



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000006

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A) ANTECEDENTS

L'any passat l'Ajuntament va adquirir la totalitat de les finques incloses en el PA-34 "àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona". Aquest polígon d'actuació té tota la documentació administrativa per al seu desenvolupament redactada i tramitada, únicament pendent de l'execució de les obres d'urbanització perquè les diferents finques resultants del projecte de parcel·lació assoleixin la condició de solar i es pugui edificar.

L'Ajuntament vol incloure la totalitat de les finques destinades a sòl residencial de l'àmbit del polígon a la reserva pública de solars de la Generalitat, mecanisme per impulsar que en els solars públics disponibles s'hi facin habitatges assequibles de lloguer amb un finançament de les promocions de fins al 100%, de manera que es garanteixi la protecció de l'ús i la titularitat del sòl.

El requisit indispensable és que les finques tinguin la condició de solar d'acord amb el què estableix l'article 29 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), condició que no es pot donar si no s'executen les obres d'urbanització previstes al projecte d'urbanització del polígon d'actuació PA-34, àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona.

El projecte d'urbanització fou aprovat definitivament el 20.07.21, segons documentació presentada el 26.03.21 amb E2021004755 (BOP núm. 214 del 09.11.21). En els últims anys els costos de construcció han experimentat un increment de preus, i arran dels anys transcorreguts des de l'aprovació del projecte d'urbanització l'Ajuntament ha encarregat una actualització del pressupost del projecte.

L'Ajuntament, ara com a propietari únic de la totalitat del polígon PA-34, té l'obligació d'executar les obres d'urbanització recollides en el projecte aprovat definitivament per tal que les diferents finques adquireixin la condició de solar, i puguin esser incloses en la reserva pública de solars de la Generalitat.

B) OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte consisteix en l'execució de les obres d'urbanització del polígon d'actuació PA-34 "àmbit Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona" d'acord amb el projecte aprovat definitivament el 20.07.2021 (BOP núm. 214 del 09.11.2021) i la seva actualització de pressupost.

C) DURADA DEL CONTRACTE

D'acord amb el projecte aprovat definitivament, annex 17 del Pla d'Obres, la durada del contracte s'estableix en 4 mesos a partir de la signatura de l'acta de replanteig.

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Divisió: 45000000-7

Grup: 45200000-9

Categoria: 45233252-0

Codi CPV: 45233252-0 - Trabajos de pavimentación de calles

Classificació:

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP), per als contractes d'obres de valor estimat igual o superior a 500.000 € és requisit indispensable la classificació de l'empresa contractista en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte.

D'acord amb el projecte aprovat la classificació del contractista requerida per a l'execució de les obres és:

Grup G – Subgrup 6 "obres vials sense qualificació específica" – Categoria 3

Grup I – Subgrup 6 "distribució en baixa tensió" – Categoria 2





AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS
Expedient COBS2026000006

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 que correspongui legalment (article 87 de la LCSP, 9/2017)

b) Solvència tècnica o professional.

La que correspongui legalment (article 88 de la LCSP, 9/2017)

L'empresa adjudicatària haurà de tenir en compte que haurà d'adscriure a l'obra el següent equip tècnic mínim per a dur a terme les tasques segons el projecte i termini d'execució establerts:

Funcions	Titulació requerida	Experiència mínima	% Dedicació a l'obra
Delegat de l'obra	Arquitecte tècnic (o titulació superior equivalent)	10 anys	20 %
Cap d'obra	Arquitecte tècnic (o titulació superior equivalent)	5 anys	60 %
Encarregat d'obra	Ensenyament secundari obligatori o grau mig de formació professional	10 anys	100 %
Responsable de seguretat i salut	Tècnic de nivell intermedi o superior en prevenció de riscos laborals	5 anys	20 %
Responsable de qualitat i responsable de la gestió ambiental	Enginyer superior o tècnic de titulació equivalent	5 anys	20 %

El delegat d'obra pot assumir diferents funcions (amb un màxim de 3 funcions) sempre que no superi el 100 % de la dedicació.

L'empresa adjudicatària haurà de justificar l'experiència mínima exigida en obres d'urbanització de tots i cadascú dels mitjans personals detallats en la taula anterior, mitjançant la presentació d'un *currículum* de cadascun d'ells. D'acord amb l'article 76 de la LCSP 9/2017 aquesta obligació té caràcter de condicions essencial del contracte i es podran imposar penalitats en cas que es demostrï que s'incompleix aquest deure, de la forma que s'estableix en aquest plec. Qualsevol modificació que es realitzi sobre les persones designades s'haurà de comunicar prèviament a l'ajuntament, el qual haurà de donar la seva conformitat.

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

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

Els criteris d'adjudicació s'han escollit atenent al tipus d'obra a executar.

b) Criteris d'adjudicació.

a) Percentatge de baixa, fins a 100 punts.

Les empreses hauran de presentar un percentatge de baixa únic que ofereixi el licitador a aplicar a cada una de les parts i preus unitaris previstos. S'atorgarà la puntuació màxima (100 punts) a l'oferta que presenti un percentatge de baixa més alt.

L'oferta econòmica es valorarà segons la següent fórmula:



**AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS**
Expedient COBS2026000006

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

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.

No es considerarà cap oferta que superi l'import màxim previst o tipus de licitació.

c) Condicions especials d'execució.

Caldrà tenir en compte que, pel fet de tractar-se d'actuacions en via pública, en funció de la planificació de l'obra (supervisada i validada per la direcció facultativa de les obres), s'haurà de coordinar i validar per part de l'Ajuntament les dates i/o terminis d'intervenció per a què no es produeixin interferències o afectacions a dates senyalades o festives (Nadal, Setmana Santa, ...) o períodes de màxima afluència turística del municipi (estiu).

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

765838.02 € (IVA inclòs)

Determinació del preu: Tant alçat

Finançament:

Expedient d'abast plurianual: NO

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Pressupost total del projecte: 632.923,98 € (IVA no inclòs)

Modificacions del contracte: 63.292,40 € (IVA no inclòs)

VEC amb possibles modificacions de contracte: 696.216,38 € (IVA no inclòs)

El Valor Estimat del Contracte (VEC) és de 696.216,38 € (IVA no inclòs).

I) NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

Es voluntat de l'equip de Govern cedir les finques edificables del PA-34 àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona a la Generalitat de Catalunya perquè s'incloguin a la reserva pública de solars, mecanisme que ha d'impulsar la construcció d'habitatge assequible de lloguer. La condició prèvia establerta per la Generalitat, es que les finques tinguin la consideració de solar d'acord amb l'establert a l'article 29 del TRLUC.

La contractació de l'execució de les obres d'urbanització és necessari per finalitzar el desenvolupament del polígon d'actuació PA-34 àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona, per d'aquesta manera aconseguir que les finques resultants del projecte de reparcel·lació, tinguin la consideració de solar, i l'Ajuntament les pugui cedir a la Generalitat de Catalunya per que siguin incloses a la reserva pública de solars de la Generalitat.

J) INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

No correspon informar respecte la insuficiència de mitjans, ja que no es tracta d'un contracte de serveis.

K) DIVISIÓ EN LOTS

L'objecte del contracte no és divisible en lots, ja que des del punt de vista tècnic, aquesta divisió dificultaria una correcta execució del mateix, ja que la seva execució per part de diferents adjudicataris de diferents lots diluiria la responsabilitat i dificultaria la coordinació necessària de les diferents tasques descrites en la documentació tècnica i podrien produir-se errors d'execució, sobre costos per imprevistos i demores en el compliment dels terminis en no ser assumibles aquests per un mateix adjudicatari.





AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS
Expedient COBS2026000006

L) MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Es preveu que es pugui modificar l'import del contracte adjudicat en un 10%, sempre que concorri alguna o varies de les següents circumstàncies:

- Que els traçats d'instal·lacions existents no vistes del projecte no hagin reflectit exactament la realitat.
- Que l'adaptació de les escomeses de serveis, les instal·lacions, la pavimentació o qualsevol element de reforma suposi la realització d'actuacions més enllà de les previstes en el projecte.
- Que l'estructura d'algun dels edificis veïns requereixi l'adaptació de les obres previstes.
- Adaptació del projecte a instal·lacions desconegudes i/o a les actualitzacions d'estudis de companyies (els estudis incorporats al projecte acostumen a tenir una vigència de 6 mesos, i amb l'execució de l'obra s'han d'actualitzar per part del contractista).
- Per les variacions de la realitat física de les obres en curs, produïdes per inclemències meteorològiques i que no siguin atribuïbles a la mala praxi en la gestió de l'obra.
- Adaptació de les obres a requeriments normatius i/o organitzatius no tinguts en compte en el projecte.

Segons l'article 204. de la Llei 9/2017 LCSP, les modificacions del contracte no poden ser superiors al 20% del preu inicial.

M) GARANTIES I TERMINI DE GARANTIA

Garantia Provisional: NO

Garantia Definitiva 5%: SI

Garantia complementària: Percentatge:

N) SUBCONTRACTACIÓ

Es contempla la possibilitat de subcontractar part del contracte dins dels límits legalment establerts.

O) COMITÈ D'EXPERTS

No és necessària la constitució de comitè d'experts per a valorar l'oferta, ja que els criteris d'adjudicació no estan sotmesos a judici de valor.

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, arquitecte municipal.

R) PENALITATS

Les legalment establertes.

S) FACTURACIÓ

L'empresa contractista tindrà dret a l'abonament de l'obra executada mitjançant certificacions mensuals subscrites per la direcció tècnica i degudament conformades per la direcció facultativa.

D'acord amb l'article 148 del RDL 1098/01, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, no es podrà ometre la redacció de l'esmentada certificació mensual pel fet que, en algun mes, l'obra realitzada hagi estat de petit volum o fins i tot nul·la, a menys que l'administració hagi acordat la suspensió de l'obra.

Aquestes certificacions s'hauran de presentar a l'Ajuntament dins dels 10 primers dies del mes immediatament posterior al que fa referència.

L'empresa adjudicatària presentarà factures mensuals que coincidiran amb l'import de les certificacions emeses per la direcció d'obra.

És imprescindible posar a la factura el número d'expedient, així com el número d'operació comptable que l'Ajuntament hagi facilitat a l'empresa adjudicatària.

El proveïdor no podrà facturar per cap concepte ni servei que no estigui expressament contractat.



Codi Segur de Verificació: b216930e-0a30-4508-8087-2ccb6251e00a
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2026_4579560
Data d'impressió: 09/02/2026 07:55:43
Pàgina 5 de 5

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 12/01/2026 10:15



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000006

L'empresa contractista serà responsable i aniran a càrrec seu l'execució de partides no incloses en el projecte i que no hagin estat ordenades per la direcció de l'obra o els tècnics municipals competents, i en tinguin constància escrita.

T) ALTRES

T.1 Documentació de consulta:

Les empreses licitadores tindran a la seva disposició la següent documentació de consulta:

- Projecte d'urbanització del polígon d'actuació PA-34 àmbits "Huguet Nord" i "Trachsler Ctra. de Girona", aprovat definitivament el 20.07.21 i la seva revisió i actualització de preus d'octubre del 2025.

T.2 Actuacions de companyies de xarxes de serveis

A tenir en compte pels licitadors en relació a les actuacions que obligatòriament hauran d'anar a càrrec de les diferents companyies de xarxes de serveis:

1. Les empreses licitadores hauran de tenir en compte en el preu de licitació els costos de totes les actuacions previstes en el projecte i/o estudis de companyies adjunts, que obligatòriament hauran d'executar-se per part de les companyies de xarxes de serveis que en siguin titulars o concessionàries:
 - Treballs d'obra mecànica de nova implantació o de modificació de la xarxa existent en servei.
 - Supervisió tècnica de les noves instal·lacions
 - Aquelles actuacions, que han de realitzar-se obligatòriament per les diferents companyies de xarxes de serveis.
2. Si amb les obres ja iniciades, i per causa de necessitat de modificacions de les actuacions previstes en el projecte, fossin necessàries actuacions no previstes en el projecte que obligatòriament haguessin d'anar a càrrec de les diferents companyies de serveis, l'empresa adjudicatària facturarà aquests nous conceptes a l'Ajuntament per import dels pagaments efectuats a les companyies de serveis sense aplicació de la baixa d'adjudicació, prèvia modificació del contracte corresponent, si s'escau.
3. Pel que fa a treballs d'obra civil relacionats amb els punts anteriors, l'empresa adjudicatària els facturarà a l'Ajuntament, ja sigui en aplicació dels preus unitaris del pressupost adjudicat o dels nous preus acordats (preus contradictoris), amb aplicació de la baixa d'adjudicació, prèvia modificació del contracte corresponent, si s'escau.

Sant Feliu de Guíxols, 12 de gener de 2026