



Ajuntament de Ribera d'Ondara

Exp. 99/2025

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

La necessitat de contractació ve motivada per la voluntat de l'Ajuntament de Ribera d'Ondara de reformar integralment un habitatge situat a la primera planta del número 6 del Raval del Pont, a Sant Antolí. Aquest habitatge, de propietat municipal, fou destinat antigament com a allotjament per als mestres del municipi. Actualment es troba en estat de deteriorament, amb una distribució obsoleta i instal·lacions en mal estat, fet que impedeix el seu ús com a habitatge digne i habitable. La reforma proposada millorarà les condicions d'habitabilitat, eficiència energètica i seguretat de l'habitatge, adaptant-lo als requisits normatius actuals.

L'actuació compta amb una subvenció de la Diputació de Lleida, d'acord amb convocatòria d'atorgament de subvencions a entitats locals de les comarques de Lleida per a la realització d'actuacions que permetin afrontar el repte demogràfic, línia 1: foment de la disponibilitat d'habitatge en els municipis amb risc de despoblament, anualitat 2022. La subvenció atorgada és de 93.604,09€ i el cost que es preveu és de 100.004,90€, IVA inclòs, d'acord amb el projecte aprovat.

7918/2022	Ribera d'Ondara	Rehabilitació d'un pis antigament destinat a casa dels mestres	104.004,55 €	93.604,09 €	18	93.604,09 €	90,00%
-----------	-----------------	--	--------------	-------------	----	-------------	--------

2. Descripció de la situació actual

a. Situació en la Institució

L'habitatge es troba situat a la planta pis d'un edifici de titularitat municipal, al carrer Raval del Pont, 6, 1r, a la pedania de Sant Antolí, municipi de Ribera d'Ondara. La planta baixa de l'edifici acull instal·lacions municipals. L'habitatge presenta una distribució i instal·lacions antiquades, amb deficiències que impossibiliten el seu ús residencial en condicions adequades.

Objectius del contracte

L'objectiu del contracte és dur a terme la reforma integral de l'habitatge, millorant-ne la distribució, els acabats, les instal·lacions i el confort tèrmic. Es preveu una nova distribució amb sala, menjador, cuina, tres dormitoris i dos banys, així com la renovació de la coberta, estructura i sistemes d'aïllament.

Pros i contres de no cobrir la necessitat

No executar aquesta intervenció suposaria mantenir un immoble municipal en estat de desús, amb risc de deteriorament estructural i incompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat. A més, es perdria una oportunitat de posar en valor un actiu públic que podria ser destinat a habitatge social o altres usos municipals.

Raons que motiven la necessitat

Les principals raons són la millora de l'eficiència energètica, la seguretat estructural, l'accessibilitat interior, l'habitabilitat i l'ús eficient del patrimoni





Ajuntament de Ribera d'Ondara

municipal existent.

b. Marc normatiu

El projecte s'adequa al marc normatiu aplicable, incloent el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de la Ribera d'Ondara, que classifica el sòl com a urbà amb clau E6 (equipaments administratius) i E8 (equipaments funeraris). També compleix les exigències bàsiques de la Llei 38/1999 de l'Ordenació de l'Edificació (LOE), així com del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en matèria de seguretat estructural, habitabilitat, protecció contra incendis, salubritat i eficiència energètica. A més, es compleix amb el Decret 141/2012 sobre condicions d'habitabilitat i la cèdula d'habitabilitat.

3. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'execució de les obres de reforma interior d'un habitatge situat al primer pis del número 6 del Raval del Pont, a Sant Antolí i Vilanova. L'actuació consisteix en la redistribució interior, substitució de paviments i revestiments, renovació de les instal·lacions, millora de l'aïllament tèrmic i reparació de la coberta, així com reforç estructural del sostre. L'objectiu és garantir l'habitabilitat i adaptar l'espai a les necessitats actuals. Per les seves característiques tècniques, no es preveu sol·licitar informes tècnics externs addicionals, ja que s'incorporen en el projecte executiu.

4. Anàlisi Tècnica

a. Consideracions tècniques i requeriments

La reforma implica l'enderroc d'elements interns, la construcció de nous envans, la renovació de la cuina i banys, i la substitució de les instal·lacions de sanejament, fontaneria, electricitat i climatització. El sistema de calefacció i ACS es realitzarà mitjançant aerotèrmia. S'exigiran als licitadors garanties d'execució de treballs segons el CTE, la utilització de materials amb marcatge CE, i l'ús d'instal·lacions eficients amb lluminària LED i equipaments de baix consum. Es valorarà que les empreses acreditin experiència en rehabilitació interior i obres de millora d'eficiència energètica.

5. Anàlisi Econòmica

a. Valor Estimat

El valor estimat del contracte correspon a la suma dels capítols d'obra recollits en el pressupost del projecte executiu, amb un total de 85.954,47 € (sense IVA). Aquesta xifra contempla totes les partides d'execució material, mitjans auxiliars, gestió de residus, seguretat i salut, control de qualitat, i despeses generals. El valor s'ha determinat tenint en compte els preus habituals de mercat i els barems del sector.





Ajuntament de Ribera d'Ondara

El contracte no es divideix en lots, ja que es tracta d'una actuació global i contínua en un únic habitatge, on les diferents parts de l'obra (estructurals, instal·lacions, acabats) estan fortament interrelacionades i requereixen una coordinació unificada per garantir-ne la qualitat i eficiència. La divisió en lots podria generar ineficiències i dificultats de coordinació.

d. Durada

La durada estimada del contracte és de 3 mesos, tenint en compte la naturalesa de les obres, la seva complexitat tècnica i el calendari previst en el projecte executiu. Aquesta durada es considera suficient per completar les obres dins dels terminis raonables, sense perjudici de possibles pròrrogues justificades per causes sobrevingudes. En qualsevol cas, l'actuació s'ha d'haver executat totalment abans del dia 6 de novembre de 2025, data màxima establerta per a l'obtenció de la subvenció de la Diputació de Lleida, segons Resolució de la Presidència del dia 30/04/2025, Decret núm. 2025/872.

7. Conclusions

El present document justifica la necessitat de contractació per a la reforma integral d'un habitatge de titularitat municipal situat al Raval del Pont, 6, 1r, al nucli de Sant Antolí i Vilanova (Ribera d'Ondara). L'actuació respon a la voluntat de recuperar un actiu municipal en desús i adaptar-lo a les necessitats actuals d'habitabilitat, seguretat i eficiència energètica.

El projecte compleix tota la normativa urbanística i tècnica aplicable (POUM, CTE, LOE, Decret d'habitabilitat), i preveu intervencions en distribució, estructura, instal·lacions i acabats. Es contractarà mitjançant procediment obert simplificat abreujat, sense divisió en lots, amb una durada estimada de 3 mesos.

El valor estimat del contracte ascendeix a 85.954,47€ (sense IVA) i compta amb dotació pressupostària. No compromet la sostenibilitat financera de l'entitat, ja que es tracta d'una inversió puntual i eficient. La Diputació de Lleida ha atorgat una subvenció

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 3KPHR37YK52KF7F34GGM4L G6E
Verificació: <https://riberadondara.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 4

