



INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DE LA NOVA ESCOLA BRESSOL MUNICIPAL (EBM) L'AMETLLER, A REUS

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS.....	2
2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.....	3
3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT.....	4
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE.....	4
5.- OBJECTE.....	4
6.- LOTS.....	4
7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics).....	4
8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS.....	5
9.- DURADA.....	5
10.- SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL.....	5
11.- FINANÇAMENT.....	5
12.- INFORMACIÓ DE GESTIÓ PATRIMONIAL.....	5
13.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.....	6
14.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	6
15.- REVISIÓ DE PREUS.....	6
16.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	6
17.- TRAMITACIÓ.....	7
18.- CONTRACTE RESERVAT.....	7
19.- HABILITACIÓ PROFESSIONAL.....	7
20.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA.....	7
21.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL.....	7
22.- CLASSIFICACIÓ OBLIGATÒRIA.....	7
23.- VARIANTS.....	8
24.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	8
25.- COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT.....	9
26.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE.....	9
27.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ.....	10
28.- OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS.....	11
29.- PENALITATS ESPECÍFIQUES.....	11
30.- CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	11
31.- CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	11
32.- SUBCONTRACTACIÓ.....	11
33.- REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE.....	12
34.- TERMINI DE GARANTIA.....	13



1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS

LCSP: 28/63.3 a) / 116.1/116.4 e)

Antecedents

S'ha redactat un projecte per determinar les característiques tècniques i econòmiques per les obres de construcció de la nova escola bressol municipal l'Ametller, ubicada al sud e la ciutat de Reus.

Aquesta obra es licitarà en una única fase d'actuació, que queda definida en el projecte.

Descripció segons el projecte redactat

Es tracta del projecte per a la construcció de la nova escola bressol L'Ametller per a la ciutat de Reus. El vestíbul és l'espai central que articula la distribució i l'accés a la major part de les dependències del centre. A la zona nord es disposen els despatxos de direcció i administració, la sala de docents, l'office, els serveis i la sala d'usos múltiples; mentre que a la zona sud s'hi accedeix a l'aula destinada a infants de 0 a 12 mesos, que inclou també la cambra de biberons.

Per la banda est, el vestíbul connecta amb el passadís que dona accés a la resta d'aules. Aquest espai rep il·luminació natural a través de la façana sud des de l'accés principal, del pati interior per l'est i d'un pati addicional a la façana oest. A l'entrada, entre el cancell i el porxo, es disposa una cambra semioberta per deixar els cotxets. Els despatxos de direcció, administració i la sala de docents es troben immediatament després de l'accés i estan separats del vestíbul per tancaments transparents que afavoreixen la visibilitat i la comunicació entre el personal del centre i les famílies; tot i que aquestes estances es connecten internament mitjançant portes i compten amb finestres corregudes a la façana nord-oest per garantir la il·luminació i ventilació natural. Tot seguit es troba la zona de cuina i office, amb accés directe des del vestíbul; la cuina, a més, disposa d'un accés independent des del darrere, que enllaça amb una zona de pas de servei cap a l'exterior. Les cambres higièniques són accessibles des del vestíbul general i inclouen dues cabines, una de les quals adaptada per a persones amb diversitat funcional; un passadís de servei, connectat també amb l'exterior, dona accés al vestuari, a la zona de neteja, a la cuina i al magatzem, aquest últim ubicat en paral·lel a la sala d'usos múltiples. Les aules s'orienten cap al sud-est i s'obren al pati principal. Estan comunicades entre si i amb l'exterior mitjançant portes abatibles, i disposen d'un espai de transició porxat de tres metres d'amplada que facilita la sortida al pati. Cada aula inclou una cambra higiènica pròpia, amb una finestra orientada cap a l'aula i una altra cap al passadís, per garantir una bona il·luminació natural, especialment des del pati interior. A l'accés de cada aula es col·loca un armari per a l'emmagatzematge de matalassos i jocs infantils. Finalment, el passadís que dona accés a totes les aules transcorre al llarg d'una crugia central, il·luminat naturalment gràcies a un pati longitudinal que acompanya aquest recorregut.

El programa correspon al descrit al plec de clàusules tècniques :



- Àrees d'accés i recepció
 - Vestíbul d'accés
 - Cambra de cotxets
 - Recepció i zona d'espera
- Àrea administrativa i de gestió
 - Despatx de direcció
 - Despatx d'administració
 - Sala de docents
- Àrea docent i educativa
 - Aula 0-1 anys
 - Cambra d'higiene
 - Biberoneria
 - Cambra de descans
 - 2 Aules 1-2 anys
 - 3 Aules 2-3 anys
 - Cambra d'higiene individual inclosa a cada aula (7 en total)
- Àrees de serveis
 - Cuina
 - Office
 - Lavabos generals
 - Cabina adaptada
 - Vestidor
 - Cambra de neteja
 - Magatzem general
 - Sala d'usos múltiples
 -

2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

El projecte ha estat redactat pels arquitectes Jesús Olivares Casado i Miguel Rodenas Mussons, de l'empresa COR ASOC, SL adjudicatària del contracte de serveis de l'Ajuntament de Reus.

Les obres les ha d'executar una empresa constructora amb la capacitat tècnica suficient.

L'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics materials ni humans necessaris per executar una obra d'aquestes característiques.

3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

LCSP: 115

Les característiques de l'encàrrec no fan necessàries cap mena d'estudi i consulta de mercat previ.

4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

LCSP: 62

Els responsables del contracte i directors de les obres seran els arquitectes Miguel Ródenas Mussons, i Jesús Olivares Casado, de l'empresa COR ASOC, SL adjudicatària del LOT 1: Servei de redacció del projecte executiu, i direcció d'obra de les obres per la construcció de la nova escola bressol municipal (EBM) l'Ametller, al sud de la ciutat de Reus.

5.- OBJECTE

LCSP: 99

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites en el projecte redactat i aprovat per l'Ajuntament de Reus.

6.- LOTS

LCSP: 99 / 116.4 g)

La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat funcional executable amb els mateixos mitjans tècnics d'un únic adjudicatari.

La divisió de l'objecte del contracte en lots dificultaria excessivament l'execució del mateix davant la necessitat de coordinar els diferents contractistes pels diversos lots i podria comportar risc greu de soscavar l'execució adequada del contracte.

La realització de les partides de l'obra susceptibles de ser separades en lots independents, està molt vinculada amb la resta de partides d'obra i d'instal·lacions, de manera que la separació en lots podria afectar negativament la correcta coordinació dels treballs i la seqüència lògica d'execució, comprometent la qualitat final del conjunt i el compliment de terminis.

7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)

LCSP: 2.4

Treballs de construcció d'edificis per a llars d'infants 45214100-1



8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs en el projecte redactat.

9.- DURADA

LCSP: 29

El termini d'execució de l'obra és de 10 mesos.

10.-SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL

LCSP: 130

No es preveu subrogació del contracte.

11.-FINANÇAMENT

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Per dur a terme la present contractació, en el pressupost municipal d'inversions de l'exercici 2025 hi ha prevista la quantitat de 1.165.958,71€

Partida econòmica:

Orgànica	Programa	Econòmica	Descripció
40832	93312	62200	Urbanisme-Edificis Mpals PG.-Edificis i altres c

La resta d'import es preveu que es doti al pressupost d'inversions 2026.

Tramitació anticipada i pluriannual, subjecte a la disponibilitat del pressupost municipal de 2026.

12.-INFORMACIÓ DE GESTIÓ PATRIMONIAL



32.1-32.4 LPAP / 100 RPEL / 24.2 c) Ordre HAP/1781/2013

INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL		
TIPUS PROCEDIMENT MNP:	P1- Adquisició mitjançant factura o certificació única P2- Adquisició mitjançant expedient amb més d'una certificació (Inclou factures d'execució obres, honoraris de projecte, DO, seg. i salut, etc)	X
(Marcar el que correspongui):		
CENTRE GESTOR GPA:	3202-ARQUITECTURA	
TIPUS D'INVERSIÓ:		
a) Alta		X
-Classificació/ns (Tom I GPA):	110108 EDIFICIS DE SERVEIS EDUCATIUS I FORMATIUS	
-Localització física (Centre GPA)	0057	
b) Millora		
-Denominació i codi GPA Bé/ns a imputar Millora:		

13.-PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 2.867.651,81 euros (IVA inclòs) segons detall:

Pressupost d'execució material	1.991.563,17
13% de despeses generals	258.903,21
6% de benefici industrial	119.493,79
Suma	2.369.960,17
21% IVA	497.691,64
Pressupost d'execució per contracta	2.867.651,81

El detall del pressupost base de licitació del present contracte (quadres de preus unitaris, amidaments, costos directes, costos indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba en el corresponent projecte tècnic.

14.-VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

LCSP: 101 / 116.4 d)

El valor estimat del contracte i el seu mètode de càlcul és el següent:

Pressupost sense IVA:	2.369.960,17€
Modificacions previstes (20%):	473.992,03€
Total VEC sense IVA:	2.843.952,20€

15.-REVISIÓ DE PREUS



LCSP: 103

No es preveu revisió de preus.

16.-PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 a) / 131 / 159.6

El procediment d'adjudicació és obert no subjecte a regulació harmonitzada.

17.-TRAMITACIÓ

LCSP: 116 / 117 / 119 / 120

La tramitació és ordinària.

18.-CONTRACTE RESERVAT

LCSP: DA 4ª

Pel tipus de contracte es tracta d'un "contracte no reservat".

19.-HABILITACIÓ PROFESSIONAL

LCSP: 65.2

No es requereix.

20.-SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

Es requereix classificació empresarial obligatòria del contractista, en tractar-se de contractes d'obres amb un valor estimat del contracte igual o superior a 500.000 euros.

21.-SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

LCSP: 74 / 88 / 89 / 90 / 116.4 c)

Es requereix classificació empresarial obligatòria del contractista, en tractar-se de contractes d'obres amb un valor estimat del contracte igual o superior a 500.000 euros.

22.-CLASSIFICACIÓ OBLIGATÒRIA

LCSP: 74 / 77 / 116.4 c)



En la present licitació correspon una classificació, segons l'Annex II del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pels quals s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques:

GRUP C (Edificacions)

Subgrup 2. Estructures de fàbrica o formigó.
Categoria 5

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres amb un valor estimat igual o superior a 500.000 euros és requisit indispensable que l'empresari estigui classificat degudament com a contractista d'obres dels poders adjudicadors. Per a aquests contractes, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte, amb una categoria igual o superior a la que exigeix el contracte, acredita les seves condicions de solvència per contractar.

23.-VARIANTS

LCSP: 142

Pel tipus de contracte no s'estableix.

24.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

El criteri automàtic d'adjudicació que es tindrà en consideració en el present procediment serà:

- l'oferta econòmica atès que el preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu previst a l'article 145 de la LCSP.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular les diverses propostes econòmiques, aquesta és senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertades en relació al tipus de licitació, de tal forma que una oferta que no comporti cap baixa respecte el tipus de licitació no pot tenir puntuació per aquest criteri d'adjudicació.

Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).

Per a la valoració de les ofertes econòmiques s'aplicarà la fórmula següent:

(Import de licitació – Oferta que es valora)



----- * punts màxims que s'atorguen
(Import de licitació – Oferta més baixa)

Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes econòmiques que es trobin en algun dels següents supòsits:

- 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.
- 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.

Si s'aprecia una baixa anormal s'aplicaria el tràmit previst legalment.

25.-COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT

LCSP: 146.2 b)

No és d'aplicació.

26.-MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

LCSP: 203 / 204

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP es preveuen possibles modificacions del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs.

Atès l'àmbit d'execució de les obres, que es podrien cursar en els casos en que pugui concórrer alguna de les circumstàncies que seguidament es detallen, i amb l'abast, límits i naturalesa següents:

- Modificacions que afectin la fonamentació de l'edifici i modificacions vinculades a l'estat del terreny i a les característiques del subsol, així com elements que es puguin trobar en el subsol durant l'obra.



- Modificacions estructurals, d'evolvent, divisòries, revestiments d'acabats, en aspectes no contemplats en el projecte, que siguin sobrevinguts, vinculats a la implantació d'obra en el lloc o a requeriments vinculats a l'ús de l'edifici.
- Modificacions vinculades a les instal·lacions de l'edifici relacionades amb les comprovacions sobre l'estat del clavegueram existent, connexitat, escomeses elèctriques, escomeses d'aigua, climatització o altres instal·lacions.

27.-CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

LCSP: 116.4c) / 122.2 / 202 / 217.1

1. L'empresa contractista té l'obligació de complir, de manera estricta, amb el pagament a les empreses subcontractistes dins del termini legalment establert.

En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives.

2. Garantir el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables i garantir la seguretat i la protecció en el lloc de treball.

En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena.

3. El contractista assumeix les obligacions següents, les quals tenen la consideració de condicions especials d'execució:

- a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
- b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
- c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
- d) 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.).
- e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
- f) 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.

Aquestes obligacions tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials.



28.-OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS

LCSP: 76.2 / 202 / 211f)

1. L'empresa assumirà el cost de la realització i de la instal·lació del cartell anunciador de les obres a partir del model que li facilitarà l'Ajuntament de Reus d'acord amb el seu Programa d'Identitat Visual.
2. L'empresa adjudicatària estarà obligada també a participar en els actes públics oberts a la ciutadania que s'organitzin per donar a conèixer el projecte.
3. L'adjudicatari queda expressament obligat, durant l'execució del contracte i amb posterioritat a la finalització, a mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre el contingut dels documents generats en virtut de l'execució del contracte, i per tant, no pot difondre'n el seu contingut per qualsevol mitjà, a no ser que compti amb la conformitat del responsable del contracte.
4. Les condicions especials d'execució a les quals s'hagi atribuït el caràcter d'obligació contractual essencial.

29.-PENALITATS ESPECÍFIQUES

LCSP: 76.2 / 192.1 / 193.3 / 202.3

Quan el contractista, per causes imputables al mateix, hagués incorregut en demora respecte al compliment del termini total, l'Ajuntament podrà optar, atenent a les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries.

S'aplicarà l'establert a la Llei de contractes del sector públic.

30.-CAUSES DE RESOLUCIÓ

LCSP: 211.1f)

Per incompliment del termini d'execució per causes imputables a l'empresa i les previstes a la Llei.

31.-CESSIÓ DEL CONTRACTE

LCSP: 214

D'acord amb l'article 214 de la LCSP.

32.-SUBCONTRACTACIÓ

LCSP: 214

Sí s'admet.

33.-REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE



LCSP: DA 3ª3

Es tracta d'una despesa d'inversió contemplada en el pla inversió.

La inversió comporta la construcció d'un nou edifici amb us d'Escola Bressol Municipal que haurà d'entrar en us i per tant generarà ingressos i despeses de caràcter recurrents i excepcionals.

Pel que fa al finançament del funcionament del servei educatiu, els ingressos vindran determinats pels preus públics que estableixi l'Ajuntament i els ingressos que per aquesta finalitat transfereixi la Generalitat de Catalunya.

La inversió generarà les despeses pròpies del manteniment de l'edifici.

Un cop acabada i finalitzada l'obra caldrà preveure un manteniment més o menys intensiu segons el seu ús.

Per determinar les despeses de l'edifici s'han analitzat les despeses d'escoles bressol similars que actualment estan en funcionament al municipi. L'EBM l'Ametller disposarà de 134 places i 8 aules i es pot dir que tindrà unes despeses de manteniment molt similars a les de l'EBM El Marfull amb 115 places i 8 aules.

Per analogia, i a nivell estimatiu, les despeses de manteniment seran les següents:

Manteniment correctiu i normatiu: 18.332 € anuals.

Contempla materials, operaris, coordinació, mitjans fixes i despeses generals.

Despeses de subministraments d'aigua, electricitat, gas, neteja, alarmes, extintors, jardineria i neteja de patis: 83.051€ anuals.

Despeses de subministraments d'aigua, electricitat, gas, neteja, alarmes, extintors, jardineria i neteja de patis: 83.051€

Increment per despeses de manteniment de pati renaturalitzat: 3.000€

Aquests imports son estimats en base a estudis de despesa de l'any 2004. Caldrà actualitzar-los per any segons increment de l'IPC.

La vida útil dels elements d'inversió s'estima en 25 anys.

34.-TERMINI DE GARANTIA

S'estableix un termini de garantia d'obra de 3 anys, atesa la naturalesa de les obres a realitzar i d'acord amb l'article 243.3 de la LCSP.

Signat electrònicament
Gabriel Bosques Sanchez
28/07/2025

Signat electrònicament
Anton Maria Salvado Cabre
28/07/2025

Signat electrònicament
Marina Berasategui Canals
28/07/2025



AJUNTAMENT DE REUS
URBANISME I HABITATGE

Gabriel Bosques Sánchez

Arquitecte, Cap de Servei d'Arquitectura

Anton M. Salvadó Cabré

Gerent-coordinador de Serveis Territorials

Marina Berasategui Canals

Regidora Delegada d'Urbanisme i Habitatge

Josep Solé Tarragó

Gerent de Serveis Generals

Signat electrònicament
Josep Solé Tarragó
28/07/2025

Signat electrònicament
Gabriel Bosques Sanchez
28/07/2025

Signat electrònicament
Anton Maria Salvado Cabre
28/07/2025

Signat electrònicament
Marina Berasategui Canals
28/07/2025