

Ayuntamiento de La Sotonera

Expediente n.º: 206/2024

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 3, llevándose a cabo en el mismo la rehabilitación del edificio destinado a Centro de Interpretación.

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 del edificio destinado a Centro de Interpretación”.

b. Marco normativo

El contrato que se adjudique siguiendo el 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 el



Ayuntamiento de La Sotonera

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 de este 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” tal como aparecen definidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el Proyecto Básico y de ejecución.

El presente contrato se encuentra en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). En concreto, la actuación se encuadra en el Componente C14. Inversión 01 del PRTR por lo que será necesario dar cumplimiento a la normativa asociada, así como a los requisitos específicos expuestos en el presente documento que resulte de aplicación al adjudicatario.

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 de tres plantas con una bodega semienterrada y cubierta a dos aguas con fachada a C/ Mayor y a un patio trasero de parcela. Actualmente se encuentra parcialmente derruido, conservando solamente la mitad de su volumetría original, es decir, desde la cumbre hasta la fachada a C/ Mayor. Toda la mitad trasera se encuentra completamente derruida.

El edificio histórico se desarrollaba en tres alturas y una bodega semienterrada. El acceso desde C/ Mayor se produce a través de un zaguán que comunicaba todo el edificio en su longitud; este espacio se desarrolla con un desnivel hacia su parte trasera. Desde este zaguán se puede acceder lateralmente a la bodega semienterrada a través de unas escaleras. Hoy en día, se conservan varios toneles de vino, así como un pozo de aceite. En esta bodega se ejecutó posteriormente durante una restauración un pilar central realizado con ladrillo y dos viguetas pretensadas de hormigón, para



Ayuntamiento de La Sotonera

reducir a la mitad la luz del forjado de planta primera que se encontraba en mal estado. Junto a las bodegas se encuentra un espacio con dos antiguos lagares de vino de unos 2,50 m de diámetro y 2,50 m de altura, conservados en la actualidad en buen estado. Dispone de un pasillo central que baja entre ambos lagares cuya función original era permitir el vaciado de estos desde su parte baja. En la parte trasera del edificio se encontraba originalmente una escalera de cuatro tramos que permitía el acceso a las plantas superiores. Disponía de un escudo nobiliario ejecutado en la bóveda de la escalera en lugar de en fachada. En la actualidad no se conserva nada de dicha escalera.

Las dos plantas superiores (planta primera y un bajocubierta) se destinaban a vivienda, pero en la actualidad solamente se conservan los forjados en mal estado y parte de la tabiquería, sin ningún elemento de valor arquitectónico para preservar.

La disposición de la bodega semienterrada genera una diferencia de cota en el forjado de planta primera entre el techo del pasillo de acceso y el techo de las bodegas.

La parte trasera de la parcela se encuentra vacía de edificación y sin acondicionar, únicamente con un forjado a modo de porche de vigueta pretensada de hormigón y rasilla cerámica, de realización posterior a la vivienda. Este espacio trasero de la parcela tiene un desnivel de 2 metros por debajo de la cota de rasante de la C/ Mayor. En uno de sus laterales dispone de una salida que comunica con otra parcela, la cual, mediante una servidumbre de paso, permite tener una salida hacia la Calleja de la Torre (ver plano aéreo). Asimismo, el Ayuntamiento de La Sotonera ha adquirido una parcela anexa con edificación con salida a la propia C/ Mayor 20 metros calle arriba, y se prevé a futuro una conexión a través de esta edificación para permitir un acceso alternativo a la parcela.

La estructura del edificio se compone de muros de carga de mampostería y adobe en planta baja (hasta el forjado de la bodega). En las plantas alzadas, se levantan 3 pilares sobre el muro central que reciben vigas para el apoyo de los forjados, por lo que los muros de la fachada principal a C/ Mayor en las plantas alzadas son de ladrillo de tejar cogidos con yeso rojo tradicional del lugar, y dispone de una puerta de acceso con arco de medio punto. Los forjados son unidireccionales de madera (rollizo), con diferentes secciones:

- Forjado de cañizo
- Forjado de tablero de madera
- Forjado con entrevigado de bóveda de yeso.

Durante una reparación del edificio, se llevó a cabo la reconstrucción del alero con ladrillo, un detalle constructivo impropio del entorno, que desentona con el resto de aleros de la población realizados con canete y tablero de madera.

De acuerdo con Catastro, la parcela tiene una superficie de 476 m² y una superficie construida de 546 m² entre todas las plantas edificadas. No obstante, atendiendo a la geometría de la cartografía catastral, se puede observar que la



Ayuntamiento de La Sotonera

superficie construida se ha delimitado con el trazado original de la vivienda, sin contemplar el estado de ruina actual, donde prácticamente la mitad de la vivienda se ha derruido. Referencia Catastral: 1817903YM0811N0001FI.

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	289.650,81 €
13,00 % Gastos generales	37.654,61 €
6,00 % Beneficio industrial	<u>17.379,05 €</u>
SUMA DE G.G. y B.I.	55.033,66 €
Valor estimado del contrato	344.684,47 €
21,00 % I.V.A.	72.383,74 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	417.068,21 €

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

La adjudicación de este contrato se realizará mediante procedimiento abierto simplificado



Ayuntamiento de La Sotonera

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 37 puntos sobre 100.
 - a) Utilización de pintura ecológica. Hasta 5 puntos.
 - b) Productos de madera de bosques con gestión sostenible. Hasta 5 puntos.
 - c) Aislante térmico respetuoso con el medioambiente. Hasta 7 puntos.
 - d) Realización de nuevo acceso según documentación gráfica. Hasta 15 puntos.
 - e) Realización de una canalización de evacuación de agua de lluvia, según documentación gráfica. Hasta 5 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 3 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 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



Ayuntamiento de La Sotonera

ejecución del contrato en plazo.

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 OCHO (8) 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 Centro de Interpretación” 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 OCHO (8) meses contados desde el día siguiente al de la firma del Acta de comprobación del replanteo.

