

ARQUITECTURA  
CSB 179/2022

Nº de EXP. 92/2022

**ASUNTO: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA PLAZA DE SAN FRANCISCO COFINANCIADAS POR EL FEDER EN UN 50 % DENTRO DEL PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA 2014-2020 EN EL MARCO DE LA EDUSI DE ÁVILA, E ILUMINACIÓN ORNAMENTAL DEL AUDITORIO DE SAN FRANCISCO Y ENTORNO, CON FONDOS EUROPEOS PROCEDENTES DEL MECANISMO DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA - NEXTGENERATIONEU.**

A tenor de lo reflejado en 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, los técnicos que suscriben en lo referente al informe de necesidad proceden a **INFORMAR QUE:**

### Financiación Europea

#### FEDER

El Ayuntamiento de Ávila ha elaborado la Estrategia de Desarrollo Urbano, Sostenible e Integrado de Ávila para planificar el desarrollo de la ciudad a través de una serie de líneas de actuación que serán implementadas hasta el año 2023. Para ello, se le ha considerado como Organismo Intermedio Ligero para la ejecución FEDER en el periodo 2014-2020, en el marco del EJE 12 DESARROLLO URBANO del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE).

Los fondos en este eje están orientados a la ejecución de una serie de actuaciones de implementación de la Estrategia DUSI de Ávila, que están financiadas al 50% mediante el Fondo europeo de Desarrollo Regional, FEDER. El Plan de Implementación de la EDUSI de Ávila cuenta con diferentes líneas de actuación entre las que se encuentra la L10 "Regeneración económica social y físicas de los barrios más desfavorecidos situados en el Norte de la ciudad (La Cacharra, Estación, San Antonio, Las Hervencias)". Esta línea de actuación se incluye en el Objetivo Específico (OE) 9.8.2. Regeneración física, económica y social del entorno urbano en áreas urbanas desfavorecidas a través de Estrategias urbanas integradas y, entre las medidas previstas para este Objetivo Específico, del Programa Operativo Plurirregional de España, se encuentran las acciones integradas de revitalización de barrios desfavorecidos, promover la inclusión social y lucha con la pobreza. La actuación propuesta, correspondiente al "Lote 1" contribuye al cumplimiento del Indicador de Productividad de la PI 9b – E059 Personas beneficiadas por operaciones de regeneración física, económica y social del entorno urbano, incluidas en Proyectos pertenecientes a Estrategias Urbanas Integradas. Su intervención se incluye dentro de la Operación L10.2 Rehabilitación Urbana e Inclusión Social de la Zona Norte del municipio de Ávila, por lo que se cofinanciará la aportación municipal de este contrato en un 50% con Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Plurirregional de España 2014-2020.

#### NEXTGENERATIONEU

Dentro del Proyecto Sostenible de mantenimiento y rehabilitación del patrimonio histórico con uso turístico de la ciudad de Ávila, se encuentra la actuación, correspondiente al

“Lote 2” de la instalación de alumbrado ornamental eficiencia en el Auditorio de San Francisco y su entorno. Esta intervención forma parte de la Inversión 4 del Componente 14 Plan de Modernización y competitividad del sector turístico del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con lo cual será financiada con fondos europeos procedentes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

- Coeficiente Climático Actuación: 026- Renovación de la eficiencia energética o medias de eficiencia energética relativas a infraestructuras públicas, proyectos de demostración y medidas de apoyo: 40 %
- Hito Crítico – Fin de Ejecución Antes del 31 de octubre 2025

La Plaza de San Francisco arropa al monasterio homónimo, el cual inició su construcción, en estilo gótico del S.XIII. En el S.XV la familia de los Dávila levantaron una nueva capilla mayor, y a finales de esa misma centuria, el obispo de Plasencia, Rodrigo Dávila Valderrábano, edificó una capilla octogonal adosada a la cabecera. El interior es muy similar a la iglesia de Santo Tomás, destacando su bóveda estrellada, una de las más ricas de la ciudad, posiblemente obra de Juan Guas.

Las obras en el monasterio se prolongan durante todo el S.XVI. La ruina del monasterio sobrevino con la invasión francesa, momento en que se utiliza como acuartelamiento. A partir de la desamortización de Mendizábal, sus piezas más valiosas irán siendo desmontadas para ser vendidas.

El monasterio ha sido restaurado, habiéndose transformado en Auditorio Municipal, donde tienen lugar numerosos eventos culturales.

La plaza, actualmente presenta zonas deterioradas, así como una variedad de pavimentos, algunos de los cuales incumplen la vigente normativa de accesibilidad. El entorno del actual auditorio requiere una actuación de rehabilitación y acondicionamiento para crear un espacio de esparcimiento para los vecinos de la zona y también para los visitantes del Auditorio Municipal.

El objeto del presente proyecto es la definición general de la actuación integral, de Rehabilitación de la Plaza de San Francisco, dentro del marco de intervenciones en la zona Norte de la ciudad de Ávila; para mejora de las condiciones de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la instalación del alumbrado ornamental y vial en su entorno, dentro del Masterplan de la estrategia en materia de iluminación de la ciudad de Ávila.

Considerando el estado actual en dicho espacio y la variedad de pavimentos existentes con diferentes características, algunos en mal estado de mantenimiento, se justifica la inversión, al no cumplir con la normativa de aplicación vigente en materia de accesibilidad y ser una prioridad del Ayuntamiento de Ávila, el adaptar los entornos de los edificios más singulares, integrantes del Patrimonio histórico de la ciudad.

El objeto del proyecto incluye una nueva instalación de alumbrado público en la totalidad de su ámbito de actuación. Se proyecta el alumbrado vial tanto para zonas peatonales como para los viales con tráfico rodado cumpliendo con la normativa vigente de aplicación. Como parte de la ejecución de las obras se documentará y tramitará su legalización ante los organismos oficiales pertinentes y deberá procederse con la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias ante la JCyL.

Habida cuenta del estado actual que presenta, su ubicación en la Zona Norte de la ciudad se considera conveniente la inversión. La intervención de mejora de la accesibilidad de

la Plaza de San Francisco es una actuación que revertirá en toda la población abulense y debido a la ubicación del Auditorio Municipal de San Francisco como centro cultural de relevancia y de espectáculos lúdicos, también podrá ser disfrutada por todas aquellas personas que visiten la ciudad.

Los problemas principales existentes en la plaza son:

- Iluminación y consumo de los sistemas antiguos.
- La poca adaptación para personas con movilidad reducida.
- Excesiva variedad tipológica de pavimentos, condicionando la permeabilidad del espacio en la trama urbana existente.
- Otras patologías a lo largo de la línea de fachada de las edificaciones que limitan la plaza en su parte oeste, así como el estado obsoleto del mobiliario urbano.

La solución aplica los criterios de sostenibilidad ya que tiene en cuenta los materiales propios de la zona, principalmente el granito, se recuperan y reutilizan los pavimentos actuales cuya instalación cumple la vigente normativa de accesibilidad.

En los alrededores de esta plaza existe toda una red de calles peatonales, en donde se concentra una importante zona de esparcimiento y un barrio popular de la zona norte. A este entramado hay que añadir la Calle Valladolid, en donde se ubica el Instituto de Educación Secundaria Vasco de la Zarza, que está prevista sea remodelada en próximas fechas para consolidar dicha zona como un importante circuito peatonal de la zona norte de la ciudad.

En resumen, las obras tienen como objeto fundamental:

- Mejora de la accesibilidad.
- Regeneración social y económica de la zona.
- Crear una zona de esparcimiento y recreo para los vecinos y para los visitantes del Auditorio.
- Mejora de la escena urbana, renovando y modernizando las instalaciones.
- Optimización de la instalación eléctrica, lo que permite la reducción del consumo energético y la disminución de las emisiones de CO2

### **EN LO REFERENTE A LA JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN:**

La definición material del objeto del contrato se encuentra en el proyecto técnico denominado **PROYECTO DE OBRAS DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA PLAZA DE SAN FRANCISCO COFINANCIADAS POR EL FEDER EN UN 50 % DENTRO DEL PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA 2014-2020 EN EL MARCO DE LA EDUSI DE ÁVILA, E ILUMINACIÓN ORNAMENTAL DEL AUDITORIO DE SAN FRANCISCO Y ENTORNO, CON FONDOS EUROPEOS PROCEDENTES DEL MECANISMO DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA – NEXTGENERATIONEU.**

El Ayuntamiento de Ávila no dispone de medios personales ni materiales suficientes para poder abordar la ejecución de los trabajos de construcción de la plaza, de la complejidad y especificidad de la que nos ocupa, tanto a nivel constructivo como de instalaciones.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, se justifica la necesidad e idoneidad de este contrato para el cumplimiento de los fines y responsabilidades de esta Administración, dada

la insuficiencia de medios del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, puesto que en la actualidad, no se disponen de recursos personales ni materiales propios suficientes para afrontar la ejecución de los trabajos de construcción de esta infraestructura de forma integral, de modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos pretendidos, por lo que resulta necesario e imprescindible la externalización y contratación de las citadas obras a una empresa con capacidad suficiente para su ejecución.

### **NECESIDAD A SATISFACER.**

Por la propia naturaleza de la obra que se pretende concertar a través de la presente licitación, es obvio que resulta necesario dar cobertura a las deficiencias de infraestructuras dotacionales que de cobertura a la demanda ciudadana y necesidades de planificación de gestión de los espacios de uso público del propio Ayuntamiento.

### **DIVISIÓN EN LOTES.**

Desde el punto de vista técnico se desaconseja la división del presente contrato en lotes, al tratarse de un único encargo con el correspondiente proyecto que incorpora todas las actuaciones de una manera indivisible, de modo que la realización independiente de las algunas de las fases comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo, conllevando un riesgo para la correcta ejecución del contrato, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, al tratarse de un proyecto completo, indivisible con una normativa clara y una estructura legal a cumplir que garantiza su correcta ejecución.

### **PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS**

Según lo reflejado en el **Artículo 159.1, de la Ley 9/2017**, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

*“1. “1. Los órganos de contratación podrán acordar la utilización de un procedimiento abierto simplificado en los contratos de obras, suministro y servicios cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:*

*a) Que su valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000 de euros en el caso de contratos de obras, y en el caso de contratos de suministro y de servicios, que su valor estimado sea igual o inferior a las cantidades establecidas en los artículos 21.1, letra a) y 22.1, letra a) de esta Ley, respectivamente, o a sus correspondientes actualizaciones.*

*b) Que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, su ponderación no supere el veinticinco por ciento del total, salvo en el caso de que el contrato tenga por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, en que su ponderación no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del total.”*

**A tal fin, y según lo reflejado en la reseñada Ley, resulta conveniente la determinación del mejor licitador mediante un procedimiento abierto simplificado conforme al precepto transcrito, por lo que se precisa contratar esta actuación promoviendo el pertinente expediente de licitación para lo se propone como único criterio el económico al estar perfectamente definidas las actuaciones en el proyecto y no admitirse mejoras ni variantes.**

## **VALOR DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

**2.1 Respecto al presupuesto base de licitación**, y en virtud de lo estipulado en el artículo 100 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, el importe del presupuesto de licitación asciende a la cantidad, por todos los conceptos, I.V.A. excluido, de 1.335.722,57 € importe sobre el que se repercutirá el 21% de IVA, 280.501,66 €, de donde resulta un importe total de 1.616.223,83 €.

Dicho importe tiene el siguiente desglose:

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
CAPITULO01	LEVANTADOS Y DEMOLICIONES .....	86.607,10	7,72
CAPITULO02	OBRA CIVIL .....	412.344,64	36,74
CAPITULO03	ILUMINACIÓN.....	212.514,73	18,93
SUBC.03.01	ILUMINACIÓN ORNAMENTAL AUDITORIO.....	115.931,43	
SUBC.03.02	ILUMINACIÓN PZA. SAN FCO.....	96.583,30	
CAPITULO04	SERVICIOS AFECTADOS E INSTALACIONES.....	142.911,49	12,73
CAPITULO05	JARDINERÍA Y MEDIOAMBIENTE.....	27.381,62	2,44
CAPITULO06	MOBILIARIO URBANO .....	73.686,34	6,56
CAPITULO07	GESTION DE RESIDUOS .....	153.515,13	13,68
CAPITULO08	SEGURIDAD Y SALUD .....	13.494,55	1,20
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.122.455,60</b>	
	13,00 % Gastos generales	145.919,23	
	6,00 % Beneficio industrial	67.347,34	
	Suma .....	213.266,57	
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA</b>	<b>1.335.722,17</b>	
	21% IVA.....	280.501,66	
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>1.616.223,83</b>	

De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de La LCSP, **EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**, se calcula como sigue.

Dicho valor incluye los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos precisos para su ejecución, y además el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución en la medida que se relaciona en el informe justificativo de la necesidad y conveniencia de contratar dicho servicio y que consta en el expediente de su razón conforme al art. 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, teniendo en cuenta su ajuste a los valores del mercado, y conforme al siguiente método de cálculo.

- Justificación Método de cálculo:

Se toman como precios de referencia para el cálculo del presupuesto de ejecución material de las actuaciones que nos ocupan, valores similares a otras actuaciones realizadas, precios de mercado y presupuesto recabados, sintetizado en el cuadro en el que se especifica el coste de ejecución material de cada actuación de obra a realizar.

1. Costes no directos y/o indirectos: personal, material, gastos, alquileres, seguros, consumos..., que no están relacionados de una forma directa o exclusiva con el objeto del contrato. Se incluyen dentro de los precios unitarios del PEM un 3% de costes indirectos.

2. **Gastos Generales y Beneficio Industrial:** Se deberán tener en cuenta los siguientes porcentajes, en virtud de lo reflejado en la Orden FOM/1824/2013, de 30 de septiembre, por la que se fija el porcentaje a que se refiere el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, a aplicar en el Ministerio de Fomento:

Gastos Generales: 13 %  
Beneficio Industrial: 6%

3. Según lo reflejado en el artículo 101, apartado 2.c), de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público se considerará en el valor estimado del contrato, el importe máximo que este pueda alcanzar teniendo en cuenta la totalidad de las modificaciones al alza previstas.

Tal y como estipula el artículo 204 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, las modificaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares podrán modificarse durante su vigencia, hasta un máximo del 20% del precio inicial, considerando esta como la cuantía inicial excluido el IVA.

En este caso se considera la posibilidad de modificación del contrato, en virtud de lo que estipule el pliego de cláusulas administrativas particulares, en un 20% del precio inicial excluido el IVA, arrojando una cuantía de: 267.144,51 €

4. **Por lo que el mismo se cifra el total del VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO en 1.602.867,08 €, con el siguiente desglose:**

- Valor de las Obras (PEM+ GG +BI) = 1.335.722,57 €
- Posible modificación 20% = 267.144,51 €

#### **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO (30 PUNTOS):**

#### **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUANTIFICABLES POR ASIGNACIÓN DIRECTA DE PUNTUACIÓN Y APLICACIÓN DE FÓRMULAS MATEMÁTICAS (HASTA 30 PUNTOS). Ponderación 100,00%.**

#### **VALORACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA. HASTA 30 PUNTOS.**

$$R = P_{max} \times (\%Bof / \%B_{max})$$

Siendo:

R = Resultado en puntos.

P<sub>max</sub> = puntuación máxima a otorgar.

%Bof = baja ofertada por cada licitador expresada en porcentaje.

%B<sub>max</sub> = baja máxima expresada en porcentaje.

#### **PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA:**

El plazo previsto para la ejecución de la obra será de **DIEZ (10) MESES**, a contar desde el día siguiente a la firma del acta de replanteo.

## MODIFICACIONES CONTRACTUALES PREVISTAS CIRCUNSTANCIAS

Durante la ejecución de las obras pueden surgir las siguientes circunstancias que podrían conllevar una modificación del contrato por razones de interés público:

- Circunstancias de tipo geológico, medioambientales o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración de las prescripciones técnicas.
- Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la prestación en los términos definidos inicialmente.
- Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.
- Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, normativas medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobada con posterioridad a la adjudicación del contrato.
- Modificado no sustancial del trazado por afecciones no conocidas o no manifestadas con anterioridad a la redacción del proyecto.
- Sustitución de pavimentos no reflejados en proyectos, en zonas colindantes al ámbito de ejecución de la obra, por encontrarse en mal estado de conservación, vandalismo, etc...Acabados y revestimientos en mal estado no detectados durante la redacción del proyecto licitado. Reparación de pavimentos de los viales de acceso a la zona de obra afectados por el paso de la maquinaria.
- Aparición, durante las labores de excavación, de residuos peligrosos, no contemplados en el plan de gestión de residuos, como pudieran ser restos de placas de Uralita con presencia de amianto, procedentes de la demolición de antiguas tuberías, o antiguas capas de aglomerado con contenido en betunes con Hulla.
- Aparición, durante las labores de excavación, de redes de servicios no inventariadas que requieran de su reparación, desvío o modificación. Posibles obras en las instalaciones urbanas no visibles, como puedan ser trabajos de drenaje, impermeabilización, canalización, alumbrado, acondicionamiento de arquetas, redes de gas, etc. que fueran necesarios para garantizar la correcta ejecución de la obra.
- Actuaciones no reflejadas en el proyecto, en caminadas a garantizar la correcta ejecución de la obra, al no saber la situación de parte de las zonas a intervenir, como pueda ser el muro colindante, lo que puede conllevar una modificación mínima del trazado, volumétrica, superficial... y hasta tipológica de la obra planteada.
- Posibles imprevistos derivados de informe sectoriales de movilidad y/o policía u otros sectores de seguridad a los que pueda afectar esta intervención.
- Prescripciones o requerimientos derivados de la autorización de la Comisión territorial de Patrimonio u otros organismos del que se precise informe considerando el entorno patrimonial de la intervención.
- Requerimiento no conocido con anterioridad a la redacción del proyecto de empresas suministradoras que puedan verse afectada por esta intervención.
- Zonas soterradas no detectadas ni documentadas en la actualidad, como puedan ser cimentación del muro afectado por la zona a intervenir, zonas de arquetas no visibles o no detectadas.
- Posibles yacimientos o restos arqueológicos no documentados en la actualidad, que provoquen variaciones en el proyecto redactado.

Se deberá tener en consideración, que se trata de un proyecto condicionado a la realización de un control arqueológico de una parte de la intervención y seguimiento en la totalidad de la obra, no sabiendo a priori los resultados del mismo, por lo que se deberá recoger la posibilidad de realizar un modificado o hasta articular variaciones al proyecto en función de su resultado.

### **ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PREVISTAS:**

Para poder hacer uso de la presente cláusula de modificación deberán darse al menos uno de los imprevistos descritos en punto I de este epígrafe. En el caso de presentarse alguno de los imprevistos, al ser unidades de ejecución que nacen de imprevistos ocultos y cuyas unidades de ejecución recogerán obras que también van a quedar ocultas, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 242, punto tercero, comunicando a la Intervención municipal la aparición de dichos imprevistos para que proceda, a su criterio, a la comprobación material de la inversión.

Esta notificación se hará previamente a efectuar la medición de las nuevas unidades de obra.

El jefe de obra redactará informe acompañado de reportaje fotográfico con el estado anterior y posterior de los viales. Siendo las obras de reparación fácilmente comprobables en cualquier momento tras la ejecución de las mismas.

La modificación no supondrá, en ningún caso, el establecimiento de nuevos precios unitarios.

### **CONDICIONES DE LA MODIFICACIÓN:**

El procedimiento para realizar la modificación será el establecido en el punto 4 del artículo 242 de la ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del sector público:

1. Informe del Director facultativo de la obra considerando necesaria una modificación del proyecto.
2. Redacción de la modificación del proyecto y aprobación técnica de la misma.
3. Audiencia del contratista y del redactor del proyecto, por plazo mínimo de tres días.
4. Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos

### **PORCENTAJE DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO AL QUE COMO MÁXIMO PUEDAN AFECTAR:**

El importe máximo previsto para estas posibles modificaciones ascenderá a la cantidad sin IVA de 267.144,51 €, lo que supone un aumento del 20% del precio inicial de licitación sin IVA.

**Se justifica dicho porcentaje en la medida que se trata de una actuación integral en un espacio urbano existente y consolidado por la trama urbana, dotándola de importancia por estar ubicada junto a un monumento declarado BIC, en una parte, y en iluminación, sobre el BIC de manera directa, lo que determina la conveniencia de su previsión, con independencia de que ni siquiera llegaran a producirse.**

Ávila, noviembre de 2022  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo.: Cristina Sanchidrián Blázquez  
(documento firmado electrónicamente)