



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Àrea de serveis al territori
Via pública, serveis i equipaments

MEMÒRIA NECESSITATS

Assumpte

Necessitat contractació obres rehabilitació edifici d'habitatges municipals situat al
C/ Mercat, 11 (3a fase).

Identificació

Expedient:	X2024004827 (GAJU20240002627)
Títol:	LICITACIÓ PER CONTRACTACIÓ D'OBRES
Titular:	Ajuntament de Vilassar de Dalt
Referència cadastral:	6666006DF4966N0001ET
Emplaçament:	C/ Mercat, 11
Identificació inventari:	Id_7785
Tècnica redactora:	Alba Romera Durà
Pressupost de contracte (fase B2):	119.529'44 € (IVA inclòs)
Valor estimat del contr. (VEC)	98.784'66 €

Relació de fets

L'edificació objecte d'aquest informe es troba en una finca d'habitatges plurifamiliar, de planta baixa i planta pis, la qual està formada per dos habitatges (un a cada planta) i té una zona de la parcel·la lliure de construccions (pati).

L'habitatge de planta primera, juntament amb la coberta, s'ha reformat entre els anys 2022 i 2023 en una 1a fase.

L'habitatge situat en planta baixa s'ha reformat parcialment, entre els anys 2024 i 2025 en una 2a fase.

Les obres de millora energètica de les façanes de tot l'edifici, així com la renovació dels tancaments exteriors de la planta baixa i l'equipament de cuina de l'habitatge de planta baixa, s'inclouen en una 3a i darrera fase i conclouen la rehabilitació del conjunt de l'edifici.

Aquesta actuació forma part de les actuacions del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH) per gestionar, ampliar i millorar el patrimoni municipal i incrementar el parc públic d'habitatges.

Fonaments de dret

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic
- Decret 179/1995, de 13 de juny, que regula el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals, ROAS



Ajuntament Vilassar de Dalt

Àrea de serveis al territori Via pública, serveis i equipaments

Informe

L'objecte del projecte és definir les propostes per la rehabilitació energètica i de salubritat del conjunt de l'edifici municipal d'habitatges situat al C/ Mercat, 11 de Vilassar de Dalt, així com la rehabilitació interior d'ambdós habitatges.

Per tant el projecte és també un refós del conjunt d'obres executades i pendents d'execució, amb l'objectiu de disposar d'un document únic que reculli les millores energètiques del conjunt i permeti tramitar sol·licituds de subvencions per la redacció de projectes i per l'execució d'obres de rehabilitació.

Les intervencions a l'habitatge situat en planta primera es defineix al projecte com a fase A (ja executada), les intervencions a l'habitatge situat en planta baixa es defineixen com a fase B1 (recentment finalitzada) i les intervencions en l'envolupant de tot el conjunt es defineixen al projecte com a fase B2 (pendent d'execució)

L'àmbit d'actuació objecte de licitació correspon a la fase B2 (3a fase).

Les despeses derivades d'aquest encàrrec tenen consignació pressupostària a les partides d'inversió dels exercicis 2025 i 2026:

2503 15210 6320007 REHABILITACIÓ HABITATGE C/MERCAT (Fase 3)

2603 15210 6320007 REHABILITACIÓ HABITATGE C/MERCAT (Fase 3)

Actuació finançada amb subvenció del Catàleg de Serveis de la Diputació per a la reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals, amb un import de 80.000'00 € per als exercicis 2025 i 2026.

La qualificació urbanística és clau 1 - RESIDENCIAL HISTÒRIC, subclau 11 Centre Històric, segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) publicat al DOGC en data 07.10.2013

L'edifici no està catalogat i per tant no té cap limitació de protecció de patrimoni.

Estat actual

Edificació a tres vents (únicament manté contacte amb edificacions veïnes per una mitgera). De planta baixa i pis, de forma quadrangular. S'hi ubica un habitatge en planta baixa i un habitatge en planta primera, que actualment acull l'emissora municipal de ràdio i està condicionat per aquest ús. El solar té una superfície de 145 m²

L'habitatge de planta primera té una superfície total construïda de 79'68 m² i una superfície útil de 64'19 m². Les obres de rehabilitació d'aquest habitatge, inclòs el reforç estructural i millora de l'estanquitat de la coberta, s'executaren entre els anys 2022 i 2023 (Fase A).

L'habitatge de planta baixa té una superfície total construïda de 75'54 m² i una superfície útil de 60'16 m².

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025003843
Codi Segur de Verificació: 49c7be37-ac94-430a-8061-4840a15eba02 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2025_2116332 Data d'impressió: 25/09/2025 14:31:04 Pàgina 3 de 10		
SIGNATURES 1.- Jose Antonio Fernández Rodríguez (TCAT) (Arquitecte), 17/09/2025 15:32		



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

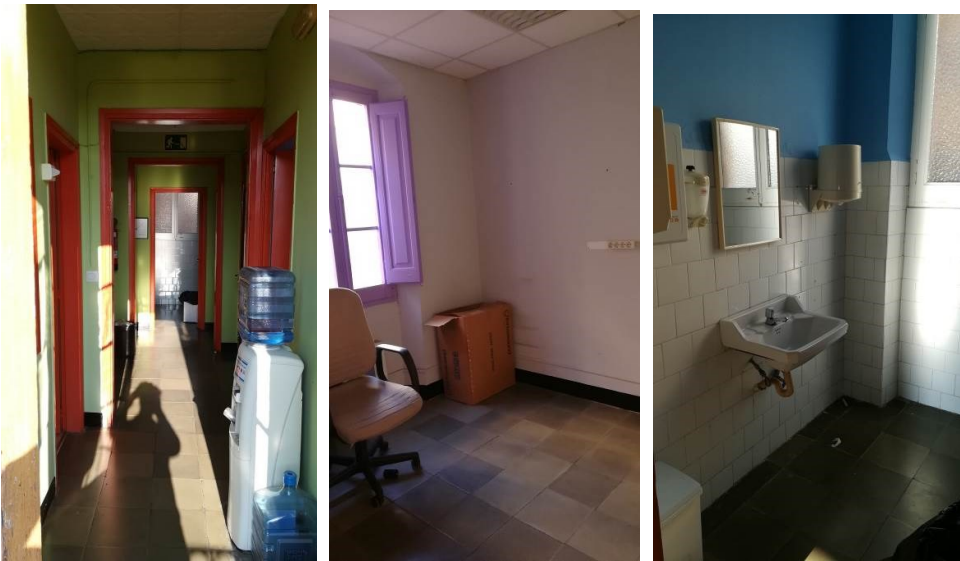


Àrea de serveis al territori
 Via pública, serveis i equipaments

Imatges

Habitatge planta primera - Fase A (1a fase)

Previs



Executat





**Ajuntament
Vilassar de Dalt**

**Àrea de serveis al territori
Via pública, serveis i equipaments**

Habitatge planta baixa – Fase B1 (2 fase)

Previs



Executat





**Ajuntament
Vilassar de Dalt**

**Àrea de serveis al territori
Via pública, serveis i equipaments**

Exterior habitatge – Fase B2 (3a fase)





AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Àrea de serveis al territori
Via pública, serveis i equipaments

D'acord amb el projecte executiu realitzat per la rehabilitació de l'edifici d'habitatges, es determinen les següents intervencions, realitzades o programada:

<u>Fase 1</u> (identificació projecte fase A)	Executada 2022-2023	CS-22
<u>Fase 2</u> (identificació projecte fase B-1)	Executada 2024-2025	CS-24
<u>Fase 3</u> (identificació projecte fase B-2)	Programada 2025-2026	CS-25

Fase 1 (A) Interior habitatge planta pis + coberta i fusteria exterior planta pis (2022-2023)

Actuacions executades:

- Substitució bigues coberta.
- Impermeabilització del terrat.
- Renovació de cel ras a tota la superfície.
- Trasdossat de façanes amb aïllament, per permetre millorar l'eficiència energètica
- Substitució de les finestres per permetre millorar l'estanquitat i l'aïllament tèrmic
- Reparació i/o substitució de fusteria interior
- Renovació de les instal·lacions d'electricitat, aigua (inclòs elements de producció d'ACS) i sanejament.
- Reforma integral de bany i creació de nova cuina
- Nou paviment interior
- Sanejament de paraments amb humitat, i pintat de paraments i sostres.

S'obté Cèdules d'habitabilitat i el Certificat d'eficiència energètica de l'habitatge de planta primera.

Fase 2 (B-1) Interior habitatge planta baixa (2024-2025)

Actuacions executades:

- Retirada de cel ras.
- Retirada de paviments.
- Reforç estructura vertical i horitzontal.
- Formació de nova solera amb aïllament i impermeabilització.
- Renovació de paviments i revestiments.
- Reparació parcial de fusteries interiors.
- Renovació integral de bany i parcial de cuina.
- Renovació integral instal·lacions interiors, d'aigua, electricitat i sanejament.



Ajuntament Vilassar de Dalt

Àrea de serveis al territori Via pública, serveis i equipaments

Fase 3 (B-2) Façanes, fusteria exterior planta baixa i cuina planta baixa (2025-2026)

Per als exercicis 2025-2026 s'ha programat executar la 3a fase, amb un pressupost total de 119.529'44 € (IVA inclòs):

Actuacions previstes:

- Enderroc de les construccions dins l'espai normatiu lliure d'edificació.
- Renovació xarxa de sanejament principal del conjunt de l'edifici.
- Aïllament tèrmic façanes.
- Sòcol exterior edifici amb morter de calç.
- Drenatge en tot el perímetre exterior.
- Substitució de fusteries exteriors de planta baixa.
- Completar equipament de cuina de l'habitatge de planta baixa.

Calendari d'execució previst (Fase 3):

Acció	Calendari
Redacció projecte executiu	maig 2025
Tràmit aprovació projecte	juny 2025
Licitació execució obres	setembre 2025
Contractació execució d'obres	octubre 2025
Inici execució obres (acta replanteig)	desembre 2025
Finalització execució obres (acta recepció)	abril 2026
Cèdula Habitabilitat i Certificat energètic	maig 2026
Justificació subvenció Catàleg Diputació	juny 2026

Termini d'execució de les obres: 6 mesos.

Amb la finalització dels treballs definits en aquesta memòria, l'habitatge situat en planta baixa estarà en disposició d'obtenir la corresponent Cèdula d'habitabilitat i el Certificats d'eficiència energètica, previs a la seva utilització.

D'acord amb els articles 12 i 122 del TRLCSP, l'obra està inclosa en el tipus següents:

- De primer establiment, de reforma o gran reparació. Inferior a 350.000 €

En relació al contingut del projecte, aquest disposa de la documentació requerida:

- Memòria descriptiva
- Plànols de conjunt i detall
- Plec de condicions (generals i tècniques)
- Pressupost d'execució material i de contracte
- Programa de treball
- Proposta de classificació del contractista
- Estudi de seguretat i salut



Àrea de serveis al territori
Via pública, serveis i equipaments

El pressupost desglossat estimat de les obres (fase B2) és de:

PEM	83.012'32
Despeses generals 13%	10.791'60
Benefici industrial 6%	4.980'74
Subtotal (VEC)	98.784'66
IVA 21%	20.744'78
Pressupost d'execució per contracte (PEC):	119.529'44

D'acord amb l'article 45 del ROAS, l'actualització lliurada del projecte no es considera alteració substancial atès que no modifica la finalitat i característiques bàsiques d'aquest, i les afectacions són inferiors al 50% de l'import del pressupost inicial.

Consideracions:

a) Procediment de contractació:

D'acord amb l'article 168 de la llei 9/2017 LCSP, el procediment per la contractació de les obres serà el *Procediment obert simplificat*

b) Classificació del contractista:

D'acord amb l'article 77 de la llei 9/2017 no és requisit classificació del contractista per contractes de valor estimat inferior de 500.000 euros.

La suma del conjunt de les fases A i B corresponent a aquest projecte no superarà en cap cas el valor estimat de 500.000 euros.

c) Criteris de solvència tècnica:

Caldrà declaració responsable del contractista sobre l'adequada solvència tècnica d'acord amb annex recollit al plec de clàusules administratives particulars per a la licitació del contracte d'obres.

d) Valor del contracte:

El valor del contracte correspon al pressupost total de les obres (IVA inclòs) per un import de 119.529'44 €

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025003843
Codi Segur de Verificació: 49c7be37-ac94-430a-8061-4840a15eba02 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2025_2116332 Data d'impressió: 25/09/2025 14:31:04 Pàgina 9 de 10		SIGNATURES 1.- Jose Antonio Fernández Rodríguez (TCAT) (Arquitecte), 17/09/2025 15:32



Ajuntament Vilassar de Dalt

Àrea de serveis al territori Via pública, serveis i equipaments

e) Necessitat que es pretén satisfer:

Tal com s'indica en la relació de fets, les obres proposades responen a la necessitat de rehabilitació d'un edifici municipal d'habitatges per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible al municipi.

f) No s'ha dividit el lots:

Les obres de renovació integral de l'edifici s'han dividit en fases d'acord amb la distribució per plantes i la disponibilitat de finançament.

Les obres corresponents a aquesta darrera fase no s'han dividit en lots i inclou la totalitat dels treballs a executar.

g) Altres consideracions

Les obres contemplades al projecte no comporten afectacions o interessos de particulars o altres ens públics.

D'acord amb l'article 235 de la Llei 9/2017, es comprova que les obres del projecte no afecten l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra.

Conclusions

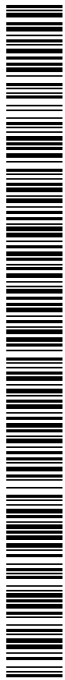
D'acord amb les valoracions i consideracions expressades, es considera justificada la necessitat de contractació de les obres proposades i responen a la necessitat de rehabilitació d'un edifici municipal destinat a habitatge assequible al municipi.

Vilassar de Dalt, 17 de setembre 2025

Arquitecte
Jose Fernandez Rodríguez

Document signat electrònicament

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025003843
Codi Segur de Verificació: 49c7be37-ac94-430a-8061-4840a15eba02 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2025_2116332 Data d'impressió: 25/09/2025 14:31:04 Pàgina 10 de 10		SIGNATURES 1.- Jose Antonio Fernández Rodríguez (TCAT) (Arquitecte), 17/09/2025 15:32



**Ajuntament
Vilassar de Dalt**

Àrea de serveis al territori
Via pública, serveis i equipaments