

Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 1 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient: X2026012638 / COBS2026000042

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A) ANTECEDENTS

L'any 2024 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 assolixin 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 ésser incloses en la reserva pública de solars de la Generalitat.

El passat mes de febrer l'Ajuntament va iniciar el procés de licitació de les obres d'urbanització, i ara per tant és necessari licitar el corresponent contracte de serveis per a la direcció facultativa d'aquestes obres d'urbanització.

B) OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte consisteix en la direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut, seguiment del programa de control de qualitat, i responsabilitat del contracte, 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 de l'execució de les d'urbanització s'estableix en 4 mesos a partir de la signatura de l'acta de replanteig. Tot i això, la durada del present contracte serà el de duració de les obres fins a la seva liquidació, tot i que les tasques atribuïdes a aquesta direcció inclouran l'informe necessari pel retorn de la garantia de les obres un cop finalitzat el termini de garantia que s'estableixi en el contracte d'obres.



Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 2 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Divisió: 71000000-8

Grup: 71200000-0

Categoria: 71247000-1

Codi CPV: 71247000-1 - Supervisión del trabajo de construcción

Classificació:

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP), no és exigible la classificació de l'empresari.

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.

L'empresa disposarà d'un equip amb un tècnic responsable que actuarà com a director de l'encàrrec i serà alhora el director de les obres d'urbanització, un tècnic responsable en la coordinació de seguretat i salut de les obres, i un tècnic responsable de la direcció del Control de Qualitat de les obres d'urbanització.

L'empresa acreditarà una experiència mínima de 5 anys en treballs de direcció d'obres d'urbanització emmarcades en processos de planejament derivat, presentant una relació dels serveis o treballs realitzats per a l'Administració pública o empreses privades, que inclogui l'objecte, import, dates i destinatari. En aquest període s'haurà d'haver executat com a mínim un contracte d'igual o similar naturalment al que constitueix l'objecte del contracte, és a dir la direcció d'obres d'urbanització de processos de planejament derivat.

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.

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

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

Atenent que es tracta d'un servei de caràcter intel·lectual, i en compliment de 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. En aquest cas, els criteris relatius a la qualitat del servei són els apartats b, c, i d, que representen un 65% dels criteris totals de valoració.

- Preu: fins a 35 punts.
- Experiència professional del tècnic/a responsable de la direcció de les obres: fins a 30 punts.
- Experiència professional del tècnic/a responsable de la Coordinació de Seguretat i Salut a l'obra: fins a 20 punts.
- Experiència professional del tècnic/a responsable de la direcció del Control de Qualitat de l'obra: fins a 15 punts.



Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 3 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

b) Criteris d'adjudicació.

a) Criteris relatius al preu: 35 punts.

L'oferta econòmica es valorarà segons la següent fórmula:

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

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.

b) Experiència professional del tècnic responsable de la direcció de les obres, fins a 30 punts

L'experiència 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: 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).

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

- Participació en 3 treballs de direcció d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (30,0 punts)
- Participació en 2 treballs de direcció d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (20,0 punts)
- Participació en 1 treball de direcció d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)

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

c) Experiència professional del tècnic responsable de la Coordinació de Seguretat i Salut a l'obra: fins a 20 punts.

L'experiència 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.

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

Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 4 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

resta de treballs (fins a un màxim de 3 més) que compleixin els requisits per poder ser puntuats (si és el cas).

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

- Participació en 3 treballs de coordinació de la seguretat i salut d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (20,0 punts)
- Participació en 2 treballs de coordinació de la seguretat i salut d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)
- Participació en 1 treball de coordinació de la seguretat i salut d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament 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.

d) Experiència professional del tècnic responsable de la direcció del control de qualitat de l'obra: fins a 15 punts.

L'experiència 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.

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).

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

- Participació en 3 treballs de direcció del control de qualitat d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (15,0 punts)
- Participació en 2 treballs de direcció del control de qualitat d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament derivat, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)
- Participació en 1 treball de direcció del control de qualitat d'obres d'urbanització, corresponents a processos de planejament 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.

c) Condicions especials d'execució.

No n'hi ha.

Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 5 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

37.795,57 €

Determinació del preu: Tant alçat

Finançament: 24 15320 60001 "TRASCHLER" (RC: 220250042682)

Expedient d'abast plurianual: NO

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Tècnic superior	60,00 €/h	155,00 h	9.300,00 €
Tècnic mig	45,00 €/h	200,00 h	9.000,00 €
Grau mitjà	20,00 €/h	170,00 h	3.400,00 €
Serveis administratius	15,00 €/h	75,00 h	1.125,00 €

Costos directes

Costos salarials	22.825,00 €
Material i consumibles	1.141,25 €
Assegurances, desplaçaments i altres	2.282,50 €

Subtotal 26.248,75 €

Despeses generals 13% 3.412,34 €
Benefici Industrial 6% 1.574,93 €

Pressupost base de licitació (sense IVA) 31.236,01 €

IVA 21% 6.559,56 €

Pressupost base de licitació (IVA inclòs) 37.795,58 €

Es considera que el cost del personal representa el 85% del cost total del servei

Pressupost total del contracte: 31.236,01 € (IVA no inclòs)

El Valor Estimat del Contracte (VEC) és de 31.236,01 € (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 la direcció tècnica de les obres, la coordinació de seguretat i salut, i seguiment del programa de control de qualitat, 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.

Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 6 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

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:

L'Àrea de planejament de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, no disposa dels mitjans tècnics necessaris, i en aquests moments té una càrrega de feina important que comporta que el personal amb competències no tingui la disponibilitat necessària per abordar aquests treballs.

K) DIVISIÓ EN LOTS

L'objecte del contracte no és divisible en lots, per quan 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, sobrecostos per imprevistos i demores en el compliment dels terminis en no ser assumibles aquests per un mateix adjudicatari.

L) MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

No se'n preveuen.

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.



Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 7 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

S) FACTURACIÓ

Les tasques objecte d'aquest contracte es podran facturar mensualment, un cop signada la corresponent certificació pels responsables tècnics municipals, i proporcionalment a l'import certificat. Si per l'evolució de la realització de les tasques i per causes no atribuïbles a l'adjudicatari se suspengués l'execució del contracte en un termini superior a un mes, es podran emetre fins a un màxim de cinc factures que respondran a fases executades i validades pel responsable del contracte. És imprescindible posar a cada factura el número d'expedient i fase a la que es refereixi, 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. El proveïdor no podrà facturar per cap concepte ni servei que no hagi estat validat pel tècnic responsable del contracte municipal.

T) ALTRES

T.1 Les tasques i actuacions objecte d'aquesta contractació seran les següents:

- a) La direcció d'execució de les obres:
 - No hi ha especificacions diferents a les legalment establertes a excepció de les reunions que l'ajuntament determini com a seguiment del procés d'obra i que seran un màxim d'una mensual.
- b) El seguiment econòmic de l'obra:
 - La Direcció Facultativa realitzarà el seguiment econòmic de les obres i el control de les desviacions pressupostàries, estudiant i proposant modificacions per a corregir-les.
 - Mensualment, la Direcció Facultativa establirà les relacions valorades en les que constin els amidaments parcials i a l'origen dels treballs realitzats.
 - En base a la valoració realitzada, la Direcció Facultativa elaborarà la certificació mensual de les obres, la conformarà i la lliurarà, com a màxim el dia 5 del més següent, juntament amb un informe mensual de l'estat de les obres, que contemplarà l'estat d'execució en funció de les actualitzacions del programa de treball de les obres aprovat.
- c) La coordinació de seguretat i salut:
 - No hi ha especificacions diferents a les legalment establertes a excepció de les reunions que l'ajuntament determini com a seguiment del procés d'obra i que seran un màxim d'una mensual.
- d) El seguiment del programa de control de qualitat:
 - No hi ha especificacions diferents a les legalment establertes a excepció de les reunions que l'ajuntament determini com a seguiment del procés d'obra i que seran un màxim d'una mensual.
- e) La responsabilitat dels contractes d'obres segons s'estableix a la normativa de contractació, de l'arquitectura i a les indicacions municipals:
 - El director de les obres haurà d'assumir la responsabilitat del contracte d'obres tal com estableix la llei de contractes i tal com fixa la circular interna 1/2017 de l'àrea de contractació de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.
- f) Legalitzacions d'instal·lacions:
 - El director de les obres haurà de coordinar, i gestionar totes les legalitzacions de les instal·lacions, enllumenat públic, aigua potable, electrificació, etc...
- g) Elaboració de la documentació per a la liquidació de les obres:
 - La Direcció Facultativa haurà d'elaborar el Projecte de liquidació de les obres que haurà d'anar signat per la direcció facultativa.
- h) La redacció del llibre de manteniment
 - Documentació legalment establerta i una memòria estructurada que haurà de contenir les fitxes del manteniment de la urbanització, amb inclusió, entre d'altres, d'una previsió de costos d'aquest manteniment, de les garanties aplicables i dels terminis en que s'han de realitzar les operacions de manteniment.

Codi Segur de Verificació:
682e7572-9814-40ed-86e4-027c86d7ac04
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4707859
Data d'impressió: 28/04/2026 08:18:47
Pàgina 8 de 8

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 07/04/2026 09:36



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

T.2 Documentació de consulta:

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

- Projecte d'urbanització del PA-34 àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona aprovat definitivament el 20.07.2021.
Enllaç: <https://ciutada.guixols.cat/OAC/downloadR/4a22b241-5dc1-49cb-9cd0-ead9f0ec3355>
- Revisió i actualització de preus, octubre 2025, Projecte d'urbanització del PA-34 àmbits Huguet Nord i Trachsler Ctra. de Girona.
Enllaç: <https://ciutada.guixols.cat/OAC/downloadR/c703218e-9164-4973-a93a-43aec64d9bf1>
- Circular interna 1/2017 de l'àrea de contractació "Funcions dels responsables dels contractes".
Enllaç: https://intranet.guixols.cat/uploads/circulars/12017---Funcions-dels-responsables-dels-contractes_17.pdf

Sant Feliu de Guíxols, 7 d'abril de 2026.