

Codi Segur de Verificació:
653c2f8b-5c95-4b8b-bbdd-b9512455f2f1
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_29751653
Data d'impressió: 29/10/2026 14:00:43
Pàgina 1 de 8

SIGNATURES
1.- MIREIA SANS CAMPS (SIG) (Cap Serveis al Territori), 26/10/2026 13:58



PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES PER AL CONTRACTE DE SERVEIS DE REDACCIÓ DEL PROJECTE DE LES OBRES DE TRANSFORMACIÓ DE L'ANTIGA RESIDÈNCIA SANT JOSEP EN HABITATGES TUTELATS PER A PERSONES GRANS DE SANTPEDOR Exp.- X2025003238

1. INTRODUCCIÓ	2
2. DEFINICIÓ DEL CONTRACTE	3
2.1.OBJECTE DEL CONTRACTE	3
2.2.ABAST DELS TREBALLS	3
2.2.1. Inspecció i diagnosi inicial	3
2.2.2. Programa funcional i alternatives	4
2.2.3. Desenvolupament tècnic del projecte	4
2.3.CONDICIONANTS URBANÍSTICS I SECTORIALS	4
3. METODOLOGIA I COORDINACIÓ	5
3.1.CONDICIONS GENERALS	5
3.2.FASES DE DESENVOLUPAMENT DELS TREBALLS	5
4. CONTINGUT DELS LLIURAMENTS	6
4.1.FASE 1 — PROJECTE BÀSIC	6
4.2.FASE 2 — PROJECTE EXECUTIU	6
4.3.FORMAT I PRESENTACIÓ	7
5. ESCENARI ECONÒMIC ORIENTATIU GLOBAL DE LES OBRES	7
6. AUTORIA DELS TREBALLS	8

Codi Segur de Verificació:
653c2f8b-5c95-4b8b-bbdd-b9512455f2f1
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_29751653
Data d'impressió: 29/10/2026 14:00:43
Pàgina 2 de 8

SIGNATURES
1.- MIREIA SANS CAMPS (SIG) (Cap Serveis al Territori), 26/10/2026 13:58



1. INTRODUCCIÓ

L'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament de Santpedor ha elaborat un informe en relació a les necessitats de disposar d'habitatges tutelats per a persones grans el qual s'incorpora a l'expedient de contractació i serveix de punt de partida per a l'elaboració dels documents que formaran part de la licitació del servei de redacció del projecte tècnic.

En l'informe es justifica la necessitat d'aquesta tipologia d'habitatge que motiva el present contracte, els objectius que es persegueixen i el programa de necessitats i funcional mínim que cal que incorpori el futur projecte.

També es preveu el model de gestió d'aquest servei prestat per l'Ajuntament i l'anàlisi de les opcions de finançament del mateix.

Tenint en compte aquestes necessitats, l'Àrea de Serveis Socials i l'Àrea de Serveis al Territori de l'Ajuntament van analitzar possibles emplaçaments per a aquests habitatges tutelats en terrenys i/o immobles de titularitat municipal resultant l'Antiga residència Sant Josep un emplaçament idoni.

L'Antiga residència Sant Josep se situa al carrer Monjo núm. 35 al Barri Antic de Santpedor i a l'entorn dels principals equipaments del municipi.

L'edificació data de l'any 1910, d'acord amb la informació que consta a la Seu del Cadastre, però ha estat objecte de diverses intervencions de manteniment i millora al llarg del temps sent la més recent de l'any 2015.

L'any 2014, amb la construcció i posada en funcionament de la nova residència municipal al carrer Salvador Espriu, l'edifici de la Residència Sant Josep entra en desús a excepció de la planta baixa que es destina a aula socioeducativa.

La superfície construïda és d'aproximadament 690 m2 i es troben distribuïts en planta baixa i tres plantes pis en una edificació entre mitgeres amb una única façana.

Urbanísticament, els terrenys són classificats com a sòl urbà consolidat i qualificats de sistema d'equipaments del tipus E4 cultural – religiós.

En el marc dels treballs interns entre les Àrees de Serveis Socials i Serveis al Territori, es va valorar inicialment la capacitat de l'edificació existent i l'adequació urbanística dels sòls al futur ús previst resultant les següents observacions:

- A nivell urbanístic els usos previstos d'habitatges tutelats no s'adeqüen a la tipologia d'equipament E4 cultural – religiós de manera que paral·lelament a la redacció del projecte arquitectònic de transformació de l'antiga residència en habitatges l'Ajuntament redactarà i tramitarà un Pla Especial Urbanístic de modificació dels usos previstos per aquest equipament.
- A nivell de projecte arquitectònic, a partir de l'estudi de viabilitat disponible, es van determinar un nombre d'unitats mínimes necessàries (12 unitats) i es va elaborar una proposta inicial de distribució per a determinar la capacitat d'emplaçament de

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i n

Codi Segur de Verificació:
653c2f8b-5c95-4b8b-bbdd-b9512455f2f1
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_29751653
Data d'impressió: 29/10/2026 14:00:43
Pàgina 3 de 8

SIGNATURES
1.- MIREIA SANS CAMPS (SIG) (Cap Serveis al Territori), 26/10/2026 13:58



les mateixes i valorar la possibilitat d'ampliació de l'edifici per a encabir-les. Com a resultat d'aquest estudi es va detectar la possibilitat d'ampliar la planta segona mitjançant el tancament de l'actual terrat.

És a partir d'aquests antecedents que es conformen condicions per a la redacció del projecte de transformació de l'antiga residència Sant Josep en habitatges tutelats.

2. DEFINICIÓ DEL CONTRACTE

2.1. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la prestació dels serveis tècnics necessaris per a la redacció del projecte bàsic i del projecte executiu de les obres de rehabilitació i transformació de l'antiga residència municipal situada al carrer Monjo, núm. 35, per destinar-la a habitatges tutelats per a persones grans, incloent-hi l'estudi i definició de l'ampliació de l'edifici que resulti necessària i viable.

El projecte haurà de definir de manera completa, coordinada i suficient les obres, justificar el compliment de la normativa aplicable i permetre la seva supervisió, aprovació administrativa i posterior licitació pública.

El programa de referència preveu 12 habitatges tutelats. Aquesta capacitat s'haurà de contrastar amb el programa funcional de Serveis Socials, la normativa sectorial aplicable, les condicions de l'edifici existent i les exigències d'accessibilitat, evacuació, salubritat i habitabilitat.

Queden fora de l'objecte contractual la direcció d'obra, la direcció d'execució, la coordinació de seguretat i salut durant les obres, les legalitzacions posteriors i l'assistència a la fase d'execució.

2.2. ABAST DELS TREBALLS

2.2.1. Inspecció i diagnosi inicial

- Realitzar les visites tècniques i inspeccions visuals sistemàtiques de l'edifici que es requereixin, amb reportatge fotogràfic i identificació de patologies, lesions, humitats, fissures, deformacions i altres indicis rellevants.
- Contrastar l'aixecament planimètric municipal amb la realitat física i verificar dimensions, nivells, cotes, superfícies, distribució i elements constructius. Incorporar les actualitzacions necessàries.
- Analitzar l'estat de conservació dels elements estructurals i constructius, façanes, coberta, tancaments, compartimentacions, fusteries i acabats, així com les instal·lacions existents.
- Valorar la viabilitat de reutilització, adaptació o substitució de les instal·lacions d'electricitat, enllumenat, telecomunicacions, fontaneria, sanejament, ventilació, climatització, aigua calenta i protecció contra incendis; així com de l'ascensor existent.
- Identificar la necessitat de cates, assajos, estudi geotècnic o estudis de materials. En el termini de la fase inicial, l'adjudicatari n'haurà de justificar la necessitat i indicar si

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i n

Codi Segur de Verificació:
653c2f8b-5c95-4b8b-bbdd-b9512455f2f1
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_29751653
Data d'impressió: 29/10/2026 14:00:43
Pàgina 4 de 8

SIGNATURES
1.- MIREIA SANS CAMPS (SIG) (Cap Serveis al Territori), 26/10/2026 13:58



són imprescindibles per completar el projecte.

- Delimitar les limitacions de la diagnosi visual i els riscos que no es puguin confirmar sense proves intrusives o especialitzades.

2.2.2. Programa funcional i alternatives

- Revisar i concretar amb els serveis municipals el programa funcional de Serveis Socials, considerant la tipologia d'habitatges tutelats, l'autonomia personal, la privacitat, la convivència, els espais comuns, el manteniment i les necessitats dels usuaris.
- Analitzar alternatives raonables de distribució i implantació per assolir el programa de referència de 12 habitatges, i justificar la solució recomanada.
- Estudiar la viabilitat de l'ampliació estimada de 53 m² mitjançant el tancament de l'actual terrat de la planta segona, incloent-hi les implicacions urbanístiques, estructurals, constructives, d'accessibilitat, evacuació i instal·lacions.
- Comparar les alternatives, com a mínim, en termes de funcionalitat, compliment normatiu, cost estimat, mantenibilitat, eficiència energètica i afectació a l'edifici existent.
- Presentar la proposta seleccionada a l'Ajuntament abans de desenvolupar el projecte executiu i incorporar-hi les observacions formalment comunicades pel responsable del contracte.

2.2.3. Desenvolupament tècnic del projecte

- Definir les actuacions de rehabilitació, consolidació o reforç estructural que resultin necessàries a partir de la diagnosi i dels càlculs corresponents.
- Desenvolupar la solució arquitectònica, els enderrocs, l'estructura, l'envolupant, la compartimentació, els acabats, les fusteries, els accessos i els elements constructius singulars.
- Projectar les instal·lacions necessàries i coordinar-ne els traçats i espais amb arquitectura i estructura.
- Justificar la seguretat en cas d'incendi, evacuació, accessibilitat universal, salubritat, estalvi d'energia, protecció davant del soroll, seguretat d'utilització i la resta d'exigències aplicables.
- Aplicar sistemes i materials sostenibles per reduir el consum energètic i minimitzar l'impacte ambiental.
- Incorporar criteris de durabilitat, facilitat de manteniment, eficiència energètica, reducció de consum d'aigua i adequació a les necessitats de les persones grans.
- Explorar la possibilitat d'automatitzar certs processos per optimitzar la gestió de les instal·lacions.
- Definir els materials i sistemes constructius amb un grau de precisió suficient per amidar, pressupostar i executar les obres sense indeterminacions indegudes.

2.3. CONDICIONANTS URBANÍSTICS I SECTORIALS

El projecte bàsic haurà d'incloure una anàlisi urbanística que identifiqui el planejament aplicable, els usos admesos, els paràmetres urbanístics, les condicions de protecció patrimonial si n'hi ha i les autoritzacions necessàries. Atès que la redacció i tramitació del

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i n



Pla especial urbanístic queda exclosa d'aquest contracte, l'adjudicatari no haurà de redactar aquest instrument, però sí identificar les seves implicacions per al projecte. La denominació sectorial de l'ús objecte del projecte és habitatges tutelats per a persones grans. El projecte haurà de verificar les exigències sectorials concretes aplicables al model de servei i a la configuració final, en coordinació amb Serveis Socials.

3. METODOLOGIA I COORDINACIÓ

3.1. CONDICIONS GENERALS

A l'inici del contracte, l'adjudicatari presentarà un pla de treball amb calendari, responsables, disciplines, lliuraments i reunions.

Es farà una reunió d'inici i reunions de seguiment vinculades, com a mínim, al lliurament del projecte bàsic i al lliurament del projecte executiu.

L'adjudicatari designarà una persona responsable de coordinació i interlocució amb l'Ajuntament.

Els acords que afectin el programa, la solució, el cost, el termini o l'abast quedaran documentats per escrit.

L'adjudicatari prepararà la documentació tècnica per a les consultes amb companyies de serveis o organismes que siguin necessàries dins l'abast del projecte. Les comunicacions formals que corresponguin a l'Ajuntament les trametrà l'Ajuntament, llevat d'instrucció expressa en sentit diferent.

Qualsevol prestació addicional no prevista en aquest plec requerirà la tramitació que legalment correspongui; no es considerarà inclosa automàticament.

L'Ajuntament aportarà documentació disponible de l'aixecament planimètric de l'edificació actual en format CAD la qual haurà d'estar contrastada per l'adjudicatari i incorporarà tota aquella informació necessària per al desenvolupament de l'encàrrec.

3.2. FASES DE DESENVOLUPAMENT DELS TREBALLS

Per al desenvolupament dels treballs es preveuen les fases següents:

Fase	Actuació Contractual	Durada	Tipus de Temps	Responsable Principal
FASE 1 – PROJECTE BÀSIC	Redacció i lliurament del Projecte Bàsic	3 mesos	Temps Redacció	Adjudicatari
	Comprovació municipal d'encaix i proposta	1 mes	Tramitació/ Revisió	Ajuntament
FASE 2 – PROJECTE EXECUTIU	Redacció i lliurament del Projecte Executiu	2 mesos	Temps Redacció	Adjudicatari
	Informe de supervisió del Projecte Executiu	2 mesos	Tramitació/ Supervisió	Ajuntament / Supervisor



	Tramitació de l'Aprovació Inicial	1 mes	Tramitació Adm.	Ajuntament
	Ajustos finals per supervisió/informació pública	1 mes	Temps Redacció	Adjudicatari
	VIGÈNCIA TOTAL DEL CONTRACTE	10 mesos		

4. CONTINGUT DELS LLIURAMENTS

Cal presentar la documentació ajustada al que estableix 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; el Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques en tot allò que no s'oposi a la nova llei; el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995 de 13 de juny); la Llei 3/2007, del 4 de juliol, de l'obra pública; la Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació i el Real Decret 314/2006 pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació; i la resta de la normativa aplicable.

La no inclusió de qualsevol part de la documentació s'ha d'acordar amb l'Ajuntament, el qual també ha de decidir els lliuraments parcials a realitzar.

El projecte d'edificació redactat haurà de garantir la concordança entre memòria, plànols, amidaments i plec de condicions per tal de garantir una licitació òptima amb la constructora i evitar, d'aquesta manera, contradictoris.

4.1. FASE 1 — PROJECTE BÀSIC

- Memòria descriptiva i justificativa de la intervenció, amb antecedents, diagnosi, programa funcional i criteris de disseny.
- Estudi d'alternatives i justificació de la solució escollida, incloent-hi la viabilitat de l'ampliació.
- Plànols d'emplaçament, estat actual, enderrocs, proposta, distribució, superfícies, seccions, alçats, accessos i accessibilitat.
- Justificació urbanística i relació de condicionants, autoritzacions i informes sectorials necessaris.
- Descripció preliminar de les actuacions estructurals i de les instal·lacions.
- Justificació del compliment normatiu exigible al projecte bàsic.
- Pressupost estimat per capítols, amb hipòtesis, exclusions i riscos que puguin afectar el cost.
- Relació d'estudis, assajos i comprovacions pendents per completar el projecte executiu.

4.2. FASE 2 — PROJECTE EXECUTIU

- Memòria descriptiva, constructiva i justificativa, amb annexos de càlcul i justificació de les exigències normatives aplicables.

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2025003238
Codi Segur de Verificació: 653c2f8b-5c95-4b8b-bbdd-b9512455f2f1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_29751653 Data d'impressió: 29/10/2026 14:00:43 Pàgina 7 de 8		SIGNATURES 1.- MIREIA SANS CAMPS (SIG) (Cap Serveis al Territori), 26/10/2026 13:58



- Plànols complets i coordinats d'arquitectura, enderrocs, estructura, detalls constructius, instal·lacions, sectorització, evacuació, accessibilitat i elements singulars.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui legalment, amb la valoració econòmica integrada al pressupost.
- Estudi de gestió de residus de construcció i demolició i mesures ambientals aplicables.
- Plec de prescripcions tècniques de les obres, incloent-hi requisits de materials, execució, control de qualitat, proves i recepció.
- Estat d'amidaments detallats, desglossats i traçables, amb criteris de mesurament i llistats auxiliars.
- Quadres de preus núm. 1 i núm. 2, justificació de preus i pressupost per capítols i partides.
- Pressupost d'execució material (PEM), despeses generals, benefici industrial, pressupost abans d'IVA, IVA i total amb IVA, amb les bases de càlcul identificades.
- Programa orientatiu de desenvolupament de les obres i estimació de la seva durada.
- Relació d'autoritzacions, informes i legalitzacions necessaris, identificant les que resten fora de l'abast del contracte.

4.3. FORMAT I PRESENTACIÓ

La documentació es lliurarà en format digital, degudament indexada, amb noms de fitxer coherents, numeració de plànols, data i versió.

- Projecte bàsic i projecte executiu en PDF, amb índex navegable i signatura electrònica quan correspongui.
- Plànols en PDF i en format editable CAD, o format interoperable acordat amb l'Ajuntament.
- Pressupost en format BC3 i, si s'estableix expressament, en el format del programari de pressupostos utilitzat per l'Ajuntament.
- Memòries i annexos en format editable DOCX/XLSX o format obert equivalent, a més del PDF final.
- Un exemplar en paper en format DIN A3, horitzontal i enquadernat, per a cadascuna de les fases. Si l'Ajuntament decideix prescindir-ne, ho comunicarà formalment abans del lliurament.

Els fitxers editables no hauran de contenir contrasenyes ni referències externes trencades que n'impedeixin l'obertura o reutilització.

5. ESCENARI ECONÒMIC ORIENTATIU GLOBAL DE LES OBRES

D'acord amb el pressupost de referència que s'ha elaborat des de l'Àrea de Serveis al territori s'estima un pressupost d'execució material de les obres de transformació i ampliació de l'edifici de l'antiga residència en una forquilla en funció del grau d'intervenció en l'edifici existent amb o sense afectació de les l'estructura de entre 361.307,80 € i 486.657,64 € que correspon a un pressupost global de les obres amb IVA desglossat de la següent manera:

Plaça Gran U d'Octubre, 4 · 08251 Santpedor
Tel. 93 827 28 28 · Fax 93 832 16 08
www.santpedor.cat · santpedor@santpedor.cat
f t i n



			SENSE AFECTACIÓ ESTRUCTURAL		AMB AFECTACIÓ ESTRUCTURAL	
TIPUS INTERVENCIÓ	PLANTES	SUP	SUP	PEM	SUP	PEM
REHABILITACIÓ	P0	218	693	313.374,60 €	693	438.724,44 €
	P1	193				
	P2	140				
	P3	115				
	P4	27				
OBRA NOVA	P2	53	53	47.933,20 €	53	47.933,20 €
Pressupost d'execució material (PEM)				361.307,80 €		486.657,64 €
Despeses generals (13%)				68.648,48 €		92.464,95 €
Benefici industrial (6%)						
Pressupost d'execució per contracte (PEC)				429.956,28 €		579.122,59 €
IVA (21%)				90.290,82 €		121.615,74 €
Pressupost orientatiu de les obres amb IVA				520.247,10 €		700.738,34 €

6. AUTORIA DELS TREBALLS

Els documents objecte del present encàrrec seran signats pel/per la tècnic/a redactor/a, en la seva qualitat d'Autor/a, en possessió de la titulació acadèmica i professional habilitant d'arquitecte o tècnic competent.

Mireia Sans Camps
Cap del servei al Territori
(signat i datat electrònicament)