



EXPEDIENT: 2020/252

ASSUMPTE: Projecte per a la construcció del "Nou edifici plurifamiliar de lloguer assequible amb espai d'aparcament a la Plaça dera Pica, a Salardú, al municipi de Naut Aran".

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓ

Aquesta memòria té per finalitat complir amb les previsions de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, amb relació a la contractació de les obres del per a la construcció del "Nou edifici plurifamiliar de lloguer assequible amb espai d'aparcament a la Plaça dera Pica, a Salardú, al municipi de Naut Aran".

En data 16 d'octubre de 2025, la Junta de Govern Local, en sessió ordinària, va acordar l'aprovació inicial del Projecte d'obres per a la construcció del **"Nou edifici plurifamiliar de lloguer assequible amb espai d'aparcament a la Plaça dera Pica, a Salardú, al municipi de Naut Aran"**, redactat per MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats, S.L.P, amb un pressupost total d'un pressupost total d'un milió cent noranta mil cent tres euros amb trenta-tres cèntims (1.190.103,33 €) IVA inclòs.

Aquest acord es va sotmetre a informació pública pel termini de trenta (30) dies hàbils, al Butlletí Oficial de la Província núm. 205 (núm. de registre 8615) de data 28 d'octubre de 2025, al tauler d'anuncis municipal, i a la pàgina web de l'Ajuntament de Naut Aran: www.nautaran.org, a efectes de possibles al·legacions, reclamacions o suggeriments.

Finalitzat el termini d'informació pública no es va presentar cap tipus d'al·legació, reclamació o suggeriment respecte a l'acord esmentat, i de conformitat amb l'acord d'aprovació inicial, es considera aprovat definitivament el Projecte de referència.

La present memòria té per objecte justificar la necessitat i idoneïtat de la licitació de l'obra per a la construcció d'un nou edifici plurifamiliar de lloguer assequible amb espai d'aparcament a la Plaça dera Pica, a Salardú, en el municipi de Naut Aran.

Aquesta actuació s'emmarca dins de les polítiques municipals d'habitatge per fomentar l'accés a l'habitatge digne i assequible en el territori.

2.- DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL

a) ANTECEDENTS

L'escassetat d'oferta d'habitatges de lloguer assequible a Naut Aran, especialment per a joves i treballadors del sector turístic, ha motivat l'Ajuntament a promoure la construcció d'un edifici destinat a aquest ús.

El projecte s'ha desenvolupat amb criteris de sostenibilitat, eficiència energètica i integració arquitectònica en l'entorn urbà de Salardú, garantint un impacte positiu tant en l'economia local com en la qualitat de vida dels seus habitants.



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
Podez comprobar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	ece0d211ba5b4494a3faca1409836469001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





b) NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

La licitació d'aquest projecte és una actuació necessària per millorar l'oferta d'habitatge assequible a Naut Aran, contribuint al desenvolupament social i econòmic del municipi. Amb aquesta iniciativa, l'Ajuntament de Naut Aran reafirma el seu compromís amb la millora de les condicions d'habitatge i la qualitat de vida dels seus veïns.

La licitació de l'obra es justifica per les següents raons:

- Necessitat social: L'augment de la demanda d'habitatges de lloguer assequible a Naut Aran, especialment per a col·lectius amb menys capacitat econòmica.
- Desenvolupament urbanístic: El projecte contribueix a la planificació i millora del teixit urbà, aprofitant un espai estratègic a la Plaça dera Pica.
- Beneficis econòmics i socials: Es generarà ocupació local durant l'execució de les obres i es fomentarà la fixació de població al municipi.
- Sostenibilitat i eficiència: L'obra s'executarà seguint criteris d'eficiència energètica, optimització de recursos i minimització de l'impacte ambiental.

c) MARC NORMATIU

La legislació aplicable a la present contractació és la següent (sens perjudici de la resta de normativa citada en els documents tècnics que integren l'expedient):

- La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant, LCSP).
- El Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2017, de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic.
- El Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques. (Articles vigents després de l'entrada en vigor del Reial decret 817/2009, de 8 de maig).

3.-OBJECTE DEL CONTRACTE

L'actuació consisteix en la construcció d'un edifici plurifamiliar de quatre d'habitatges de lloguer assequible, dotats de les infraestructures i serveis necessaris per garantir un ús eficient i sostenible.

4.- ANÀLISI TÈCNICA

Es tindran totes aquelles consideracions tècniques i requeriments que s'estableixen en el mateix projecte bàsic i d'execució, així com les que s'estableixin en el plec de clàusules administratives i particulars i el plec de prescripcions tècniques que aprovi degudament l'òrgan de contractació. L'anàlisi tècnica de les obres objecte de la present licitació es presenta de forma detallada en el corresponent projecte aprovat, el qual preveu un pressupost d'execució per contracte per import de d'un milió cent noranta mil cent tres euros amb trenta-tres cèntims (1.190.103,33 €) IVA inclòs.





PRESSUPOST TOTAL DEL PROJECTE

PROJECTE D'ARQUITECTURA I ESTRUCTURA	682.163,74€
PROJECTE D'INSTAL·LACIONS	137.443,54€
PROJECTE DE TELECOMUNICACIONS	6.910,76€
PEM TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	826.518,04€
13% DESPESES GENERALS SOBRE 826.518,04€	107.447,35€
6% BENIFICI INDUSTRIAL SOBRE 826.518,04€	49.591,08€
PEC TOTAL PRESSUPOST	983.556,47€
21% IVA SOBRE	206.546,86€
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE + IVA	1.190.103,33€

El pressupost d'execució per contracte (IVA inclòs) puja a
UN MILIÓ CENT NORANTA MIL CENT TRES AMB TRENTA-TRES CÈNTIMS.

VIABILITAT

El present contracte està contemplat en el pressupost de despeses de l'exercici 2026 de l'Ajuntament de Naut Aran, concretament en la partida pressupostària **Org. 1 Prog. 154 Econ. 622 Sp. 03**, finançat en la seva totalitat directament per fons propis d'aquest Ajuntament.

Per tant, és possible executar el contracte des d'un punt de vista financer.

6.- ANÀLISI DEL PROCEDIMENT

A) JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT

Ateses les característiques de l'obra i la necessitat d'accelerar la tramitació de l'expedient, per tal de complir amb els terminis d'execució de l'obra previstos, es determina que el procediment més adequat és el procediment obert simplificat, ja que el valor estimat del contracte és inferior a 2.000.000,00 euros i es compleixen els requisits establerts en l'article 159 de la LCSP, per tal d'acordar la utilització de la tramitació simplificada del procediment en qüestió.

El procediment de licitació seguirà la normativa vigent en matèria de contractació pública, garantint la concurrència, la transparència i la igualtat d'oportunitats entre els licitadors. L'adjudicació es farà mitjançant procediment obert, en base a criteris tècnics i econòmics que assegurin la millor relació qualitat-preu.

B) QUALIFICACIÓ DEL CONTRACTE

D'acord amb l'objecte del contracte, tal i com s'estableix en l'article 13 de la LCSP, el present contracte té la qualificació d'un contracte administratiu d'obres.

Ajuntament de Naut Aran



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	ece0d211ba5b4494a3faca1409836469001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





El codi CPV és:

45212410-3

Treballs de construcció d'edificis d'allotjament

C) ANÀLISI SOBRE LA NO DISTRIBUCIÓ EN LOTS I NO FRACCIONAMENT DEL CONTRACTE

De conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'ha de preveure la realització independent de cadascuna de les seves parts mitjançant la divisió en lots. No obstant, l'òrgan de contractació pot no dividir en lots l'objecte del contracte quan hi hagi motius vàlids.

La present contractació no serà objecte de divisió en lots, atès el fet que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte en dificulta l'execució correcta des del punt de vista tècnic i hi concorre risc procedent de la pròpia naturalesa del seu objecte, en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, qüestió que es podria veure impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

Concretament, no es considera convenient la divisió del contracte en lots diferenciats per les següents raons d'oportunitat:

- Optimització i eficiència del servei: Per a una correcta execució del contracte i l'eficiència en l'execució de les obres, la integració de totes les prestacions en un únic contracte sense divisió en lots incrementa l'eficiència.
- Una única organització: És convenient que les obres tinguin una planificació global i coherent i una coordinació en quant als recursos humans i materials. Aquesta coordinació en l'execució de les obres es garanteix millor en un únic contracte.
- Interlocució unificada. La millor opció per a un estricte seguiment de les obres per part del responsable del contracte és mitjançant una única interlocució del compliment de totes les prestacions de les obres i del control de la seva qualitat.

En atenció a les circumstàncies descrites, existeixen motius vàlids i suficients que impedeixen o desaconsellen la divisió en lots de la present contractació d'obres, raó per la qual la contractació es realitzarà amb un únic adjudicatari.

D'altra banda, el conjunt de les prestacions descrites és suficient per a satisfer directament la necessitat en aquest moment i no implica que es fraccioni el contracte. Aquest aspecte s'acredita si es té en compte que no s'han fet contractes similars ni està previst actualment fer-los

D) DURADA

L'execució de l'obra tindrà una durada aproximada de 15 mesos a partir de la formalització del contracte i l'inici de les obres. Es preveu un seguiment continu per garantir el compliment dels terminis i les especificacions del projecte.

Ajuntament de Naut Aran



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	ece0d211ba5b4494a3faca1409836469001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació que es proposa tenir en compte són una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu, els quals quedaran establerts en el Plec de Condicions Administratives Particulars (PCAP), que regiran la present contractació.

Es preveuran criteris de valoració dels quals dependrà d'un judici de valor i criteris la ponderació dels quals es farà automàticament mitjançant l'aplicació de fórmules, d'acord amb la normativa vigent en matèria de contractació i respectant els principis de transparència i igualtat.

Salardú, Naut Aran, 13 de gener de 2026

L'alcalde

César Ruiz-Canela Nieto

Document signat digitalment

Ajuntament de Naut Aran

Signatura 1 de 1

César Ruiz-Canela Nieto 20/01/2026 Alcalde



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

Codi Segur de Validació	ece0d211ba5b4494a3faca1409836469001
Url de validació	http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

