

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción

El Ayuntamiento de Roa de Duero cuenta con el inmueble sito en Calle Cardenal Cisneros, 9 de Referencia Catastral 3067303VM2136S0001WD, actualmente destinado a Equipamiento Social tal como consta en el Inventario Municipal de Bienes.

Se trata de un edificio de planta palacial, con una nave principal alargada con dos añadidos cuadrados en sus extremos.

El inmueble consta de dos alturas, construido sobre una estructura de hormigón y muros de ladrillo caravista, rematada con una cubierta de 4 aguas que sigue el trazado de las naves en teja curva cerámica.

En el centro de la nave principal dispone de una rotura abuhardillada en la cubierta, de orientación norte.

Para la construcción del edificio fue necesario allanar el terreno, y construir un muro de contención en el flanco oeste de sillarejo de piedra. Sobre el que se levantó un muro perimetral de baja altura, de ladrillo caravista y cerramiento metálico que delimita todo el patio del inmueble.

En cuanto a su mantenimiento o reforma únicamente nos consta una renovación de la carpintería exterior en el año 2010.

En el presente ejercicio se pretende ejecutar las obras de envolvente térmica y renovación de la cubierta en distintas actuaciones, a fin de consolidar el edificio y lograr su eficiencia energética.

Nos encontramos, pues ante un inmueble de principios del siglo XX que adolece de envejecimiento y deterioro de los espacios y dotaciones propios del mismo:

- Falta de accesibilidad por ubicación y estructura del inmueble.
- Falta de espacios sanitarios acordes a las necesidades básicas de nuestro tiempo.
- Grave deterioro del estado de las carpinterías interiores, muros, escaleras, etc.
- Tamaño de alturas y superficies desproporcionado para un uso normal del desarrollo de las actividades, lo que genera una falta de funcionalidad.

Este edificio viene utilizándose desde hace más de 30 años por los distintos colectivos sociales de la localidad:

- Asociación de amas de casa, con usos de cocina y recuperación de tradiciones.
- Asociación de Jubilados.
- Asociación de encajeras.
- Asociación de baile flamenco.
- Asociación de Jotas castellanas.
- Escuela de música.
- Talleres de dibujo, pintura y manualidades.
- Red Solidaria Ribera.
- Asociación de Peñas de Roa.
- Centro de encuentro de etnia gitana.





- Programa CEAS de apoyo a la inmigración que incluye clases de español.

Se desarrollan, por tanto, actividades de índole social, cultural, educativo, lúdico, solidario, etc. constituyendo un Centro de Convivencia e Integración para la población vecinal y comarcal.

Todos estos colectivos y usuarios están demandando de forma urgente, en los últimos años, una intervención integral en el inmueble que posibilite el desarrollo adecuado de las diversas actividades.

Se pretende llevar a cabo la reordenación de los espacios interiores mediante la reforma de las diversas salas, zonas comunes, espacios sanitarios, ascensor, etc. de acuerdo con el Documento Técnico adjunto.

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

El Ayuntamiento de Roa de Duero cuenta con una Ayuda para la ejecución de la Obra a través de la Convocatoria de Ayudas directas del Fondo de Cooperación Local de la Junta de Castilla y León.

b. Marco normativo

La normativa que ampara esta actuación viene regulada en:

- Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 25.1.2 letras j),l) y concordantes.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público. Artículos 13, 159

3. Objeto del contrato

Se pretende la reordenación de los espacios, optimizando el uso de los mismos y adaptando el inmueble a los estándares edificatorios del siglo XXI. El inmueble prevé una edificación funcional y acorde a los estándares de eficiencia energética que caracterizan las intervenciones municipales.

4. Análisis Técnico

a. Consideraciones técnicas y requerimientos

Se trata de unos trabajos similares a los que se han acometido en los últimos años por lo que la naturaleza de la licitación será similar.

El técnico redactor es, igualmente, el mismo que el ha proyectado las obras en otras vías locales.

5. Análisis Económico

a. Estudio de mercado

No se ha realizado Estudio de Mercado, se parte del trabajo realizado por el técnico que presta servicios a este Ayuntamiento.





b. Valor Estimado

De acuerdo a los documentos técnicos el importe de la actuación es el siguiente:

Presupuesto de Ejecución Material 240,041.41 €

Gastos Generales 13 % 31,205.38 +

Beneficio Industrial 6 % 14,402.48 +

Presupuesto Total 285,649.27 €

I.V.A. 21 % 59,986.35 +

Presupuesto de Ejecución por Contrata 345,635.62 €

c. Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera

Las obras descritas están incluidas en el borrador de presupuesto para 2025.

No se requiere, para su ejecución recurrir a financiación externa.

Las obras cuenta con una ayuda de 300.000€ del presupuesto total en la convocatoria de Ayudas directas del Fondo de Cooperación Local de la Junta de Castilla y León para 2024.

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

A la vista del tipo de obra, dada cuenta de la objetividad y claridad de los trabajos a realizar, todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

b. Calificación del contrato

Contrato Administrativo de Obras. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público. Artículos 13

c. Análisis de ejecución por lotes

No se prevé la ejecución mediante lotes. En el inmueble ya hay previstas dos intervenciones acometidas por otras dos empresas e incluir más agentes intervinientes puede ser una fuente de problemas en la ejecución.

d. Duración

En atención a lo recogido en los documentos técnicos el plazo de ejecución de las obras será de 6 meses.

