



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO (art. 63.3-a LCSP)  
Contrato de obras. Procedimiento abierto simplificado**

**PROYECTO DE NIVELACIÓN Y CREACIÓN DE ZONA DE APARCAMIENTO EN EL  
SOLAR DE PIQUERAS.**

**PLAN DE INVERSIONES 22-23 (540/2024)**

**1.-INTRODUCCIÓN.**

En cumplimiento de las exigencias legales establecidas en los artículos 28, 63.3 a) y b) 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 2017/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero 2014* (LCSP, en adelante) se redacta esta **Memoria Justificativa** en la que se expresa la necesidad del contrato, el objeto detallado, su duración, incluidas las eventuales prorrogas, el presupuesto base de licitación, el valor estimado del contrato, modificaciones previstas, criterios de adjudicación y otros extremos relevantes.

Se pretende realizar la obra de "PROYECTO DE NIVELACIÓN Y CREACIÓN DE ZONA DE APARCAMIENTO EN EL SOLAR DE PIQUERAS." con cargo a la subvención concedida del Plan de Inversiones 22-23.

**2.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y NECESIDADES A SATISFACER**

**2.1.- Situación**

De conformidad con el proyecto, las obras se ubican el solar de la antigua fábrica de Piqueras, en el municipio de Enguera, perteneciente a la comarca de la Canal de Navarrés, en la provincia de Valencia. Concretamente, las obras del aparcamiento se ubican en el extremo suroeste del solar, mientras que la nivelación comprende el solar completo.

El solar de la antigua fábrica de Piqueras se sitúa en la entrada Norte del municipio, entre la avenida España continuación con la Calle Zalamea, la Plaza Orán y la calle Hermanas Mercedarias.

La parcela está delimitada por su lado norte (dando a la calle Zalamea) por un antiguo muro de mampostería de piedra y ladrillo de más de 3 m de altura, restos de la fábrica preexistente. Y por el lado suroeste por (Plaza Orán) por un muro de bloques de hormigón de 2 m de altura. Existen además entre estos dos límites, un conjunto de pequeñas edificaciones que también actúan como límite de la actuación.

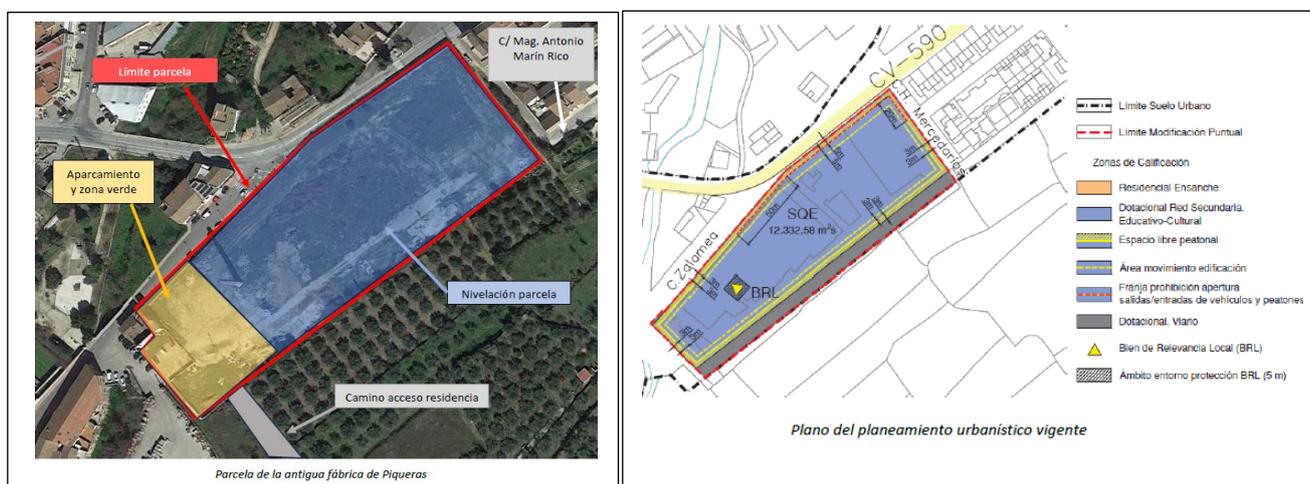
**2.2.- Estado Actual**

En la actualidad, la zona está despejada, relativamente plana y sin construcciones, a excepción del antiguo centro de transformación adyacente a las viviendas existentes, los muros perimetrales de la propia fábrica y una chimenea catalogada como Bien de Relevancia Local (BRL) sobre la que hay que respetar los 5 metros del ámbito del entorno de protección.





En lo que respecta al camino de acceso a la residencia, actualmente se encuentra en fase de redacción de proyecto y no está construido. Sin embargo, es necesario tenerlo en consideración al diseñar el estacionamiento. Además, es crucial considerar la planificación urbanística que contempla un futuro vial que recorrerá el borde sur de la parcela de la fábrica hasta conectar con la calle Magistrado D. Antonio Marín Rico.



### 2.3.- Necesidades a satisfacer

Se ha redactado este proyecto para la construcción de un aparcamiento en superficie y una zona verde en el extremo suroeste además de la nivelación del terreno en todo el antiguo solar de la fábrica de Piqueras, en la localidad valenciana de Enguera.

La creación de un aparcamiento en el terreno previamente ocupado por la antigua fábrica de Piqueras representa una medida esencial para optimizar la movilidad en la zona. Este aparcamiento proporcionará a los residentes y visitantes de Enguera la oportunidad de estacionar sus vehículos de manera segura y cómoda.

Además, funcionará como acceso directo a la residencia de mayores situada a pocos metros de distancia, contribuyendo así a evitar la circulación de vehículos por el núcleo urbano del municipio.

La zona verde tiene como objetivo convertirse en un lugar de encuentro para los residentes y contará con una amplia área ajardinada y un área de juegos infantiles. Como posteriormente, en el resto del terreno que anteriormente ocupaba la fábrica, se llevarán a cabo construcciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad, este espacio se configura como un lugar pensado para el disfrute de los vecinos.

### 2.4.- Marco Normativo

- 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.





### 3.-OBJETO.

#### 3.1 OBJETO.

El objeto del contrato es la construcción de un aparcamiento en superficie y una zona verde en el extremo suroeste además de la nivelación del terreno en todo el antiguo solar de la fábrica de Piqueras, según proyecto básico y de ejecución redactado por un equipo técnico de la empresa Vielca Ingenieros S.A., formado por Araceli Bellver Jiménez (Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos), Marta Ruiz Bravo (Arquitecta), Joaquín Faus Faus (Ingeniero Técnico de obras Públicas), Rosa Pérez Ros (Arquitecta), Alberto Vila García (Graduado en Ingeniería Civil), Mercedes Terol Ibáñez (Ingeniera Técnica Industrial) y Iván Palau García (Ingeniero Técnico en Topografía), y aprobado por Decreto de Alcaldía nº2024-0314 de 16/04/2024.

#### 3.2.- CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Se trata de un **Contrato de Obras**, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ya que cuyo objeto es la ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en su Anexo I, así como la realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.

Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

También se considerará «obra» la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su vuelo, o de mejora del medio físico o natural.

Los contratos de obras se referirán a una obra completa, entendiendo por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

#### 3.3.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

La clasificación de las obras conforme al artículo 232 de la LCSP es a) **Obras de primer establecimiento**, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.

Son **obras de primer establecimiento** las que dan lugar a la creación de un bien inmueble.

Según el artículo 20 de la LCSP, **NO es un contrato de obras sujeto a regulación armonizada (SARA)** ya que no alcanza el umbral mínimo previsto de 5.538.000 euros.

#### 3.4.- CPV DEL CONTRATO.

Esta actividad está encuadrada dentro **del Anexo I del LCSP**, en la Sección **F**, División nº **45 Construcción** y números de referencia **CPV**:

**45000000** - Trabajos de construcción.

**45200000-9** - Trabajos Generales de Construcción de Inmuebles y Obras de Ingeniería Civil.





## **4.-ANÁLISIS TÉCNICO.**

El proyecto contempla en general la ejecución de las siguientes tareas/capítulos:

### **1. Demoliciones**

Se realizará la demolición del muro de bloques de hormigón que actualmente actúa como cerramiento de la parcela por la plaza Orán, así como el desmontaje y retirada de la puerta metálica. Esta puerta será trasladada para su posterior reutilización en la propia obra a las dependencias municipales que indique la Dirección Facultativa en la fase de ejecución.

Asimismo, se demolerá un muro de mampostería ubicado al sur de la parcela, adyacente a los banales vecinos, a ambos lados del futuro camino a la residencia.

En el interior de la parcela existen también tres postes de madera con proyectores de vapor de sodio que deberán ser desmontados y retirados.

### **2. Movimiento de tierras y nivelación de la parcela**

En la zona de actuación correspondiente al aparcamiento se llevará a cabo la excavación hasta alcanzar una profundidad de 90 centímetros o hasta retirar completamente los rellenos existentes, con el objetivo de llegar a la capa de suelo clasificada como tolerable según lo indicado en el estudio geotécnico. A continuación, se procederá a rellenar con 60 centímetros de suelo adecuado para obtener una explanada S1.

En las áreas destinadas a zonas verdes y aceras, se llevará a cabo la retirada de la capa de rellenos hasta alcanzar una profundidad de 40 centímetros. Posteriormente, se procederá a la compactación del suelo como preparación para el relleno de los firmes y pavimentos correspondientes.

En el resto de la parcela, se tiene previsto llevar a cabo una nivelación que consistirá en la excavación de 10 cm de profundidad media a lo largo de los 12.000 m<sup>2</sup> que ocupa esta área.

### **3. Firmes y pavimentos**

Se ha diseñado un aparcamiento con un total de 32 plazas de aparcamiento. Dentro de esta zona se diferencian dos áreas: viales y zona de estacionamiento de los vehículos.

La zona destinada al tráfico vehicular ha sido concebida de manera que establezca una conexión fluida entre la plaza Orán, que sirve como acceso a la parcela, con el vial previsto en el planeamiento urbanístico que conecta con la calle Magistrado D. Antonio Marín Rico y el camino que conduce hacia la residencia de mayores.

### **4. Drenaje**

La zona verde desaguará en el muro de la calle Zalamea por escorrentía. En este muro se realizará la correspondiente impermeabilización mediante la excavación, colocación de tubo drenante y relleno con gravas, todo ello recubierto con geotextil.

Se realizará una conducción con tubería de PVC de 315 mm por debajo de la cimentación del muro hasta las rejillas de fundición que actúan como sumidero de la calle Zalamea y conectan con el barranco. Para ello se tendrá que construir un pozo de 1m de diámetro que conecte el tubo drenante con esta conducción y realizar una ubicación de los servicios existentes en la acera y posterior cruce de la calle hasta la ejecución de otro pozo en el carril más próximo al barranco, para después mediante una zanja con la tubería de PVC de 315 mm conectar con el sumidero de la rejilla de fundición.

El drenaje del aparcamiento se realizará por escorrentía hacia la plaza Orán, excepto una zona interior del propio aparcamiento que será conducida mediante rigola en el límite de las plazas de aparcamiento con la zona verde, hasta un imbornal ubicado en la esquina. Este imbornal se conectará con una canalización de 200 mm de PVC a través de una zanja que cruza la zona verde hasta conectar con el drenaje del muro de la calle Zalamea mencionado anteriormente.

Por último, el drenaje del jardín vertical se realizará conectando la canaleta de recogida de aguas con el colector del imbornal, interceptándolo mediante la construcción de una arqueta de 40x40cm.

### **5. Mobiliario urbano**

La zona verde contará con mobiliario urbano. Los elementos propuestos son Bancos, Pérgola, Papeletas y Fuente.

Además, se instalará un cerramiento delimitando la zona del aparcamiento y zona verde con el resto de la parcela.





#### 6. Jardinería y red de riego

Se ha propuesto la adecuación de la zona alrededor del aparcamiento con la construcción de una zona verde ajardinada. Esta área tendrá su acceso pavimentado y contará con varios bancos y una zona de juegos infantiles para que los vecinos puedan hacer uso de este espacio.

#### 7. Alumbrado

Se proyecta un nuevo alumbrado, considerando una instalación de alumbrado vial funcional en la zona de aparcamiento y vial ambiental en la zona de peatonal/jardín.

#### 8. Adecuación de muros

El proyecto contempla restaurar el muro que genera el frente de parcela hacia la calle Zalamea.

En la parte suroeste de la parcela se ubica una edificación abandonada, que anteriormente fue un antiguo centro de transformación de la fábrica. Esta construcción no ha sido demolida debido a consideraciones estructurales relacionadas con las viviendas vecinas, por lo que se determina su conservación. Con el propósito de integrarla de manera adecuada en el diseño de la intervención, se proponen varias acciones.

En primer lugar, se llevará a cabo el levantamiento de elementos adosados a la fachada y la desinstalación de viguetas metálicas sobresalientes. A continuación, se realizará la limpieza mecánica de los paramentos de mortero mediante la proyección de agua a presión. Se procederá a tapiar los accesos existentes al edificio con fábrica de ladrillo, instalando además una puerta metálica que servirá como registro cuando sea necesario en el futuro. Finalmente, se llevará a cabo el enfoscado de los paramentos verticales de la fábrica de ladrillo y otras áreas requeridas, culminando con el revestimiento de toda la superficie mediante una pintura impermeabilizante acrílica elástica antifisuras de color blanco mate. Como actuación para el embellecimiento de estos muros, se colocará un jardín vertical en el muro

Sureste.

En el límite sur de la parcela, se encuentran restos de un muro en dos secciones que requieren demolición. Posteriormente, se llevará a cabo la construcción de un murete de mampostería con una anchura de 50 cm y una altura de un metro en ambas secciones. Este muro cumplirá la función de contener el talud en la sección 1, para lo cual se realizará el perfilado del talud. En la sección 2, el muro actuará como cerramiento.

## 5.-ANÁLISIS ECONÓMICO

### 5.1.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El **presupuesto base de licitación del contrato (PBL)**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, es el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, **incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido**.

**EL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN** **430.000,00€**

*Cuatrocientos treinta mil euros.*

### 5.2.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El **valor estimado del contrato (VEC)**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP, en el caso de **contratos de obras** es el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según las estimaciones de órgano de contratación.

**EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (VEC)** **355.371,90€**

*Trescientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta y un euros con noventa céntimos.*





### **5.3.- PRECIO DEL CONTRATO.**

Se entiende por precio, según el artículo 103 de la LCSP, cualquier retribución o contraprestación económica del contrato. Según se indica en el artículo 102 de la LCSP, los contratos del sector público tendrán siempre un precio cierto, que se abonará al contratista en función de la prestación realmente ejecutada y de acuerdo con lo pactado. En el precio se entenderá incluido el importe a abonar en concepto de Impuesto sobre el Valor añadido, que en todo caso se indicará como partida independiente.

El precio del contrato será aquél al que ascienda la adjudicación, que en ningún caso pueda superar el presupuesto base de licitación.

Las previsiones referentes a los criterios para determinar que en una oferta concurre presunción de anormalidad están previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

### **5.4.-VIABILIDAD, ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA.**

Desde el punto de vista financiero, la viabilidad de este contrato queda justificada puesto que se ha previsto ya una partida presupuestaria en el presupuesto general. Se deberá efectuar el compromiso para las siguientes anualidades, que vendrá reflejado en los pliegos de la licitación del contrato.

## **6.-ASPECTOS DEL PROCEDIMIENTO**

### **6.1.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN**

Se propone para la licitación el **procedimiento abierto simplificado** regulado en el artículo 159 de la LCSP ya que el valor estimado del contrato de obras es inferior a 2.000.000 de euros y que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no hay 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.

### **6.2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

El órgano municipal competente se determina conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª. de la LCSP.

### **6.3.- INSUFICIENCIA DE MEDIOS**

El Ayuntamiento de Enguera no dispone de medios personales ni materiales suficientes para poder abordar la ejecución de los trabajos que son objeto de este contrato, los cuales exceden de las tareas de conservación y reparación que realiza la brigada municipal de obras y servicios.

Por otra parte, la externalización de estos trabajos se considera más eficiente que la ampliación de los medios materiales y humanos mencionados, pues además se requiere un alto componente tecnológico.

### **6.4.- DIVISIÓN EN LOTES**

El objeto del contrato **no se considera susceptible de división por lotes**, de acuerdo con la establecido en el art. 99.3.b) de la LCSP.





El Proyecto constituye una OBRA COMPLETA, entendiéndose por tal, la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para la utilización de la obra, de forma que la realización independiente de cada uno de ellos dificulta la correcta ejecución del objeto del contrato.

Se justifica la adjudicación a la totalidad de la obra, debido a que no existen aspectos diferenciadores en la misma para que pueda ser dividida por lotes o agrupación de lotes y, por tanto, la licitación deberá ser por la totalidad de la obra que se describe en el PPT y proyectos, no siendo susceptible de utilización o aprovechamiento por separado.

#### **6.5.- SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA.**

De conformidad con el artículo 74 de la LCSP, para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación.

Será de aplicación los artículos 77, 87 y 88 de la LCSP.

#### **6.6.- DURACIÓN DEL CONTRATO.**

La duración prevista del contrato se establece según lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de sometimiento periódico a concurrencia.

Se estima un plazo de **4 meses** según se detalla en el Plan de Obra del proyecto.

#### **6.7.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Se proponen los siguientes criterios de adjudicación: (todos evaluables mediante fórmulas).

- Oferta económica.
- Plazo de ejecución.
- Aumento de la garantía.

La fórmula matemática que emplear en el criterio económico se basará en la regla de 3 inversa, en virtud de la cual la oferta económicamente menor obtiene la mayor puntuación y el resto una puntuación inversamente proporcional a su oferta económica. El TACRC ha declarado que esta fórmula se ajusta a la LCSP (Resoluciones 260/2019 y 794/2019).

#### **6.8.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN:**

El artículo 202.2 de la LCSP, establece el mandato de que los órganos de contratación habrán de establecer **al menos una Condición Especial de Ejecución** en los contratos que adjudiquen.

Tomando en consideración el objeto contractual definido, resulta idóneo considerar las siguientes condiciones especiales de ejecución de entre el catálogo existente de tipo social, laboral y medioambiental definidas en dicho artículo, cuyo incumplimiento, será causa de resolución del contrato a los efectos previstos en el artículo 211.1. f) de la LCSP:

- El adjudicatario vendrá obligado a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato. Así mismo deberá retirar los embalajes y envases vacíos, para depositarlos en los contenedores correspondientes o, en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado.
- Garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo.





La vinculación de estas condiciones especiales de ejecución al objeto del contrato resulta fuera de toda duda, en la medida que es obligación del operador económico el cumplimiento de normas y recomendaciones de tipo social y medio ambiental y es procedente que se vele por dicho cumplimiento por parte del órgano de contratación, estableciendo las mencionadas condiciones especiales de ejecución.

Estas condiciones habrán de ser, igualmente, exigibles a los subcontratistas.

En virtud de lo expuesto, **se propone que se autorice el inicio de expediente de contratación** para la ejecución de las obras de NIVELACIÓN Y CREACIÓN DE ZONA DE APARCAMIENTO EN EL SOLAR DE PIQUERAS, mediante **procedimiento abierto simplificado**, con arreglo a lo establecido en la presente memoria justificativa.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

