

# **INFORME TÉCNICO DE DIVISIÓN DEL PROYECTO DE OBRA COMPLETA EN FASES**

***Art. 13.3 de la 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 (LCSP)***

## **OBRA: “EDIFICIO PARA DOS VIVIENDAS Y USOS MÚLTIPLES EN NOALES”**

D. Sergio Plaza Lomillos, Arquitecto, colegiado nº 2525 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, redactor de la **ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE “EDIFICIO PARA DOS VIVIENDAS Y USOS MÚLTIPLES EN NOALES”**, considera que, en base a lo dispuesto en el artículo 13.3 de la 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 (LCSP), la obra relativa a la construcción del edificio polivalente en Noales presenta tres partes independientes debido a sus usos funcionales separados y a su secuencial ejecución. Las tres fases en las que se divide la obra completa son las siguientes:

- I) **FASE I: Estructura y acondicionamiento de planta semisótano.** Cimentación, estructura, cerramientos, cubiertas, acometidas de servicios, impermeabilización, pavimentos y barandilla de terraza de planta baja, así como carpinterías y acondicionamiento interior de planta semisótano, de forma que la planta semisótano quede susceptible de ser utilizada independientemente como garaje o espacio de servicios múltiples. Esta fase de obra es constructivamente independiente respecto a las otras dos fases posteriores.
- II) **FASE II: Acondicionamiento de planta baja como local social.** Ejecución y acondicionamiento de las zonas de uso público de planta baja como local social, bar y restaurante, de forma que las zonas de uso público de planta baja sean susceptibles de ser utilizadas para los fines descritos en el proyecto.
- III) **FASE III: Acondicionamiento de plantas primera y segunda como viviendas.** Ejecución y acondicionamiento de planta primera y segunda como viviendas de alquiler asequible y sus zonas comunes, de forma que sean susceptibles de ser utilizadas para los fines descritos en el proyecto.

De conformidad con el artículo 13.3 de la LCSP, “...podrán contratarse obras definidas mediante proyectos independientes relativos a cada una de las partes de una obra completa, siempre que estas sean susceptibles de utilización independiente, en el sentido del uso general o del servicio, o puedan ser sustancialmente definidas”.

En este caso, la obra resultante de cada fase mencionada puede ser susceptible de utilización independiente para ser destinada al uso general, es decir, tiene una funcionalidad por sí misma.

Las tres fases constituyen una obra sustancialmente definida; cada una de las fases, siendo parte de una obra más amplia, tiene entidad por sí misma, está debidamente fijada con claridad, exactitud y precisión en el documento técnico.

Concretamente, la Fase I consiste en la construcción de una estructura independiente a nivel constructivo respecto a las otras dos fases; está sustancialmente definida y es independiente por sí misma. Asimismo, es funcional; puede ser destinada al uso general de la población una vez terminada, porque incluye la ejecución y acondicionamiento de la planta semisótano, como aparcamiento y/o espacio multiusos.

En cuanto a la Fase II, ésta tiene por objeto el acondicionamiento de la planta baja como bar-local social; por lo que, una vez terminada, podrá ser utilizada por la población, de forma independiente, como espacio de ocio, para realizar actividades de carácter social.

Finalmente, la Fase III consiste en el acondicionamiento de dos viviendas, independientes respecto a la planta semisótano y el local social. Finalizada esta fase, el edificio polivalente dispondrá de viviendas municipales para ser utilizadas como viviendas de alquiler social.

**Conclusión:** Todo ello se considera suficiente para justificar la división de la obra completa en tres fases independientes, en aplicación del artículo 13.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En Montanuy, a 4 de Junio de 2024.

Fdo.: Sergio Plaza Lomillos  
(Documento firmado electrónicamente a fecha de la firma)