



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE MENOR DE SERVEIS PER A LA REDACCIÓ D'UN PLA DIRECTOR DE RESTAURACIÓ DEL CONVENT DE SANT DOMINGO.

Ajuntament de Pollença

OBJECTE

L'objecte de la contractació és la redacció del Pla Director de Restauració del Claustre del Convent de Sant Domingo. El Pla Director de Restauració desenvoluparà un estudi detallat de la configuració arquitectònica de l'edifici que descrigui la seva realitat geomètrica, la seva evolució històrica i el seu funcionament estructural. Per una altra part detectarà les patologies i les lesions actuals i planificarà i quantificarà les actuacions a realitzar amb la finalitat de recuperar tot el seu valor arquitectònic. Finalment, s'avaluarà el compliment de la normativa vigent i la compatibilitat amb els diferents usos de l'edifici.

JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

L'Ajuntament de Pollença no disposa d'un Catàleg d'elements i espais protegits en vigor. No obstant l'anterior, el claustre de Sant Domingo, degut al seu interès arquitectònic, està recollit a l'inventari que incorpora el Pla Especial del Centre Històric (endavant PECH). En la fitxa del PECH es data la seva construcció en el segle XVIII.

Les obres permeses en el claustre segons el PECH són les destinades a la conservació i restauració.

El claustre és un dels edificis de titularitat municipal més utilitzats per a la realització d'esdeveniments de tot tipus: concerts, mostres de ball, exposicions d'art, fires...

L'estat de conservació del convent de Sant Domingo és del tot deficient conseqüència d'una falta evident de manteniment que s'ha anat prolongant en el temps fins a una situació límit. Les inclemències meteorològiques, la fatiga dels materials i l'ús constant de l'edifici a propiciat l'aparició de diferents patologies que afecten a la seva estabilitat, estanqueïtat i al seu valor artístic-històric. Per a resoldre aquestes patologies és necessari defugir d'un simple manteniment i elaborar un Pla Director de Restauració. El Pla Director de Restauració ha d'establir totes les estratègies i passos a seguir per arribar a l'objectiu de recuperar tot el valor arquitectònic del Convent de Sant Domingo.

DESCRIPCIÓ DEL CONTRACTE:

Els treballs a realitzar consisteixen en la redacció del Pla Director de Restauració del Convent de Sant Domingo en el qual s'estudiarà:

- El valor històric i artístic de l'edifici, la seva evolució històrica i la identificació de les diferents fases de construcció.
- La configuració actual de l'edifici, realitat geomètrica, programa, composició, relacions espacials...
- Els sistemes constructius existents, l'estructura, la materialitat...
- Anàlisi de les lesions, les patologies i les seves deficiències prestacionals actuals.





- El possible programa de l'edifici i proposta de les intervencions mínimes de seguretat i accessibilitat per a la seva utilització.
- Pla d'etapes de restauració. Priorització de les actuacions anuals, quantificades, per a restaurar l'edifici.

La informació anterior s'introduirà a la documentació mínima següent:

- Introducció i metodologia
- Estudi històric
- Estudi geomètric – formal (inclourà aixecament de plànols de l'edifici: plantes, alçats i seccions)
- Anàlisi de l'edifici i el seu entorn
 - o Caracterització: Configuració i sistemes constructius
 - o Detecció de les lesions i patologies existents i les seves causes.
 - o Avaluació prestacional (anàlisi de les normatives vigents (accessibilitat, contra incendis...), anàlisi del funcionament de l'edifici i compatibilitat amb els possibles usos de l'edifici)
- Estudi possibles usos compatibles i condicionament mínims per a la seva utilització.
- Pla d'etapes. Planificació amb priorització temporal i econòmica de les actuacions a realitzar. Es podrà determinar de cada etapa una durada i un pressupost màxim amb els Serveis Tècnics Municipals.

S'haurà de lliurar la documentació en els següents formats:

1. Una còpia completa del Pla Director en format PDF
2. Una còpia de tota la documentació escrita en format editable Word
3. Una còpia de tota la documentació planimètrica en format editable CAD
4. Una còpia de les imatges en format JPJ o PNJ
5. Una còpia de les quantificacions en pressupostos en format editable Excel

Només es podrà presentar la documentació anterior en un altra format si el responsable de contracte ho accepta expressament.

L'Ajuntament no disposa d'un aixecament topogràfic de l'edifici ni de planimetria acotada.

Es realitzarà un seguiment del contracte pel responsable del contracte i pels serveis tècnics municipals. El contractista haurà de realitzar reunions periòdiques de seguiment i informar dels avanços del Pla. S'exigirà un alt grau de detall i coneixement de l'edifici que s'haurà de plasmar en el document el qual haurà de definir i donar resposta a totes les necessitats plantejades.

JUSTIFICACIÓ DE LA INSUFICIÈNCIA DE MITJANS PERSONALS I MATERIALS

L'Àrea d'Urbanisme porta un endarreriment important en la resolució d'expedients principalment per la falta de personal qualificat. L'equip tècnic és insuficient per a resoldre a temps els expedients de llicències, comunicacions prèvies i certificats ja que l'activitat econòmica i dels sector immobiliari a Pollença és molt alta. A més els tècnics municipals realitzen altres tasques com l'atenció al públic, per poder assessorar als tècnics externs i als promotors, i l'elaboració d'informes tècnics relacionats amb el planejament i la contractació pública. Per tant no és viable, sense empitjorar el servei públic actual, la dedicació completa



de tècnics municipals durant el termini d'aquest contracte.

Els treballs a realitzar són específics de rehabilitació i a l'Àrea d'Urbanisme no hi ha tècnics amb una qualificació elevada en rehabilitació i/o restauració que tinguin experiència contrastada en la matèria. Tampoc s'han generat documents o estudis similars a un Pla Director de Restauració. L'Ajuntament tampoc disposa de mitjans apropiats, instruments i programes d'ordinador, per a un estudi acurat d'un edifici d'alt valor patrimonial.

L'Ajuntament no disposa de mitjans personals i materials suficients per a la realització del Pla Director de Restauració del Convent de Sant Domingo.

TIPUS DE CONTRACTE

Contracte menor de serveis.

PROMOTOR I TITULAR DELS TERRENYS:

El promotor i titular de l'edifici on es realitzarà el Pla Director de Restauració és l'Ajuntament de Pollença.

JUSTIFICACIÓ DEL VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Per a determinar el valor estimat s'ha realitzat una estimació dels costos associats a l'execució del contracte. La justificació de costos té la voluntat de verificar la viabilitat del contracte per l'import estimat. Per aquest motiu s'han associat uns costos de recursos materials i personals que es consideren suficients per a l'execució del contracte independentment dels recursos personals i materials que el contractista acabi utilitzant atès a la singularitat i especificitat dels treballs a realitzar, amb la finalitat d'una correcta execució del contracte.

Per l'experiència que té l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament en execució de contractes similars associats per exemple a planejament i el coneixement sobre la càrrega de treball tècnic que suposa la redacció d'aquests documents s'elabora l'estimació que es detalla a continuació.

Pel que fa als mitjans personals, es designa a un tècnic superior en arquitectura a mitja jornada durant 4 mesos i un delineant i un tècnic en topografia.

Arquitecte: 320 h x 33,66€ (segons taula salarial 2024 – conveni)= 10.771,2€

Delineant /topògraf de 1ª: 100h x 16,3€ (segons taula salarial 2024 – conveni)=1.630€

Auxiliar administratiu: 12h x 11,13 € = 133,56€

Total=12.534,76€

Els costos salarials s'han extret de la taula salarial del 2024 del conveni col·lectiu del servei de construcció publicat en el BOIB el 24 de febrer del 2024.

Costos directes	Import €
Costos salarials	12.534,76€
TOTAL	Suma costos directes: 12.534,76€





Costos indirectes	Import €
13% Despeses generals d'estructura	1.629,52 €
TOTAL	Suma costos indirectes: 1.629,52 €
6% Benefici industrial	752,08 €
TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes + Benefici industrial):	14.916,36 €

VALOR ESTIMAT:

El contracte té un valor estimat de 14.916,36 € (sense IVA)

PREU FINAL

El contracte té un preu final de 18.048,8 € (IVA inclòs)

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a les següents aplicacions pressupostàries, en el seu cas:

Anualitat	Aplicació pressupostària	Import
2024	2024 / 0 / 151 / 2279921 / 01	15,341,48
2025	2025 / 0 / 151 / 2279921 / 01	2.707,32

TERMINI D'EXECUCIÓ: Tot i que es calcula el cost dels treballs establint un termini de 4 mesos es considera apropiat establir un termini total de 6 mesos d'execució del contracte atès als períodes festius i a la disponibilitat de l'edifici ja que es un espai constantment utilitzat per a esdeveniments.

JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT, TRAMITACIÓ I FORMA D'ADJUDICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

En aplicació de l'article 118 de la Llei 9/2017, de contractes del sector públic, el contracte es qualifica de menor de serveis ja que el seu import és inferior a 15.000 € (IVA no inclòs).

- SÍ Es sol·liciten 3 pressuposts
- SÍ Publicació al perfil del contractant

Procediment i forma d'adjudicació: adjudicació directa, contracte menor

Criteris de puntuació: el criteri d'adjudicació serà pel preu més baix.

Solvència tècnica mínima: L'adjudicatari ha de disposar d'un arquitecte, que serà el responsable de la redacció i elaboració del Pla Director de Restauració. També haurà d'acreditar que ha realitzat almenys un dels següents documents per a l'administració pública: Pla Director de Restauració, Pla director de Patrimoni o un Catàleg de Patrimoni.

ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ:

L'òrgan de contractació competent el Batle, d'acord en la disposició addicional segona de la LCSP.

LLOC DE PRESTACIÓ: Pollença, Mallorca. L'edifici objecte del Pla Director de Restauració



és el convent de Sant Domingo.

RESPONSABLE DEL CONTRACTE: Bartomeu Antich Garcia.

FORMA DE PAGAMENT DEL PREU:

Es realitzaran dues factures diferents:

La primera, corresponent a l'exercici pressupostari del 2024, tindrà un import del 85% de l'import total del contracte i correspondrà a un primer lliurament que haurà de contenir la informació corresponent als primers 4 punts de la documentació mínima que ha de contenir el Pla Director de Restauració. La documentació i la factura corresponent s'haurà de lliurar abans de dia 20 de desembre del 2024.

La segona, corresponent a l'exercici pressupostari del 2025, tindrà un import del 15% de l'import total del contracte i correspondrà al lliurament final del Pla Director de Restauració. La documentació i la factura corresponent s'haurà de lliurar a la finalització del contracte.

