

Assumpte: Contractació del servei de REDACCIÓ DEL PROJECTE TÈCNIC I DIRECCIÓ DE LES OBRES de reforma dels locals i escal d'accés a la platja de Porto Cristo. TM de Manacor.

Antecedents

En data 8 de juny de 2026, es va presentar informe de l'estat del conjunt d'accés a la platja de Porto Cristo. TM de Manacor.

En data 8 de juliol de 2026, el Gerent del departament d'Urbanisme i Habitatge a emés ordre de tasca per informe d'honoraris.

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 de **reforma dels locals i escal d'accés a la platja de Porto Cristo. TM 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 direcció de les obres de **reforma dels locals i escal d'accés a la platja de Porto Cristo. TM de Manacor.**

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).

El present contracte no és susceptible de fraccionament.

Àmbit d'actuació

L'escala d'accés a la platja de Porto Cristo, concretament la situada enfront del carrer Colom, està construïda amb mares, tant escalons com baranes. El desnivell entre el passeig de la Sirena, que és la part superior i la platja dona com a resultat una escala en dos trams. Aprofitant el desnivell es configuren dos locals, un a nivell de la platja, antigament ocupat pels servis d'auxili de la Creu Roja i l'altra a nivell del passeig entre nivells, amb sostre a nivell del passeig de la sirena. Està construït a base de murs de càrrega i forjats unidireccionals de biguetes. Els suport del llit de l'escala es a base de biguetes de ferro. Els murs de frontis es troben revestits, com tot el passeig amb mamposteria de pedra.

El projecte haurà de contemplar els següents aspectes:

1. Serà necessari dur a terme tots els treballs de topografia necessaris a la correcta definició de les solucions de projecte.
2. L'Ajuntament disposa d'informació cartogràfica actualitzada de la xarxa, que serà verificada i validada pel projectista.
3. Modelització de la xarxa, anàlisi del comportament en funció de la demanda, determinació de les deficiències de funcionament i definició de les mides correctores pertinents.
4. La nova xarxa de distribució d'aigua estarà dotada de tots els elements necessaris al seu correcte funcionament i manteniment, incloses boques de contraïncendis.

INFORME
Número: 2026-3555
Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTPDNW2RLX3RHPA95QW
Verificació: <https://manacor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 7



5. El projecte considerarà tots els serveis existents a l'àmbit en estudi i la seva eventual modificació per tal de no interferir amb la solució tècnica que aquest defineix.
6. Legalització de les instal·lacions a modificar davant els Organismes competents.
7. 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 reglamentaria 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 del projecte.

També s'inclouran en la memòria el termini proposat per a l'execució de l'obra, el període de garantia que no serà inferior a 24 mesos comptats a partir de la recepció de les obres, les eventuais fórmules de revisió de preus, proposta de classificació del Contractista, etc.

Igualment s'indicaran en la memòria les dades recollides i utilitzades, el replantejament, els mètodes de càlcul i els materials a emprar; també es farà referència als 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, integrat o no per diversos parcials, amb expressió dels preus unitaris i dels descomposts, en el seu cas, estat de mesuraments i els detalls precisos per a la seva valoració. Totes les unitats d'obra es desenvoluparan amb el detall suficient com per poder elaborar un preu unitari desglossat.

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.

INFORME
Número: 2026-3555
Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTDQW2RLX3RHPA95QW
Verificació: <https://manacor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 7



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% 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.

En primera aproximació s'estima el Pressupost d'execució Material (PEM) de les obres en estudi en 117.283,20 €. i un Cost per a Coneixement de l'Administració de 168.876,08 €

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).

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

INFORME
Número: 2026-3555 Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTD4NW2RLX3RHPA95QW
Verificació: <https://manacor.eadmanacor.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 7



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 produeixin 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 i d'instal·lacions 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.

INFORME
Número: 2026-3555 Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTPDNW2RLX3RHPA95QW
Verificació: <https://manacor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 7



- 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 1 visita setmanal de 3 hores.

Pressupost base de Licitació i Valor Estimat del Contracte

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

Honoraris totals:	9.422,82€
IVA al 21 %	<u>1.978,79€</u>
TOTAL	11.401,61€

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

Honoraris: 6.595,97€
 IVA 21%: 1.385,15€
 Cost Total: 7.981,12€

2. Direcció de les obres:

Honoraris: 2.826,85€
 IVA 21%: 593,64€
 Cost Total: 3.420,49€

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 varies com a dietes, taxes, visats col·legials, quilometratge, etc.

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

INFORME
 Número: 2026-3555
 Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTDNDW2RLX3RHPA95QW
 Verificació: https://manacor.eadministracio.cat/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 7



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.

Terminis d'Execució

El projecte haurà de ser lliurat amb un termini **de dos 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.

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, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic** i haurà de presentar còpia compulsada del títol o certificació col·legial que acrediti tal extrem i DNI o fotocòpia compulsada del presentant.

En cas que el contractista sigui una persona física, haurà d'estar en possessió del títol d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic i haurà de presentar còpia compulsada del títol o certificació col·legial que acrediti tal extrem.

Tot d'acord amb el que disposa l'art 2.1 c) i art. 10.2 a) de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, de Ordenació de l'Edificació.

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.

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, a la data de la signa digital

L'aparellador municipal

Antonio Puerto Ginard

ANNEX JUSTIFICACIÓ COSTOS DIRECTES I INDIRECTES.

INFORME
Número: 2026-3555 Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTPDNW2RLX3RHPA95QW
Verificació: <https://manacor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 7



HONORARIS PROJECTE DIRECCIÓ DE LES OBRES DE REFORMA DELS LOCALS I ESCAL D'ACCÉS A LA PLATJA DE PORTO CRISTO. TM DE MANACOR.

Exp. 12785/2026

CÁLCULO DE COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS	bruto	días laborables	jornada 8 horas	total coste unitario *
Honorarios técnico responsable	58.440,18	252	2016	28,99
Honorarios otros técnicos colaboradores	45.403,89	252	2016	22,52

* Los costes unitarios se incrementan en un 32% a cargo de la empresa en gastos de Seguridad Social etc.

INFORMES

Calculo de costes directos	coste unitario	horas o días de trabajo	total
Honorarios técnico responsable	38,26	119 horas	4.553,46
Honorarios otros técnicos colaboradores	29,73	15 horas	445,93
Dietas y desplazamientos	60	40 días	2.400,00
Material fungible			200,00
Total costes directos			7.599,40
Calculo de costes indirectos			
Gastos generales empresa		15 %	1.139,91
Beneficio empresarial		6 %	455,96
Total costes indirectos			1.595,87
Otros gastos			
Tramitación y visados			227,55
TOTAL COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS			9.422,82

Costes Directos	2.600,00
Costes Indirectos	1.595,87
Costes Salariales (dentro de Costes Directos)	4.999,40
Otros	227,55

TOTAL 9422,82

Metodo utilizado:

Se han utilizado precios del Convenio de la Construcción (COAATMCA jul 2024) estimando las jornadas necesarias para cada una de las fases del trabajo

Se incluyen también los costes de la Seguridad Social a cargo de la empresa empresarial

INFORME
Número: 2026-3555 Data: 06/07/2026

Codi Validació: 3CJC46MTPD4W2RLX3RHPA95QW
Verificació: https://manacor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 7

