

# INFORME JUSTIFICATIU DE NECESSITAT PER A L'ADQUISICIÓ D'UNA NAU DESTINADA A MAGATZEM MUNICIPAL

## 1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'adquisició d'una nau industrial destinada a magatzem municipal, amb la finalitat de dotar l'Ajuntament de Torredembarra d'un espai propi adequat per a l'emmagatzematge, custòdia i manteniment de materials, equipaments i béns municipals de diversa naturalesa, incloses les carrosses de festes i altres elements d'ús públic.

## 2. Justificació de la necessitat

L'Ajuntament de Torredembarra disposa actualment d'una nau municipal destinada principalment a magatzem de materials i vehicles de la Brigada Municipal. Tanmateix, aquest espai resulta insuficient per a l'emmagatzematge del conjunt de materials, equipaments i béns municipals que utilitzen altres serveis, especialment el Departament de Cultura i Festes, que necessita espai per a la guarda i conservació de les carrosses i elements ornamentals.

Aquesta situació genera costos recurrents de trasllat i manteniment, i risc de deteriorament dels materials.

Per tot això, es considera necessària l'adquisició d'una segona nau municipal, situada preferentment al polígon industrial de Torredembarra o entorn immediat, destinada a magatzem municipal polivalent, amb capacitat suficient per acollir materials, equipaments i altres elements d'ús públic que no es poden allotjar en la nau actual.

Per la naturalesa de l'activitat, l'ús és assimilable a magatzem de segona categoria, plenament compatible amb el sòl industrial (Zona 9) del Pla General d'Ordenació Urbana de Torredembarra.

## 3. Idoneïtat de la solució proposada

S'ha analitzat la viabilitat de diverses alternatives:

- Lloguer o cessió d'espais existents: no s'han trobat opcions adequades dins del terme municipal amb la superfície i característiques necessàries.
- Construcció d'una nau nova en sòl municipal: descartada per la manca de parcel·la disponible i el cost superior.

Per tant, la solució més eficient és la compra d'una nau existent al polígon industrial, amb condicions físiques adaptables a l'ús de magatzem municipal.

## 4. Estimació del pressupost i justificació del preu

Per determinar el valor orientatiu d'adquisició s'ha realitzat un estudi de mercat sobre naus industrials en venda al polígon de Torredembarra i municipis propers (Altafulla, Creixell, Roda de Berà, Tarragona), consultant portals immobiliaris especialitzats.

Els preus observats oscil·len entre 250 i 400 €/m<sup>2</sup> útil, segons estat i antiguitat. Considerant una superfície objectiu d'entre 800 i 1.250 m<sup>2</sup>, el valor mitjà resultant de

00067688ab210f04ff407e902e0a0e090



CÒPIA AUTÈNTICA que pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació en <https://seu-e.torredembarra.cat/validacionDoc/?entidad=43153>

Document signat per:	Càrrec:	Data / hora:
Octavio Navarro Lorente	ARQUITECTE TÈCNIC	15/10/2025 14:13

l'estudi de mercat se situa entorn de 302,25 €/m<sup>2</sup> útil, que equival a un import aproximat de 380.000 €.

A efectes de planificació, el pressupost base de licitació s'estima inicialment en 380.000 € (IVA inclòs) i es correspon al següent detall:

Pressupost net: 314.049,59 €

IVA, calculat al 21%: 65.950,41 €

El valor estimat del contracte, coincideix amb el pressupost net: 314.049,59 €

El pagament del preu per part de l'Ajuntament, es farà efectiu el dia que s'elevi a escriptura pública la compravenda davant de notari, moment en què ha de tenir lloc la transmissió de la propietat i la possessió de l'immoble.

#### 5. Procediment de contractació

Atès que es tracta de l'adquisició d'un bé immoble per al patrimoni municipal, el contracte té caràcter patrimonial i s'ha de tramitar conforme a la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, mitjançant procediment obert.

El procediment garantirà els principis de publicitat, transparència, lliure concurrència i eficiència en la gestió dels recursos públics.

#### 6. Selecció d'ofertes i criteris d'adjudicació

Només s'admetran a valoració aquelles ofertes que compleixin els requisits mínims obligatoris establerts al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars.

Es defineixen els següents criteris d'adjudicació objectius (valoració automàtica mitjançant fórmula), amb una puntuació màxima de 100 punts:

##### 1. Superfície útil del local (fins a 30 punts)

Es valorarà la superfície útil dins del rang admès (800–1.250 m<sup>2</sup>), segons la fórmula:

$$\text{Puntuació} = 30 \times (\text{superfície oferta} / \text{superfície major oferta})$$

##### 2. Oferta econòmica (fins a 70 punts)

Es valorarà més la proposta amb preu/m<sup>2</sup> útil més baix, segons la fórmula:

$$\text{Puntuació} = 70 \times (\text{preu/m}^2 \text{ més baix} / \text{preu/m}^2 \text{ de l'oferta que es valora})$$

#### 7. Solvència dels licitadors

Atesa la naturalesa patrimonial del contracte, no és exigible acreditar solvència tècnica ni econòmica, d'acord amb la legislació vigent.



Document signat per:	Càrrec:	Data / hora:
Octavio Navarro Lorente	ARQUITECTE TÈCNIC	15/10/2025 14:13

## 8. Compatibilitat urbanística

Segons les Normes urbanístiques del Pla General de Torredembarra, la Zona 9 – Industrial admet com a ús principal els magatzems de primera i segona categoria, així com altres activitats compatibles amb l'emmagatzematge i serveis municipals sense activitat productiva.

L'ús previst com a magatzem municipal polivalent, destinat a la conservació, custòdia i manteniment de béns i materials municipals, s'assimila a un ús de magatzem de segona categoria i, per tant, és plenament compatible amb el sòl industrial del municipi.

## 9. Conclusió

Es justifica la necessitat d'adquirir una nau industrial per a magatzem municipal, amb un pressupost base de licitació de 380.000 € (IVA inclòs).

L'actuació és adequada, viable i econòmicament justificada segons els valors de mercat actuals, i garanteix la satisfacció d'una necessitat permanent dels serveis municipals.



00067688ab210f0ff47e902e0a0e090

CÒPIA AUTÈNTICA que pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació en  
<https://seu-e.torredembarra.cat/validacionDoc/?entidad=43153>

Document signat per:	Càrrec:	Data / hora:
Octavio Navarro Lorente	ARQUITECTE TÈCNIC	15/10/2025 14:13