



INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES **D'ENDERROC D'UNA NAU EN DESÚS ENTRE MITGERES SITUADA A L'AVINGUDA CARRILET, 16 DE REUS.**

ÍNDEX

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



1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS

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

L'objecte del present projecte és definir i justificar tècnicament les actuacions necessàries per a l'enderroc complet d'una nau entre mitgeres, actualment en desús, que presenta una coberta de material amb contingut d'amiant (MCA), concretament plaques de fibrociment amb amiant. L'actuació inclou la retirada segura d'aquests materials, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus perillosos i treballs amb risc d'exposició a fibres d'amiant.

La nau porta molts anys sense ús, i el seu estat general evidencia una manca de manteniment prolongada. A l'interior s'observa que, en algun moment, l'espai va ser objecte d'una intervenció de reforma parcial, atès que hi ha una distribució interior incompleta i restes de materials destinats a la continuació de les obres. Aquestes actuacions van quedar interrompudes sense finalitzar, deixant l'espai en un estat totalment en brut, amb presència de runa i elements constructius dispersos.

El projecte té per finalitat garantir l'enderroc ordenat, segur i controlat de tots els elements que conformen la nau, incloent la gestió adequada dels residus generats — tant els residus de construcció i demolició com els residus perillosos derivats de la retirada del fibrociment amb amiant—, assegurant la traçabilitat i el compliment de la normativa aplicable.

La nau objecte d'enderroc es troba situada a l'AVINGUDA DEL CARRILET, 16 – 43204 REUS. Referència cadastral: 1575912CF4517F0001HS.

És propietat municipal segons escriptura pública de permuta de data 24 de març de 2026 (protocol 758 Notari Francisco Javier Pajares Sánchez). Està incorporada en l'inventari municipal de béns com a Patrimoni municipal del Sòl i Habitatge.

2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

Les obres han de ser executades per una empresa de construcció 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

El/s responsable/s del contracte als efectes de supervisar l'execució d'obra, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta execució del treball serà l'arquitecta tècnica Maria Escoda Cabré. En tot moment assistida pel departament d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus.

5.- OBJECTE

LCSP: 99

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites al següent projecte:

Projecte d'enderroc d'una nau en desús entre mitgeres situada a l'Avinguda Carrilet, 16 de Reus, redactat per l'arquitecta tècnica Maria Escoda Cabré dels Serveis tècnics municipals, departament d'arquitectura.

El projecte va ser aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local, en sessió de data 8 de maig de 2026, i elevat amb caràcter definitiu en data 8 de juny de 2026.

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

45111100-9 Treballs de demolició

45262660-5 Treballs de retirada d'amiant

8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs al projecte redactat.

9.- DURADA

LCSP: 29

El termini d'execució del contracte per l'enderroc de la nau amb retirada de material amb contingut d'amiant (MCA) serà de (2) DOS mesos, a comptar des de l'acta de comprovació de replanteig i inici de les obres.

D'acord amb l'article 237 de la LCSP, formalitzat el contracte administratiu i atès que per a la realització dels treballs de retirada de fibrociment (amiant) de tot tipus, l'empresa adjudicatària i acreditada al RERA haurà de redactar el «Pla de treball amb risc d'amiant» i presentar-lo davant l'autoritat laboral competent de la Generalitat de Catalunya per a la seva aprovació, tal i com ordena el Decret 396/2006, de 31 de març, per el que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, l'acta de comprovació de replanteig i inici de les obres se signarà una vegada l'empresa adjudicatària disposi de l'aprovació del «Pla de treball amb risc d'amiant» per part de l'òrgan competent.



10.-SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL

LCSP: 130

No es preveu subrogació del contracte.

11.-FINANÇAMENT

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Org.	Pro.	Eco.	Descripció
40832	15110	6810090	Urbanisme-Gestió i proj urbanístics -Terrenys PMSH-FEDER

Subvenció concedida en el marc de la RESOLUCIÓN DE 23 DE DICIEMBRE DE 2024 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FONDOS EUROPEOS POR LA QUE SE APRUEBA LA CONVOCATORIA PARA LA ASIGNACIÓN DE SENDA FINANCIERA FEDER A PLANES DE ACTUACIÓN INTEGRADOS DE ENTIDADES LOCALES, EN EL MARCO DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, CON CARGO AL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL PERIODO DE PROGRAMACIÓN 2021 2027.

Import concedit per aquesta actuació: 160.198,32€ (40% del pressupost).

Recursos propis: 240.297,47€ (la resta).

12.-INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL

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

INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL		
TIPUS PROCEDIMENT <u>MNP</u> :	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 <u>GPA</u> :	3202 – ARQUITECTURA	
TIPUS D'INVERSIÓ:		
a) Alta		
-Classificació/ <u>ns</u> (Tom I <u>GPA</u>):		
(En funció de l'objecte del contracte s'han de preveure les classificacions corresponents)		
Localització física (Centre <u>GPA</u>)		
b) Millora		X
-Denominació i codi <u>GPA</u> Bé/ <u>ns</u> a imputar Millora:	3792- Solar situat a l'av. Carrilet, 16 B00101 Terrenys del <u>PMSH</u>	



13.-PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 400.495,79 euros (IVA inclòs) segons detall següent:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	278.141,40
13 % Despeses generals SOBRE 278.141,40.....	36.158,38
6 % Benefici industrial SOBRE 278.141,40.....	16.688,48
Subtotal	330.988,26
21 % IVA SOBRE 330.988,26.....	69.507,53
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE €	400.495,79

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 al 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:

VEC - ENDERROC NAU EN DESÚS	
Pressupost sense IVA:	330.988,26 €
Modificacions previstes (20%):	66.197,65 €
Total VEC sense IVA TOTAL:	397.185,91 €

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

Cal aportar documentació acreditativa de la inscripció de l'empresa licitadora o del subcontractista, al RERA (Registre d'empreses amb risc d'amiant) tal i com ordena el Decret 396/2006, de 31 de març, per el que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant.

20.-SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

S'acreditarà pels dos mitjans següents:

1.- Volum anual de negocis, dels tres últims exercicis conclusos. Almenys en una de les tres anualitats, el volum anual de negocis haurà de ser igual o superior a una vegada i mitja el valor estimat del contracte.

El volum anual de negocis serà acreditat mitjançant els seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en l'esmentat registre, i en cas contrari, pels dipositats en el registre oficial en que hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil, acreditaran el seu volum anual de negocis, mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.



2.- Assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent fins a la finalització del termini de presentació d'ofertes, per import de cobertura no inferior al doble del valor estimat del contracte, així com aportar el compromís vinculant de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

Aquest requisit s'entendrà complert pels licitadors que incloguin en la seva oferta un compromís vinculant de subscripció, en cas de resultar adjudicatari, de l'assegurança exigida. Aquest compromís s'haurà de fer efectiu dins del termini dels deu dies hàbils al que es refereix l'article 150 de la LCSP (requeriment previ a l'adjudicació).

L'acreditació d'aquest requisit es farà mitjançant certificat emès per la companyia asseguradora, en el qual constin els imports i riscos assegurats, i la data de venciment de l'assegurança, i mitjançant el document de compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, en els casos en que procedeixi.

21.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

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

S'acreditarà mitjançant una relació de les obres executades del mateix tipus o naturalesa als que correspon l'objecte del contracte, en el curs dels cinc últims anys, avalades per certificats de bona execució; aquests certificats indicaran l'import, les dates i el lloc d'execució de les obres.

Les obres efectuades s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic o, quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a manca d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyada de la documentació de que disposi que acrediti la realització dels treballs; en el seu cas, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat competent.

- L'import acumulat d'aquestes obres, en l'any de major execució, haurà de ser igual o superior a 278.000 euros (IVA exclòs).

De conformitat amb el que disposa l'article 88.2 de la LCSP, al tractar-se d'un contracte d'obres no subjecte a regulació harmonitzada, les empreses de nova creació, es a dir, empreses amb una antiguitat inferior a 5 anys, no caldrà que



compleixin el requisit de l'execució d'un determinat nombre d'obres, sinó que hauran de complir amb un o varis dels mitjans establerts en l'article 88.1 lletres b) a f).

22.-CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA

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 1. Demolicions

Categoria 2

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres el valor estimat del qual és inferior a 500.000 euros, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspon, acreditarà la seva solvència econòmica i financera i solvència tècnica per a contractar. En aquests casos, l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres en el grup o subgrup de classificació corresponent al contracte o bé acreditant el compliment dels requisits específics de solvència exigits en l'anunci de licitació.

23.-VARIANTS

LCSP: 142

Pel tipus de contracte no s'estableix.

24.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

Els criteris automàtics d'adjudicació que es tindran en consideració al present procediment seran:

- 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.

1. Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).

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

$$\frac{(\text{Import de licitació} - \text{Oferta que es valora})}{(\text{Import de licitació} - \text{Oferta més baixa})} * \text{punts màxims que s'atorguen}$$

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 nombre 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, per les circumstàncies que seguidament es detallen, i amb l'abast, límits i naturalesa següents:

- Modificacions estructurals que es puguin veure afectades al tractar-se d'una intervenció en un edifici existent.
- Modificacions de revestiments en aspectes no contemplats en el projecte que siguin sobrevinguts un cop analitzades en obra les condicions físiques de detall de l'edifici existent.
- Modificacions de les instal·lacions que es puguin veure afectades per trobar-se en una situació propera a la zona d'actuació.
- Possibles incidències sobre elements estructurals, tancaments, instal·lacions o revestiments de les edificacions veïnes que es puguin derivar de l'execució de les obres.

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 pertoquin 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'adjudicatari haurà de fer-se càrrec del cost i de la instal·lació del cartell anunciador de l'actuació, d'acord amb les indicacions que li faciliti el responsable del contracte. Igualment, en cas que l'actuació compti amb finançament del Fons FEDER, l'adjudicatari haurà d'elaborar i col·locar la cartelleria específica exigida per la normativa de comunicació.
2. 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)

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.

La inversió no genera ingressos ni de caràcter recurrents ni excepcionals.

Maria Escoda Cabré

Arquitecta tècnica

Gabriel Bosques Sánchez

Cap de Servei d'Arquitectura

Anton M. Salvadó Cabré

Gerent - Coordinador de Serveis Territorials

Marina Berasategui Canals

Regidora d'Urbanisme i Mobilitat

Josep Solé Tarragó

Gerent de Serveis Generals