



Ajuntament  
de Juncosa

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1. Introducció

L'objecte del present contracte és una licitació per executar la rehabilitació de la planta primera de l'antiga seu de l'Ajuntament de Juncosa, ubicada a plaça Major, núm.1 i actualment destinada a dependències municipals, per ubicar-hi un nou programa d'habitatge, al municipi de Juncosa, Habitatge 2.

El 1993, les dependències de l'Ajuntament es traslladen en un nou edifici, a la plaça Major 6.

El primer pis de l'antic Ajuntament, acull actualment diverses entitats municipals, en les seves sales.

La superfície útil actual de la planta primera es de 111,75m<sup>2</sup> i la superfície construïda es de 162,45m<sup>2</sup>.

En la seva nova funció, destinada a Habitatge Social, s'enderroca els elements superficials, envans sense funció estructural, fals sostre i arrebossats en paraments de pedra. No es fa cap afectació estructural.

La primera planta se subdivideix en dos habitatges de mides diferents donat la forma irregular del solar i la posició existent i invariable del nucli d'escalles.

L'habitatge 2 té una superfície útil de 72,10m<sup>2</sup>, i mitjançant la seva rehabilitació es proposa la següent distribució: una sala d'estar i una habitació doble, ambdues peces exteriors, donant a la façana principal, amb il·luminació i ventilació natural. Cadascuna disposa d'una sortida exterior, amb un petit balcó. La cuina es semi oberta a la sala, i disposa d'un bany. A l'entrar, hi ha un ampli distribuïdor, amb sortida a una terrassa exterior en el pati interior. També disposa d'una altre peça destinada a estudi o diverses funcions complementaries de l'habitatge.

L'Ajuntament de Juncosa, ha cregut convenient arranjar aquest espai infrautilitzat, per tal de de reformar-lo i transformar-lo en una unitat habitacional disponible al municipi a fi de proporcionar habitatge als ciutadans del municipi o bé, destinar-lo per aquelles que desitgen formar-hi part.

L'habitatge disposa d'un sistema de clima, calefacció i refrigeració, i aigua calenta sanitària per Aerotèrmica. Sistema que permet un estalvi i una millora energètica i de sostenibilitat respecte a sistemes convencionals.

A l'interior, les separacions entre les diferents estances i funcions es realitza amb envans en sec, de fusta de pi. Cada envà esta format per un doble capa de tauler, separada 2.5 o 5cm per pas d'instal·lacions o per acollir la guia d'una porta corredissa. Aquests envans, tenen una altura de 2.40m, amb un vidre laminat superior, transparent, que acaba d'independitzar les estances. Així es permet la visió de tot l'habitatge, i de tot l'embigat existent del sostre original, sense fals sostre.





Ajuntament  
de Juncosa

S'adequa i es millora l'estat dels revoltos, i de les biguetes de fusta.

El paviment actual de terratzo, es manté, es poleix i s'abrillanta. Es un paviment neutre i continu, amb un alt grau de conservació i baix manteniment.

La il·luminació, degut a la posició de cadascuna de les diferents obertures exteriors, permet una il·luminació natural gran part de les hores diürnes, i la llum artificial suplementària, es una llum indirecta, a una altura de 2.4m, per sobre dels separadors de fusta, banyant de llum les bigues i revoltos blancs del sostre.

S'introdueix a cada obertura de la façana, un petit balco d'estructura lleugera metàl·lica, per afavorir la relació de cada habitant amb el carrer i la Placa Major. La relació i comunicació, en aquests elements intermedis, es clau en la dinamització i la inclusió social.

El fet de recuperar els materials i els sistemes constructius existents, pretén establir un diàleg i no una imposició, a la vegada que s'introdueix una nova funció, habitacional, en el marc del Programa Arrelament i Equitat Territorial – Les Garrigues Altes, a Juncosa.

Per aquests motius es considera que cal la contractació d'una empresa externa especialitzada en aquest tipus d'actuació que disposi dels mitjans personals, materials i logístics per a la realització d'aquesta obra.

## 2. Descripció de la situació actual

**a) Situació de la institució.-** L'Ajuntament de Juncosa té l'objectiu la rehabilitació de la P1 de l'antiga seu de l'Ajuntament de Juncosa per un nou programa d'habitatge (habitatge 2).

**b) Marc normatiu:** Aquest contracte és un contracte administratiu d'obres tipificat a l'art.13 de la Llei 19/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic per al que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE de 26 de febrer de 2014 (endavant LCSP). Aquest contracte es regeix per:

-El Plec de clàusules administratives particulars i el plec de prescripcions tècniques inclòs el projecte.

-Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic, per la que transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE de 26 de febrer de 2014 (endavant LCSP).

- Reial Decret 817/2009 de 8 de maig pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007 de 30 d'octubre de contractes del sector públic

-Reial Decret 1098/2001 de 12 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, en tot allò que no s'oposi, contradigui o resulti incompatible amb la LCSP .

-Decret Llei 3/2016 de 31 de maig de mesures urgents en matèria de contractació pública.





Ajuntament  
de Juncosa

En tot allò no previst en els apartats anteriors seran aplicables la resta de normes de dret administratiu i en darrer terme, les de dret privat.

### 3. Objecte del contracte

L'objecte d'aquest contracte es l'execució de les obres contingudes al projecte executiu de rehabilitació de la P1 de l'antiga seu de l'Ajuntament de Juncosa per un nou programa d'habitatge. (habitatge 2)

CPV: 45220000-5 Obres d'enginyeria i treballs de construcció.

### 4. Anàlisi Tècnica

Per l'execució de rehabilitació de la planta primera de l'antiga seu de l'Ajuntament de Juncosa (Habitatge 2) , es duran a terme un conjunt d'actuacions a fi de permetre l'habitabilitat de l'edifici.

### 5. Anàlisi Econòmica

*Valor estimat:*

El valor estimat del contracte és de 77.861,61 euros (setanta-set mil vuit-cents seixanta-un euros i seixanta-un cèntims), el qual inclou el pressupost base de licitació, i una possible modificació del 20% del preu inicial del contracte.

*Estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera:*

El preu del contracte serà el que resulti de l'adjudicació del mateix i inclourà, com partida independent, l'iva. El règim a aplicar de l'iva és el que es determina als articles 75.1 i 84.1.2 de la Llei 37/1992 de l'iva, modificats per Llei 7/2012 de 29 d'octubre.

En el preu es consideraran inclosos els tributs, les taxes, els cànon de qualsevol tipus que siguin d'aplicació, així com totes les despeses que s'originin com a conseqüència de les obligacions establertes en el Plec que s'han de complir durant l'execució del contracte i anirà amb càrrec al pressupost i a l'aplicació pressupostària del 2024 :

<b>Rehabilitació de la P1 de l'antiga seu de l'Ajuntament de Juncosa per a un nou programa d'habitatge. (Habitatge 2)</b>	64.884,68 € (sense IVA)
---	----------------------------

### 6. Anàlisi del Procediment

**6.1 Justificació:** L'expedient d'aquesta contractació es farà mitjançant procediment obert breujat en aplicació de l'article 159 de la LCSP, de conformitat amb els requisits que s'hi estableixen.

Aquest contracte no té consideració de contracte subjecte a regulació harmonitzada





Ajuntament  
de Juncosa

pel fet de tractar-se d'un import inferior al que s'estableix a l'article 20 de la LCSP.

**6.2- Qualificació del procediment:** Aquest contracte d'obres és un contracte administratiu d'obres tipificat a l'art 13 de la LCSP.

Tots els criteris de valoració es detallen en el plec de condicions administratives.

**6.3.-Anàlisis d'execució per lots:** No procedeix la divisió en lots atès que l'objecte del contracte consisteix en un element constructiu únic, és a dir, una obra que no admet una contractació separada.

Efectivament, la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria la correcta execució del mateix des del punt de vista tècnic. Concretament, en tractar-se d'un únic immoble, és sempre desitjable que els treballs funcionin sota la coordinació d'un mateix contractista.

Es considera que hi ha un risc per la correcta execució del contracte a causa de la naturalesa de l'objecte d'aquest, en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, qüestió que es podria veure impossibilitada per al seva divisió en lots i execució per una pluralitat de contractistes diferents. Concretament, la divisió en lots implicaria el no solapament entre industrials sotmesos a contractes diferents, amb un impacte directe en els terminis i en el risc d'una execució deficient.

**6.4 . Durada.-** El termini màxim per a l'execució de les obres és de cinc mesos a desenvolupar de forma continuada. No es contempla la possibilitat de prorrogar el contracte.

## 7. Conclusions

Segons tot l' exposat en els apartats anteriors, a continuació resumim els trets essencials d'aquest contracte :

- La necessitat de realitzar la rehabilitació de la planta primera de l'antiga seu de l'Ajuntament de Juncosa (Habitatge 2)
- El plec de condicions administratives és te que adaptar a la LCSP 9/2017. 3
- El procediment és l'obert simplificat abreujat.
- El contracte no és divideix en lots.
- Els criteris d'adjudicació son els que apareixen en el plec de condicions administratives.
- El termini de durada del contracte es de 5 mesos, no admet pròrroga.

Juncosa, a data de la signatura electrònica.

