



AJUNTAMENT DE LES LLOSSES
Ctra. C-26 km. 181,6
17512 Les Lloses

Expedient núm.: X2026000100

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ

El municipi, ubicat a la comarca del Ripollès, té una alçada topogràfica de 886 m. Es tracta d'una casa de pagès existent i la seva . La intervenció es fa sobre una casa de pagès existent i la seva pallissa contemporània, en un rodal que havia estat una antiga roureda o rovira.

Hem de suposar que ja existia alguna romanalla d'una antiga masia, ja que , si més no en queda el nom, o té un nom. La casa va ser reedificada de nou al terç final del segle XX segons estil racionalista i amb trets historicistes rústics de l'època. L'ús de la pedra vista a junta buida de manera expressionista li va donar l'aparença dels edificis de muntanya dels anys 70-80 del passat segle.

Amb tot i això el seu estil es va dotar d'una imatge sòbria i continguda. La darrera intervenció l'hem de suposar a finals de segle XX, en plena empena i moda del popular rústic, que consistirà en aquest cas, en l'aplatat a pedra plana damunt dels blocs de formigó de les parets exteriors. La nova imatge agafarà un sentit romàntic, on es detectarà l'intent de mantenir la mítica de la pedra i la fusta dins l'entorn pagès.

Cal esmentar l'excés d'estilització en aquestes intervencions, anul·lant les lògiques constructives racionals pròpies del món rural, que existien fins a la dècada dels anys 60 del segle passat, i que la dotaven d'una personalitat ben fonamentada i real. Urbanísticament, el projecte s'ha resolt seguint les directrius del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Les Lloses amb data de:16 juny de 2000.

2. DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL
Situació en la Institució

Planejament: Normes Subsidiàries de Les Lloses amb data de:16 juny de 2000
Zonificació: Zona 15.àmbit nuclis rurals

	Planejament	Projecte
Ordenació	Zona 15. Nuclis rurals.	Nuclis rurals
Altura reguladora (ARM)	L'existent	L'existent
Parcel·la mínima	2000m ²	243.815 m2 (segons fitxa cadastre)
Ús	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar

Pel que fa a les seves prestacions, l'edifici compleix els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE Llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006) i les seves posteriors modificacions. Igualment, es dona compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació. MD 2 Descripció del projecte MD 2.1 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits S'aïllarà per la part exterior tot el perímetre i teulada de la casa, segons normativa, amb un aïllant tipus SATE o semblant, de 20cms de gruix. Es redistribuiran, a planta baixa, l'envà de les dues habitacions per tal de complir el decret d'habitabilitat 141/2012, pel que fa a l'amplada de les portes i el diàmetre d' 1,20m del rebedor i el bany. A la planta primera es crearà un bany nou, i es deixaran les instal·lacions d'aigua preparades per a quan





AJUNTAMENT DE LES LLOSSES
Ctra. C-26 km. 181,6
17512 Les Lloses

es vulgui fer una cuina nova. A la casa la fusteria de l'exterior es canviarà per fusteria de fusta tractada, per pintar o no, amb vidre amb doble càmera i un sol full practicable i oscil·lo batent. Els marcs de ferro existents de la fusteria aniran davant com a reixa de protecció. Es canviarà la fusteria interior segons plànols. A la pallissa es recanviaran les bigues de fusta per altres de formigó amb revoltó pla per anar enguixat, se substituiran les dues bigues de ferro per altres de noves, i es recobrirà amb una impermeabilització butílica al sostre exterior. S'aïllarà amb plaques d'extrusionat damunt.

El projecte fou redactat per l'arquitecte Santi Llagostera Güell i aprovat el projecte (Exp 202500144) pel Ple de 29 de maig de 2025 (publicat al BOPG número 110 de data 10.6.2025 de data 26.6.2026 definitivament per delegació de competències del Ple a l'alcaldia La competència per la seva licitació fou delegada pel Ple d'organització a l'alcaldia

Vist que l'ajuntament no disposa de personal tècnic ni mitjans materials per poder dur a terme aquesta inversió pel que es fa imprescindible la contractació d'execució de l'obra Rehabilitació habitatge destinat a polítiques socials Mas La Rovira (Sant Esteve de Vallespirans)

Marc normatiu

Normativa

• Normativa Urbanística

La normativa urbanística aplicable es correspon amb la continguda a les vigents Normes subsidiàries de planejament de Les Lloses, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 29/03/2000.

•Altres normatives

Decret 375/88 sobre Control de Qualitat

Decret 161/2002 de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994 de 26 de juliol sobre regulació dels enderrocs i altres residus de la construcció

Decret 82/2005 de 3 de maig sobre l' Ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció al medi nocturn.

Decret 1627/97 sobre disposicions mínimes de Seguretat i Salut.

Norma UNE 23405 (Article 1 Decret 241/94) sobre Hidrants.

D 141/2012 sobre "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat" de manera que es satisfà el requisit bàsic d'utilització establert a la LOE.

CTE

Condicions d'accessibilitat establertes per la Llei 18/2007 del Dret de l'habitatge, el Codi d'Accessibilitat de Catalunya (D. 135/1995) i el CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat,

3. OBJECTE DEL CONTRACTE

Rehabilitació per destinar-ho a habitatge de lloguer social /protegit

El disseny de l'edifici dona resposta a les condicions d'habitabilitat que determina el D 141/2012 sobre "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat" de manera que es satisfà el requisit bàsic d'utilització establert a la LOE. S'adjunta la fitxa justificativa del D 141/2012, on es recullen les condicions mínimes d'habitabilitat de l'edifici, els habitatges i les zones comunes. Quadre resum del programa funcional dels habitatges i compliment del D 141/2012:

4. ANÀLISI TÈCNICA

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2026000100
Codi Segur de Verificació: 6ad69b9a-7e16-4e87-ae9d-ae994002ff4 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170963_2026_36439597 Data d'impressió: 04/08/2026 11:48:13 Pàgina 3 de 3		SIGNATURES 1.- Jaume Cuni Soler (TCAT) (Alcalde), 04/08/2026 10:57



AJUNTAMENT DE LES LLOSES
Ctra. C-26 km. 181,6
17512 Les Lloses

Segon l'establert PPTP (projecte)

Consideracions tècniques i requeriments

Codi CPV:

45211100-0 - Treballs de construcció d'habitatges
45200000-9 - Treballs de construcció completa o parcial i obres d'enginyeria civil
45211200-1 - Treballs de construcció d'habitatges protegits

Classificació

- ☐ Exigència legal: No és obligatòria
- ☐ Grup general: Grup C (Edificació).
- ☐ Subgrup principal: Subgrup C-1 (Estructures, reformes i paleta).
- ☐ Subgrups auxiliars: C-4 (Lampisteria i clima) i C-6 (Electricitat).
- ☐ Categoria per import: Categoria 1 / A (Imports fins a 150.000 €).

5. ANÀLISI ECONÒMICA

Valor Estimat.

Valor estimat del contracte: 125.595,62(sense IVA), no preveu modificacions ni pròrroques
Pressupost base de licitació màxim IVA inclòs:151.970,70
IVA%:21% 26.375,08
Preu de contracte (IVA) inclòs 151.970,70

Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

El cost es ta previst a pressupost del 2026 a l'aplicació 1.1522.62002 per import de 152.000€ corresponent rehabilitació casa de la Rovira
La seva inclusió per modificació finançada amb RTDG informa sobre la possibilitat d' incompliment en la liquidació del 2026 i del PEF aprovat

6. ANÀLISI DEL PROCEDIMENT

En aplicació de l'establert a l'article 159 de la LCSP 9/2017 i l'objecte definit en el projecte , el procediment obert simplificat d'obra

D'acord amb l'article 99.3b de la LCSP no es divideix en lots.

7. DURADA

Execució en **4 mesos** d'acord amb el cronograma del projecte, sense perjudici de millores en reducció del termini pel licitador

8. CONCLUSIONS

El procediment es electrònic ,únicament al perfil del contractant de l'ajuntament de les Lloses al següent enllaç

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/3334411?ca>

que es troba allotjat a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya (articles 159.2 i 159.6 de la LCSP)

Signat electrònicament

