b) L'incompliment dels terminis parcials, establerts per a la realització dels treballs.





- c) La modificació dels treballs, sense causa justificada i sense notificació prèvia.
- d) Incompliment dels acords o decisions de l'Ajuntament, sobre variació de detall que no impliquin major despesa per a l'adjudicatari.
- e) La realització de tres faltes lleus.
- f) La falsedat de la informació que faciliti a l'Ajuntament.
- g) La insuficiència de personal i/o qualificació professional inferior al ofert.
- h) La inexistència de mitjans tècnics, o la manca d'operativitat d'aquests

3.- Infraccions molt greus:

- a) La desobediència reiterada a les ordres escrites de l'Ajuntament, relatives a la prestació dels treballs. Per reiteració s'entendrà l'incompliment de tres o més ordres.
- b) L'incompliment de les obligacions laborals, de Seguretat Social i de seguretat i salut en el treball del personal adscrit als treballs.
- c) Paralització o interrupcions no justificades en la prestació dels treballs.
- d) Fraus en la forma de realitzar dels treballs.
- e) La realització de tres infraccions greus.

B) QUANTIFICACIÓ DE LES SANCIONS PER INCOMPLIMENTS:

Les infraccions se sancionaran, excepte per aquelles que tenen una multa específica, de la manera següent:

- Les lleus, amb multa de 30,00 euros fins a 60,00 euros
- Les greus, amb multa de 60,01 euros. fins a 300,00 euros
- Les molt greus, amb multa de 300,01 euros. fins a 600 euros, sens perjudici d'acordar també la resolució del contracte.

L'Ajuntament determinarà la sanció adequada per a cada tipus d'infraccions, que es graduaran d'acord amb els següents criteris:

- a) Intencionalitat.
- b) La pertorbació que pugui produir en el normal funcionament de l'Administració i en general a l'interès públic.
- c) La reincidència en la comissió de faltes.
- d) La negligència, o actitud culposa de l'adjudicatari.

C) EXPEDIENT PREVI

Les sancions per infraccions s'imposaran, prèvia la instrucció del corresponent expedient, amb audiència a l'interessat.

L'expedient sancionador, s'incoarà a proposta dels Serveis Municipals per pròpia iniciativa o per denúncies rebudes dels usuaris. En l'esmentat expedient es donarà audiència a l'adjudicatari, es practicarà la informació i prova necessària per la justificació dels fets i s'observaran les garanties jurídiques administratives prescrites per la normativa de Procediment Administratiu i la resta de disposicions aplicables.

D) SANCIONS

Totes les sancions es satisfaran deduint-les de les factures, o sobre la garantia definitiva, en el seu cas.

E) INCOMPLIMENT I PENALITAT ESPECÍFICA:

L'incompliment del termini previst per a l'entrega de la documentació serà penalitzat amb 250,00 euros per cada dia de demora.





Ajuntament de Banyeres del Penedès
(Tarragona)

CAUSES DE RESOLUCIÓ

Les que es determini en la Llei de Contractes Sector Públic.

CESSIÓ DEL CONTRACTE

No s'admet.

SUBCONTRACTACIÓ

Es permet la subcontractació, quan sigui necessaris per criteris d'especialitat en la matèria, per professionals especialistes.

Banyeres del Penedès, a la data de la signatura

Mireia Barba Lloret
Arquitecta municipal

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

