

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

L'Ajuntament de Vilada vol rehabilitar el pis pendent de la Capella de Fàtima en cessió d'ús per part del Bisbat de Solsona a favor de l'Ajuntament de Vilada.

Aquest pis es destinarà a lloguer assequible, mobilitzant un habitatge tancat fins al moment cap al mercat de lloguer.

Aquesta actuació és molt necessària degut a la manca acreditada d'habitatge disponible al municipi i la forta demanda existent.

2. Descripció de la situació actual

L'edifici està situat al carrer Sant Joan, núm. 4, de Vilada. És un edifici plurifamiliar entre mitgeres, de planta baixa, més dues plantes pis. La planta baixa està dedicada a locals o magatzems i les dues plantes superiors a habitatges, dos a cada planta. En total hi ha 4 habitatges.

El bisbat de Solsona va rehabilitar l'edifici i només va acabar els dos habitatges de la planta segona. I només va acabar els dos habitatges de la planta segona. Els de la planta primera estaven pendents de finalització. L'any 2022, l'Ajuntament de Vilada amb el suport econòmic de la Diputació de Barcelona ha acabat el primer. I ara es demana suport per acabar el segon durant el 2025. Les dues façanes de doble fulla estan acabades, només falta la fusteria de les finestres, les persianes també estan col·locades. Resta per fer la distribució interior i les instal·lacions.

En definitiva no hi ha un canvi d'ús, ja que el projecte de reforma o rehabilitació ja preveia els dos habitatges a la planta baixa.

3. Objecte del contracte

Descripció: Obres de reforma interior d'habitatge en un edifici plurifamiliar. Carrer Sant Joan 4 baixos 2^a de Vilada

Codi CPV: 45000000-7 Treballs de construcció

Lots: Per les característiques de l'obra a executar, que impliquen unes operacions específiques per a la rehabilitació completa d'un habitatge l'obra s'ha d'executar en un sol lot, i no és possible desglossar-ho en diferents lots.

Nom del projecte: Obres de reforma interior d'habitatge en un edifici plurifamiliar. Carrer Sant Joan 4 baixos 2^a de Vilada

Autor: Jordi Valls Rota, arquitecte COAC nº 20668-7

Data òrgan d'aprovació inicial: 8 de juliol de 2025, Junta de Govern Local

Dates publicació BOPB: 9 de juliol de 2025

Data òrgan d'aprovació definitiva: Tàcita en no haver-hi al·legacions a l'aprovació inicial



4. Anàlisi Tècnica

Habitatge Baixos Segona.	Superfícies Útils
Rebedor	2,26
Cuina	7,25
Sala-Menjador	16,14
Distribuidor	1,75
Habitació-1	6,26
Habitació-2	9,20
Bany	3,47
Superfície total útil habitatge	46,33

OBRES A REALITZAR RAM DE PALETA

Particions interiors

Els envans es realitzaran amb rajol ceràmic buit de 7 cm d'espessor de fàbrica, per revestir, 29x14x7 cm, rebuda amb morter de ciment industrial, color gris, M-5, subministrat a granel.

Revestiments

A les cuines i banys les parets s'arrebossaran amb ciment, reglejat, aplicat sobre un parament vertical interior, acabat superficial remolinat, amb morter de ciment, tipus GP CSII W0.

A les cuines i banys s'enrajolaran amb gres esmaltat 15x30 cm, capacitat d'absorció d'aigua $E < 3\%$, grup B1b, resistència al lliscament $Rd \leq 15$, classe 0, col·locat sobre una superfície suport de fàbrica en paraments interiors, mitjançant morter de ciment M-5, sense junt.

A la resta paraments de l'habitatge s'enguixaran amb guix de construcció B1 reglejat, prèvia col·locació de malla antiàlcals amb canvis de material, i acabat de lliscat de guix d'aplicació en capa fina C6, sense cantoneres.

Fals sostre continu suspès, llis amb estructura metàl·lica (12,5+27+27), format per una placa de guix laminat A / UNE-EN 520 - 1200 / longitud / 12,5 / amb les vores longitudinals afinades.

Escopidor a les finestres i balcons de marbre gris, de 20 mm de gruix, amb goteró, rebut amb morter de ciment, industrial, amb additiu hidròfug, M-10 i rejuntat entre peces i de les unions amb els murs amb morter de juntes especial per a pedra natural.

Paviments

Paviment general de rajoles ceràmiques de gres esmaltat, de 40x40 cm, capacitat d'absorció d'aigua $E < 3\%$, grup B1b, resistència al lliscament $15 < Rd \leq 35$, classe 1, rebudes amb adhesiu cimentós d'ús exclusiu per a interiors, Ci sense cap característica addicional, color gris amb doble encolat i rejuntades amb beurada de ciment blanc, L, BL-V 22,5, per a junta mínima (entre 1,5 i 3 mm), acolorida amb la mateixa tonalitat de les peces.

Sòcol de rajola de gres extruït sense esmaltar, de 6 cm d'alçada, col·locat amb morter adhesiu.

Taulell de cuina

Taulell de granit nacional, Crema Perla polit, de 450 cm de longitud, 60 cm d'amplada i 2 cm de gruix, cantell simple recte, amb les vores lleugerament bisellades, i formació de 1 buit amb els seus cantells polits.



SERRALLERIA D'ALUMINI

Les finestres i balconeres seran d'alumini lacat color blanc, amb frontissa practicable d'obertura cap a l'interior, de dimensions segons els amidaments, sèrie alta, formada per dues fulles, amb perfils proveïts de trencament de pont tèrmic, i amb bastiment de base.

Els vidres seran de baixa emissió tèrmica, de color blau 6/12/6, fixat sobre fusteria amb falques i segellat continu.

FUSTERIA INTERIOR

Les portes interiors seran abatibles, cegues, d'una fulla de 203x82,5x3,5 cm, de tauler de MDF, prelacada en blanc, amb motllura de forma recta; bastiment de base de pi país de 90x35 mm; galzes de MDF de 90x20 mm; tapajunts de MDF de 70x10 mm; amb ferraments de penjar i de tanca.

L'armari encastat de l'habitació de dues fulles corredisses, de 250x200x60 cm de tauler melamínic. A l'interior constarà d'un mòdul de 4 calaixos, 4 prestatges i una barra de penjar roba.

EQUIPAMENT DE LA CUINA

Mobiliari complet en cuina compost per 4,5 m de mobles baixos amb sòcol inferior, 1 mòdul en cantonada de moble baix i 2,25 m de mobles alts amb cornisa superior, realitzat amb fronts de cuina amb recobriment melamínic acabat mat amb paper decoratiu de color blanc, impregnat amb resina melamínica, nucli de tauler de partícules tipus P3 no estructural i caires termoplàstics d'ABS, i cossos dels mobles constituïts per nucli de tauler de partícules tipus P3 no estructural (tauler aglomerat per a ambient humit), amb recobriment melamínic acabat mat amb paper decoratiu de color blanc, impregnat amb resina melamínica i caires termoplàstics d'ABS; calaixos i baldes del mateix material que el cos, frontisses, potes regulables per a mobles baixos, guies de calaixos, ferramentes de penjar i altres ferramentes de qualitat alta, instal·lats en els cossos dels mobles i agafadors, poms, sistemes d'obertura automàtica, i altres ferramentes de tancament de la sèrie bàsica, fixats en els fronts de cuina.

Aigüera d'acer inoxidable per instal·lació en taulell, de 2 cubetes, de 800x490 mm, equipat amb aixetes monocomandament amb cartutx ceràmic per a aigüera, gamma alta, acabat cromat.

Placa vitroceràmica per taulell de cuina, polivalent bàsica.

Campana extractora integrable amb 2 motors d'aspiració, amb tram de connexió de tub flexible d'alumini a conducte d'extracció per sortida de fums.

Forn elèctric convencional, d'acer inoxidable.

SANITARIS

Plat de dutxa acrílic gamma bàsica, color blanc, de 75x75 cm, amb aixeteria monocomandament, gamma mitja, acabat cromat i sifó.

Vàter de porcellana sanitària amb dipòsit baix gamma mitja, color blanc, compost de tassa, seient, tapa especial, mecanisme de doble descàrrega, sortida dual amb joc de fixació i colze d'evacuació. Inclús aixeta de regulació, enllaç d'alimentació flexible i closa amb silicona.

Lavabo de porcellana sanitària de semiencastrar, gamma mitja, color blanc, de 550x420 mm, amb aixeteria monocomandament, gamma mitja, acabat cromat, amb airejador i desguàs, acabat cromat. Inclús aixetes de regulació, enllaços d'alimentació flexibles i closa amb silicona.

PINTURA

Els paraments interiors de l'habitatge i al cel-ras s'aplicarà manualment dues mans de pintura plàstica color blanc, acabat mat, textura llisa, la primera mà diluïda amb un 20% d'aigua i la següent sense diluir, prèvia aplicació d'una mà d'emprimació a base de copolímers acrílics en suspensió aquosa, sobre parament interior de guix.



INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT

Xarxa elèctrica de distribució interior d'un habitatge amb electrificació elevada, amb les següents estances: vestíbul, passadís, menjador, dormitori doble, dormitori senzill, bany, cuina, composta de: quadre general de comandament i protecció; circuits interiors amb cablejat sota tub protector de PVC flexible: C1, C2, C3, C4, C5, 2 C8, C12 del tipus C5; mecanismes gamma mitja (tecla o tapa: blanc; marc: blanc; embellidor: blanc). La instal·lació complirà el Reglament de Baixa Tensió.

INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA

Instal·lació interior de fontaneria per cambra de bany amb dotació per: vàter, lavabo senzill, dutxa, realitzada amb coure rígid, per la xarxa d'aigua freda i calenta.

Instal·lació interior de fontaneria per cuina amb dotació per: aigüera, presa i clau de pas per rentadora, realitzada amb coure rígid, per la xarxa d'aigua freda i calenta.

INSTAL·LACIÓ PLAQUES SOLARS FOTOVOLTAIQUES

L'habitatge tindrà una instal·lació de plaques fotovoltaïques d'autoconsum per una potència de 6 kW, connectada a la xarxa de distribució elèctrica, formada per mòduls solars fotovoltaïcs de cèl·lules de capa fina de silici amorf, per a integració arquitectònica en façana d'edifici, potència màxima (Wp) 80 W, tensió a màxima potència (Vmp) 99,2 V, intensitat a màxima potència (Imp) 0,84 A, intensitat de curtcircuit (Isc) 1,05 A, tensió en circuit obert (Voc) 135 V, eficiència 6%.

5. Anàlisi Econòmica

1 AJUDES INDUSTRIALS	1.469,13
2 PARTICIONS INTERIORS	1.546,59
3 REVESTIMENTS	9.789,47
4 PAVIMENTS	3.035,30
5 EQUIPAMENTS TAULELL CUINA	1.059,27
6 SERRALLERIA	7.398,99
7 FUSTERIA	3.511,89
8 EQUIPAMENT	5.841,26
9 PINTURA	1.025,76
10 INSTAL·LACIONS	13.205,21
11 GESTIO DE RESIDUS	194,72
Total	48.077,59

Pressupost d'execució material	48.077,59
13% de despeses generals	6.250,09
6% de benefici industrial	2.884,66
Suma	57.212,34
21%	12.014,59
Pressupost d'execució per contracte	69.226,93 €



Per portar a terme aquesta actuació, es disposa d'una subvenció del catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, recurs: **Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedit per un import de 25.000€**

La resta de l'import es pagarà amb recursos propis o altres subvencions que es puguin obtenir per aquesta finalitat.

Aquesta actuació està inclosa dins el pressupost municipal de l'exercici 2025, informat favorablement per intervenció municipal, el que garanteix el compliment dels objectius bàsics d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

6. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

Forma de tramitació: ordinària

Presentació d'ofertes mitjançant eina de Sobre Digital: Sí

Sobres que caldrà presentar: La proposta es presentarà en un únic sobre amb declaració responsable, proposta econòmica i proposta de criteris objectius.

b. Qualificació del contracte

Procediment d'adjudicació: obert simplificat abreujat

d. Durada

El termini d'execució del contracte és de 3 mesos.

7. Conclusions

En base a tot l'exposat anteriorment, es considera necessari tirar endavant aquesta licitació segons els termes explicats i segons el PCAP i projecte executiu de l'actuació.

