



Expedient núm. 7608/2026

INFORME TÈCNIC PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE REDACCIÓ D'UN PROJECTE TÈCNIC I LA POSTERIOR DIRECCIÓ DE LES OBRES DE CANVI DE COBERTA I REFORMA DE BANY A EDIFICI MUNICIPAL PL. FONT I ROIG CANT. C/ SA SÍNIA DES FRARES

CLÀUSULA 1

Objecte

El present informe té per objecte establir les prescripcions tècniques que regiran la contractació de serveis de redacció del projecte tècnic i direcció de les obres del canvi de coberta inclinada i reforma de bany de l'edifici situat a la plaça Font i Roig cant. carrer sa Sínia des Frares de Manacor.

El contracte definit té la qualificació de contracte administratiu de serveis, d'acord amb l'article 17 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Contingut de les Prestacions a Contractar

Serveis de redacció del projecte tècnic i la posterior direcció de les obres del canvi de coberta inclinada i reforma de bany de l'edifici situat a la plaça Font i Roig cant. carrer sa Sínia des Frares de Manacor (R.C. 7902014ED1870S), situat dins l'entorn de protecció BIC Es Convent. No obstant, en vista que les obres previstes no es situen en planta baixa ni té afeccions al subsòl, no es considera necessària la contractació d'un arqueòleg.

No divisió en lots de l'objecte del contracte

En relació al vigent article 99 de Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, s'informa que l'objecte del servei constitueix una unitat funcional susceptible d'utilització o aprofitament en el seu conjunt, susceptible d'entrar en servei al seu acabament d'acord amb el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (Art. 86 fraccionament de l'objecte del contracte) i R.D. 1098/2001 de 12 Octubre (article 125, projectes d'obres. En el seu punt 1 i Article 127).

Per realitzar les tasques de desenvolupament de l'expedient, la divisió del contracte en lots comportaria que s'incrementés la dificultat de control sobre la seva deguda i correcta execució. A més, la no divisió en lots comporta una optimització dels recursos humans dels que disposa l'Administració.

El present contracte no és susceptible de fraccionament.

1.3 Codis d'identificació de les prestacions objecto del contracte

L'objecte del contracte s'identifica amb el codi CPV següent:

71240000-2. Serveis d'arquitectura, enginyeria i planificació

CLÀUSULA 2

Contingut de les Prestacions a Contractar

1.- REDACCIÓ DEL PROJECTE DE CONFORMITAT A LA LCSP I LA NORMATIVA D'OBRES.

Àmbit d'actuació

Es considera l'àmbit d'actuació del projecte el conjunt format per l'**edifici municipal anomenat "4 cotxeres"** situat a la **plaça Font i Roig**, cant. Carrer Sa Sínia des Frares de Manacor, situat dins





l'entorn de protecció BIC Es Convent. L'edifici es troba a l'inventari municipal d'immobles (núm. 2) i és la Finca Registral 821.

Es redacta el projecte per a definir les obres i les instal·lacions necessàries per a millorar la seguretat i salubritat de l'edifici.

El projecte haurà de contemplar els següents aspectes:

1. Demolició de coberta existent i retirada mobiliari i instal·lacions a coberta i planta primera
2. Construcció de nova coberta inclinada de biguetes de fusta i amb acabament de teula àrab
3. Reforma integral del bany existent
4. El tractament dels residus es durà a terme a gestor autoritzat o bé mitjançant un procés de trituració i reutilització dins l'àmbit de les obres.

Documents del projecte

A l'efecte del contracte actual s'entendrà per Projecte al conjunt de documents que defineixen les obres a realitzar que comprèn, almenys, la següent documentació prevista en l'article 233 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP) i normativa reglamentària d'aplicació.

El Projecte contindrà els documents que s'expressen en la següent relació:

DOCUMENT NÚM. 1: MEMÒRIA I ANNEXOS.

La memòria inclourà una exposició dels antecedents i l'objecte del Projecte, la situació actual, condicionants, així com la justificació de la solució adoptada en els aspectes tècnics i econòmics; es descriuran les obres projectades de manera clara, concisa, completa i ordenada, així com la seqüència de la seva execució.

També hi ha de figurar la manifestació expressa i justificada que el Projecte comprèn una obra completa. S'indicarà també la superfície de l'àmbit de l'obra i el termini proposat per a l'execució de l'obra, període de garantia que no serà inferior a 24 mesos comptats a partir de la recepció de les obres, fórmules de revisió de preus i proposta de classificació del Contractista.

Per altra part, també s'inclourà un **Annex de justificació dels preus amb desgloss total de les unitats d'obra, preus bàsics i auxiliars amb el detall suficient com per poder elaborar un preu unitari que permeti la comprovació i adequació al mercat** i s'indicarà a la memòria les dades recollides i utilitzades, el replantejament, els mètodes de càlcul i els materials a emprar, serveis afectats, afectacions al trànsit, pla de treballs, pressupostos i qualsevol altre extrem que sigui convenient d'incloure per a una millor comprensió del contingut del Projecte.

La Memòria disposarà d'un índex dels documents que contindrà.

DOCUMENT NÚM. 2: PLÀNOLS

Plànols de conjunt i de detall necessaris perquè l'obra quedi perfectament definida. Els plànols es confeccionaran de manera que l'obra quedi completament definida i pugui realitzar-se atenent exclusivament als plànols i al plec de prescripcions tècniques

DOCUMENT NÚM. 3: PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES





Plec de prescripcions tècniques particulars, on es farà la descripció de les obres i es regularà la seva execució, amb expressió de la forma en què aquesta es durà a terme, les obligacions d'ordre tècnic que corresponguin al contractista i la manera en què es durà a terme el mesurament de les unitats executades i el control de qualitat dels materials emprats i del procés d'execució.

DOCUMENT NÚM. 4: PRESSUPOSTS

Pressupost com a document contractual, integrat o no per diversos parcials, amb expressió dels preus unitaris i dels descomposts, QUADRE NÚM 1 i QUADRE NÚM 2, estat de mesuraments i els detalls precisos per a la seva valoració.

El desenvolupament per partides, agrupades en capítols, contindrà totes les descripcions tècniques necessàries per a la seva especificació i valoració.

Al Pressupost d'Execució Material obtingut, ordenat per capítols, se li aplicarà el 13% en concepte de despeses generals, el 6% de benefici industrial i el percentatge que pertorqui corresponent a l'Impost sobre el Valor Afegit (I.V.A.) vigent, obtenint, d'aquesta forma, el Pressupost d'Execució per Contracta.

En relació a la part econòmica s'haurà d'adjuntar:

- Amidaments
- Quadre de preus núm. 1
- Quadre de preus núm.2
- Pressupostos Parciais
- Pressupost General

El pressupost per a coneixement de l'Administració haurà de incloure l'1,5% per cent cultural, si s'escau, d'acord amb l'article 80 de la vigent Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i calculat sobre el pressupost base de licitació.

DOCUMENT NÚM. 5 ESTUDI BÀSIC DE SEGURETAT I SALUT

Lliurament, aprovació i visat del projecte

A la data de lliurament prevista el Projectista remetrà un exemplar complet del Projecte per a la seva revisió i control tècnic per part de la Direcció del Projecte així com per els Organismes competents sobre l'àmbit d'actuació. En funció del resultat d'aquesta revisió, la Direcció del Projecte indicarà al Projectista la realització de les correccions i/o modificacions que s'hagin de considerar, o si s'escau, n'autoritzarà l'edició.

En el cas que existeixin qüestions a esmenar es requerirà la correcció d'aquests en un termini màxim de 10 dies hàbils comptats des de la data de la notificació.

El projecte, una vegada supervisat i aprovat pels serveis tècnics municipals haurà de ser visat pel col·legi oficial corresponent, -les despeses del citat visat aniran a càrrec del projectistes.

Tota la documentació que se lliuri es presentarà per registre d'entrada municipal i d'acord amb vigent procediment administratiu comú.

El projectista lliurarà en format digital amb els fitxers informàtics corresponents al contingut del projecte (*.pdf, *.doc, *.dwg, *.xls, *.bc3, etc).

2.- DIRECCIÓ DE LES OBRES.

Contingut de les prestacions a contractar

La direcció de les obres conforme la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del





Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 i la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

Serveis de direcció facultativa de les obres

El director d'obra és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix el desenvolupament de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, de conformitat amb el projecte que la defineix, les autoritzacions preceptives i les condicions del contracte, amb l'objecte d'assegurar la seva adequació a la finalitat proposada.

Entre altres cometes la direcció d'obra haurà de realitzar les següents funcions:

- Dirigir l'obra, amb assistència a aquesta, tant en tots els aspectes definits pel projecte aprovat, com en la formalització de la documentació tècnica i administrativa necessària, tant per a la formalització de les actes d'inici i recepció, com quantes vegades siguin necessàries per al seguiment de la seva correcta realització d'acord amb el projecte aprovat, i amb especial referència en matèria de seguretat i salut.
- Dur a terme els amidaments necessaris per elaborar la relació valorada per a certificar mensualment l'obra executada, lliurant, dins la primera setmana del mes següent al període que es certifica, la corresponent documentació, amb subjecció als criteris establerts per la direcció de l'execució material de l'obra.
- Informar amb periodicitat mínima quinzenal, i en qualsevol cas sempre que se sol·liciti, sobre la marxa general dels treballs encomanats, emetent informes documentats d'actuacions i incidències, o altres sobre les actuacions realitzades dins del contracte, així com la redacció d'una memòria final a la finalització de les obres.
- Aprovar el pla de gestió de residus de construcció i demolició segons s'estableix en el Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i la gestió de residus de construcció i demolició.
- Emetre informe sobre la comprovació del replanteig.
- Proposar els preus nous o les modificacions que siguin precises amb la suficient antelació per a la seva adequada execució.
- Redacció de projectes modificats si és el cas.
- Resoldre les contingències que es produeixen en l'obra i consignar en el llibre d'ordres i assistències les instruccions precises per a la correcta interpretació del projecte, aportant els detalls constructius i especificacions addicionals necessàries en el termini màxim de set dies des de la sol·licitud del contractista.
- Recolzar a l'Ajuntament enfront de tercers en les gestions a realitzar relatives a les obres.
- Realitzar un mesurament general i la seva corresponent relació valorada en el termini d'un mes des del moment de la recepció de les obres, disposant d'un termini addicional de deu dies per expedir la certificació final. Aquesta certificació final inclourà descripció explicativa, gràfica i documental, definitiva i detallada de les unitats d'obra realment executades.
- **Redactar un informe sobre l'estat de les obres amb les referències de l'article 243.3 de la LCSP dins del termini de quinze dies anteriors al compliment del termini de garantia de les obres.**
- Aportar el llibre d'ordres a l'obra i encarregar-se del seu correcte emplenament per tots els agents intervinents obligats a això.
- Les que determina l'article 12.3 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

La direcció de les obres inclou les següents prestacions:

1. Informes

Els directors d'obra elaboraran els informes escrits que estimi pertinents i que permetin a l'Òrgan de contractació conèixer les incidències que es produeixen en el transcurs dels treballs i, conseqüentment amb elles, aplicar les mesures que legalment li poguessin correspondre.

Com a mínim i sense perjudici dels quals requereixi el desenvolupament de l'obra o les seves modificacions, s'hauran de realitzar els següents informes:

- D'afeccions derivades del replanteig de l'obra.





- De les causes que obliguin a realitzar modificacions rellevants del projecte, ja sigui abans del començament i/o durant l'execució de les obres i de les seves instal·lacions.
- De les reunions de coordinació amb la resta dels membres de la direcció facultativa en els casos que es consideri necessari.
- De l'incompliment reiterat, per part del contractista o qualsevol de les empreses intervinents, de les instruccions impartides.
- De les desviacions de la programació prevista per a l'obra, ja sigui en matèria econòmica o d'incompliment dels terminis establerts en el contracte d'obres.
- De les anotacions realitzades en el Llibre d'ordres i del desenvolupament i resolució d'aquestes, quan per la seva importància o transcendència es consideri oportú.
- De la paralització de l'obra a conseqüència de riscos greus o imminents per a la seguretat de l'obra o de les persones, de les mesures adoptades i del moment de represa dels treballs.
- De les situacions extraordinàries a conseqüència d'un accident greu, molt greu o mortal.
- De les incidències que es produeixin en la finalització d'obra respecte a les inspeccions dels diferents organismes.
- Qualsevol altre que segons el parer del director de l'execució sigui necessari o les circumstàncies de l'obra ho requereixin.
- Qualsevol altre que sigui sol·licitat per l'òrgan de contractació.

2. Documentació

- Acta prèvia de replanteig del projecte.
- Acta aprovació del pla de treball de les obres.
- Acta de comprovació de replanteig.
- Informes sobre incidències esdevingudes durant l'execució de les obres.
- Preus contradictoris conformats i justificats, cas de què es produeixin.
- Tramitar la donada d'alta a Indústria de les instal·lacions
- Certificacions parcials i de final d'obra.
- Certificat de la prova de servei de totes les instal·lacions i mecanismes de comprovació del bon funcionament.

3. Documentació del final de l'obra.

En l'acta de recepció, el director de l'obra haurà d'entregar la documentació de l'obra segons la Llei d'ordenació de l'edificació, formada al manco per:

- Certificat de final d'obra
- Documentació de l'obra realment executada
- Llibre d'incidències
- Llibres d'ordres i assistències

Ha de tramitar-se totes les autoritzacions davant tots els organismes competents i per tant s'haurà d'aportar i disposar la documentació necessària per fer-ho.

Ha de realitzar-se una prova de servei de totes les instal·lacions i mecanismes, i comprovar-ne el bon funcionament.

El director de l'obra lliurarà en format digital amb els fitxers informàtics corresponents al contingut de la documentació de l'obra, actes de les visites, relació valorada de les certificacions, plànols as-built, etc (*.pdf, *.doc, *.dwg, *.xls, *.bc3, etc).

4. Règim de visites direcció de les obres.

Formant part de la direcció facultativa, s'establirà un regim de visites de manera col·legiada amb la direcció de l'execució material i la coordinació de seguretat i salut, que **en cap cas serà inferior a 2 visites setmanals de 2,5 hores.**

CLÀUSULA TERCERA

Pressupost base de Licitació i Valor Estimat del Contracte





El Pressupost base de Licitació de la redacció del projecte i posterior direcció de les obres tenint en compte el temps de durada del contracte és de

Honoraris totals:	7.000,00€
IVA al 21 %	1.470,00€
TOTAL	8.470,00€

1. Redacció del projecte (obres: bàsic, d'execució amb estudi de seguretat i salut inclòs)

Honoraris:	4.500,00€
IVA 21%:	945,00€
Cost Total:	5.445,00€

2. Direcció de les obres:

Honoraris:	2.500,00€
IVA 21%:	525,00€
Cost Total:	3.025,00€

S'inclou en l'import del contracte totes les tasques contractades, amb independència de l'existència de modificacions del projecte, augments d'obra o uns altres, per la qual cosa no s'abonaran quantitats addicionals a les estipulades en el contracte.

S'inclouen tota classe de despeses de l'activitat no sent possible afegir despeses vàries com a dietes, taxes, visats col·legials, quilometratge, etc.

CLÀUSULA QUARTA

Obligacions

Als efectes de determinar les necessitats municipals i per tal de millorar el projecte de conformitat amb les exigències i necessitats demandes pels ciutadans s'estableix una reunió mínima mensual per a la redacció del projecte. Aquestes reunions seran fixades per l'Ajuntament previ requeriment al contractista, pel que fa a la data, hora i lloc, i s'establirà la possibilitat de poder-se celebrar via telemàtica en funció de que la situació actual ho requereixi.

CLÀUSULA CINQUENA

Terminis d'Execució

El **projecte** haurà de ser lliurat amb un termini **de DOS (2) mesos** comptats a partir de la data de la signa del contracte.

El termini de l'encàrrec de la tasca de **direcció** de les obres serà el mateix que el període real de l'execució de les mateixes, comptades des de l'adjudicació del contracte fins a la liquidació de les obres. El termini previst per a l'execució de les obres és **de TRES (3) mesos**.

Habilitació Professional

En cas de que el contractista sia una societat, el representant legal de la mateixa haurà de designar el redactor d'entre d'uns dels professionals de la seva empresa, que haurà d'estar en possessió del títol d'**arquitecte o arquitecte tècnic**, i haurà de presentar còpia compulsada del títol o certificació col·legial que acrediti tal extrem i DNI o fotocopia compulsada del presentant.

En cas que el contractista sigui una persona física, haurà d'estar en possessió del títol d'**arquitecte, o arquitecte tècnic** d'acord amb el que disposa l'art 10.2 a), tenint en compte la naturalesa de l'edifici, d'acord a l'art. 2.1 c) de la Llei 38/1999. de 5de novembre, d'Ordenació de l'Edificació i haurà de presentar còpia compulsada del títol o certificació col·legial que acrediti tal extrem.

Documentació a presentar

Si el licitador convidat és una empresa s'haurà de presentar escriptura de constitució inscrita en el





registre Mercantil i còpia del poder del representant legal de la mateixa i del seu DNI.

Si el licitador convidat és una persona física haurà de presentar fotocòpia compulsada del DNI.

Així mateix s'ha de presentar la declaració responsable prevista a la Base 40 de les Bases d'Execució del Pressupost de 2025.

Causes de resolució

Són causes de resolució les previstes als art. 211 i 313 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Forma de pagament

Pel que fa a la **redacció del projecte** una vegada informat favorablement la seva supervisió i presentat degudament visat pel corresponent col·legi oficial.

Pel que fa a la **direcció de les obres**:

El 90%, dels honoraris d'adjudicació, proporcional al percentatge d'obra certificada, sempre en certificacions alternes.

El 10% restant del honoraris d'adjudicació, a la certificació final de les obres per a la seva liquidació.

Manacor, 01 d'abril de 2026

El Gerent d'Urbanisme

Pedro Puche Andreu

