



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Núm Expedient: X2025003298 / COBS2025000049

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A) ANTECEDENTS

El POUM preveu al llarg de la Ronda Nord, la implantació d'una àrea d'activitats econòmiques periurbana, que es concreta en dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, el SUD-01a Cubells i el SUD-01b Cubells, ambdós límits entre sí, i delimitats pels principals elements territorials de Cubells, l'antic camí de Sant Feliu a S'Agaró al sud, el camí del Turó d'en Ribas a l'oest, la riera de Sant Pol al nord, i les explotacions agrícoles que encara es conserven a l'est.

Entre els anys 2009 i 2010, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va encarregar els treballs tècnics per al desenvolupament de les previsions del POUM a l'àmbit dels dos sectors de Cubells. Aquests treballs van consistir en una Modificació puntual del POUM i en la redacció dels dos plans parcials, corresponents als sectors SUD-01a) i SUD-01b), amb els respectius projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Malgrat aquest important esforç, cap dels documents esmentats no es va arribar a tramitar mai.

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de gener del 2021 (DOGC núm. 8341 del 15.02.2021), en el seu article 42 relatiu a l'àmbit del nucli de Sant Feliu de Guíxols, en el seu apartat 3r estableix:

Àmbits del nord

Es recomana, pel que fa als sectors industrials que han de completar la ronda nord del nucli i millorar la integració paisatgística de l'antic camí de Platja d'Aro, que es puguin ampliar i desenvolupar obtenint una peça per activitat amb major entitat per a aquest sistema urbà.

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té com a una de les prioritats estratègiques l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi, i considera la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques com a un dels seus eixos principals. En els últims anys s'ha constatat la manca de sòl per activitats econòmiques, sobretot pel que fa a parcel·les mitjanes i grans degudament condicionades per donar resposta a les necessitats de trasllat d'activitats existents mal ubicades, o situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament.

Des de l'àrea de planejament de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols es van efectuar diferents estudis en relació als sectors d'activitat econòmica situats a la zona nord del municipi, estudis que van culminar l'any 2023 amb la redacció de la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023, on es formulava de manera indicativa una proposta d'ordenació que plantejava l'ampliació de l'àmbit en concordança amb la recomanació del PDURSNS_LG, considerava els aspectes ambientals i d'encaix territorial, definia l'estructura general de l'ordenació i les seves característiques, en el marc d'una necessària modificació del POUM.

Agafant com a punt de partida els estudis previs elaborats l'any 2023, l'Ajuntament vol impulsar el desenvolupament urbanístic del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols, partint d'una anàlisi prèvia que li permeti valorar la seva viabilitat tècnica, econòmica i ambiental, tot disposant d'una visió de conjunt que permeti adoptar les decisions sobre l'oportunitat del seu desenvolupament i defineixi el marc urbanístic que caldrà seguir per la seva concreció.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

B) OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte consisteix en l'elaboració del “**Treballs complementaris d'anàlisi i estudis previs a l'Estudi urbanístic per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols Lots 1, 2, 3 i 4**”.

C) DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte per a cadascun dels lots es relaciona a continuació:

Lot 1: 6 setmanes a partir de la signatura del contracte;

Lot 2: 4 mesos a partir de la signatura del contracte;

Lot 3: 4 mesos des de l'entrega per part de l'Ajuntament del document resultant del Lot 1 a l'adjudicatari del Lot 3;

Lot 4: 4 mesos des de l'entrega per part de l'Ajuntament de la documentació resultant del Lot 3 a l'adjudicatari del Lot 4.

En total es preveu que el contracte tingui una durada màxima de 9,5 mesos.

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Lot 1:

Divisió: 71000000-8

Grup: 71220000-6

Categoria: 71222200-1

Codi CPV: 71222200-1 - Serveis de cartografia de zones urbanes

Lot 2:

Divisió: 71000000-8

Grup: 71300000-1

Categoria: 71313430-8

Codi CPV: 71313440-1 - Serveis d'avaluació d'impacte ambiental (EIA) per a la construcció

Lot 3:

Divisió: 71000000-8

Grup: 71400000-2

Categoria: 71410000-5

Codi CPV: 71410000-5 - Serveis d'urbanisme

Lot 4:

Divisió: 71000000-8

Grup: 71200000-0

Categoria: 71241000-9

Codi CPV: 71241000-9 - Estudis de viabilitat, serveis d'assessorament, anàlisis

Les diferents tasques a realitzar, separades per lots, requereixen d'empreses especialitzades en cadascuna d'elles, alhora l'Ajuntament té interès en obrir el ventall d'empreses especialistes en cada àmbit que es puguin presentar, és per això que es limiten els lots adjudicables a un mateix licitador a un.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

E) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL, I ECONÒMICA I FINANCERA

Ateses les característiques del contracte es proposa aplicar els següents criteris de solvència econòmica i tècnica previstos a la Llei de Contractes de les administracions públiques (articles 87 i 90).

a) Solvència econòmica i financera.

La mínima legalment establerta.

b) Solvència tècnica o professional.

LOT 1: Elaboració base topogràfica.

Empresa especialista en topografia i cartografia: Disposarà de personal amb títol universitari d'enginyeria, llicenciatura o grau en disciplines vinculades amb la topografia, la cartografia, la geografia, o qualsevol altra titulació equivalent l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte. L'empresa acreditarà una experiència mínima de 3 anys en aquest tipus de treballs presentant una relació dels serveis o treballs realitzats per a l'Administració o empreses privades, que inclogui l'objecte, import mínim del 70% del VEC del lot corresponent, dates i destinatari. S'haurà d'haver executat com a mínim dos contractes d'igual o similar naturalesa al que constitueix l'objecte del contracte.

LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.

Empresa especialista amb estudis ambientals i de paisatge: Disposarà de personal amb títol universitari en ciències ambientals, geografia o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte. L'empresa acreditarà una experiència mínima de 3 anys en treballs ambientals i de paisatge vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic, presentant una relació dels serveis o treballs realitzats per a l'Administració o empreses privades, que inclogui l'objecte, import mínim del 70% del VEC del lot corresponent, dates i destinatari. S'haurà d'haver executat com a mínim un contracte d'igual o similar naturalesa al que constitueix l'objecte del contracte, és a dir un Estudi Ambiental Estratègic de figures de planejament general o derivat.

LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.

Empresa especialista en xarxes de serveis i infraestructures urbanes: Disposarà de personal amb títol universitari en enginyeria, arquitectura o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte. L'empresa acreditarà una experiència mínima de 3 anys en projectes d'infraestructures i serveis urbanístics vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic, presentant una relació dels serveis o treballs realitzats per a l'Administració o empreses privades, que inclogui l'objecte, import mínim del 70% del VEC del lot corresponent, dates i destinatari. S'haurà d'haver executat com a mínim un contracte d'igual o similar naturalesa al que constitueix l'objecte del contracte, és a dir un Projecte d'Urbanització de figures de planejament derivat.

LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

Empresa especialista en viabilitat econòmica i financera del planejament: Disposarà del personal amb títol universitari en economia, arquitectura o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte. L'empresa acreditarà una experiència mínima de 3 anys en estudis econòmics i de viabilitat vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic, presentant una relació dels serveis o treballs realitzats per a l'Administració o empreses



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

privades, que inclogui l'objecte, import mínim del 70% del VEC del lot corresponent, dates i destinatari. S'haurà d'haver executat com a mínim un contractes d'igual o similar naturalesa al que constitueix l'objecte del contracte, és a dir un Estudi de viabilitat econòmica de figures de planejament general o derivat

F) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

a) Justificació dels criteris escollits per l'adjudicació del contracte.

S'han determinat 2 criteris per a l'adjudicació del contracte, uns per aquells treballs que no s'han considerat com a treballs de caràcter intel·lectual d'acord amb l'establert a la LCSP, el LOT 1, i un altres per aquells que sí que s'han considerat com a tals, el LOTS 2, 3 i 4.

Per aquells no considerats de caràcter intel·lectual s'han establert els següents criteris de valoració automàtica (Lot1):

- a) Reducció del termini: fins a 75 punts.
- b) Preu: fins a 25 punts.

Es considera d'especial rellevància la reducció del termini de presentació dels treballs, per quan el Lot 1 és necessari per l'execució de la resta de treballs, de manera que una reducció en el seu termini d'entrega, redueix també els terminis de finalització del present contracte, i per tant d'entrega de la resta de Lots.

Per aquells considerats de caràcter intel·lectual s'han establert els següents criteris:

De valoració automàtica. Fins a 55 punts.

- a) Preu: fins a 15 punts.
- b) Experiència professional del tècnic/a responsable del treball: fins a 20 punts.
- c) Personal tècnic adicional adscrit al contracte: fins a 15 punts.
- d) Reducció de terminis: fins a 5 punts.

Que depenen d'un judici de valor. Fins a 45 punts.

- a) Plantejament conceptual: fins a 25 punts.
- b) Organització, metodologia: fins a 10 punts.
- c) Programa de treball: fins a 10 punts.

b) Criteris d'adjudicació.

b.1.

LOT 1: Elaboració base topogràfica.

CRITERIS DE VALORACIÓ AUTOMÀTICA

- a) Reducció del termini d'execució dels treballs: 75 punts.
- b) Preu: 25 punts.

La reducció del termini es valorarà segons la següent fórmula (la reducció del termini s'expressarà en dies):

$$\text{Punts} = \frac{\text{PuntuacióMàxima} \times \text{TerminiMésCurt}}{\text{TerminiValorat}}$$

L'oferta econòmica es valorarà segons la següent fórmula:



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

$$POi = \text{MaxP} \times \frac{(PBL - Oi)}{(PBL - MO)} = \text{MaxP} \times \frac{BOi}{BMO}$$

POi: Puntuació de l'oferta valorada

MaxP: Puntuació màxima

PBL: Pressupost base de licitació

Oi: Oferta a valorar

MO: Millor oferta

BOi: Baixa de l'oferta a valorar.

BMO: Baixa de la millor oferta.

Tenint en compte les característiques i l'objecte dels treballs a contractar, s'estableix un topall màxim del 15% de baixa del preu, als efectes de considerar l'oferta econòmica en la valoració del present plec. La part de baixa que superi aquest llinar no puntuarà.

Es considera oportú establir aquest llinar per evitar les baixes temeràries, aquests estudis d'anàlisi que s'han de dur a terme avaluaran la viabilitat, des de diferents vectors, de desenvolupament d'uns sectors urbanitzables ja qualificats pel planejament general, així com d'aquelles modificacions que serien necessàries per garantir aquesta viabilitat. Aquests estudis per tant acabaran fonamentant i justificant les decisions que es prenguin en el marc de la futura modificació puntual del POUM en aquest àmbit que dugui a terme l'Ajuntament, una rebaixa del preu superior al llinar establert del 15% es considera que pot afectar a la qualitat del treball, i no es considera tècnicament viable dur a terme aquest treballs amb la qualitat adequada per un preu inferior.

b.2.

LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.

LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics

LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

Atenent que els treballs d'aquests lots fan referència a serveis de caràcter intel·lectual, i d'acord amb l'article 145.4, 2n paràgraf de la LCSP, els criteris de valoració relatius a la qualitat del servei han de suposar com a mínim el 51 % dels criteris de valoració.

D.2.1.CRITERIS DE VALORACIÓ AUTOMÀTICA (fins a 55 punts):

- a) Preu: fins a 15 punts
- b) Experiència professional del tècnic/a responsable del treball: fins a 20 punts
- c) Personal tècnic adicional adscrit al contracte fins a 15 punts
- d) Reducció de terminis: fins a 5 punts

Preu (fins a 15 punts)

L'oferta econòmica es valorarà d'acord amb la següent equació:



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

$$POi = \text{MaxP} \times \frac{(PBL - Oi)}{(PBL - MO)} = \text{MaxP} \times \frac{BOi}{BMO}$$

POi: Puntuació de l'oferta valorada

MaxP: Puntuació màxima

PBL: Pressupost base de licitació

Oi: Oferta a valorar

MO: Millor oferta

BOi: Baixa de l'oferta a valorar.

BMO: Baixa de la millor oferta.

Tenint en compte les característiques i l'objecte dels treballs a contractar, s'estableix un topall màxim del 15% de baixa del preu, als efectes de considerar l'oferta econòmica en la valoració del present plec. La part de baixa que superi aquest llindar no puntuarà.

Es considera oportú establir aquest llindar per evitar les baixes temeràries, aquests estudis d'anàlisi que s'han de dur a terme avaluaran la viabilitat, des de diferents vectors, de desenvolupament d'uns sectors urbanitzables ja qualificats pel planejament general, així com d'aquelles modificacions que serien necessàries per garantir aquesta viabilitat. Aquests estudis per tant acabaran fonamentant i justificant les decisions que es prenguin en el marc de la futura modificació puntual del POUM en aquest àmbit que dugui a terme l'Ajuntament, una rebaixa del preu superior al llindar establert del 15% es considera que pot afectar a la qualitat del treball, i no es considera tècnicament viable dur a terme aquest treballs amb la qualitat adequada per un preu inferior.

Experiència professional de l'autor redactor i coordinador del treball fins a 20 punts

El procediment que es descriu en aquest apartat, s'aplicarà, de manera individual, a l'Autor redactor i coordinador del treball.

L'experiència de l'Autor redactor es valora mitjançant el nombre de treballs similars, on ha participat desenvolupant el mateix càrrec i s'acreditarà en base a la presentació del corresponent currículum vitae que haurà de contenir una relació dels treballs realitzats en els darrers 5 anys, relacionats amb l'objecte del contracte on es detallin aquelles participacions. S'ha considerat un període de 5 anys, superior al mínim establert per la LCSP, pel fet que es tracta de treballs molt específics i que difereixen de la pràctica habitual de les professions requerides per desenvolupar aquests treballs, d'aquesta manera es vol facilitar la competència i que es pugui presentar el major nombre d'empreses licitadores en aquest procés.

Concretament es relacionaran i acreditaran un màxim de 4 treballs similars: el primer treball relacionat i degudament acreditat es valorarà com a solvència tècnica i es procedirà a valorar la resta de treballs (fins a un màxim de 3 més) que compleixin els requisits per poder ser puntuats (si és el cas).

Tant la solvència com la resta de treballs ofertats s'hauran d'acreditar en el moment que es requereixi la documentació prèvia a l'adjudicació.

La puntuació s'obtindrà d'acord amb el barem següent:

Lot 2. Redacció de treballs ambientals i de paisatge:

- Participació en 3 Estudis Ambientals Estratègics de figures de planejament general o derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (20,0 punts)
- Participació en 2 Estudis Ambientals Estratègics de figures de planejament general o derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)
- Participació en 1 Estudi Ambiental Estratègic de figures de planejament general o derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (5,0 punts)



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Lot 3. Redacció de treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics:

- Participació en 3 Projectes d'Urbanització de figures de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (20,0 punts)
- Participació en 2 Projectes d'Urbanització de figures de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)
- Participació en 1 Projectes d'Urbanització de figures de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (5,0 punts)

Lot 4. Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

- Participació en 3 Estudis de viabilitat econòmica de figures de planejament general o derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (20,0 punts)
- Participació en 2 Estudis de viabilitat econòmica de figures de planejament general o derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)
- Participació en 1 Estudis de viabilitat econòmica de figures de planejament general o derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (5,0 punts)

Els treballs no acreditats degudament o que no compleixin els requeriments anteriors, no seran objecte de valoració.

Personal tècnic adicional adscrit al contracte fins a 15 punts

Adicionalment a l'obligatorietat que l'estudi estigui subscrit i coordinat per un tècnic amb la titulació indicada en el present plec, es puntuarà l'adscripció i integració en l'equip de treball de personal per a executar les tasques previstes, amb les següents titulacions, o titulacions anàlogues:

Lot 2. Redacció de treballs ambientals i de paisatge:

- Titulació universitària en Ciències Ambientals,
- Titulació universitària en Geografia,
- Titulació universitària en Biologia,
- Professional amb coneixements avançats en sistemes d'informació geogràfica (SIG).

Lot 3. Redacció de treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics:

- Titulació universitària en enginyeria de Camins Canals i Ports,
- Titulació universitària en Enginyeria d'obra pública,
- Titulació universitària en Enginyeria o Enginyeria tècnica Industrial,
- Titulació universitària en Arquitectura,
- Titulació universitària en Arquitectura tècnica.

Lot 4. Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

- Titulació universitària en economia
- Titulació universitària en ciències socials
- Titulació universitària en dret
- Titulació universitària en arquitectura o arquitectura tècnica

L'experiència professional del personal tècnic adicional que participaran en la redacció de l'estudi, es valorarà en base a la presentació del corresponent currículum vitae que haurà de contenir una relació dels treballs realitzats en els darrers 5 anys, relacionats amb l'objecte del contracte, on es detalli la seva participació. De la mateixa manera que s'ha exposat a l'apartat anterior la consideració d'un període de 5 anys, donada l'especificitat dels treballs ha de facilitar la competència i per tant que es presenti un major nombre d'empreses licitadores.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

L'adscripció al contracte de personal tècnic addicional, no eximeix al tècnic projectista de dur a terme aquestes tasques.

Tant la solvència com la resta de treballs ofertats s'hauran d'acreditar en el moment que es requereixi la documentació prèvia a l'adjudicació.

Concretament es relacionaran i acreditaran, per cada lot, un màxim de 2 tècnics addicionals que, com a mínim, hagin participat en dos treballs similars al què acredita l'experiència professional de l'autor, d'acord amb aquest plec. No es tindran en compte els treballs presentats pel compliment de la solvència per l'empresa per a la valoració d'aquest apartat.

La puntuació s'obtindrà d'acord amb el barem següent:

- Adscripció al contracte de 2 tècnics addicionals (15,0 punts)
- Adscripció al contracte d'1 tècnic addicional (10,0 punts)

Els treballs no acreditats degudament o que no compleixin els requeriments anteriors, no seran objecte de valoració.

De cara a la qualitat tècnica dels diferents estudis que s'estan encarregant, es considera important la col·laboració en la seva redacció de personal adscrit al contracte amb perfils variis i experiència contrastada. L'aportació de diferents punts de vista complementarà i aportarà major qualitat al resultat final de l'anàlisi, que per cadascun dels lots avaluaran diferents vectors dins el marc del seu àmbit competencial.

Per la reducció del termini d'execució del contracte sense cost addicional fins a 5 punts

Per la reducció del termini d'execució del contracte de serveis sobre el termini establert per als diferents lots, punts per cada setmana de reducció (sense cost), degudament justificada amb la presentació d'una planificació temporal.

La planificació ofertada que justifiqui la reducció del termini s'haurà d'acreditar en el moment que es requereixi la documentació prèvia a l'adjudicació.

La puntuació s'obtindrà d'acord amb el barem següent:

- 3 setmanes de reducció, justificades a la planificació temporal (5 punts)
- 2 setmanes de reducció, justificades a la planificació temporal (2 punts)
- 1 setmanes de reducció, justificades a la planificació temporal (1 punt)
- 0 setmanes de reducció, justificades a la planificació temporal (0 punts)

D.2.2. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ QUE DEPENEN D'UN JUDICI DE VALOR. FINS A 45 PUNTS.

La valoració es farà en base a la proposta tècnica/ documentació escrita presentada per l'equip redactor, per cadascun dels lots. Aquesta documentació tindrà forma de memòria, què caldrà redactar seguint els apartats que es descriuen a continuació.

L'extensió total de la memòria no superarà les 8 pàgines en format A4, incloent-hi imatges i gràfics (tipus de lletra Arial 11, interlineat simple).

La puntuació es farà conforme al contingut de cada apartat.

S'estableix com a llindar mínim de qualitat l'obtenció de 30 punts en la proposta avaluable mitjançant criteris sotmesos a judici de valor. Les ofertes que no assoleixin aquest mínim de 30 punts es consideraran tècnicament i qualitativament insuficients, i seran excloses del procediment.

Respecte dels licitadors exclosos per aquest motiu, no es procedirà a l'obertura del sobre que conté els criteris avaluables mitjançant fórmules automàtiques.

La Proposta tècnica estarà subdividida en els apartats següents:

1.- Plantejament conceptual (25punts).



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Es presentarà una memòria descriptiva de l'execució dels treballs que demostrï el coneixement i la comprensió de l'àmbit on s'actua, de l'objecte de l'encàrrec, de les seves especificitats i de les tasques a desenvolupar, així com la identificació de les singularitats i dels punts crítics del mateix tot apuntant propostes de solucions.

Es valorarà el coneixement de l'àmbit d'actuació a desenvolupar, identificant els aspectes més important o problemàtics així com posant de manifest aquells punts crítics de l'estudi a realitzar i les mesures generals que es proposa per tal d'assolir els objectius generals del treball.

Sistemàtica de valoració Punts

Proposta ben detallada i totalment particularitzada per aquest cas	25 punts
Proposta correcta però sense acabar de particularitzar	15 punts
Proposta bàsica, amb manca de detalls o algunes incoherències	7 punts
Proposta no rellevant, genèrica, sense cap detall o incoherent	0 punts

2.- Organització, metodologia (fins 10 punts)

Es presentarà la metodologia que s'adoptarà en la redacció de l'estudi corresponent a cada lot, amb expressa referència a la composició i organització de l'equip que hi intervindrà, identificant únicament les àrees de coneixement i/o rols (que podrà desenvolupar un o més tècnics dels que s'acabin adscriuint al contracte), les figures i la seva jerarquia. En aquesta documentació en cap cas es podrà relacionar les àrees de coneixement, rols, figures, o jerarquia, amb personal tècnic addicional adscrit al contracte. No es podrà incloure cap dada ni referència que inclogui informació dels criteris valorables en el sobre C (criteris automàtics).

Es puntuarà tenint en compte la composició i l'organització de l'equip tècnic proposat, en relació a les característiques del treball, la descripció i contingut de les funcions i responsabilitats dels seus membres amb la finalitat d'assegurar la qualitat del servei i els sistemes de treball.

Sistemàtica de valoració Punts

Equip complert amb dedicacions adequades, descripcions de les tasques concretes, relacions i responsabilitats ben definides.	10 punts
Equip correcte amb dedicacions adequades, descripcions de les tasques genèriques, sense concretar responsabilitats.	7 punts
Equip bàsic, amb dedicacions insuficients manca de descripció de les tasques o concreció de responsabilitats.	4 punts
Sense informació sobre dedicacions, descripció de tasques ni concreció de responsabilitats.	0 punts

3 Programa de treball (fins a 10 punts).

Es proposarà el pla de treball per a l'execució de les tasques de redacció de l'estudi de cada lot, on es detallarà la seva planificació sense indicar la temporalitat, identificant les principals etapes, marcant les fites de major importància, i especificant tots els aspectes que es considerin crítics.

Es puntuarà el programa de treball proposat pel licitador valorant la seva coherència.

Sistemàtica de valoració Punts

Proposta ben detallada i totalment particularitzada per aquest cas, coherent amb els rendiments plantejats, totalment justificats	10 punts
Proposta correcta però sense acabar de particularitzar, sense justificar totalment els rendiments bàsics o essent aquests incoherents amb la planificació	7 punts
Proposta bàsica, amb manca de justificacions, sense rendiments	4 punts
Proposta no rellevant, genèrica, o sense justificació	0 punts



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

c) Condicions especials d'execució.

No se'n preveuen.

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

Import base (sense IVA)	43.500,00 €
LOT 1: Elaboració base topogràfica	10.000,00 €
LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.	11.000,00 €
LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.	13.500,00 €
LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat	9.000,00 €

Import de l'IVA	9.135,00 €
LOT 1: Elaboració base topogràfica	2.100,00 €
LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.	2.310,00 €
LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.	2.835,00 €
LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat	1.890,00 €

Pressupots base de licitació (IVA inclòs)	52.635,00 €
LOT 1: Elaboració base topogràfica	12.100,00 €
LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.	13.310,00 €
LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.	16.335,00 €
LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat	10.890,00 €

Determinació del preu: Tant alçat

Finançament: *Aplicació 03 15101 22702 Estudis, valoracions i peritatges Planejament.*

- Núm. operació: 920250003924 (Lot 1)
- Núm. operació: 920250003926 (Lot 2)
- Núm. operació: 920250003927 (Lot 3)
- Núm. operació: 920250003928 (Lot 4)

Expedient d'abast plurianual: NO

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte (VEC) és de 43.500,00 €

I) NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té com a una de les prioritats estratègiques l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi, i considera la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques com a un dels seus eixos principals. En els últims anys s'ha constatat la manca de sòl per activitats econòmiques, sobretot pel què fa a parcel·les mitjanes i grans degudament condicionades per donar resposta a les necessitats de trasllat d'activitats existents mal ubicades, o situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament. La finalitat d'aquests estudis i per tant del contracte és que l'Ajuntament disposi en primer terme d'un imatge real de la situació física dels terrenys,



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

propietats, edificacions, instal·lacions i serveis existents a l'àmbit dels sectors urbanitzables de la vall de Cubells (Lot 1), així com dels estudis ambientals, (Lots 2) que permetin un anàlisi de tots els condicionants que influeixin en la materialització de les previsions del planejament general, de manera que es pugui acabar concretant un document que serveixi per a la presa de decisions en relació al desenvolupament urbanístic del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols, de manera eficaç, eficient, i que alhora aportï garanties pel què fa al resultat del procés, identificant possibles obstacles així com les estratègies per a la seva superació. Aquests documents alhora hauran de permetre agilitzar l'elaboració dels futurs documents urbanístics per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques, definint el marc més adequat, modificació del planejament vigent, desenvolupament del planejament derivat ja previst, etc..., i alhora determinar els criteris, propostes i paràmetres urbanístics, tot preveient la viabilitat econòmica, i el marc temporal de desenvolupament.

J) INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Atenent a l'Art. 116.4.f de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, a continuació s'informa en relació a la insuficiència de mitjans propis per a dur a terme l'objecte del contracte:

Lot 1: l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols no disposa de tècnics especialistes en topografia ni tampoc de les eines i mitjans informàtics per a desenvolupar aquests treballs.

Lot 2: es tracta, com s'ha dit en altres apartats del present document, de treballs molt específics que requereixen d'un perfil tècnic molt especialitzat. L'Ajuntament en la seva plantilla no disposa d'ambientòlegs especialitzats en treballs ambientals i de paisatge vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic.

Lot 3: si bé l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols disposa de tècnics especialistes en l'execució d'obres, donades les característiques de l'estudi d'infraestructures, l'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics, programes informàtics, de traçat viari, d'estimació de comportament hidràulic d'infraestructures, com ara ponts, endegament de rieres, càlculs estructurals, etc... feines que caldrà realitzar, si més no a nivell de predimensionat, per ajustar les propostes que calgui estudiar i garantir la viabilitat econòmica dels futurs sectors de Cubells.

Lot 4: es tracta, com s'ha dit en altres apartats del present document, de treballs molt específics que requereixen d'un perfil tècnic molt especialitzat. L'Ajuntament en la seva plantilla no disposa de tècnics especialitzats en estudis de viabilitat econòmica del planejament urbanístic.

K) DIVISIÓ EN LOTS

Aquests treballs, per les seves característiques, s'estructuren en quatre lots:

LOT 1: Elaboració base topogràfica.

Descripció del treball:

Aixecament taquimètric amb dibuix de plànols topogràfics 2D i 3D d'infraestructures i espais oberts per a disposar d'una nova base a l'escala a 1/1.000, amb corbes de nivell cada 0,50 m. El sistema de referència ha de ser l'anomenat ETRS89.

Àmbit:

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201 m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Abast dels treballs:

Els treballs a portar a terme consistiran en l'aixecament topogràfic d'infraestructures i espais oberts de l'àmbit delimitat.

Els treballs de topografia detallaran tots els elements significatius, en especial els següents:

- Camins, carrers, avingudes, passejos, etc...
- Terrenys i parcel·les rústiques i urbanes.
- Construccions, edificacions, instal·lacions i tanques.
- Infraestructures i serveis (aigua, electricitat, enllumenat, gas, telefonia, fibra òptica, clavegueram, etc.)
- Elements de senyalització i mobiliari urbà

De manera complementària el treball a realitzar inclourà els aspectes següents:

- Identificació de les propietats.
- Inventari i detall (tipologies, característiques,...) de les edificacions, instal·lacions i construccions existents.
- Identificació i caracterització dels usos existents (agrícola, forestal, residencial, activitat econòmica,...)

LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.

Descripció i abast del treball:

Els treballs ambientals es centraran en l'anàlisi i caracterització del sector i les seves diferents parts (finques, horts, bosc,..., Parc de Gustinoi), de manera especial pel que fa als àmbits actuals de sòl no urbanitzable que es preveuen transformar com a sòl urbanitzable, amb el següent contingut:

- a) Determinació dels requeriments ambientals més significatius, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte d'estudi; la determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental aplicables, tenint en compte la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica i local, en el plans d'ordenació territorial.
- b) Avaluació ambiental preliminar de la proposta d'ordenació indicativa que figurava a la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023.

El contingut d'aquests treballs equivaldria parcialment al de l'informe de sostenibilitat ambiental definit a l'article 70 de Reglament (en concret, als apartats a), d) i e) de l'esmentat article).

En relació al paisatge, els treballs a efectuar tindran el següent contingut:

- a) Anàlisi del paisatge a escala territorial (descripció, components, valors i dinàmiques).
- b) Anàlisi del paisatge en l'àmbit concret de l'actuació (estructura, visibilitat, percepció, ..)
- c) Avaluació preliminar de la integració paisatgística de la proposta d'ordenació indicativa de febrer de 2023

Com a conclusió d'aquests aspectes, el treball plantejarà:

- Una definició dels objectius i criteris ambientals generals a tenir en compte per al futur desenvolupament del sector.
- Una relació de les possibles mesures correctores o, en el seu cas, d'alternatives d'ordenació, per tal de garantir una correcta integració de les actuacions en el paisatge.

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.

3 LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.

Descripció i abast del treball:

Partint de la proposta d'ordenació indicativa que figurava a la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023 caldrà analitzar i formular propostes en relació als aspectes següents:

a) Identificació i anàlisi de les infraestructures i serveis existents i avaluació i estimació dels nous requeriments:

- Anàlisi de la capacitat de les infraestructures i dels serveis existents.
- Estimació de la demanda futura.
 - Serveis urbanístics generals
 - Electrificació (estimació potències, condicions de subministrament,...)
 - Gas (desmuntatge i trasllat instal·lacions)
 - Sanejament (previsions xarxa general, capacitat depuradora,...)
 - Drenatge (capacitat riera,...)
 - Proveïment d'aigua (suficiència,...).

b) Definició de les característiques de traçat de la Ronda Nord:

- Encaix global i concreció del traçat de la Ronda Nord a partir de la proposta existent i de la secció tipus plantejada.
- Traçat en planta i alçat a nivell d'avantprojecte (acords, perfil longitudinal, seccions transversals,...).

c) Estimació inicial dels costos de l'actuació:

- Seguint l'esquema de l'ordenació de 2023 i tenint en compte els aspectes que resultin dels punts anteriors, efectuar una valoració inicial dels costos d'urbanització i d'implantació dels serveis.

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.

4 LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

Descripció i abast del treball:

Els treballs a portar a terme tindran una part inicial de caràcter prospectiu, per tal d'avaluar la necessitat i la viabilitat de la creació d'un pol de sòl destinat a activitats econòmiques a Sant Feliu de Guíxols en el context municipal i supramunicipal.

En aquest sentit, caldrà ponderar:

a) L'estimació d'una possible demanda tenint en compte les característiques del lloc i partint d'un marc de referència més enllà de l'estricta terme municipal (Sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols / Baix Empordà- La Selva/ Comarques gironines).

- Tenint en compte tant l'opinió dels agents locals (Cambra de Comerç,...) com els criteris dels possibles departaments més directament implicats (Departament d'Empresa i Treball, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Incasol, ..)
- Considerant específicament les necessitats locals, en concret:
 - El caràcter dels sectors d'activitat econòmica a Sant Feliu de Guíxols (tant els existents com els previstos)



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

- La tipologia i la localització de les empreses/ activitats existents. Hipòtesis de desenvolupament a curt/ mitjà termini.
- Les necessitats específiques de sectors concrets (nàutica, alimentació,...).
- La problemàtica d'activitats econòmiques existents amb disfuncions per la seva localització a la trama urbana de la ciutat.

b) L'anàlisi crítica i comparativa de l'oferta existent en els sectors d'activitat econòmica, seguint amb el marc de referència territorial ja indicat.

- Efectuant una estimació comparativa de les disponibilitats de sòl, de les tipologies d'ordenació i d'implantació i de les condicions d'accessibilitat i serveis, entre d'altres.
- Efectuant un estudi de mercat de les tipologies en venda, completat amb l'estudi de costos de les possibles implantacions en cada cas.

La segona part del treball consistirà, pròpiament, en l'avaluació de la viabilitat econòmica del desenvolupament del sector a partir de l'estimació inicial dels costos de l'actuació i de les conclusions de les anàlisis d'oferta i demanda estudiades.

En relació als costos de l'actuació, caldrà tenir en compte:

- Els costos corresponents a la urbanització i implantació dels serveis, seran els que resultin de l'estudi previ de les infraestructures i del serveis (que conforma el Lot 2 del present plec).
- A aquests costos caldrà afegir-hi l'avaluació de les possibles indemnitzacions, els treballs tècnics, de gestió i altres despeses; l'import estimat d'aquests costos formarà part pròpiament d'aquest estudi de viabilitat.

L'estudi plantejarà diferents escenaris per fer factible la viabilitat del desenvolupament de l'actuació, incloent-hi previsions de finançament públic cas de ser imprescindibles.

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.

L) MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

No se'n preveuen.

M) GARANTIES I TERMINI DE GARANTIA

Garantia Provisional:

Garantia Definitiva 5%: SI

Garantia complementària: Percentatge:

N) SUBCONTRACTACIÓ

Es permet amb els límits legalment establerts.

O) COMITÈ D'EXPERTS

No es preveu



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

P) REVISIÓ DE PREUS

Els preus d'aquest contracte no seran objecte de revisió

Q) RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Es proposa com a responsable a Francesc Blanch Carles.

R) PENALITATS

Les legalment establertes.

S) FACTURACIÓ

Cada lot es facturarà de manera independent, un cop finalitzada la prestació.

T) ALTRES

Sant Feliu de Guíxols, 5 de novembre de 2025