Codi Segur de Verificació:
a0041c58-b324-49ee-a8cf-b69b47db4b69
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171254_2026_37160011
Data d'impressió: 09/10/2026 13:30:57
Pàgina 1 de 4

SIGNATURES
1.- JORDI HUBACH (R: P1713300J) (Alcalde), 09/10/2026 12:27

Ajuntament de Pardines

NIF: P1713300J

Expedient núm.: 264/2026
Memòria Justificativa
Procediment: Contracte D'OBRES per Procediment Obert Simplificat
Assumpte: Reforma habitatge castell 8 - Pardines
Document signat per: ALCALDIA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

(LA MEMÒRIA S'HA DE PUBLICAR EN EL PERFIL DE CONTRACTANT (Article 63.3 a) de la LCSP)

1. Introducció

L'emplaçament del projecte es situa a l'actual carrer castell, núm. 8 de Pardines. Es tracta d'un habitatge unifamiliar.

L'edifici forma part d'una illa edificada del nucli rural. És un edifici entre mitgeres que té una façana al carrer i l'altre a un pati interior privat. L'accés és a través d'un pas lateral que dona a l'era de la finca. S'entra des de la planta baixa de la façana posterior.

Adossat a la façana del pati hi ha un cos annex construït a la planta primera, connectat amb l'interior de l'edifici. Al final de la finca hi ha un cobert d'una planta. L'edifici principal de l'habitatge es troba consolidat i bon estat estructural. Està format per parets de càrrega de pedra que són les mitgeres i façanes.

Els forjats són unidireccionals, amb bigues de fusta, recolzades a les mitgeres, i revoltó ceràmic manual. Alguns trams del forjat de la planta baixa està reforçat amb bigues metàl·liques que tallen llums de les de fusta, evitant excessives fletxes.

La coberta és inclinada a una vessant, formada per jàsseres i bigues de fusta i encadellat ceràmic. La cobertura és amb teula ceràmica.

A les façanes principal i del carrer les obertures estan formades. L'habitatge està obert al pati, amb balconeres al primer i segon pis que donen a un balcó corregut a cada planta. La planta baixa hi ha la porta d'entrada i la porta del garatge.

L'alçat del carrer és més opac. Les parets de pedra massissa i plena, amb finestres de dimensions més reduïdes.

El programa de l'habitatge és a la planta primera i segona. La planta baixa és garatge, amb l'entrada i escales a les plantes de l'habitatge.

Les estances estan molt compartimentades, definint espais fragmentats i en casos sense ventilació i il·luminació.

Cal reformar l'habitatge per retornar-li l'ús.

Es conservarà l'estructura i envolvent de l'edifici de l'habitatge en bon estat. Les obres es localitzaran a l'interior, redistribuint de nou les estances.

S'enderrocarà el cos adossat i cobert annex per deslliurar l'espai lliure de la finca.

Es disposa d'accés rodat pavimentat. Té abastament d'aigua, subministrament elèctric i telefonia i connexió a xarxa de clavegueram

2. Descripció de la situació actual

a. Situació en la Institució:

Actualment forma part de l'habitatge de protecció oficial del municipi. És un habitatge entre mitgeres dins d'una illa construïda del poble. Té una façana al carrer Castell i l'altre a un pati privat de la finca.

Disposa de tots els serveis urbanístics necessaris per poder-se considerar dins del Sòl Urbà segons el POUP de la Vall de Ribes.

AJUNTAMENT DE PARDINES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://pardines.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
a0041c58-b324-49ee-a8cf-b69b47db4b69
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171254_2026_37160011
Data d'impressió: 09/10/2026 13:30:57
Pàgina 2 de 4

SIGNATURES
1.- JORDI HUBACH (R: P1713300J) (Alcalde), 09/10/2026 12:27

AJUNTAMENT DE PARDINES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://pardines.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Pardines

NIF: P1713300J

Va ser adquirit al gener del 2025 i l'objectiu a aconseguir amb l'obra és rehabilitar l'immoble per a que compleixi amb les mesures de seguretat i adequació a un habitatge unifamiliar per poder ocupar-se i dotar al poble de més habitatge de protecció oficial actiu.

b. Marc normatiu

L'Ajuntament té competència bàsica en el manteniment dels equipaments i edificis municipals.

3. Objecte del contracte

La reforma de l'habitatge per a la seva adaptació a les necessitats de la propietat segons detalla el projecte d'obra:

- Es conservaran les parets de l'edifici que formen les façanes i mitgeres amb edificis veïns. Es conservaran obertures i coberta.
- Es conservaran els forjats de totes les plantes, inclòs les escales que comuniquen les plantes.
- Es conservarà la coberta, que és inclinada a una vessant de teula àrab.
- S'enderrocaran els cossos que de forma impròpia ocupen el pati de la finca. Es vol deslliurar aquest espai.
- Les obres fan referència a l'interior de l'edifici. Es vol redefinir la distribució de l'habitatge.
- Es parteix de les premisses de l'edifici per adaptar els nous espais. Es mantindran les obertures que formen les façanes del pati i la posterior. Són balconeres de major dimensió que donen balcons del pati i finestres més reduïdes al carrer.
- L'accés es manté a la façana del pati en planta baixa. S'entra al cancell d'entrada i mateixes escales que comuniquen amb les plantes superiors.
- La resta de la planta baixa continua com a garatge de l'habitatge
- El nou programa de l'habitatge igualment es desenvoluparà a la planta primera i segona.
- A la planta primera es deixarà tota la planta oberta, amb la sala d'estar menjador i cuina. La sala s'encara al pati amb més llum i la cuina es recolza a la façana del carrer. Igualment tot l'espai serà continu, obtenint un doble orientació.
- A la cantonada del carrer, al costat de la cuina, es tancarà un bany.
- Amb les mateixes escales actuals s'arriba a la planta primera, a on hi ha un dormitori a la façana principal i un dormitori a la posterior. Entre les dues habitacions hi ha un bany.
- Caldrà ampliar la finestra de l'habitació del carrer, que amb les dimensions actual no garanteix el mínim de ventilació i il·luminació per l'estança.

4. Anàlisi Tècnica

Consideracions tècniques i requeriments

- Es conservaran l'estructura vertical que són parets de càrrega de l'edifici. Es respectarà la façana i mitgeres, així com les parets interiors que formen les crugies de l'edifici.
- Es conservaran els forjats, formats per bigues de fusta i revoltó ceràmic manual. En alguns trams s'ha reforçat amb perfils metàl·lics inferiors.
- Es conservarà la coberta en bon estat de conservació.
- S'enderrocaran els cossos annexes a l'edifici principal.
- Es tirarà un cos adossat a la façana posterior, situat a la primera planta, deixant un espai porxat inferior.
- També s'enderrocarà un traster d'una planta, situat a la part final de la finca. Els dos cossos estan formats per parets de càrrega de gero i pedra o gero i arrebossat. Les dues cobertes són inclinades de teula.
- Es formarà un nou forat a la façana de l'edifici per ampliar una de les obertures.
- S'enderrocarà la distribució de les plantes, formades per envans ceràmics enguixats.
- S'extraurà el paviment de gres existent a les dues plantes pis. Es conservarà el granet de la planta del garatge.
- S'extraurà fals sostres i instal·lacions, així com mobiliari i altres elements banals.
- Les feines d'enderroc es faran amb molta cura a fi de no malmetre la part de l'obra que es conserva i es transportaran les runes a abocadors controlats.
- Es mantindran les obertures de les façanes existents. Només caldrà ampliar una de les finestres de la façana que dona al carrer, per donar més llum a una de les habitacions. La llinda es farà amb 2 perfils metàl·lics, tipus IPE-160. Els brancals es formaran amb gero revestits amb pedra.
- Es canviarà la fusteria de les obertures. Les noves finestres i balconeres seran amb perfilaria de PVC imitació a fusta. Els vidres tipus seran doble tipus Climalit amb cambra d'aire amb gas argó 6/16/8.
- Les partions interiors seran amb plaques de cartró guix, amb aïllament acústic interior.

Codi Segur de Verificació:
a0041c58-b324-49ee-a8cf-b69b47db4b69
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171254_2026_37160011
Data d'impressió: 09/10/2026 13:30:57
Pàgina 3 de 4

SIGNATURES
1.- JORDI HUBACH (R: P1713300J) (Alcalde), 09/10/2026 12:27

- Es trasdossaran les parets de pedra per l'interior, amb una placa de cartró guix. S'aprofitarà per omplir la cambra amb llana de roca, que servirà també com a aïllament tèrmic.
- El paviment serà de gres de qualitat extra col·locat a truc.
- Les instal·lacions es faran de forma racional, responent a les necessitats dels espais i seguint la
- normativa establerta per l'edificació.
- Per a la calefacció es col·locarà una caldera de pellet, amb dipòsit per la producció d'aigua calenta sanitària. Per l'aigua calenta també s'instal·larà un acumulador elèctric de 100 litres per l'estiu.
- Es connectaran a les xarxes municipals d'aigua i electricitat..

Atès el tipus d'obra que es projecta, el termini d'execució que es proposa per a la total realització de les obres referides en el projecte és de TRES MESOS.

El termini d'execució referit començarà a comptar l'endemà de l'aixecament de les corresponents actes de Replanteig.

Com a Termini de Garantia es proposa el de DOTZE MESOS a comptar de la Recepció Provisional de les obres.

5. Anàlisi Econòmica

El preus resulten del projecte d'obra aprovat per l'Ajuntament que es basa en els preus de mercat.

a. Valor Estimat: 110.534,14 €

Valoració estimada d'aquest comprensiva, en qualsevol cas, de tots i cadascun dels conceptes que componen el «valor estimat» del contracte i que es troben recollits en el citat article 101, això és, l'import total sense IVA en cas de contractes d'obres.

b. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Vista la incidència de qualsevol tipus de contractació sobre les despeses i ingressos de l'entitat, és essencial, en compliment dels disposat en l'article 4 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera, la valoració de l'estabilitat pressupostària i la sostenibilitat financera d'aquesta.

El principi de sostenibilitat financera, entès com la capacitat de finançament dels compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial, engloba tant el deute financer, com el deute comercial.

No caldrà formalitzar una operació de crèdit per finançar la contractació referida.

Es complirà el període mitjà de pagament a proveïdors i les disposicions previstes en el Pla de Tresoreria de l'entitat.

El principi d'estabilitat pressupostària, entès com la capacitat o necessitat de finançament en termes pressupostaris SEC-10, és la diferència entre els Capítols 1 a 7 del Pressupost d'Ingressos i els Capítols 1 a 7 del Pressupost de Despeses.

Referent a això ha d'indicar-se que la despesa prevista es troba recollida al pressupost inicial i que per tant, compleix el principi d'estabilitat pressupostària, tal com haurà informat la intervenció en l'expedient corresponent.

Igualment és essencial per garantir el correcte estudi de la sostenibilitat financera del contracte, que aquestes repercussions i els efectes econòmics es trobin supeditats al compliment del principi d'estabilitat pressupostària, de manera que hem de comprovar que les despeses tenen cabuda als corresponent pressupostos futurs de l'entitat i són compatibles amb els possibles plans d'ajust o economicofinancers que l'entitat pogués tenir en vigor.

Finançament: 120.00,00 €
- *Generalitat de Catalunya (exclosa de concurrència pública DGAL) 100.000,00 €*
- *Diputació de Girona (Inversions en habitatges): 20.000,00 €*
- *Fons propis: 13.746,31 €*

AJUNTAMENT DE PARDINES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://pardines.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
a0041c58-b324-49ee-a8cf-b69b47db4b69
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171254_2026_37160011
Data d'impressió: 09/10/2026 13:30:57
Pàgina 4 de 4

SIGNATURES
1.- JORDI HUBACH (R: P1713300J) (Alcalde), 09/10/2026 12:27

Ajuntament de Pardines

NIF: P1713300J

6. Anàlisi del Procediment

a. **Justificació del procediment:** Obert simplificat per raó de la quantia
b. **Qualificació del contracte:** obres
c. **Anàlisi d'execució per lots:** no es proposen lots al tractar-se d'una única obra conjunta.

Resum de pressupost

TREBALLS PREVIS			2.562,80
ENDERROCS			6.180,59
MOVIMENT DE TERRES			1.270,95
SANEJAMENT			871,40
ESTRUCTURA			6.899,14
TREBALLS DE PALETA			29.076,24
FUSTERIA			7.072,35
SERRALLERIA I ACABATS			2.959,87
PINTURA			6.072,56
FONTANERIA I SANITARIS			7.915,85
INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA			4.739,50
CALEFACCIÓ			15.741,50
VENTILACIONS			518,88
MESURES DE SEGURETAT I SALUT			500,00
GESTIÓ DE RESIDUS			504,20
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL			**92.885,83**
	% Despeses Generals	13,00%	12.075,16
	% Benefici Industrial	6,00%	5.573,15
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE		110.534,14

d. **Durada :** quatre mesos. Pròrroga per raons justificades: dos mesos.

7. Conclusions:

Queda justificada la necessitat d'executar l'obra que suposarà una dels equipaments públics municipals, concretament pel parc d'habitatge protegit de Pardines.

Pardines,

Jordi Hubach Claramunt. Alcalde

Signat electrònicament

AJUNTAMENT DE PARDINES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://pardines.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.