

Ayuntamiento de La Sotonera

Expediente n.º: 204/2024

Procedimiento: Contrataciones

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción

El Ayuntamiento de La Sotonera ha sido beneficiaria en 2021 de una subvención directa para la realización del Plan de Sostenibilidad Turística en Destino “Ruta del Camino del Santo Grial”, enmarcado en el Plan Nacional de Sostenibilidad Turística en Destinos Xacobeo 2021, financiados con Fondos Next Generation.

El programa está dividido en distintas actuaciones.

En el expediente 372/2023 se llevó a cabo la licitación para la redacción del proyecto básico y de ejecución, dirección facultativa (dirección de obra y dirección de ejecución), coordinación de seguridad y salud y certificación energética de las obras - de rehabilitación de 3 edificios del municipio de La Sotonera.

Dicho proyecto fue adjudicado al despacho de arquitectura de Don Pedro Bel Anzué, siendo el objeto del presente contrato una de ellas, concretamente el correspondiente al Lote 2, llevándose a cabo en el mismo la rehabilitación y transformación del edificio destinado a espacio Museístico.

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, en adelante LCSP, y habiéndose constatado que el Ayuntamiento de La Sotonera, no cuenta con los medios suficientes personales y técnicos adecuados para cubrir las necesidades objeto de contratación, se estima conveniente que por esta entidad se proceda a celebrar un contrato que tenga por objeto la ejecución de las obras para la “Rehabilitación de edificio destinado a Espacio Museístico”.

b. Marco normativo

El contrato que se adjudique siguiendo el presente pliego de cláusulas administrativas particulares tendrá carácter administrativo y le resultará de aplicación la normativa sobre contratación de las Administraciones Públicas.

El pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre el pliego y cualquiera del resto de documentos contractuales, prevalecerá



Ayuntamiento de La Sotonera

el pliego.

El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de los otros documentos contractuales, y de las instrucciones o de la normativa que resulten de aplicación en la ejecución de lo pactado, no exime al adjudicatario de la obligación de cumplirlas.

La adjudicación se realizará mediante procedimiento abierto simplificado, de acuerdo con el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

El contrato, por razón de su cuantía, no está sujeto a regulación armonizada.

3. Objeto del contrato

El objeto del presente contrato comprende la ejecución de las obras de Rehabilitación y transformación del Proyecto básico y de ejecución “Rehabilitación de edificio destinado a Espacio Museístico” del Municipio de La Sotonera correspondiente a las actuaciones comprendidas en el Eje 2 “Actuaciones de Eficiencia Energética y en el eje 4 “Actuaciones en el ámbito de la Competitividad” del Plan de Sostenibilidad turística en Destinos Xacobeo 2021 “Ruta del Camino del Santo Grial” en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

El edificio objeto de la rehabilitación es un edificio tradicional ubicado en el casco tradicional de Bolea, una pequeña localidad de la comarca la Hoya de Huesca perteneciente al municipio de La Sotonera, con un enclave privilegiado a 700 metros de altitud a las faldas de la Sierras de Caballera y Gratal. Según el censo del año 2023, Bolea cuenta con una población de 497 habitantes.

El edificio objeto del proyecto es una antigua edificación destinada a vivienda que ha sufrido diversas modificaciones a lo largo de los años. Originalmente conocida como “casa Val”, era un cuerpo en dos alturas con cubierta inclinada a un agua y fachada hacia la C/ Paraíso en esquina. Disponía de una entrada en arco de medio punto con piezas de sillería, dos ventanas simétricas sobre la entrada y un escudo heráldico de Los Val, infanzones de Aragón, un ilustre apellido de mucha antigüedad y nobleza. También contaba con un balcón a la altura de la planta primera.

El edificio histórico está ejecutado con muros de carga de mampostería en planta baja y adobe con una hoja exterior con ladrillo cerámico tradicional de tejar en la planta primera. La estructura original de los forjados era de rollizos de madera, aunque no se conservan en la actualidad.

En el espacio interior se levanta un muro de sillería perteneciente a la muralla histórica medieval del pueblo, conservada en un buen estado, y que además producía el acceso al recinto amurallado precisamente en el interior de este edificio, aspecto indicado por los restos de una dovela que delatan el arranque de un antiguo arco de medio punto que conformaría la puerta de acceso. Por lo tanto, este paño de



Ayuntamiento de La Sotonera

muralla con gran valor histórico se conservará y se adecuará. Además, se conservan todavía el trazado de algunos peldaños de la escalera histórica de acceso.

No obstante, el edificio sufrió numerosos deterioros, entre los que se cuentan la demolición del forjado intermedio y la caída de un gran paño de fachada y la esquina, que fue reconstruido con un muro de dos hojas con ladrillo moderno caravista al exterior que desentona con el paño de fachada que conserva el ladrillo existente, y modificando la composición de las dos ventanas sobre la entrada.

Posteriormente, el edificio ha sido objeto de obras de refuerzo y reestructuración de los muros, así como de las siguientes actuaciones:

- Realización de una nueva cubierta con estructura de viguetas metálicas IPE180 perpendiculares a fachada sobre zunchos en cabeza de los muros, con tablero aglomerado y cubrimiento de teja curva sobre rastreles, con un nuevo alero con ladrillo.
- Ampliación del edificio en su parte trasera, consistente en un nuevo volumen de dos alturas sobre la planta primera construido con muros de carga de ladrillo y forjados unidireccionales de vigueta pretensada de hormigón y bovedilla cerámica, con un nuevo paño de cubierta ejecutado a una altura inferior a la vivienda existente
- Construcción de una terraza plana descubierta a la altura de la planta segunda, con un forjado de viguetas metálicas y chapa con capa de compresión apoyado sobre dos vigas metálicas IPE400, las cuales descansan sobre los muros de fachada delantero y trasero. A dicha terraza se accede desde el volumen trasero. Desafortunadamente, en la fachada delantera el apoyo se produce en el balcón, habiendo utilizado la solución de cerrar el balcón con un muro de ladrillo y zuncho para realizar el apoyo de la viga, dejando inservible el balcón, y desaguando la terraza por dicho balcón.
- Construcción de una nueva escalera sobre la escalera histórica para acceder al espacio de planta primera con un peldañado de ladrillo.

Todas estas actuaciones dificultan enormemente la lectura de la vivienda tradicional original, tergiversando y desvirtuando el carácter de la fachada histórica e introduciendo elementos y detalles constructivos impropios del entorno como el alero de ladrillo, que desentona con el resto de aleros de la población realizados con canete y tablero de madera.

No obstante, la actuación de la terraza plana, pese a lo desacertada que es por inutilizar completamente el hueco del balcón y de tergiversar la volumetría original del edificio, tiene la virtud de ofrecer unas espectaculares vistas sobre el pueblo, hacia la Colegiata y a todo el entorno natural.

Actualmente, el edificio se encuentra completamente diáfano en su interior, a excepción del volumen en su parte trasera, y se encuentra sin uso, por lo que muchos de sus elementos se han ido deteriorando con el paso del tiempo. El edificio no conserva las carpinterías originales por lo que todos sus huecos están abiertos.

De acuerdo con Catastro, la parcela tiene una superficie de 151 m² y una superficie construida de 304 m² entre todas las plantas edificadas. Referencia



Ayuntamiento de La Sotonera

Catastral: 2016306YM0821N0001BS.

CPV:

45454100- 5	Trabajo de Restauración
-------------	-------------------------

4. Análisis Técnico

a. Consideraciones técnicas y requerimientos

De forma general, las consideraciones técnicas y requerimientos a tener en cuenta, serán los definidos en el propio Documento de Proyecto Técnico aprobado.

5. Análisis Económico

a. Valor Estimado

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	128.409,63 €
13,00 % Gastos generales	16.693,25 €
6,00 % Beneficio industrial	<u>7.704,58 €</u>
SUMA DE G.G. y B.I.	24.397,83 €
Valor estimado del contrato	152.807,46 €
21,00 % I.V.A.	32.089,57 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	184.897,03 €

b. Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera

De acuerdo con la resolución del día 14/09/2022 modificada posteriormente por la resolución de 07/07/2023, ambas del Secretario de Estado de Turismo, el Ayuntamiento de La Sotonera ha sido beneficiario de la concesión de una subvención al amparo del Real Decreto 1073/2021, de 7 de diciembre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a la financiación del Plan Nacional de Sostenibilidad Turística en Destinos Xacobeo 2021, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por el instrumento financiero Next Generation de la UE.

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento



Ayuntamiento de La Sotonera

La adjudicación de este contrato se realizará mediante procedimiento abierto simplificado de acuerdo con el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Únicamente se han tenido en cuenta los siguientes criterios de adjudicación de valoración automática:

- OFERTA ECONÓMICA. Hasta 10 puntos sobre 100
- CRITERIOS DE CALIDAD RELACIONADOS CON EL MEDIO AMBIENTE. Hasta 35 puntos sobre 100.
 - a) Utilización de pintura ecológica. Hasta 5 puntos
 - b) Productos de madera de bosques con gestión sostenible. Hasta 20 puntos.
 - c) Aislante térmico respetuoso con el medioambiente. Hasta 10 puntos
- CRITERIO DE CALIDAD. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA DE LAS OBRAS. Hasta 20 puntos sobre 100.
- CRITERIO DE CALIDAD. REDUCCIÓN DEL PLAZO DE INICIO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. Hasta 30 puntos
- CRITERIO DE CALIDAD. COMPROMISO DE GRABACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS TRABAJOS. Hasta 5 puntos.

b. Calificación del contrato

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de obras, de acuerdo con el artículo 13 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.

c. Análisis de ejecución por lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se contempla la división en lotes del contrato al tratarse de una obra única. El hecho de que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; además del riesgo para la correcta ejecución del contrato al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones que constituyen el objeto del mismo.

En este sentido, cabe indicar que los distintos apartados que conforman el proyecto de las obras de rehabilitación y transformación del edificio no pueden ser considerados como lotes independientes que pueden ser individualizados, dada la íntima y directa conexión que presentan una tareas con respecto a otras desde el punto de vista técnico.

En el ámbito de la propia ejecución de la obra, es evidente la necesidad de coordinar de forma óptima las distintas prestaciones, conforme se van desarrollando los trabajos y los plazos establecidos para cada una de ellas, de conformidad con las directrices emitidas por la Dirección Facultativa, cuestión que podría verse imposibilitada si su ejecución se encargase a una pluralidad de Contratistas diferentes, poniendo en riesgo la correcta ejecución del contrato en plazo.



Ayuntamiento de La Sotonera

d. Duración

La ejecución del contrato comenzará con el acta de comprobación del replanteo que se realizará dentro de los 30 días siguientes a la fecha de formalización del contrato.

El plazo estimado de ejecución del contrato dentro del cual habrán de quedar totalmente finalizadas las obras, de forma que se pueda proceder a su recepción, se fija en cinco (5) meses contados desde el día siguiente al de la firma del Acta de comprobación del replanteo.

7. Conclusiones.

Con motivo del Plan de Sostenibilidad Turística en Destino “Ruta del Camino del Santo Grial”, enmarcado en el Plan Nacional de Sostenibilidad Turística en Destinos Xacobeo 2021, financiados con Fondos Next Generation, el Ayuntamiento de La Sotonera, tiene la necesidad de licitar la ejecución de las obras para la “Rehabilitación de edificio destinado a Espacio Museístico” del Municipio de La Sotonera.

Por tratarse de una obra única, no se contempla la división en lotes del contrato, de conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, puesto que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; además del riesgo para la correcta ejecución del contrato al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones que constituyen el objeto del mismo.

La adjudicación se realizará mediante procedimiento abierto simplificado en el que se tendrán en cuenta únicamente criterios valorables en cifras o porcentajes basados en la oferta económica y criterios de calidad relacionados con el medioambiente, ampliación del plazo de garantía, reducción del plazo de inicio de ejecución de las obras y compromiso de grabación de la evolución de los trabajos.

El plazo estimado de ejecución del contrato dentro del cual habrán de quedar totalmente finalizadas las obras, de forma que se pueda proceder a su recepción, se fija en CINCO (5) meses contados desde el día siguiente al de la firma del Acta de comprobación del replanteo.

