



Ayuntamiento de la Villa de El Bosque

Expediente n.º: 742/2024

Memoria Justificativa

Procedimiento: Contrato de Obras de "Adaptación de local sito en c/Cádiz nº2, para Jefatura de la Policía Local PPCOS 2024-2025 (actuación nº 10.1)" por Procedimiento Abierto Simplificado

Documento firmado por: El Alcalde

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

La presente memoria tiene por objeto especificar la necesidad e idoneidad de llevar a cabo la ejecución de las obras de "**Adaptación de local sito en c/Cádiz nº2, para Jefatura de la Policía Local PPCOS 2024-2025 (actuación nº 10.1)**" en el término municipal de El Bosque, elaborándose a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 28.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y debiendo ser objeto de publicación, a tenor de su artículo 63.3.^a) del citado texto legal.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

2.1. Situación. Estado actual

Las obras a realizar se encuentran ubicadas en la Calle Cádiz nº 2, correspondiente a un edificio municipal anexo a la Escuela Infantil "Albarracín". Anteriormente en otras FASES se adaptó el edificio para dejar la Escuela Infantil en Planta baja, y para dar acceso independiente a planta primera, ya que el uso escuela infantil requiere independizar ambas plantas, se ejecutó edificación anexa con núcleo de escaleras y ascensor que dan paso a la planta primera. En dicha obra de edificación anexa se ejecutó la cimentación de dicho volumen, la estructura, e incluso losa de escaleras, cubierta de tejas, revestimientos casi completos y carpinterías exteriores, quedando el volumen hacia el exterior completamente terminado y al interior en bruto.

En la actualidad, las obras se centran en adaptar el interior de dicha edificación a Jefatura de la Policía Local.

2.2. Marco normativo

(A) Normativa de aplicación en las circunstancias urbanísticas

- **Legislación aplicable.**
 - Ley 7/2021, de 1 diciembre, Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
 - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
 - El Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus modificaciones posteriores.
- **Planeamiento de aplicación.**

Ayuntamiento de El Bosque

Plaza Constitución nº 2, El Bosque. 11670 (Cádiz). Tfno. 956727072. Fax: 956727077

Sede Electrónica: <http://elbosque.sedelectronica.es>





Ayuntamiento de la Villa de El Bosque

- Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación de EL BOSQUE, con TEXTO REFUNDIDO aprobado definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de Marzo de 2.000, y publicado en el BOP de 28 de Diciembre de 2.000.
- Adaptación parcial (en adelante, APNS) a la LOUA aprobada definitivamente el 08/09/2013 siendo publicado en el BOP de 22/05/2015.
- **Determinaciones urbanísticas**
 - En aplicación de estos documentos y la situación concreta que se deriva de los planos de la documentación del presente proyecto, los terrenos objeto de las obras tienen:
 - Clasificación y categoría del suelo: SUELO URBANO CONSOLIDAD - CASCO ANTIGUO
 - Calificación: EQUIPAMIENTO Y SERVICIO PÚBLICO - Uso pormenorizado religioso
 - Condiciones de sustitución: Los usos considerados en este capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos (Art. 4.2.3 T.R.NN.SS.).

(B) Normativa de aplicación en la justificación de la obra completa

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

(C) Normativa de aplicación de accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía

- Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, sobre las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (BOJA nº 140 de 21 de julio de 2009), de aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

* Según consta en el Proyecto de obras «El proyecto se acoge a la Disposición Adicional Primera del Decreto 293/2009 ya que no cumple algunos de los requisitos del reglamento porque se trata de "...obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos" (aptdo. 1.a) y porque "...las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo" (aptdo. 1.b). »

3. OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto la ejecución del proyecto de obras de "Adaptación de local

Ayuntamiento de El Bosque

Plaza Constitución nº 2, El Bosque. 11670 (Cádiz). Tfno. 956727072. Fax: 956727077

Sede Electrónica: <http://elbosque.sedelectronica.es>





Ayuntamiento de la Villa de El Bosque

sito en c/Cádiz nº2, para Jefatura de la Policía Local PPCOS 2024-2025 (actuación nº 10.1)” por el que se pretende la reforma y adaptación de un edificio existente junto a la guardería municipal, tanto en la planta baja como segunda, para ubicar en él la jefatura de la Policía Local de El Bosque. Se plantea la ejecución de:

- Ejecución de la estructura de losa armada para estancia en P.A.
- Apertura y cegado de huecos para la reforma interior y exterior.
- Albañilería necesaria.
- Instalaciones de: fontanería y desagües, saneamiento, electricidad, contra incendios, telecomunicaciones y climatización. E incluso instalación de ascensor.
- Revestimientos necesarios en el interior, dada la nueva distribución, y exterior por apertura de hueco.
- Colocación de carpinterías y cerrajerías. Con vidrios necesarios.
- Pintado de interiores y exteriores.
- El equipamiento necesario para su puesta en uso

4. ANÁLISIS TÉCNICO

Según el Art. 4.2.3 apartado 1 de las NNSS del Bosque, para poder realizar el **cambio de uso pormenorizado** (de religioso a administración de la policía local), se precisa previa a la ejecución del proyecto de obra, **informe técnico municipal** en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otros medios.

Por lo tanto, con el correspondiente informe técnico municipal, el proyecto se considerará VIABLE desde el punto de vista urbanístico. Por lo tanto, el presente proyecto es conforme con los documentos citados estando adecuado a la normativa de aplicación en vigor.

Vista la necesidad de ejecutar la obra y de realizar el cambio de destino de uso del local sito en calle Cádiz 2 del municipio de El Bosque, puesto que el uso pormenorizado del mismo según las Normas Subsidiarias de El Bosque es religioso pero se pretende ejecutar una obra sobre el mismo para ubicar allí la Jefatura de la Policía Local, argumentándose así la **necesidad de cambiar al uso publico-administrativo el citado inmueble**, para legalizar y normalizar su situación, se ha tramitado expediente n.º 792/2024 de Mutación Demanial Interna de Bienes de Dominio Público.

Asimismo, consta en el citado expediente Informe de los servicios técnicos municipales en el que se concluye que el cambio de uso propuesto es viable según lo establecido en las NNSS de El Bosque.

Con fecha 18/07/2024 se aprueba mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Bosque el cambio de destino del edificio sito en Calle Cádiz n.º 2, de religioso a ser destinado a equipamientos y servicios públicos, y, dentro del mismo, público-administrativo, como mutación demanial interna u objetiva, sin que suponga un cambio de su naturaleza de bien de dominio público, afecto a un servicio público.

Ayuntamiento de El Bosque

Plaza Constitución nº 2, El Bosque. 11670 (Cádiz). Tfno. 956727072. Fax: 956727077

Sede Electrónica: <http://elbosque.sedelectronica.es>





Ayuntamiento de la Villa de El Bosque

5. ANÁLISIS ECONÓMICO

El descompuesto del presupuesto previsto en el proyecto de Obra se deslosa del siguiente modo:

"PROYECTO "Adaptación de local sito en c/Cádiz nº2, para Jefatura de la Policía Local, PPCOS 2024-25 (actuación nº 10.1)	
Base Imponible:	74.793,39.€
Importe del IVA (21%):	15.706,61.€
Presupuesto total de la inversión (con IVA):	90.500,00.€
Financiación: Proyecto incluido en el PPCOS 2024-2025, financiado al 100% con cargo a la subvención.	

El **valor estimado del contrato** es el presupuesto de la obra sin IVA; la base Imponible, siendo de **74.793,39.€**. Ese importe se toma del proyecto de ejecución de la obra, lo que se refleja en el resumen de capítulos del presupuesto del proyecto y en los precios unitarios descompuestos que componen el mismo.

Sistema de retribución de la obra: mediante precios unitarios.

Viabilidad: El proyecto será financiado por por la Excm. Diputación de Cádiz, mediante el Plan Provincial de Cooperación a las Obras y Servicios de Competencia Municipal 2024-2025, por el que se conceden al Ayuntamiento del Bosque los importes siguientes:

Nº Actuación	Actuación	Aplicación Presupuestaria	Subvención solicitada	Subvención 2024 (70%)	Subvención 2025 (30%)
10.1	Adaptación de local sito en c/Cádiz nº2, para Jefatura de Policía Local	60/132E/76200	90.500,00 €	63.350,00 €	27.150,00 €

Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera: la ejecución del gasto previsto no afecta al cumplimiento de la exigencia de la regla de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, en la medida en que se financia con un ingreso de naturaleza no financiera correspondiente al Capítulo 7 del presupuesto de ingresos (subvención de PPCOS 2024-2025), que servirá para la ejecución de un gasto no financiero imputado al Capítulo 6 del presupuesto de gastos.

6. ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO

a) Justificación del procedimiento

En cuanto al procedimiento adecuado para llevar a cabo la licitación de la obra, se tramitará por **procedimiento abierto simplificado** que, de conformidad con el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación en los contratos de obra cuyo **valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000 de euros** y cuando entre los

Ayuntamiento de El Bosque

Plaza Constitución nº 2, El Bosque. 11670 (Cádiz). Tfno. 956727072. Fax: 956727077

Sede Electrónica: <http://elbosque.sedelectronica.es>





Ayuntamiento de la Villa de El Bosque

criterios de adjudicación previstos en el Pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos como es el presente caso, su ponderación **no supere el 25% del total**.

No resulta de aplicación la tramitación sumaria del procedimiento prevista en el apartado 6) del artículo 159 mencionado, al no resultar el valor estimado del contrato de obras inferior a 80.000 euros.

b) Calificación del contrato

El contrato se califica como **contrato administrativo de obras**, conforme a la definición del artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Asimismo, tiene naturaleza administrativa, por lo que su régimen jurídico será el previsto en el artículo 25, siendo competente para conocer las cuestiones litigiosas que se deriven del mismo, la jurisdicción contencioso-administrativa, en virtud del artículo 27 del mismo texto legal.

c) Análisis de ejecución por lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el objeto del contrato no se divide en lotes debido a que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificulta la correcta ejecución del mismo desde un punto de vista técnico, alterando la lógica necesidad de coordinación de la ejecución de un proyecto técnico único, y dificultando técnicamente la ejecución de las distintas prestaciones definidas en el proyecto de obra.

d) Duración

El contrato tendrá una duración de **5 meses (150 días)** según se consigna en el plan de obra del Proyecto Técnico.

7. CONCLUSIONES

La contratación de la obra, se ajusta a las exigencias establecidas en los artículos 1, 13, 28, 131, 132, 133, 159, y se deberá ejecutar conforme a lo dispuesto en los artículos 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 202, 203, 205, 206, y 231 a 246 de la Ley de Contratos del Sector Público, con sujeción a lo que dispongan los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, y el Proyecto que describe las especificaciones técnicas.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Ayuntamiento de El Bosque

Plaza Constitución nº 2, El Bosque. 11670 (Cádiz). Tfno. 956727072. Fax: 956727077

Sede Electrónica: <http://elbosque.sedelectronica.es>

