



Ajuntament de Begur

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS

Contracte administratiu especial

Objecte: Constitució del dret real de superfície en la Finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.

Expedient: 318/2026

Tramitació: ordinària

Procediment: obert

Òrgan competent: Ple

QUADRE RESUM DE CARACTERÍSTIQUES

1. Entitat adjudicadora:

- a) Organisme: Ajuntament de Begur
- b) Tipus de poder adjudicador: Administració Pública

2.- Objecte del contracte:

- a) Objecte: Constitució onerosa d'un dret real de superfície sobre una parcel·la inclosa en el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge, del municipi de Begur, per a la construcció d'habitatges de protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.
- b) Núm. expedient: 318/2026
- c) Codi CPV: 70320000-3

3.- Tramitació i procediment:

- a) Tramitació: Ordinària
- b) Procediment: Obert

4.- Import de licitació: 178.840,46 euros (IVA no inclòs)

5.- Garanties:

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- a) Provisional: No s'exigeix
- b) Definitiva: El licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa està obligat a constituir una garantia definitiva que ascendirà a la quantitat equivalent al 5% del cost d'execució de l'edificació previst en el pressupost presentat per l'adjudicatari amb l'avantprojecte aportat en la seva proposició; i es constituirà pel mateix dins del termini de 15 dies hàbils a partir de la notificació de l'adjudicació del contracte, sense incloure l'IVA.

6.- Obtenció de documentació i informació:

- a) Entitat: Ajuntament Begur
- b) Domicili: Plaça de l'Església 8
- c) Localitat i Codi Postal: Begur - 17255
- d) Telèfon: 972624020
- f) Adreça electrònica: contractacio@begur.cat
- g) Perfil del contractant:
<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/2867754?categoria=0>

7.- Requisits específics del contractista:

Els que figuren a les clàusules 20 i 21 del Plec de Clàusules Administratives Particulars.

8.- Criteris d'adjudicació:

Pluralitat de criteris; 65% automàtics; 35% subjectius (els que figuren a la clàusula 25 del Plec de Clàusules Administratives Particulars).

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

ÍNDEX

PRÈVIA.- CONSIDERACIONS PRELIMINARS

Primera.- Actuacions per a la promoció de l'habitatge protegit

Segona.- Antecedents urbanístics de l'àmbit

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Clàusula 1.- Objecte

Clàusula 2.- Prestacions del contracte

Clàusula 3.- Definició dels criteris normatius, tècnics i constructius de les edificacions

Clàusula 4.- Condicions generals dels drets de superfície

Clàusula 5.- Necessitats que cal satisfer i idoneïtat del contracte

Clàusula 6.- Rendibilitat social dels béns

Clàusula 7.- Divisió per lots

Clàusula 8.- Naturalesa i règim jurídic

Clàusula 9.- Termini

Clàusula 10.- Constitució del dret

Clàusula 11.- Preu de licitació

Clàusula 12.- Garantia definitiva

Clàusula 13.- Disposició del superficiari

Clàusula 14.- Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació

Clàusula 15.- Mitjans de comunicació electrònica- Perfil del contractant

Clàusula 16.- Certificats digitals

Clàusula 17.- Publicitat de la licitació

Clàusula 18.- Consultes i/o sol·licitud d'aclariments i informacions

Clàusula 19.- Òrgan de contractació

Clàusula 20.- Aptitud per contractar

Clàusula 21.- Solvència econòmica i tècnica

CAPÍTOL II.- DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, A L'ADJUDICACIÓ I LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 22.- Procediment i forma d'adjudicació

Clàusula 23.- Tramitació de l'expedient

Clàusula 24.- Visita a la finca

Clàusula 25.- Criteris d'adjudicació

Clàusula 26.- Presentació de documentació i proposicions

Clàusula 27.- Mesa de contractació

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- Clàusula 28.- Obertura de proposicions i determinació de la millor oferta
- Clàusula 29.- Confidencialitat de les proposicions
- Clàusula 30.- Classificació de les ofertes i requeriment de documentació previ a l'acte d'adjudicació.
- Clàusula 31.- Efectes de la proposta d'adjudicació. Decisió de no adjudicar o celebrar contracte i desistiment del procediment d'adjudicació per l'administració
- Clàusula 32.- Adjudicació
- Clàusula 33.- Formalització i perfecció del contracte
- Clàusula 34.- Especialitat en el cas d'adjudicatàries que acreditin ser promotores o gestores de cooperatives, de comunitats de propietaris o de comunitats de béns o figures anàlogues
- Clàusula 35.- Hipoteca sobre el dret de superfície

CAPÍTOL III.- DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

- Clàusula 36.- Unitat tramitadora
- Clàusula 37.- Condicions especials d'execució
- Clàusula 38.- Prerrogatives i facultats de l'administració
- Clàusula 39.- Publicitat
- Clàusula 40.- Protecció de dades de caràcter personal
- Clàusula 41.- Projecte bàsic i executiu de construcció
- Clàusula 42.- Execució de les obres
- Clàusula 43.- Modificació del projecte
- Clàusula 44.- Seguiment, finalització i comprovació de les obres de construcció
- Clàusula 45.- Obligacions i drets de l'adjudicatària
- Clàusula 46.- Obligacions i drets de l'Ajuntament
- Clàusula 47.- Assegurances
- Clàusula 48.- Destí dels habitatges
- Clàusula 49.- Danys causats com a conseqüència de l'execució del contracte
- Clàusula 50.- Risc i ventura de l'adjudicatària
- Clàusula 51.- Incompliments del contracte i règim de penalitats
- Clàusula 52.- Comissió de seguiment i control
- Clàusula 53.- Principis ètics i regles de conducta

CAPÍTOL IV.- DISPOSICIONS RELATIVES A EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

- Clàusula 54.- Causes de resolució del dret de superfície
- Clàusula 55.- Extinció del dret de superfície
- Clàusula 56.- Reversió
- Clàusula 57.- Jurisdicció competent

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

ANNEXOS

Annex "Sobre A". DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

Annex A.1. Model de DEUC (enllaç URL)

Annex A.2. Model de declaració responsable

Annex A.3. Compromís de compliment de les condicions especials d'execució del contracte que resulten del Plec

Annex A.4. Declaració responsable sobre la plena vigència de les dades incloses en el Registre oficial de licitadors

Annex "Sobre B". PROPOSTA TÈCNICA I DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA RELATIVA ALS CRITERIS AVALUABLES MITJANÇANT JUDICI DE VALORS

Annex B.1. Model de Proposta tècnica

Annex B.2. Model de declaració de confidencialitat

Annex "Sobre C". OFERTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS OBJECTIUS

Annex C.1. Model d'oferta econòmica i de criteris valorables de forma automàtica

Annex D. DADES CADASTRALS I REGISTRALS DE LES FINQUES

Annex D.1. Fitxa cadastral FINCA 2

Annex D.2. Nota simple registral FINCA 2

Annex E. PLANEJAMENT I REGULACIONS URBANÍSTIQUES

Annex E.1. Normes urbanístiques d'aplicació. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Annex E.2. Plànols. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Plànol 1.1. Emplaçament i situació

Plànol 1.2. Ortofoto

Plànol M.1. Zonificació vigent

Plànol O.1. Paràmetres de regulació

Plànol O.2. Ordenació

Annex E.3. Reparcel·lació. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Annex E.4. Plànols. Projecte de reparcel·lació del Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Plànol 1.3. Topogràfic

Plànol 2.1. Zones i sistemes

Plànol 2.2. Finca HRLI (finca 1)

Plànol 2.3. Finca HPP (finca 2)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

PRÈVIA.- CONSIDERACIONS PRELIMINARS

Primera.- Actuacions per a la promoció de l'habitatge protegit

Amb l'objectiu de dissenyar possibles estratègies d'actuació en matèria d'habitatge protegit, l'Ajuntament de Begur va tramitar l'any 2011 el Pla Local de l'Habitatge.

L'esforç de compra, cada vegada més gran, que un habitatge de renda lliure a Begur suposa per a la demanda menys solvent, fa necessari plantejar actuacions que vagin en el sentit de promoure habitatge amb algun tipus de protecció per a aquesta demanda.

Els documents d'Avanç del POUM de Begur de 2023 i 2025 estableixen les directrius del planejament municipal ara en revisió, per tal d'impulsar actuacions de promoció d'habitatge assequible i ajustat a les necessitats d'habitatge per a primera residència.

Ateses les característiques de la població a la qual va dirigida aquesta oferta (població resident, famílies joves, etc...) es pensa en localitzacions favorables per aquests usuaris (accés proper a serveis essencials d'ensenyament, salut, comerç,...).

Actualment, en paral·lel als treballs de redacció de revisió del POUM vigent, actualment en tràmit, l'Ajuntament de Begur d'entre diversos àmbits amb reserves de sòl per a la construcció d'habitatge protegit, es proposa endegar una actuació a Esclanyà.

Aquest àmbit correspon a una parcel·la anteriorment dedicada a equipament privat d'ús comercial situada al Barri de Sant Josep, a Esclanyà, que una recent modificació puntual del POUM ha requalificat per a ús residencial.

Es tracta d'un barri construït a finals dels anys '60 i primers '70, completament consolidat i destinat a habitatge de primera residència.

L'ordenació de l'àmbit disposa una parcel·la per a la construcció de fins a 12 habitatges en règim de renda lliure i una segona parcel·la per altres 12 habitatges en règim de protecció pública, que ara es proposa desenvolupar.

L'actual actuació es planteja en la Finca núm. 2 adjudicada per cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament del polígon a favor de l'Ajuntament de Begur, segons conveni urbanístic subscrit per desenvolupament de la modificació del POUM aprovada.

De manera paral·lela, l'Ajuntament de Begur està en tràmits de proposta i formalització d'una permuta per a l'obtenció de la Finca adjudicada núm. 1 actualment destinada a construcció d'habitatge de renda lliure, per destinar-la també a la construcció d'habitatge protegit.

Els adjudicataris del dret de superfície de la Finca núm. 2 al qual fa referència el plec de condicions d'aquest concurs, tindran en el moment del concurs que en el seu moment es convoqui, valoració preferent en els mèrits per a l'adjudicació del dret real de superfície de la Finca núm. 1.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Segona.- Antecedents urbanístics de l'àmbit

- El conveni urbanístic

El Ple de l'Ajuntament de Begur, en sessió de data 25 de gener de 2022 va adoptar l'acord d'aprovar inicialment el conveni urbanístic relatiu al desenvolupament d'un polígon d'actuació urbanística a l'Avinguda Sant Josep d'Esclanyà (expedient 1706/2021).

El text de l'acord i del conveni es van publicar al Butlletí Oficial de la Província de Girona, núm. BOP 25 – núm. edicte 705, de data 07-02-2022 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya – núm. 8599, de 04-02-2022.

En no haver-se presentat cap reclamació ni al·legació contra el referit acord es va elevar a definitiu l'acord d'aprovació inicial del conveni i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Girona, núm. BOP 60, de data 28-03-2022. El conveni figura en el registre electrònic del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC) del Departament de Territori i Sostenibilitat.

- La modificació puntual del POUM

En desenvolupament del conveni urbanístic abans referit, es va tramitar la corresponent modificació puntual del POUM, amb la delimitació d'una actuació residencial de caràcter mixt. A aquests efectes, la MPOUM planteja les actuacions següents:

- Requalificació de l'àmbit fins ara d'ús d'equipaments comercials per usos residencials
- Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística als efectes de gestionar una actuació mixta d'habitatges plurifamiliars per a venda en renda lliure i d'una dotació d'habitatges en règim de protecció pública.
- Ordenació directa de l'àmbit sense necessitat de futures tramitacions de planejament derivat de desenvolupament, donades les característiques de l'actuació en habitatge en règim de protecció que es proposa dur a terme.

En text refós de la modificació puntual de la modificació puntual del POUM a l'àmbit del polígon d'actuació P-78 avinguda Sant Josep d'Esclanyà fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 de juny de 2023 i publicat l'acord al DOGC núm. 8972 de data 03/08/2023.

- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació establert per al desenvolupament del polígon d'actuació delimitat per la modificació puntual és el reparcel·lació per compensació bàsica, que ve regulat pels articles 124 a 129 i 130 a 134 del Text refós de la Llei d'urbanisme –Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost-, i pels articles 130 a 169 i 170 a 173 del Reglament de la Llei d'urbanisme –Decret 305/2006, de 18 de juliol-.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- Projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà (expedient 3589/2022), va ser aprovat definitivament per Junta de Govern Local en sessió duta a terme en data 2 de gener de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm. 117 de data 16/01/2024.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà (expedient 24/2023), va ser aprovat definitivament per Junta de Govern Local en sessió duta a terme en data 25 de juny de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm. 131 de data 08/07/2024.

- Obres d'urbanització

L'execució de les obres d'urbanització que aniran a càrrec de l'Ajuntament de Begur, segons adjudicació de contracte d'obres a favor de l'empresa Pere Giralte Sagrera SA, aprovat per Junta de Govern Local de 27 de maig de 2025.

Les obres d'urbanització s'han iniciat dins del primer trimestre de 2026, podent-se simultaniejar amb les obres d'edificació, de conformitat amb l'art. 41 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Clàusula 1.- Objecte

L'objecte del contracte és la constitució onerosa d'un dret de superfície sobre el bé patrimonial inventariat en el Llibre del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge de l'Ajuntament de Begur que es relaciona a continuació per a destinar-lo a la promoció, construcció i transmissió d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.

Constitució del dret real de superfície: anomenada Finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, en règim de venda.

Superfície: 1.913,50 m² de sòl segons Registre i Cadastre.

Limita: al Nord amb sòl rústic destinat a conreu; al Sud amb l'Avinguda de Sant Josep; a l'Est, amb la finca número 3 de la mateixa reparcel·lació adjudicada a l'Ajuntament de Begur destinada a zona verda pública; i a l'Oest, amb finca número 1 de la mateixa reparcel·lació, destinada a usos residencials en règim d'habitatge de renda lliure.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Begur: Volum 3626, llibre 373, Full 81 Inscripció 1 Finca 13247 de Begur.

Dades cadastrals: Referència cadastral 4416112EG1441N0001PJ.

Qualificació: Subzona de volumetria específica, clau 5/p-78_HPP.

Aprofitament: 1.144,30 m² de sostre d'ús residencial plurifamiliar que es destinarà a habitatge amb protecció oficial. En el present cas es destinarà exclusivament a règim general.

Ús: residencial plurifamiliar per habitatge protegit.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Núm. màxim habitatges: segons la normativa d'aplicació, del polígon d'actuació P-78 Avinguda de Sant Josep, la densitat màxima és de 12 habitatges (*).

(*) *Aquesta densitat pot arribar a un màxim de 16 habitatges, d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, la disposició addicional 24a del text refós de la Llei d'urbanisme permet la construcció d'HPO de diferents dimensions, complint amb la ràtio de 70 m²sostre per unitat d'habitatge, per així adaptar-se millor a la demanda i a les necessitats dels col·lectius destinataris d'aquests habitatges*

Titularitat: ple domini de l'Ajuntament de Begur. Li pertany per cessió urbanística obligatòria del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, aprovat definitivament en Junta de Govern Local de data 2 de gener de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm.11 de data 11/01/2024.

Càrregues:

- Càrrega real resultant del Projecte de Reparcel·lació P-78 Avinguda de Sant Josep d'Esclanyà, en concepte de saldo pel compte de liquidació provisional, que ha de gravar les finques adjudicades en garantia de l'execució de les obres d'urbanització per un import de 58.624,50 euros. Inscripció 1^a de data 02/05/2024, al volum 3626, llibre 373, foli 81.
- Afecció pel termini de 5 anys al pagament de la liquidació o liquidacions, que en el seu cas poguessin girar-se havent-se al·legat l'exempció en el ITP i AJD, segons nota al marge de la inscripció 1^a d'aquesta finca, al foli 81 del volum 3626, llibre 373 de data 02/05/2024.

Inscripció a l'Inventari municipal: la finca consta inscrita a l'Inventari del Patrimoni públic del sòl i de l'habitatge amb núm. d'ordre anual 006-2024 i núm. d'ordre de servei com a Bé 27.

Clàusula 2. Prestacions del contracte

L'objecte d'aquest concurs públic comprèn les prestacions principals següents:

- a) La transmissió d'un dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un període de **75 anys**, ampliable 5 anys més pel termini transcorregut entre la constitució del dret de superfície i la primera transmissió de dit dret als superficiaris, fins a un termini màxim de 80 anys.
- b) La promoció i construcció per part de l'adjudicatària d'un edifici d'habitatges, que inclou la redacció, d'acord amb l'avantprojecte presentat en la licitació, del projecte bàsic, del projecte executiu, la direcció d'obres, la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta; i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius. Juntament amb les instal·lacions necessàries per a la posada en marxa dels habitatges amb protecció oficial.
- c) S'entendrà que l'edifici ha estat construït (inclòs condicionament interior) en la data

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

en què s'expedeixi el certificat final d'obra.

- d) La projecció i execució d'obra accessòria o vinculada amb l'obra principal.
- e) L'adjudicatària en qualitat de titular del dret de superfície transmetrà la propietat d'ús dels habitatges, mitjançant la transmissió (venda) del dret de superfície a persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial de l'Oficina de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, gestionat a través del Consell Comarcal del Baix Empordà, per a ús habitual i permanent, retenint l'Ajuntament la propietat del sòl.
- f) La reversió de l'edifici construït a l'Ajuntament de Begur, com a propietari del sòl, quan finalitzi la vigència del dret de superfície resultant d'aquesta licitació.
- g) El superficiari no podrà cedir el contracte ni cap dels drets derivats del mateix, sense el previ consentiment exprés de l'Ajuntament.
- h) Es lliurarà a l'Ajuntament, còpies de les escriptures de transmissió del dret de superfície. En dites escriptures s'hauran de transcriure totes les obligacions que s'inclouen en aquest Plec i que assumeixen els superficiaris davant del propietari del sòl, que és l'Ajuntament, en relació amb el dret de superfície.
- i) La parcel·la sobre la qual es constituirà el dret real de superfície es considera com a cos cert, es transmetrà el dret sobre l'estat actual en què es troba la parcel·la, situació jurídica, urbanística i administrativa. No cabrà cap reclamació per possibles variacions, tant en la superfície dels béns com en el volum edificable que poguessin sorgir com a conseqüència de la normativa reguladora, ni de les condicions geològiques, topogràfiques o anàlogues que poguessin afectar la construcció, no constituint, per tant, causes d'impugnació o resolució de l'adjudicació, ni de reclamació econòmica.
- j) Les millores que formuli el superficiari en la seva proposició s'entendran obligatòries i constitutives del dret de superfície, llevat que no siguin acceptades per l'Ajuntament.

Clàusula 3. Definició de criteris normatius, tècnics i constructius de les edificacions

La definició dels criteris normatius, tècnics i constructius de l'edificació, i condicions tècniques mínimes de l'edificació, l'objecte del present concurs són les següents:

3.1. Documentació tècnica

La documentació tècnica mínima a presentar serà la següent:

3.1.1. Avantprojecte de la promoció, que inclourà:

- Descripció del programa funcional de l'edifici, habitatges, ordenació espais exteriors i resta d'espais comuns i aparcaments.
- Memòria tècnica descriptiva dels sistemes estructurals i constructius de l'edifici, amb memòria de qualitats.
- Documentació memòria justificativa del compliment de la normativa urbanística, normativa tècnica general i particular de l'Ajuntament de Begur.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

3.2. Condicions tècniques mínimes de l'edificació:

El programa funcional d'habitatges s'ajustarà a la normativa tècnica, condicions mínimes d'habitabilitat i condicions d'habitatges amb protecció oficial.

El programa funcional orientatiu d'habitatges s'ajustarà als següents paràmetres:

- Habitatges de 2 dormitoris: màxim 20% del nombre total d'habitatges.
- Habitatges de 3 dormitoris: mínim 80% del nombre total d'habitatges.

3.2.1. Condicions generals de l'edifici:

- Eficiència energètica: L'edifici haurà de tenir com a mínim la certificació de eficiència energètica B.
- Eficiència acústica: Compliment CTE i normativa d'aplicació.

3.2.2. Condicions particulars d'ús de l'edifici:

- Compliment de les normes urbanístiques del POUM de Begur
- Compliment dels paràmetres urbanístics i edificatoris generals de la MPOUM en l'àmbit del polígon P-78 Avinguda Sant Josep.
- Compliment de les normes d'integració paisatgística del PDU del litoral gironí.
- Compliment de les ordenances de l'Ajuntament Begur (OMRE, OMTEUA, etc...).
- Compliment de la normativa tècnica d'aplicació general: documents bàsics del CTE, contraincendis, etc.
- Definició dels sistemes energètics dels habitatges, clima, aigua, etc.

3.2.3. Aparcaments:

Aparcaments: Mínim una plaça d'aparcament de cotxe per habitatge a l'interior de la parcel·la (pot ser en superfície); places adaptades segons normativa, places per vehicles elèctrics segons normativa.

Clàusula 4. Condicions generals del dret de superfície

4.1. Formalització de la constitució del dret real de superfície

En l'escriptura pública de formalització de la constitució del dret de superfície s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real:

- L'obligació de l'adjudicatària de destinar la promoció edificada al solar de la finca a atendre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial en règim general de transmissió (venda) del dret de superfície, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable i al present Plec i atès que la finalitat de la constitució del dret de superfície és la de proveir d'habitatges destinats a polítiques socials, en expressió de l'interès general de garantir un habitatge digne i adequat als ciutadans.

4.2. Obres i instal·lacions

El solar es transmet en dret de superfície en l'estat actual, incloent-hi l'execució de les

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

obres d'urbanització que aniran a càrrec de l'Ajuntament de Begur, segons adjudicació de contracte d'obres aprovat per Junta de Govern Local de 27 de maig de 2025.

Les obres d'urbanització s'han iniciat dins del primer trimestre de 2026, amb una durada d'execució prevista de 4 mesos, podent-se simultaniejar amb les obres d'edificació, de conformitat amb l'art. 41 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra de l'edifici, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

L'adjudicatària haurà de realitzar les obres de construcció de l'edifici, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal.

El termini de sol·licitud de llicència per a la realització de les obres es fixa en el present plec, en 2 mesos i mig des del moment de l'atorgament de l'escriptura de constitució del dret de superfície; o la que resulti de l'oferta de l'adjudicatària.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat de l'Ajuntament de Begur, sense indemnització o compensació de cap mena, en el moment de la finalització del dret de superfície.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb el règim i les disposicions incloses al present Plec.

L'adjudicatària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges protegits definits en els terminis que es fixa en el present plec.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, l'adjudicatària disposarà del termini establert que es fixa en el present plec, o del que hagi ofertat com a millora.

En cas d'incomplir-se aquest termini sense causa justificada, es produirà l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament de Begur recuperarà el ple domini i la possessió de la finca.

Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per l'Ajuntament de Begur.

Calendari per a la construcció i qualificació dels habitatges

- a) **Sol·licitud de llicència d'obres:** 2,5 mesos a partir de l'adjudicació del Dret de Superfície.
- b) **Resolució d'incidències:** 1 mes a partir de la notificació de les incidències subsanables del projecte presentat.
- c) **Inici de les obres:** 3 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres.
- d) **Termini d'execució de les obres d'edificació:** 18 mesos a partir de l'inici de les obres.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

e) **Termini per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial (HPO):** 2 mesos a partir de la finalització d'obres i llicència de primera ocupació.

4.3. Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència del dret de superfície, les persones a qui l'adjudicatària (superficiària) haurà transmès el dret de superfície assumiran les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació, necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i l'estructura de l'edifici d'habitatges, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

Les persones a qui l'adjudicatària haurà transmès el dret de superfície assumiran igualment les despeses dels serveis comunitaris que els hi corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

El llibre de l'edifici serà entregat, juntament amb la documentació final d'obra, a l'Ajuntament abans de la transmissió als superficiaris, per tal de donar el vist i plau tècnic al mateix.

Els superficiaris últims assumiran igualment les despeses dels serveis comunitaris que els hi corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

Així mateix, aniran a càrrec dels superficiaris els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravitar sobre la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

4.4. Transmissió del dret de superfície dels habitatges amb protecció oficial

a) L'adjudicatària portarà a terme la transmissió dels dret de superfície dels habitatges amb protecció oficial.

b) Selecció de superficiaris i adjudicació dels habitatges.

La selecció de la totalitat de les persones físiques a les que seran adjudicats els habitatges amb protecció oficial en règim de transmissió del dret de superfície correspondrà exclusivament a l'Ajuntament de Begur, qui definirà els criteris d'assignació i la selecció dels superficiaris d'acord amb aquests criteris fixats prèviament.

L'adjudicatària haurà de lliurar a l'Ajuntament la documentació i informació referida a la transmissió dels habitatges realitzada.

Clàusula 5. Necessitats que cal satisfer i idoneïtat del contracte

L'Ajuntament de Begur vol contribuir a evitar que es produeixi l'exclusió del mercat de l'habitatge per manca d'ingressos econòmics o per problemàtiques de caràcter social.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

A Begur, l'habitatge es troba entre les primeres posicions de la preocupació ciutadana i la pressió que això genera s'ha anat traslladant en els darrers anys a l'esfera dels poders públics, ja sigui l'administració autonòmica, com també la local.

En la direcció d'ampliar el parc d'habitatge assequible, la constitució d'un dret real de superfície que es planteja en aquesta actuació queda justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat lliure per tal que puguin accedir a un habitatge digne a la ciutat, com pel fet que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals.

Es pot afirmar, per tant, que la constitució d'aquest dret de superfície respecte de la finca municipal té una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges de protecció pública.

La construcció d'habitatges de protecció oficial, alleugerirà la forta pressió de demanda habitacional a Begur i avançarà en el compliment del mandat que estableix l'art. 73 de la Llei 18/2007 als municipis respecte l'objectiu de solidaritat urbana.

També cal fer referència a la Resolució TER/2408/2024 amb vigència des del 20/10/2024 que va declarar al municipi de Begur entre d'altres com a municipi inclòs dins de la declaració transitòria de zones de mercat residencial tens.

Clàusula 6. Rendibilitat social dels béns

D'acord amb l'article 7.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques són béns i drets de domini privat o patrimonials els que, essent de titularitat de les Administracions Públiques, no tinguin el caràcter de demaniales. La gestió i administració d'aquest béns, estableix l'article 8, s'ajustarà als principis següents:

- a) Eficiència i economia en la gestió.
- b) Eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.
- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en adquisició, alienació i explotació.
- d) Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- e) Col·laboració i coordinació entre Administracions per optimitzar ús i rendiment.

A més, en el cas de Catalunya, l'article 72.3 del Reglament de Patrimoni dels ens locals assenyala que **prima la rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica**, com ara: la prestació de serveis socials, la promoció i la reinserció socials, les activitats culturals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació dels temps lliure o altres anàlogues.

7. Divisió en lots

L'objecte de licitació de concurs públic es determina per la Constitució del dret real de superfície de la FINCA 2 del Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà,

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.

Aquesta finca constitueix una unitat de planejament de parcel·la indivisible amb una unitat d'edificació prevista en la mateixa, motiu pel qual no es possible la divisió en lots de l'objecte del present concurs públic.

Clàusula 8. Naturalesa i règim jurídic

La constitució d'un dret de superfície s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la vinculació del contracte de constitució del dret real dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general, d'acord amb l'article 25.1, en el seu apartat b) LCSP, que determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als expressats en l'art. 25.1a) de la LCSP, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculats al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de l'específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quant a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

El seu règim jurídic està constituït per la normativa següent:

- a) 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.
- b) Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (d'ara endavant, RD 817/2009).
- c) Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment (d'ara endavant, RGLCAP).
- d) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- e) Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- f) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- g) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- h) La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatius

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

als drets reials i la resta de normes de dret civil reguladores del dret de superfície, en particular, les del Reglament Hipotecari.

- i) Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- j) Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- k) Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- l) Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- m) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- n) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- o) Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- p) Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- q) Llei 3/2023, de 16 de març, de mesures de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
- r) Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- s) Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme.
- t) El present plec de clàusules administratives particulars.

El desconeixement de les clàusules del contracte en qualsevol dels seus termes, dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximeix l'empresa adjudicatària de l'obligació de complir-les.

Formarà part del contracte, a més del present Plec, la proposició de l'entitat licitadora que resulti adjudicatària, per bé que les millores, variables o alternatives proposades només formaran part del contracte si són admeses expressament en l'adjudicació.

Clàusula 9. Termini

El termini de vigència del dret de superfície és de 75 anys a comptar des de la inscripció en el Registre de la Propietat de la transmissió del dret de superfície a favor de l'adjudicatària d'aquest contracte.

Aquesta durada es dividirà en dos períodes:

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- un primer per a l'elaboració del projecte, l'execució de les obres d'edificació i la transmissió del dret de superfície;
- i un segon que transcorre des que s'ha produït la transmissió del dret de superfície adquirit per la persona qui residirà a l'habitatge fins a l'extinció del dret de superfície, per qualsevol causa.

Un cop transcorregut el període de 75 anys, aquest restarà extingit, amb la conseqüent reversió de les construccions edificades sobre la finca descrita a la clàusula 1 del present Plec a favor de l'Ajuntament titular del domini, sense que això impliqui cap dret d'indemnització a favor dels superficiaris.

El període de 75 anys podrà ser prorrogat, pel termini transcorregut entre la constitució del dret de superfície amb l'adjudicatària i la primera transmissió de dit dret als superficiaris, fins a un termini màxim de 80 anys.

Clàusula 10. Constitució del dret

La constitució del dret de superfície es produirà en el moment en què aquest es formalitzi en escriptura pública i s'inscriu en el Registre de la Propietat, als efectes de la oposabilitat davant tercers, d'acord amb allò que preveu l'article 564-3.3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

El termini màxim per a la formalització de la transmissió mitjançant escriptura pública serà de **tres mesos** comptador a partir de l'endemà de la data de notificació de l'acord d'adjudicació.

Aquest termini podrà prorrogar-se per causes justificades per un període màxim de dos mesos.

Clàusula 11. Preu de licitació

L'Ajuntament cobrarà un preu per la transmissió del dret de superfície per 75 anys (ampliable 5 anys més).

L'adjudicatària realitzarà el pagament íntegre del preu ofertat, l'IVA inclòs, en el mateix acte de signatura de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície, mitjançant xec bancari nominatiu degudament conformat o certificat per l'entitat de crèdit pagadora.

Com a contraprestació per la transmissió del dret de superfície de la **FINCA 2** del Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, l'adjudicatària abonarà **el preu ofertat en la proposta econòmica (establint-se un**

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

preu mínim de 178.840,46 € (cent setanta-vuit mil vuit-cents quaranta euros amb quaranta-sis cèntims), IVA no inclòs.

Sobre l'import total del preu que conforma la seva oferta s'afegirà l'IVA legalment exigible.

Aquest import s'ha determinat atenent a l'informe de valoració emès pels serveis tècnics Municipals.

Aquest import **no inclou els impostos** que legalment gravin aquesta transmissió, ni les despeses de formalització en escriptura pública, que seran a càrrec de l'adjudicatària.

Els licitadors presentaran la seva oferta econòmica seguint el model de proposta que s'adjunta al plec. L'oferta en cap cas podrà ser inferior al preu de licitació indicat rebutjant-se totes aquelles que no observin dita exigència.

Clàusula 12. Garantia definitiva

El licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa està obligat a constituir una garantia definitiva que ascendirà a la quantitat equivalent al **5% del cost d'execució de l'edificació previst en el pressupost presentat per l'adjudicatari amb l'avantprojecte aportat en la seva proposició**; i es constituirà pel mateix dins del termini de 15 dies hàbils a partir de la notificació de l'adjudicació del contracte, sense incloure l'IVA.

La garantia, de conformitat amb les Bases d'execució del pressupost que siguin vigents, es podrà constituir:

1- *Mitjançant transferència bancària, en valors públics o en valors privats, amb subjecció en cada cas, a les condicions reglamentàriament establertes, i d'acord amb els requisits disposats en l'article 55 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP) i els models que figuren en els annexos III i IV de l'esmentada norma. El metàl·lic, els valors o els certificats corresponents, s'hauran de dipositar a la Tresoreria de l'Ajuntament de Begur.*

2- *Mitjançant aval presentat davant l'òrgan de contractació, en la forma i condicions reglamentàries, i sense dipositar-lo a la Tresoreria de l'Ajuntament de Begur, prestat per qualsevol banc, caixa d'estalvis, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per a operar a Espanya, amb estricta compliment del que disposen els articles 56, 58 i l'annex V del RGLCAP, i intervingut notarialment.*

3- *Per contracte d'assegurança de caució celebrat en la forma i condicions que reglamentàriament s'estableixin, d'acord amb els requisits dels articles 57,58 i annex VI RGLCAP, subscrit amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en el ram de caució, havent-se de lliurar el certificat del contracte davant l'òrgan de contractació i*

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

intervinguda notarialment.

La garantia definitiva serà retornada a l'adquirent inicial del dret de superfície de la parcel·la un cop hagi acreditat documentalment el compliment de totes les obligacions derivades del plec i l'oferta presentada pel que fa a la construcció de l'edifici, que s'hagi expedit el certificat final d'obra i s'hagi inscrit l'obra nova al Registre de la Propietat.

Clàusula 13. Disposició del superficiari

Les facultats de disposició del superficiari se subjectaran a les següents regles:

a) Inscripció de l'obra nova: S'estipula com a obligació del superficiari qualsevol declaració d'obra nova i divisió horitzontal sobre la finca i la inscripció en el Registre de la Propietat de la mateixa. Previ requeriment i audiència, l'Ajuntament podrà penalitzar l'incompliment d'aquesta obligació amb una multa equivalent a l'import dels actes i tributs que comporti dur a terme l'esmentada obligació. Amb independència de l'aplicació de la penalització, l'Ajuntament, en cas d'incompliment d'aquesta obligació, es podrà subrogar en la posició del superficiari per declarar l'obra nova i divisió horitzontal i obtenir la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

b) Constitució de gravàmens sobre el dret de superfície: la constitució de gravàmens sobre el dret de superfície o sobre les construccions que se'n derivin només es podrà fer mitjançant la constitució d'una hipoteca sobre l'esmentat dret o construccions, sempre que aquesta circumstància resulti necessària per al finançament de les obres a executar i el termini pel qual s'estipuli el gravamen sigui igual o inferior al termini màxim de durada del dret de superfície.

c) Transmissió del dret de superfície: La transmissió per qualsevol títol del dret de superfície o de les construccions que se'n derivin haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Begur, previ informe municipal de compliment dels requisits, de manera que, sense aquesta autorització prèvia, la transmissió no podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat i no produirà cap efecte jurídic. El nou adquirent es podrà subrogar en l'anterior superficiari en les obligacions concretes per aquest davant de tercers, en especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest.

Sens perjudici de les facultats de transmissió atribuïdes a la Superficiària, en formalitzar-se el dret de superfície aquest constituirà a favor de l'Ajuntament un dret de tanteig de naturalesa real, per temps indefinit i caràcter gratuït, que atorgarà a l'Ajuntament la facultat d'adquisició preferent en qualsevol transmissió onerosa que vulgui realitzar la Superficiària en relació al seu dret o a les construccions i edificacions que es derivin d'aquest. L'exercici d'aquest dret de tanteig se subjectarà al que preveu l'article 564-4 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Clàusula 14. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

D'acord amb l'art. 209.2.a) del TRLMRL "Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:

a) *L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs."*

Per tant, la present licitació es tramitarà de forma ordinària i es durà a terme mitjançant procediment obert, a l'empara de l'art. 131.2 en relació amb l'art. 156 i següents de la LCSP.

L'art. 166 del TRLUC habilita que es puguin constituir drets de superfície per a la promoció dels habitatges en règim d'HPO en terrenys de propietat municipal que formin part del patrimoni públic del sòl i l'habitatge de l'Ajuntament de forma onerosa i mitjançant concurs públic.

La presentació d'ofertes es realitzarà per mitjans electrònics a través de l'eina de Sobres digitals de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública (PSCP).

Atès que l'objecte principal del contracte és la construcció de l'edifici i la transmissió del dret de superfície dels habitatges amb protecció oficial resultants, la selecció no s'efectuarà en atenció únicament a les ofertes econòmiques dels licitadors, sinó que l'adjudicació recaurà sobre l'oferta que, en el seu conjunt, formuli les propostes més avantatjoses, d'acord amb els criteris d'adjudicació definits en el present Plec de Clàusules.

Tot empresari interessat podrà presentar proposicions, restant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors, atès que no es considera necessària una selecció prèvia de licitadors, i restarà prohibida la negociació de les ofertes, perquè no concorren circumstàncies determinants de la decisió d'emprar un altre tipus de procediment.

Clàusula 15. Mitjans de comunicació electrònica. Perfil del contractant

D'acord amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació s'efectuaran per mitjans electrònics a través del sistema de notificació e-NOTUM, d'acord amb la LCSP i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic i als telèfons mòbils que les empreses hagin facilitat, d'acord amb el que s'indica en aquest plec. Un cop rebuts el/s correu/s electrònic/s i, en el cas que s'hagin facilitat també telèfons mòbils, els SMS, indicant que la notificació corresponent s'ha posat a disposició a e-NOTUM, haurà/n d'accedir-hi la/les persones designada/es, mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte. En l'espai virtual on hi ha dipositada la notificació, es permet accedir a dita notificació amb certificat digital o amb contrasenya.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Els terminis a comptar des de la notificació es computaran des de la data d'enviament de l'avís de notificació, si l'acte objecte de notificació s'ha publicat el mateix dia en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació.

En cas contrari, els terminis es computaran des de la recepció de la notificació per part de l'empresa a qui s'adreça.

En cas que el sistema de notificació electrònica no estigui operatiu, serà substituït pel sistema previst a l'article 42 de la Llei 39/2015, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Al perfil del contractant de l'Ajuntament de Begur s'hi pot accedir a través de:

- Portal de l'Ajuntament de Begur: <https://begur.cat/>

- Plataforma de Contractes del Sector Públic de la Generalitat de Catalunya:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/2867754?categoria=0>

Així mateix, determinades comunicacions que s'hagin de fer amb ocasió o com a conseqüència del procediment de licitació i d'adjudicació del present contracte es realitzaran mitjançant el tauler d'anuncis associat a l'espai virtual de licitació d'aquesta licitació de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. En aquest tauler d'anuncis electrònic, que deixa constància fefaent de l'autenticitat, la integritat i la data i hora de publicació de la informació publicada, també es publicarà informació relativa tant a la licitació, com al contracte.

A més, els licitadors també es poden donar d'alta en el Perfil del licitador, prèvia l'autenticació requerida. El Perfil del licitador està constituït per un conjunt de serveis adreçats als licitadors amb l'objectiu de proveir un espai propi a cada empresa licitadora, amb un seguit d'eines que faciliten l'accés i la gestió d'expedients de contractació del seu interès. Per donar-se d'alta cal fer "clic" en l'apartat "Perfil de licitador" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública i disposar del certificat digital requerit.

Les empreses tenen a la seva disposició una "guia del licitador" a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

Clàusula 16. Certificats digitals

D'acord amb la disposició addicional primera del DL 3/2016, serà suficient l'ús de la signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica en els termes previstos en el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE.

Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura de la declaració responsable i de l'oferta.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'acceptaran els certificats qualificats a qualsevol país de la Unió Europea d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, esmentat, el qual disposa que "una signatura electrònica qualificada basada en un certificat qualificat emès a un Estat membre serà reconeguda com a signatura electrònica qualificada a la resta dels Estats membres".

Clàusula 17. Publicitat de la licitació

La licitació es publicarà mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Girona i en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Begur, de conformitat amb el que estableix l'art. 135.1 LCSP.

Clàusula 18. Consultes i/o sol·licitud d'aclariments i informacions

Les consultes que, en el seu cas, es vulguin fer dels plecs podran fer-se a través de la plataforma del perfil del contractant en l'apartat del Tauler d'avisos, opció "Preguntes i respostes".

El termini per fer consultes, preguntes i plantejar dubtes s'iniciarà amb la data de publicació de la licitació en el Perfil del contractant de l'Ajuntament de Begur i finalitzarà sis dies hàbils abans de l'últim dia per presentar ofertes.

Les respostes a dits dubtes i preguntes tindran caràcter vinculant.

Clàusula 19. Òrgan de contractació

L'òrgan competent per contractar en aquest procediment és el Ple de la corporació.

Per contactar amb l'òrgan de contractació els interessats poden dirigir-se a:

Ajuntament de Begur
Àrea de Secretaria - Contractació
Plaça de l'Església, núm. 8 17255 Begur
Telèfon: 972624020
Adreça electrònica: contractacio@begur.cat

Clàusula 20. Aptitud per contractar

Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, el contracte corresponent les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que reuneixin les condicions següents:

- Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu l'article 65 de la LCSP.
- No estar incurses en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides en l'article 71 de la LCSP, la qual cosa poden acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 85 de la LCSP.
- Acreditar la solvència requerida en aquest plec.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- Tenir l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme la prestació que constitueixi l'objecte del contracte.
- A més, quan, per així determinar-ho la normativa aplicable, se li requereixin a l'empresa determinats requisits relatius a la seva organització, destinació dels seus beneficis, sistema de finançament o altres per poder participar en el procediment d'adjudicació, aquests s'han d'acreditar pel licitadors.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfecció del contracte.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones físiques s'acredita amb la presentació del NIF.

La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'Estat membres de la Unió Europea o signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres professionals o mercantils adients del seu Estat membre d'establiment o la presentació d'una declaració jurada o una de les certificacions que s'indiquen en l'annex XI de la Directiva 2014/24/UE.

La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres d'Estat no membres de la Unió Europea ni signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'acredita amb l'aportació d'un informe emès per la missió diplomàtica permanent o per l'oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el qual consti, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg, o, en el seu defecte, que actuen habitualment en el tràfic local dins l'àmbit de les activitats que abasta l'objecte del contracte.

També han d'aportar un informe de la missió diplomàtica permanent d'Espanya o de la Secretaria General de Comerç Exterior, que acrediti que l'Estat del qual són nacionals ha signat l'Acord sobre contractació pública de l'Organització Mundial del Comerç (OMC), sempre que es tracti de contractes subjectes a regulació harmonitzada o, en cas contrari, l'informe de reciprocitat al que fa referència l'article 68 de la LCSP.

També poden participar en aquesta licitació les unions d'empreses que es constitueixin temporalment a aquest efecte (UTE), sense que sigui necessària formalitzar-les en escriptura pública fins que no se'ls hagi adjudicat el contracte. Aquestes empreses queden obligades solidàriament davant l'Administració i han de nomenar una persona representant o apoderada única amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin del contracte fins a la seva extinció, sense perjudici que les empreses atorguin poders mancomunats per a cobraments i pagaments d'una quantia significativa. La durada de la UTE ha de coincidir, almenys, amb la del

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

contracte fins a la seva extinció.

Les empreses que vulguin constituir unions temporals d'empreses per participar en licitacions públiques es poden trobar mitjançant la utilització de la funcionalitat punt de trobada de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat, que es troba dins l'apartat "Perfil del licitador".

Igualment podran concórrer les cooperatives que exerceixin la seva activitat en l'àmbit autonòmic o estatal i que els seus estatuts estiguin adaptats a la legislació autonòmica o estatal d'aplicació. Així mateix en aquest últim supòsit, s'haurà d'acreditar, en els termes de l'article 2.2 del Reial Decret 136/2002, d'1 de febrer, regulador del Reglament del Registre de Societats Cooperatives, que l'activitat cooperativitzada efectiva es desenvolupa en aquest àmbit nacional.

En el cas de les cooperatives que actuïn representades per un gestor, promotor de cooperatives o altres figures anàlogues, s'entendrà que aquests actuen en virtut i amb l'abast del que estableix l'article 9, en relació amb l'article 19 i disposicions addicionals 1^a i 2^a de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

Així mateix, també podran participar en aquesta licitació les figures del promotor o gestor de cooperatives o de comunitats de propietaris o altres figures anàlogues com ara el promotor o gestor de comunitats de béns. En aquests supòsits el licitador proposat com a adjudicatari podrà optar, sempre i quan així ho manifesti expressament i es compleixin els requisits previstos en el plec, proposar d'acord amb les condicions previstes la cessió del dret de superfície derivat de l'adjudicació a un tercer amb qui acrediti la relació de promotor o gestor de cooperatives, comunitats de propietaris o comunitats de béns o altres figures anàlogues, amb qui respondrà solidàriament de totes les obligacions previstes en el plec i en l'oferta.

Clàusula 21. Solvència econòmica i tècnica

21.1.- Solvència econòmica i financera

21.1.1.- Volum anual de negocis de la persona licitadora, que referit a l'any de major volum de negoci dels tres últims conclusos, en l'àmbit al que se refereix el contracte, haurà de ser de 750.000,00 euros.

Per acreditar la solvència econòmica i financera, els interessats en participar en aquesta licitació hauran de presentar:

- Els **comptes anuals** aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en el registre i en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil. Si, per una raó justificada, el licitador no està en condicions de presentar les referències sol·licitades, se li autoritzarà a acreditar la seva

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que es consideri apropiat per l'òrgan de contractació.

- **Declaració responsable**, de conformitat amb el model que s'adjunta com **annex en aquest Plec** conforme a la qual el licitador declara responsablement i garanteix que no es troba en situació d'insolvència actual o imminent; no està sotmès a cap procés de fallida, concurs de creditors, procediment concursal o de reorganització empresarial similar, de caràcter judicial o privat, relacionat amb una situació d'insolvència; que no ha sol·licitat la declaració de concurs, ni té constància de que aquesta hagi estat sol·licitada per cap tercer o que dita sol·licitud sigui imminent; i que no ha presentat al Jutjat mercantil la comunicació d'inici de negociacions regulada a l'article 5 bis de la Llei concursal.

21.2.- Solvència tècnica o professional

21.2.1.- Experiència professional de la licitadora en els últims deu anys.

La licitadora haurà d'acreditar que, durant els darrers deu anys, ha adquirit una experiència (desenvolupant projectes d'iguals o similars característiques) contrastada en la construcció, promoció d'edificis i habitatges subjectes a algun règim de protecció oficial amb un valor de construcció similar als que conformen l'objecte de la present licitació, en particular, en la promoció d'habitatges amb constitució de dret de superfície o concessió administrativa.

21.2.2.- Experiència professional de l'equip redactor dels projectes

La licitadora haurà de presentar una descripció dels membres integrants de l'equip redactor dels projectes, adjuntant el currículum dels seus integrants.

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, L'ADJUDICACIÓ I LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 22. Procediment i forma d'adjudicació

Aquest contracte s'adjudicarà per procediment obert (concurs públic) amb més d'un criteri d'adjudicació.

L'òrgan de contractació i els licitadors se sotmetran a l'obligació de confidencialitat de la informació en els termes establerts a l'article 133 de la LCSP.

Clàusula 23. Tramitació de l'expedient

La tramitació d'aquest expedient tindrà el caràcter d'ordinària.

Clàusula 24. Visita a la finca

Els licitadors durant el període de preparació de les ofertes podran visitar el terreny objecte del dret de superfície i conèixer la seva situació actual, i realitzar els

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

mesuraments i comprovacions que considerin oportunes.

Els licitadors durant el període de preparació d'ofertes, mitjançant comunicació prèvia a l'Òrgan de contractació, podran realitzar estudis topogràfics o geològics sobre el terreny objecte del dret de superfície. El cost d'aquestes proves serà sufragat íntegrament pel licitador, havent de deixar els terrenys en les condicions anteriors a la realització de les proves.

Així mateix, els licitadors durant el període de preparació d'ofertes podran realitzar les comprovacions de caràcter administratiu sobre el terreny que considerin pertinents, com consultes al Registre de la Propietat, al Cadastre i davant l'Ajuntament, amb la finalitat de comprovar la situació registral, cadastral i els plans i normes urbanístiques aplicables al terreny objecte del dret de superfície.

Els licitadors després de la presentació de les ofertes no podran al·legar desconeixement de l'estat de la finca o de la seva situació registral, cadastral o urbanística.

Clàusula 25. Criteris d'adjudicació

L'adjudicació d'aquest dret de superfície es realitzarà mitjançant la valoració d'una pluralitat de criteris. La puntuació màxima a obtenir per la suma dels valors obtinguts en cada un dels criteris és de 100 punts, distribuïda en un màxim de 65 punts corresponents a criteris avaluable de forma automàtica i 35 punts corresponents a criteris subjectius que requereixen d'un judici de valor.

A) Criteris avaluable en base a judici de valor, fins a 35 punts

S'estableix com a requeriment imprescindible per a la presentació de propostes la presentació de l'avantprojecte valorat (sense fer constar el valor del sòl objecte de dret de superfície) de l'edifici que es proposa construir.

Aquest Avantprojecte serà la base del projecte d'edificació que l'adjudicatària haurà de presentar a l'Ajuntament en el moment de sol·licitar la llicència d'obres.

Els criteris de valoració de les proposicions que farà servir la Mesa de contractació a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin seran els següents:

1. Qualitat arquitectònica i compositiva de l'avantprojecte, fins a 22 punts.

- Composició arquitectònica, formalització de les façanes i integració en l'entorn, fins a **8 punts**.
- Proposta de materials de façana, estructurals i interiors de l'edifici, fins a **6 punts**.
- Es valorarà la racionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes dels habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis) fins a **4 punts**

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- Es valorarà la presentació i comprensió dels documents que configuren l'avantprojecte edificatori, de manera que sigui fàcil la traçabilitat dels mateixos, tot facilitant la seva revisió per garantir el compliment normatiu, fins a **4 punts**.
- 2. Qualitat funcional de l'edifici i diferents usos de l'edifici, fins a 9 punts.**
- Funcionalitat de l'edifici i espais dels habitatges projectats, fins a **5 punts**.
 - Funcionalitat planta baixa amb distribució dels espais comunitaris i accessibilitat tant rodada com de vianants, fins a **2 punts**.
 - Accessibilitat, proposta i previsió d'aparcaments i trasters dels habitatges, fins a **2 punts**.
- 3. Millora de les condicions mínimes d'eficiència energètica i acústica de l'edifici i dels habitatges, fins a 4 punts.**
- Millora i justificació en les condicions de l'eficiència energètica de l'edifici, amb justificació documentada i memòria tècnica justificativa de les innovacions tecnològiques que en el seu cas es proposin fins a 2 punts.
 - Justificació de les condicions mínimes de l'eficiència acústica de l'edifici, amb memòria tècnica justificativa fins a 2 punts.

B) Criteris avaluable de forma automàtica, fins a 65 punts

b.1) Oferta econòmica sobre el preu mínim de licitació i fórmula de valoració (màxim. 55 punts)

1. D'acord amb l'informe tècnic de valoració del dret de superfície emès en el marc de l'expedient núm. expedient, **s'estableix com a preu mínim de licitació, IVA exclòs, l'import de CENT SETANTA-VUIT MIL VUIT-CENTS QUARANTA EUROS AMB QUARANTA-SIS CÈNTIMS (178.840,46 €)**, essent aquest import el llinar mínim admissible per a la presentació d'ofertes econòmiques. Qualsevol proposició que ofereixi un import inferior a aquest preu mínim serà exclusa automàticament, per no ajustar-se a una condició essencial del procediment i del règim econòmic del negoci patrimonial objecte de licitació, atès que la determinació del contingut econòmic del negoci ha de reposar en una valoració tècnica suficientment motivada i amb paràmetres explícits.

2. Amb la finalitat de preservar la concurrència econòmica i incentivar la millora de l'oferta en benefici de l'interès públic, s'estableix un preu màxim de licitació, IVA exclòs, que opera com a límit superior coherent i proporcional, de manera que les ofertes que el superin quedaran igualment excloses automàticament. **El preu màxim de licitació s'estableix en un increment del percentatge màxim del 10% sobre el preu mínim, i, per tant, aquest es fixa en 196.724,50 € sense IVA € (IVA exclòs).** Aquest límit superior respon a la necessitat d'evitar distorsions competitives, ofertes econòmiques desproporcionades o estratègiques i garantir la comparabilitat efectiva de les proposicions econòmiques dins d'un interval raonable.

3. La puntuació del criteri automàtic b.1, amb una ponderació **màxima de 55 punts**, s'atorgarà de manera directament proporcional a l'alça de l'oferta, de forma que a

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

major import ofert dins del rang admès (entre el preu mínim i el preu màxim), major puntuació, fins al màxim establert. La puntuació (Pv) de cada oferta econòmica presentada (Ov), sempre que compleixi els límits establerts, es determinarà mitjançant la fórmula lineal següent:

$$Pv = P \times (Ov - IL) / (IMAX - IL)$$

On:

- a) Pv = Puntuació de l'oferta a valorar en el criteri b.1.
- b) P = Puntuació màxima del criteri b.1 = **55 punts**.
- c) Ov = Oferta presentada pel licitador (IVA exclòs).
- d) IL = **Import mínim** de licitació (IVA exclòs) = **178.840,46 €**.
- e) IMAX = **Import màxim** de licitació (IVA exclòs) = **196.724,50 €**.

En conseqüència, l'oferta econòmica igual a IL obtindrà 0 punts; l'oferta igual a IMAX obtindrà P punts; i qualsevol oferta intermèdia obtindrà una puntuació proporcional segons la distància relativa entre IL i IMAX, sense necessitat de cap negociació, i permetent a la Mesa únicament sol·licitar, si escau, aclariments formals que no suposin alteració dels elements essencials de l'oferta.

4. Les ofertes econòmiques hauran de formular-se obligatòriament d'acord amb el model establert a l'Annex C1, indicant de forma clara i inequívoca l'import ofert sense IVA, el tipus d'IVA aplicable i l'import total amb IVA. No s'admetran ofertes amb errors, omissions o contradiccions que impedeixin determinar amb certesa l'import real ofert (IVA exclòs) a efectes d'aplicació de la fórmula.

5 .La Mesa de contractació aplicarà la fórmula anterior de manera automàtica i assignarà la puntuació resultant a cada licitador. Les eventuais precisions o aclariments que es demanin als licitadors només podran tenir per objecte la correcció d'errades materials o la clarificació de dades ja contingudes a l'oferta, sempre que no comportin cap modificació dels elements fonamentals de la proposició econòmica ni puguin falsejar la competència o tenir efecte discriminatori, de conformitat amb el règim de presentació i examen d'ofertes establert per la normativa de contractació pública.

b.2) Milliores en els terminis d'execució del calendari, fins a 10 punts.

1.- Sol·licitud de llicència d'obres 2,5 mesos a partir de l'adjudicació del contracte. Reducció màxima de 15 dies.

Es puntuaran de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:

Puntuació = 2 x (Ri /15)

Ri = Dies de reducció de l'oferta

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

2.- Inici de les obres: 3 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres. Reducció màxima de 30 dies.

Es puntuaran de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:

Puntuació = 2 x (Ri /30)

Ri = Dies de reducció de l'oferta

3.- Millora en la reducció del termini d'execució i finalització de les obres, que es preveu que sigui de 18 mesos a partir de l'inici de les obres, reducció màxima 90 dies.

Es puntuaran de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:

Puntuació = 6 x (Ri /90)

Ri = Dies de reducció de l'oferta

S'atorgarà 2 punts per cada mes de reducció de termini d'execució i finalització de les obres al qual es compromet el licitador, amb un **màxim de 6 punts** (que es correspon amb una reducció màxima d'execució i finalització de 3 mesos).

La reducció del termini d'execució i finalització de les obres es computarà en mesos (de 30 dies), sent el dia inicial la data de l'inici de les obres, i el dia final la data d'emissió del certificat final de les obres d'edificació.

Clàusula 26. Presentació de documentació i proposicions

El conjunt de tràmits, actuacions i comunicacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte que es licita, entre l'empresa licitadora i l'administració, es realitzaran per mitjans electrònics, informàtics i telemàtics, i es dirigiran a l'adreça de correu electrònic que l'empresa hagi indicat, d'acord amb les previsions establertes per la disposició addicional quinzena i setzena de la LCSP i per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

1. Modalitat de presentació de proposicions

La documentació per prendre part en la licitació es presentarà, en el termini màxim que s'assenyali a l'anunci de licitació, mitjançant l'eina Sobre digital, integrada en la Plataforma de serveis de contractació pública de Catalunya, accessible a l'adreça web següent:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/2867754?categoria=0>

El termini per presentar ofertes en aquesta licitació finalitza el dia i hora que s'assenyali a l'anunci de licitació, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat es consideraran extemporànies.

Un cop les empreses interessades accedeixin a través d'aquest enllaç al perfil de contractant, hauran de dirigir-se a la licitació concreta i, dins de la mateixa, a l'apartat

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

eLlicita (presentar oferta via sobre digital). Les empreses licitadores hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre digital, han de ser les mateixes que les que designin en la seva declaració responsable per rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents.

Podeu trobar material de suport sobre com presentar una oferta mitjançant l'eina de Sobre digital a la web de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública:
https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set-locale=ca_ES

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

2. Presentació en SOBRES DIGITALS:

La documentació haurà d'anar degudament signada electrònicament pel licitador i haurà de presentar-se en tres sobres digitals A, B i C en els termes següents:

A.- EL SOBRE A (DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA), inclourà:

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

A.1.- Document europeu únic de contractació -DEUC- (Annex A.1.)

Les empreses licitadores han de presentar el Document europeu únic de contractació (DEUC) mitjançant el qual declaren el següent:

- Que la societat està constituïda vàlidament i que de conformitat amb el seu objecte social es pot presentar a la licitació, així com que la persona signatària del DEUC té la deguda representació per presentar la proposició i el DEUC;
- Que compleix els requisits de solvència econòmica i financera, i tècnica i professional, de conformitat amb els requisits mínims exigits en aquest plec;
- Que no està incursa en prohibició de contractar;
- Que compleix amb la resta de requisits que s'estableixen en aquest plec i que es poden acreditar mitjançant el DEUC.

Així mateix, s'ha d'incloure la designació del nom, cognom i NIF de la persona o les persones autoritzades per accedir a les notificacions electròniques, així com les adreces de correu electròniques i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions. Per tal de garantir la recepció de les notificacions electròniques, es recomana designar més d'una persona autoritzada a rebre-les, així com diverses adreces de correu electrònic i telèfons mòbils on rebre els avisos de les posades a disposició. Aquestes dades s'han d'incloure en l'apartat relatiu a "persona o persones de contacte" de la Part II.A del DEUC.

A més, les empreses licitadores indicaran en el DEUC, si escau, la informació relativa a la persona o les persones habilitades per representar-les en aquesta licitació.

El DEUC s'ha de presentar signat electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa per presentar la proposició. No s'admetran les signatures hològrafes o segells.

La informació requerida respecte als criteris de selecció del DEUC, les empreses licitadores només han d'indicar si compleixen o no tots els requisits de selecció indicats en el plec o en l'anunci.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una unió temporal si resulten adjudicatàries del contracte, cadascuna ha d'acreditar la seva personalitat, i presentar un DEUC separat. A més del DEUC, han d'aportar un document on consti el compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatàries del contracte.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses de conformitat amb el que preveu l'article 75 de la LCSP, o tingui la intenció de subscriure subcontractes, ha d'indicar aquesta circumstància en el DEUC i s'ha de presentar altre DEUC separat per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri.

Les empreses licitadores que figurin en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea, com un expedient virtual de l'empresa, un sistema d'emmagatzematge electrònic de documents o un sistema de prequalificació, d'accés gratuït, només han de facilitar en cada part del DEUC la informació que no figuri en

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

aquest Plec. Així, les empreses inscrites en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) de la Generalitat de Catalunya, regulat en el Decret 107/2005, de 31 de maig, i gestionat per la Secretaria Tècnica de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa (Gran via de les Corts Catalanes, 635, 08010- Barcelona, telf 935 528 090; <http://www.gencat.cat/economia/jcca>), o en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, només estan obligades a indicar en el DEUC la informació que no figuri inscrita en aquests registres, o que no hi consti vigent o actualitzada. En tot cas, aquestes empreses han d'indicar en el DEUC la informació necessària que permeti a l'òrgan de contractació, si escau, accedir als documents o certificats justificatius corresponents.

L'aportació de la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest plec el compliment dels quals s'ha indicat en el DEUC, l'haurà d'efectuar l'empresa licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat la millor oferta, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix, l'òrgan de contractació o la mesa de contractació podrà demanar a les empreses licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan considerin que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat del DEUC o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment. No obstant això, l'empresa licitadora que estigui inscrita en el RELI o en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic o que figuri en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea d'accés gratuït, no està obligada a presentar els documents justificatius o altra prova documental de les dades inscrites en aquests registres.

A.2.- Model de declaració responsable (Annex A.2.)

A.3.- Compromís de compliment de les condicions especials d'execució del contracte que resulten del Plec (Annex A.3.)

A.4.- Declaració responsable sobre la plena vigència de les dades incloses en el Registre oficial de licitadors (Annex A.4.)

B.- El SOBRE B (Proposta tècnica i documentació acreditativa elativa als criteris avaluable mitjançant judici de valor), inclourà:

B.1.- Proposta tècnica: AVANTPROJECTE (Annex B.1.)

Les empreses licitadores han d'incloure en el sobre B la documentació relacionada amb els criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor que consisteix en un **AVANTPROJECTE** redactat d'acord amb la informació continguda en aquest PCAP. Els documents tècnics hauran d'estar signats electrònicament.

La inclusió en el sobre B de qualsevol informació que permeti obtenir informació sobre

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

la valoració del contingut del sobre C suposarà l'exclusió automàtica de l'oferta, en vulnerar-se el secret de les ofertes o el deure de no tenir coneixement del contingut de la documentació relativa als criteris de valoració objectiva abans de la relativa als criteris de valoració subjectiva. Es valorarà favorablement la incorporació a l'avantprojecte de trasters per habitatge i d'aparcaments de bicicletes per habitatge.

B.2.- Model de declaració de confidencialitat (Annex B.2.)

Les empreses licitadores podran assenyalar, de cada document respecte del qual s'hagi assenyalat en l'eina de Sobre Digital que poden declarar que conté informació confidencial, si conté informació d'aquest tipus.

Els documents i les dades presentats per les empreses licitadores en el sobre B, es poden considerar de caràcter confidencial si inclouen secrets industrials, tècnics o comercials o drets de propietat intel·lectual i la seva difusió a terceres persones pugui ser contrària als seus interessos comercials legítims, perjudicar la competència lleial entre les empreses del sector, o bé quan el seu tractament pugui ser contrari a les previsions de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal. Així mateix, el caràcter confidencial afecta qualsevol altra informació amb un contingut que es pugui utilitzar per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres de posteriors.

La declaració de confidencialitat de les empreses ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents o les dades facilitats que considerin confidencials. No s'admeten declaracions genèriques o no justificades del caràcter confidencial.

En tot cas, correspon a l'òrgan de contractació valorar si la qualificació de confidencial de determinada documentació és adequada i, en conseqüència, decidir sobre la possibilitat d'accés o de vista de la dita documentació, prèvia audiència de l'empresa o les empreses licitadores afectades.

C.- EI SOBRE C (OFERTA ECONÒMICA I DE CRITERIS VALORABLES DE FORMA AUTOMÀTICA, inclourà:

C.1.- Model d'oferta econòmica i de criteris valorables de forma automàtica (Annex C.1.)

L'oferta avaluable amb criteris quantificables automàticament d'acord amb el model que figura a l'Annex C.1. degudament signada electrònicament, junt amb els annexos que corresponguin per acreditar la resta de criteris quantificables automàticament, si s'escau.

No s'acceptaran les proposicions econòmiques que tinguin omissions, errades o

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

En el supòsit que hi hagi discrepàncies entre les dades assenyalades en els camps de la plataforma de licitació electrònica, i les dades assenyalades en els documents de les ofertes que s'hagi requerit que s'adjuntin en la presentació de l'oferta, prevaldrà el que s'hagi indicat en els documents, que serà considerat l'oferta de l'empresa licitadora.

Les proposicions s'han de signar **electrònicament** pels representants legals de les empreses licitadores i, en cas de tractar-se d'empreses que concorrin amb el compromís de constituir-se en UTE si resulten adjudicatàries, s'han de signar pels representants de totes les empreses que la componen. La persona o les persones que signin l'oferta han de ser la persona o una de les persones signants del DEUC.

La persona que actuï en representació de l'empresa licitadora haurà de presentar l'oferta telemàticament emprant un certificat qualificat o reconegut emès per una entitat de certificació que estigui classificada pel Consorci Administració Oberta de Catalunya. En el següent enllaç podeu consultar la llista d'entitats classificades:

https://www.aoc.cat/wp-content/uploads/2015/11/llista_entitats_classificades-v14.pdf

Es recomana que la presentació d'ofertes es realitzi amb l'antelació suficient que permeti resoldre possibles incidències durant la preparació o enviament de l'oferta.

Si les 24 hores darreres del termini per a la presentació d'ofertes s'interromp el servei per causes tècniques o raons operatives de la pròpia plataforma, aquest termini es reposarà o, si el termini ja ha vençut, es rehabilitarà per un temps de 24 hores o, en tot cas, com a mínim, pel temps que hagi estat no operatiu, mitjançant la publicació en el perfil de contractant, esmenant-lo, sempre que sigui possible abans de la seva finalització.

Les proposicions extemporànies seran excloses. Les empreses licitadores que no hagin pogut presentar la seva oferta dins de termini per raons tècniques que considerin imputables a la plataforma, als serveis que aquesta integra (registre, validació de signatura...) o a l'eina de presentació electrònica d'ofertes, hauran d'acreditar les causes que han impedit aquesta presentació dins de termini i la mesa o l'òrgan de contractació decidirà el que procedeixi.

Si l'últim dia és inhàbil s'entendrà prorrogat fins al primer dia hàbil següent. La presentació en Plataforma de Serveis de Contractació Pública en un dia inhàbil s'entendrà realitzada en la primera hora del primer dia hàbil següent. La presentació en dia inhàbil es consideraran presentats anteriors, segons el mateix ordre, als que van ser presentats el primer dia hàbil posterior.

Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap pretext.

3. Format de documents admissible`

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

El format dels documents electrònics admissible és el PDF i ha d'estar signat electrònicament.

La documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya (d'acord amb l'article 23 del RGLCAP, les empreses estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà), anirà degudament signada electrònicament pel licitador.

L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporaran, numerats, en l'apartat "altra documentació" (part 1 de 2, part 2 de 2,...).

Clàusula 27. Mesa de contractació

L'òrgan de contractació competent en aquest procediment estarà assistit per la mesa de contractació.

La Mesa de contractació està integrada pels membres següents:

Membres	Titulars	Suplents
Presidència	Maite Selva Huertas, Alcaldessa de l'Ajuntament de Begur.	Jordi Carreras Serrano, Regidor d'Obres i Serveis de l'Ajuntament de Begur
Vocal	Jordi Barcons Pujol, Secretari de l'Ajuntament de Begur	Xavier Turró Palé, Tècnic de Medi Ambient de l'Ajuntament de Begur
Vocal	Marta Bosch Simón, Tècnica superior de serveis econòmics	Elisabet Mas Mora, Administrativa de l'àrea d'Intervenció de l'Ajuntament de Begur
Vocal	Anna Comas Casacuberta, Arquitecta municipal de l'Ajuntament de Begur	Daniel Pastor Piñol, Arquitecte tècnic municipal de l'Ajuntament de Begur
Secretaria	Cristina Ramon Granés, Tècnica de Secretaria de l'Ajuntament de Begur	Mireia Serra Aliu, Administrativa de l'àrea de Secretaria, de l'Ajuntament de Begur

Funcionaris o assessors especialitzats: a les reunions de la Mesa podran assistir, amb veu però sense vot, el/la cap de departament corresponent en funció de la matèria objecte del contracte o tècnic/a expert del departament en qui delegui.

Clàusula 28. Obertura de proposicions i determinació de la millor oferta

Prèviament a l'obertura dels sobres en què procedeixi es demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau.

Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de la constitució de la Mesa i

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

Les empreses licitadores han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

En cas que algun document presentat per les empreses licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, la Mesa de contractació valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta empresa en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta.

En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, la mesa podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

1. Obertura dels sobres A

Finalitzat el termini de presentació de proposicions, la Mesa de contractació, procedirà a l'obertura dels sobres digitals A de les empreses i comprovarà l'existència i la correcció del DEUC i de la declaració responsable i de la resta de documentació que, en el seu cas, hagi de contenir d'acord amb el que s'estableix en aquest plec.

Si la Mesa observa errors o omissions esmenables en la documentació ho comunicarà a les empreses a través de correu electrònic i concedirà un termini no superior a 3 dies hàbils, per tal que el licitador esmeni l'error o el defecte. Una vegada esmenats, si escau, els errors o omissions de la documentació presentada en els sobres digitals A, la mesa l'avaluarà i determinarà les empreses admeses en la licitació i les excloses, així com, en el seu cas, les causes d'exclusió.

Quan no sigui possible corregir els vicis, defectes o omissions en els termes que s'estableixen en l'article 84 del RGLCAP, les proposicions seran rebutjades per la mesa mitjançant resolució motivada i, per tant, no es procedirà a l'obertura del sobre

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

digital B.

Sens perjudici de la comunicació a les persones interessades, aquestes circumstàncies es faran públiques a través del perfil de contractant.

Així mateix, d'acord amb l'article 95 de la LCSP, la Mesa podrà sol·licitar a les empreses licitadores els aclariments que li calguin sobre els certificats i documents presentats o requerir-los que en presentin de complementaris, les quals, de conformitat amb l'article 22 del RGLCAP, disposaran d'un termini de cinc dies naturals per fer-ho, i no ho podran presentar després de declarades admeses les ofertes.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duren a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç perquè accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant una comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb aquest plec.

Els actes d'exclusió adoptats per la mesa en relació amb l'obertura del sobre A són susceptibles d'impugnació en els termes establerts en el present PCAP.

2. Obertura dels sobres digitals B (criteris avaluable mitjançant judici de valor) i dels sobres digitals C (criteris avaluable de forma automàtica)

La Mesa de Contractació obrirà els sobres B de totes les empreses presentades, examinarà la documentació que s'hi contingui i la traslladarà al servei tècnic municipal corresponent que realitzarà la seva valoració d'acord amb els criteris previstos en el PCAP.

Posteriorment, i un cop rebut l'informe de valoració tècnica, la Mesa es reunirà a l'efecte de prendre coneixement del seu contingut, acceptar-ho, si procedeix, i aprovar la relació de puntuacions.

Una vegada aprovada la relació de puntuacions relativa a les ofertes presentades en el sobre B, la Mesa es reunirà a l'efecte d'obrir els sobres C presentats per les empreses, corresponents a les ofertes avaluable de manera automàtica, amb mitjans electrònics (de conformitat amb l'art. 157.4 LCSP), procedint a la seva valoració d'acord amb les fórmules previstes en el PCAP i la corresponent assignació de puntuacions. A criteri de la Mesa, aquesta fase podrà comptar amb la col·laboració dels serveis tècnics municipals corresponents.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duran a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb aquest plec.

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que excedeixin del pressupost base de licitació, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest plec, comportin un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

L'existència d'errors en les proposicions econòmiques de les empreses licitadores implicarà l'exclusió d'aquestes del procediment de contractació, quan pugui resultar afectat el principi d'igualtat –en els casos d'errors que impedeixen determinar amb caràcter cert quin és el preu realment ofert per les empreses i, per tant, impedeixen realitzar la valoració de les ofertes.

Clàusula 29. Confidencialitat de les proposicions

En relació al dret a la confidencialitat serà aplicable el que es disposa en l'article 133 de la LCSP.

L'adjudicatària haurà de respectar el caràcter confidencial d'aquella informació a la qual tingui accés en ocasió de l'execució del contracte i a la qual se li hagués donat el referit caràcter en els plecs o en el contracte, o que per la seva pròpia naturalesa hagi de ser tractada com a tal.

Respecte de la documentació designada com a confidencial pels licitadors en la seva oferta

Sens perjudici del que disposa la legislació vigent en matèria d'accés a la informació pública i de les disposicions en la normativa de contractació pública, relatives a la publicitat de l'adjudicació i a la informació que s'ha de donar als candidats i als licitadors, els òrgans de contractació no podran divulgar la informació facilitada pels empresaris que aquests hagin designat com a confidencial en el moment de presentar la seva oferta.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Els documents i les informacions presentats pels licitadors es poden considerar de caràcter confidencial si inclouen secrets industrials, tècnics o comercials i/o drets de propietat intel·lectual, i quan la seva difusió a terceres persones pugui ser contrària als seus interessos comercials legítims i/o perjudicar la competència lleial entre les empreses del sector; qualsevol altra informació el contingut de la qual pugui ser utilitzat per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres posteriors; o bé quan el seu tractament pugui ser contrari a les previsions de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

L'òrgan de contractació podrà divulgar la informació facilitada pels licitadors que aquests no hagin designat expressament com a confidencial.

Si escau, els licitadors poden presentar una declaració de confidencialitat que ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa, precisa i justificada els documents i les informacions facilitades que es considerin confidencials, d'acord amb l'article 133 de la LCSP.

No s'admeten declaracions genèriques o que declarin tots els documents o informacions com a confidencials; o les motivades de forma genèrica o els manqui la motivació.

S'hauran d'indicar les circumstàncies en què es fonamenta aquesta declaració, que es basarà en què afecta a secrets industrials, tècnics o comercials; a interessos comercials legítims; al dret de la propietat intel·lectual; a informació el contingut de la qual pugui ser utilitzat per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres posteriors; o a informació que té un gran valor per a les empreses o suposa un actiu d'importància perquè és conseqüència d'inversions en investigació, de coneixements adquirits per l'experiència o perquè té un valor estratègic especial enfront de la resta de candidats o licitadors o representa una determinada forma de gestió empresarial.

En tot cas, la confidencialitat declarada no pot significar una vulneració dels principis de publicitat i de transparència, en el sentit que quedi buit de contingut el dret dels altres licitadors o candidats a accedir a la informació en què es fonamenten les decisions que s'adopten al llarg del procediment de selecció i d'adjudicació del contracte.

El deure de confidencialitat no pot impedir la divulgació pública de parts no confidencials dels contractes celebrats, com ara, si escau, els terminis finals d'execució de l'obra, les empreses amb les quals s'ha contractat i subcontractat, i, en tot cas, les parts essencials de l'oferta i les modificacions posteriors del contracte, respectant en tot cas el que disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

En cap cas pot tenir caràcter confidencial la proposta econòmica, la informació que consti en registres públics i que, a més, sigui d'accés públic; els documents que siguin

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

públicament accessibles i la pròpia declaració de confidencialitat.

Té caràcter confidencial la documentació facilitada pels empresaris per acreditar la seva solvència econòmica i financera i tècnica o professional, d'acord amb el que estableix l'article 12 del Reglament general de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre; i les dades de caràcter personal objecte de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, llevat que de forma expressa s'autoritzi la seva comunicació o cessió.

La declaració de confidencialitat no és vinculant per a l'òrgan de contractació, i davant d'una sol·licitud d'accés a la informació li correspondrà valorar si aquesta qualificació és correcta, comprovar si s'adequa als requisits que han de reunir les declaracions de confidencialitat, valorar si és justificada, i decidir, mitjançant resolució motivada, si procedeix mantenir-la, d'acord amb els principis de publicitat i de transparència.

Si l'òrgan de contractació acorda no mantenir la declaració de confidencialitat, l'accés efectiu a la informació, que aquesta declarava, es demorarà fins que hagi transcorregut el termini per a interposar recurs contenciós administratiu sense que aquest s'hagi formalitzat o, en cas que s'hagi presentat, si no s'ha acompanyat de petició de mesures cautelars de suspensió o s'ha resolt aquest incident mantenint l'executivitat de l'acte administratiu, d'acord amb el previst a l'article 34.3 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Les declaracions de confidencialitat es podran fer públiques a través del perfil del contractant, a fi i efecte que la resta de licitadors en tinguin coneixement.

Clàusula 30. Classificació de les ofertes i requeriment de documentació previ a l'acte d'adjudicació

Un cop valorades les ofertes, la Mesa de Contractació les classificarà per ordre decreixent i, posteriorment, remetrà a l'òrgan de contractació la corresponent proposta d'adjudicació. Per realitzar aquesta classificació, la Mesa tindrà en compte els criteris d'adjudicació assenyalats en aquest Plec.

Els serveis dependents de l'òrgan de contractació, un cop acceptada per dit òrgan la proposta d'adjudicació formulada per la mesa, requeriran al licitador que hagi presentat la millor oferta, per tal que dins del termini de **deu dies hàbils** a comptar des del següent a aquell en què hagi rebut el requeriment, presenti la documentació que s'indica a continuació.

Aquest requeriment s'efectuarà mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb aquest plec.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

L'aportació de documentació es durà a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'enviarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades pels licitadors en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

A. Empreses no inscrites en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) o en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic o que no figurin en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea.

1. Documentació administrativa:

- Documentació corresponent acreditativa de la capacitat d'obrar i de la personalitat jurídica del licitador. Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, escriptura de constitució de l'entitat adaptada, en tot cas, a la legislació vigent i testimoni de la seva inscripció en el Registre oficial corresponent. En aquesta escriptura haurà d'acreditar-se que la finalitat o activitat de la societat té relació directa amb l'objecte del contracte.

En tot cas, les empreses estrangeres han de incloure una declaració per la qual se sotmeten a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

Els documents acreditatius de la personalitat de les empreses estrangeres es presentaran traduïts de manera oficial a les llengües catalana o castellana per part d'un traductor jurat amb títol suficient.

- Documents que acreditin la facultat d'actuar a nom de tercers. Quan el licitador no actuï en nom propi o quan comparegui en representació d'una societat o d'una persona jurídica, haurà d'acompanyar un poder notarial per a representar a la persona o entitat en nom de la qual concorre davant l'Administració, i una fotocòpia compulsada o legitimada per un notari del seu DNI, o del document que en el seu cas el substitueixi reglamentàriament. El poder haurà d'estar inscrit en el Registre Mercantil. Si es tracta d'un poder per a un acte concret, no cal la inscripció en el Registre Mercantil, d'acord amb el que disposa l'article 94.1 apartat 5 del Reglament d'aquest registre.
- Acreditació de la solvència econòmica – financera. Els licitadors podran acreditar la seva solvència, mitjançant els mitjans descrits a la clàusula corresponent d'aquest mateix plec.

2. Certificats acreditatius d'estar al corrent de les obligacions tributàries (incloses les contretes amb l'Ajuntament de Begur) i de Seguretat Social

Presentació de les certificacions justificatives d'estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i de Seguretat Social. L'Ajuntament de Begur comprovarà que no hi ha deutes amb la pròpia Corporació.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Un cop aportada per l'empresa licitadora que hagi presentat la millor oferta la documentació requerida, aquesta es qualificarà. Si s'observa que en la documentació presentada hi ha defectes o errors de caràcter esmenable, s'ha de comunicar a les empreses afectades perquè els corregeixin o esmenin en el termini màxim de 3 dies hàbils.

Aquestes peticions d'esmena es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb aquest plec.

En el cas que no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat, o bé en el termini per esmenar que es doni, s'entendrà que l'empresa licitadora ha retirat la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació a l'empresa licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

Aquest fet comporta l'exigència de l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, i, a més, pot donar lloc a declarar a l'empresa en prohibició de contractar per la causa prevista en l'article 71.2.a de la LCSP.

Així mateix, l'eventual falsedat en allò declarat pels licitadors en les declaracions pot donar lloc a la causa de prohibició de contractar amb el sector públic prevista en l'article 71.1.e de la LCSP.

B. Exempció de presentació de documentació en el cas d'empreses inscrites en el Registre Electrònic de Licitadors de la Generalitat de Catalunya (RELI) o en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado (ROLECE)

La presentació del certificat d'inscripció en el RELI o en el ROLECE, eximeix l'empresa del lliurament material de la documentació que acredita la personalitat jurídica, la capacitat d'obrar per licitar i firmar contractes, la representació, la solvència econòmica i financera i tècnica o professional, la classificació empresarial si procedeix, l'alta en el impost d'activitats econòmiques i el rebut del darrer pagament.

En qualsevol cas, caldrà aportar també, una declaració responsable sobre la vigència i l'alteració o no de les dades existents al Registre de licitadors, d'acord amb el model que s'adjunta com annex.

Així mateix el lliurament d'aquest certificat dispensa l'empresa de presentar la declaració que no es troba en cap de les circumstàncies que donen lloc a la prohibició de contractar que estableix l'article 71 de la LCSP, especialment la circumstància de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la seguretat social.

Tot això sense perjudici de les facultats de l'òrgan de contractació per requerir a

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

l'empresa qualsevol aclariment o documentació complementària respecte a la inexistència de prohibicions per contractar i/o la millor acreditació de la solvència econòmica, tècnica i/o financera i classificació, si procedeix, del licitador.

L'òrgan de contractació consultarà d'ofici, en la fase procedimental que correspongui, si hi ha informació registral de les empreses que liciten en el procediment d'adjudicació en curs.

Clàusula 31. Efectes de la proposta d'adjudicació. Decisió de no adjudicar o celebrar contracte i desistiment del procediment d'adjudicació per l'administració

La proposta d'adjudicació del contracte no crea cap dret en favor del licitador proposat, que no els adquirirà, enfront de l'Administració, mentre no s'hagi formalitzat l'adjudicació, ja que l'òrgan de contractació podrà apartar-se'n sempre que motivi la seva decisió.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 152 de la LCSP, la decisió de no adjudicar o celebrar el contracte o el desistiment del procediment podran acordar-se per l'òrgan de contractació abans de la formalització, notificant-ho als licitadors.

Només es podrà adoptar la decisió de no adjudicar o celebrar el contracte per raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient.

També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho als licitadors, quan aprecii una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació.

La decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i el desistiment del procediment d'adjudicació es publicarà en el perfil de contractant.

Clàusula 32. Adjudicació

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte dins el termini de cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació requerida al licitador proposat com a adjudicatari. L'adjudicació, que serà motivada, concretarà i fixarà els termes definitius del contracte, es notificarà als licitadors i, simultàniament, es publicarà en el Perfil del contractant.

La licitació no es declararà deserta si hi ha alguna proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest plec. La declaració, en el seu cas, que aquest procediment ha quedat desert es publicarà en el perfil de contractant.

La resolució d'adjudicació del contracte es notificarà als licitadors mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, d'acord amb aquest plec, i es publicarà en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació dins del termini de 15 dies, indicant el termini

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

en què s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

A aquest efecte, s'enviarà, a l'adreça de correu electrònic –i, en cas que s'hagi informat, al telèfon mòbil– que els licitadors hagin designat en presentar les seves proposicions, un avís de la posada a disposició de la notificació. Així mateix, el correu electrònic contindrà l'enllaç per accedir-hi.

Clàusula 33. Formalització i perfecció del contracte

La formalització del contracte es realitzarà en escriptura pública, segons l'art. 113.1 de la LPAP i article 1280 CC, en el termini màxim de tres (3) mesos des de la notificació a l'entitat licitadora de l'acord d'adjudicació. A l'escriptura pública s'incorporarà el present Plec de Clàusules així com l'oferta de l'adjudicatària.

Aquest termini podrà prorrogar-se per causes justificades per un període màxim de dos mesos.

L'adjudicatària vindrà obligada a satisfer totes les despeses que es derivin de la tramitació de la present licitació: impostos que siguin preceptius liquidar, i les despeses notarials i d'inscripció al Registre de la Propietat, entre d'altres.

En el supòsit que el contracte no es pugui formalitzar amb l'adjudicatària, s'adjudicarà a l'empresa següent que hagi presentat la millor oferta d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, amb la presentació prèvia de la documentació necessària, essent aplicables els terminis previstos en els apartats anteriors.

Les empreses que hagin concorregut amb el compromís de constituir-se en UTE hauran de presentar, un cop s'hagi efectuat l'adjudicació del contracte al seu favor, l'escriptura pública de constitució de la unió temporal (UTE) en la qual consti el nomenament de la persona representant o de la persona apoderada única de la unió amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin del contracte fins a la seva extinció.

La formalització d'aquest contracte, juntament amb el contracte, es publicarà en un termini no superior a quinze dies després del seu perfeccionament en el perfil del contractant.

Un cop formalitzat el contracte, es comunicarà al Registre Públic de Contractes de la Generalitat de Catalunya, per a la seva inscripció, les dades bàsiques, entre les quals figuraran la identitat de l'empresa adjudicatària, l'import d'adjudicació del contracte, juntament amb el desglossament corresponent de l'IVA; i posteriorment, si s'escau, les modificacions, les pròrrogues, les variacions de terminis o de preus, l'import final i l'extinció del contracte.

Les dades contractuals comunicades al registre públic de contractes seran d'accés públic, amb les limitacions que imposen les normes sobre protecció de dades, sempre

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

que no tinguin caràcter de confidencials.

1. Condicions a fer constar en l'escriptura com a clàusules resolutòries de la constitució del dret de superfície (inicial i transmissions successives):

a) Les previstes a l'article 170 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC):

"1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix."

b) D'acord amb l'apartat anterior, doncs, l'incompliment de l'obligació de destinar la finca descrita a la clàusula 1 d'aquest Plec a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, que s'adequaran en tot moment a allò previst per la legislació sectorial, serà causa determinant de la resolució del contracte i així ha de constar expressament en l'escriptura pública i, com a tal condició resolutòria expressa, serà inscrita en el Registre de la Propietat.

c) L'incompliment de qualsevol de les obligacions previstes en el Plec, així com dels compromisos contrets en la proposició o en l'escriptura pública, facultarà a l'Ajuntament de Begur per resoldre el contracte, sent a càrrec de l'adjudicatària totes les despeses que origini l'exercici d'aquest dret.

Per tant, seran així mateix causes de resolució del contracte, entre d'altres, les que a continuació s'expressen:

- Les previstes en aquest plec.
- L'incompliment d'una o més de les condicions estipulades a les clàusules 1 a 4 d'aquest plec.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- *Qualsevol altre incompliment del contracte, a part dels reflectits, per culpa imputable a l'adjudicatària i/o titular de la transmissió.*

Com a conseqüència de la resolució del contracte per qualsevol de les causes anteriorment esmentades, el domini ple de la parcel·la objecte de la transmissió revertirà automàticament i amb caràcter retroactiu al patrimoni de l'Ajuntament que la tornarà a inscriure a favor seu en el Registre de la Propietat de conformitat amb el que disposa la Llei Hipotecària, el seu Reglament de desenvolupament i la resta de normativa d'aplicació.

d) El poder resolutori atribuït a l'Ajuntament s'exercitarà conforme al següent procediment:

1r. - Constatat l'incompliment per part de l'adjudicatària, l'Ajuntament li notificarà la pretensió municipal de declarar resolt el contracte pel seu incompliment i se li concedirà un termini de 20 dies perquè formuli les al·legacions que consideri oportunes al seu dret.

2n. - Transcorregut el termini concedit per a formular al·legacions, l'Ajuntament adoptarà acord o resolució que procedeixi sobre la resolució del contracte.

3r. - La certificació de la resolució o l'acord definitiu adoptat en què es declari la resolució del contracte juntament amb l'escriptura pública atorgada en el seu dia per transmetre la parcel·la, en la qual expressament es consignarà la present condició resolutòria expressa i automàtica, serviran de títol per a instar la inscripció del domini novament a favor de l'Ajuntament.

4t. - L'adjudicatària haurà de desallotjar la parcel·la transmesa i posar-la a disposició de l'Ajuntament en el termini d'un mes comptat des de la data de notificació de l'acord de l'òrgan de contractació en què es declari la resolució del contracte.

2. Efectes econòmics a l'incórrer en les condicions resolutòries:

L'incompliment per part de la superficiària de les obligacions anteriors, determinants de les condicions resolutòries expressament establertes, facultarà a l'Ajuntament per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles, els plànols i memòria de l'Arquitecte director de les obres, llicències, projectes, etc.).

Per a aquest supòsit de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'Ajuntament, valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per l'Ajuntament a les superficiàries, en el termini d'un any a comptar des de la resolució del dret de superfície, un setanta-cinc per cent de la valoració resultant, amb pèrdua per a les superficiàries del vint-i-cinc per cent.

En qualsevol cas, l'Ajuntament descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de les condicions resolutòries, n'hi haurà prou amb el requeriment per via judicial o notarial a la superficiària, notificant la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

de l'esmentat requeriment.

No es podrà exercitar la condició resolutòria si l'incompliment de la superficiària es deu a casos fortuïts o a força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com notori.

En l'escriptura de constitució del dret de superfície i en l'ordre a la inscripció de la condició resolutòria al Registre de la Propietat, s'hauran de determinar les quantitats de les que respondrà cadascuna de les finques afectades.

Clàusula 34. Especialitat en el cas d'adjudicatàries que acreditin ser promotores o gestores de cooperatives, de comunitats de propietaris o de comunitats de béns o figures anàlogues.

L'adjudicatària que sota la condició de promotor o gestor de cooperatives, de comunitats de propietaris o de comunitats de béns o altres figures anàlogues i que hagi manifestat la seva voluntat d'acollir-se al supòsit previst de proposar com a titular de l'escriptura del dret de superfície a un tercer en les condicions previstes en aquest plec, haurà de complir les següents condicions:

1. Presentar en el termini mínim dels trenta dies anteriors a la data màxima fixada per a la formalització de la transmissió la documentació següent:

a) Contracte privat o document equivalent formalitzat entre l'adjudicatari i el tercer que es proposa com a titular de la transmissió en el que es reculli la finalitat, objecte i condicions de la relació entre les dues parts. En aquest document es farà constar de manera explícita l'acceptació per ambdues parts i de forma solidària de la totalitat de drets i obligacions que se'n deriven del plec, de l'acord d'adjudicació, de l'oferta presentada per l'adjudicatari. Aquest contracte es protocolitzarà formant part de l'escriptura pública de transmissió.

b) Document de constitució de la comunitat de propietaris, comunitat de béns o figura anàloga proposada per l'adjudicatari amb la finalitat d'adquirir el bé objecte d'aquest plec.

c) Còpia de la targeta d'identificació fiscal de la comunitat de propietaris o comunitat de béns.

d) Document acreditatiu de l'apoderament notarial a favor de l'adjudicatari als efectes

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

de representar legalment a la comunitat de propietaris o de béns en quantes actuacions se'n derivin de l'expedient, i còpia compulsada del DNI.

e) Acreditació de la capacitat d'obrar i la solvència econòmica i financera del tercer proposat. En el cas de comunitats de propietaris o comunitats de béns s'acreditarà la capacitat d'obrar individual de tots els seus membres i la solvència econòmica i financera individual mitjançant informe d'entitat financera. La capacitat d'obrar s'acreditarà mitjançant còpia compulsada, notarial o administrativament del Document Nacional d'Identitat o, en el seu cas, del document que el substitueixi legalment.

Si, per una raó justificada no s'està en condicions de presentar les referències individuals sol·licitades, es podrà acreditar la solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que es consideri apropiat per l'òrgan de contractació.

En aquest sentit la solvència econòmica i financera es podrà basar en la solvència i mitjans d'altres entitats, inclosa la del promotor o gestor que hagi resultat adjudicatari i independentment de la naturalesa jurídica dels vincles que tinguin amb elles, sempre que s'acrediti documentalment que es disposa efectivament d'aquests mitjans.

Clàusula 35.- Hipoteca sobre el dret de superfície

1. D'acord amb l'art. 54.4 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana: *"El propietari del sòl pot transmetre i gravar el seu dret amb separació del dret del superficiari i sense necessitat de consentiment d'aquest. El subsòl correspon al propietari del sòl i és objecte de transmissió i gravamen juntament amb aquest, llevat que s'hagi inclòs en el dret de superfície."*

A aquests efectes l'adjudicatària s'obliga a remetre a l'Ajuntament, una còpia de l'escriptura de constitució de la hipoteca de la que es desprengui que aquesta obligació ha estat respectada en l'atorgament de l'esmentat instrument públic.

L'Ajuntament consent en què les condicions resolutòries establertes al present Plec quedin posposades en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre l'edifici que es construirà per l'adjudicatària i accepta que la garantia hipotecària que es constituirà, si cal, per finançar la construcció dels habitatges s'inscriu al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca, edifici o entitats construïdes en compliment de la finalitat del present dret de superfície.

En qualsevol cas, l'import, el termini, les finques afectades i la resta de condicions de la hipoteca que les superficiàries tinguin interès en constituir en compliment de les previsions d'aquesta condició hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament, mitjançant la Resolució o Acord corresponent. A aquests efectes, la superficiària haurà de presentar la seva concreta sol·licitud d'hipoteca directament davant l'Ajuntament,

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén, donant compliment a l'art. 241 del Reglament Hipotecari pel qual per a què la posposició d'una hipoteca a una altra futura pugui tenir efectes registrals serà precís el següent:

*“Primer. Que el creditor que hagi de posposar consenti expressament la posposició.
Segon. Que es determini la responsabilitat màxima per capital, interessos, costes o altres conceptes de la hipoteca futura, així com la seva durada màxima.
Tercer. Que la hipoteca que s'hagi d'anteposar s'inscrigui dins del termini necessàriament convingut a aquest efecte.
La posposició es farà constar per nota al marge de la inscripció de la hipoteca posposada, sense necessitat de nova escriptura, quan s'inscrigui la hipoteca futura.
Transcorregut el termini assenyalat en el número tercer sense que hagi estat inscrita la nova hipoteca caducarà el dret de posposició, fent-se constar aquesta circumstància per nota marginal.”*

2. Les superficiàries últimes, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podran sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe.

L'impagament per les superficiàries de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada finca resultant de la divisió en propietat horitzontal serà causa d'extinció del dret de superfície i, per tant, del dret d'ús sobre l'esmentat habitatge. En aquest sentit, l'Ajuntament es podrà subrogar en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir a la seva cancel·lació.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de les superficiàries per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar de forma fefaent a les superficiàries i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució del dret de superfície.

- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedida a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament al Registre de la Propietat i, consegüentment, reinscriure la plena propietat a favor d'aquest.

CAPÍTOL III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 36. Unitat tramitadora

De conformitat amb el que disposa l'art. 62.1 de la LCSP, la unitat encarregada de la

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

tramitació i seguiment de l'expedient serà l'Àrea d'Urbanisme.

Clàusula 37.- Condicions especials d'execució

S'estableixen les següents condicions especials d'execució:

a) Per consideracions de tipus social:

La consideració de tipus social que exigeix per a aquest contracte és el puntual pagament dels salaris a l'equip de treball adscrit i l'aplicació de les condicions salarials derivades del conveni col·lectiu o acord signat amb els treballadors.

L'adjudicatària acreditarà documentalment a l'Ajuntament el compliment d'aquesta condició especial quan aquest li demani.

b) Per consideracions en matèria mediambiental:

L'adjudicatària haurà de realitzar una correcta gestió ambiental en l'execució de la seva prestació, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquest pugui ocasionar (fer una correcta gestió dels residus i altres mesures que siguin adients a l'objecte del contracte) d'acord amb la legislació vigent.

S'utilitzaran materials no contaminants, respectuosos amb el medi ambient i de baix consum que compleixi els criteris i normatives actuals en quant a sostenibilitat i estalvi energètic.

c) Sotmetiment a la normativa en matèria de protecció de dades:

L'adjudicatària té l'obligació de sotmetre's a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades i respectar-la, amb l'advertiment que aquesta obligació té el caràcter d'obligació contractual essencial.

Aquestes condicions tenen el caràcter d'obligacions contractuals essencials, a l'efecte de qualificar el seu incompliment com a causa de resolució d'acord amb els articles 202.3 i 211.f de la LCSP.

Clàusula 38.- Prerrogatives i facultats de l'administració

Salvaguardant allò previst a la clàusula 4a del present Plec, segons el previst en els articles 194 i 195 de la LCSP, i dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes senyalats en ella, l'òrgan de contractació i/o l'Ajuntament ostenta la prerrogativa d'interpretar els contractes administratius, resoldre els dubtes que presenti el seu compliment, modificar-los per raons d'interès públic, acordar la seva resolució i determinar els efectes d'aquesta.

En els procediments que s'instrueixin per a l'adopció d'acords relatius a la interpretació, modificació i resolució del contracte haurà de donar-se audiència al contractista.

Els acords que adopti l'òrgan de contractació posaran fi a la via administrativa i seran

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

immediatament executius.

Clàusula 39.- Publicitat

L'adjudicació de la constitució del dret de superfície es notificarà a les empreses licitadores i es publicarà al perfil del contractant.

L'adjudicatària quedarà obligada des de la notificació de l'adjudicació a:

- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte de construcció d'habitatges amb protecció oficial.
- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació inclourà necessàriament una menció específica al caràcter públic del solar adjudicat per l'Ajuntament de Begur mitjançant la present licitació.

Clàusula 40.- Protecció de dades de caràcter personal

D'acord amb el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació

d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa estatal o autonòmica que la desenvolupi, s'informa als licitadors que l'Ajuntament de Begur realitzarà el tractament de les seves dades personals d'acord amb el següent detall:

Finalitat del tractament: Gestió de les activitats econòmiques, comptables i de contractació administrativa de l'Ajuntament de Begur.

Temps de conservació: Les dades seran conservades durant el temps necessari per a complir amb la finalitat per a la que es varen recollir. Serà d'aplicació allò previst a la política de gestió documental de l'Ajuntament de Begur.

Legitimació del tractament: Missió de caràcter públic: Compliment d'obligacions patrimonials.

Destinatari de cessions o transferències: Les dades identificatives de l'adjudicatari poden ser cedides al fedatari públic encarregat de conformar l'escriptura pública de constitució del dret de superfície. No s'han previst cessions més enllà de les previstes per la llei. No s'ha previst cap transferència internacional de dades de les dades subministrades.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Drets de les persones interessades: Es poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió i portabilitat de les seves dades, i la limitació o oposició al seu tractament a través de la Seu electrònica o presencialment o per correu postal a la Plaça de l'Església, núm. 8 17255 Begur.

Sense perjudici de qualsevol altre recurs administratiu o acció judicial, tot interessat tindrà dret a presentar una reclamació davant d'una autoritat de control, en particular en l'Estat membre en què tingui la seva residència habitual, lloc de treball o lloc de la suposada infracció, si considera que el tractament de dades personals que el concerneixen infringeix el RGPD. Sent a Catalunya l'APDCAT l'autoritat de referència: http://apdcat.gencat.cat/ca/drets_i_obligacions/reclamar_i_denunciar/

Clàusula 41.- Projecte bàsic i executiu de construcció

L'adjudicatària haurà de redactar, assumir les despeses de redacció i presentar el corresponent projecte bàsic i executiu de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície i dels respectius visats. Tot dins del termini ofertat, per a la seva aprovació per part de l'Ajuntament.

En cap cas, l'aprovació implicarà el trasllat de cap responsabilitat a l'Ajuntament pel seu contingut o execució, sent responsabilitat única de l'adjudicatària qualsevol mal o perjudici que pugui produir-se a l'Administració o als tercers.

Clàusula 42.- Execució de les obres

L'adjudicatària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges protegits definits a la clàusula 1 a 4, i la posterior transmissió dels drets de superfície a les Superficials últimes, d'acord amb el que es preveu al present Plec.

L'adjudicatària haurà d'executar la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística i de la normativa reguladora dels habitatges amb protecció oficial, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis, en els terminis següents, sempre que l'adjudicatària compti amb la prèvia i efectiva disponibilitat jurídica i material de la finca i d'acord amb el calendari resultant de la seva oferta.

Així mateix, l'adjudicatària està obligada a projectar, executar, reparar i reposar les obres accessòries o vinculades a la principal que siguin necessàries perquè aquesta compleixi la seva finalitat i que permetin el seu millor funcionament i explotació, així com a realitzar les actuacions mediambientals relacionades amb ella.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Serà de responsabilitat de l'adjudicatària l'execució de les obres, les seves conseqüències, l'obtenció de llicències, permisos o autoritzacions, així com qualsevol altre aspecte, de la naturalesa que sigui, relacionat amb aquesta execució.

L'edifici s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable vigent, obligant-se l'adjudicatària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

Durant tot el període comprés entre l'inici i la finalització de les obres, l'adjudicatària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca, a tercers, o a l'Ajuntament, quedant l'Ajuntament exonerat de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Ajuntament restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre l'adjudicatària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb l'adjudicatària a tots els efectes.

L'adjudicatària assumeix també l'execució i el cost de les obres de reposició de les voreres i espais públics que s'hagin malmès durant l'execució de les obres.

L'Ajuntament podrà, en qualsevol moment, recaptar informació sobre la marxa de les obres efectuant per a això la inspecció, comprovació i vigilància precises per a la correcta realització d'aquestes. Aquestes funcions no suposaran cap reducció de la responsabilitat de l'adjudicatària i dels altres intervinents en l'execució de les obres.

L'adjudicatària s'obliga a comunicar a l'Ajuntament el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de similars característiques durant l'execució de les obres, havent d'atenir-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. L'adjudicatària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració.

Les obres que es realitzin a la finca es consideraran finalitzades el dia en que l'Arquitecte Director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i l'Ajuntament atorgui la comunicació prèvia de primera ocupació.

L'incompliment sense causa justificada del termini per a l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

El termini per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts s'ajustarà al termini establert per la Generalitat de Catalunya.

Si l'adjudicatària incompleix sense causa justificada el termini fixat per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

objecte del dret de superfície, l'Ajuntament pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície, d'acord amb el que disposa l'article 170 del TRLUC.

L'adjudicatària està obligada a presentar un pla de neteja, abans de l'inici de les obres i en aquest pla s'avaluarà la possible incidència sobre la via pública, les mesures a adoptar i, en qualsevol cas, es tindran en compte les prescripcions següents:

- Protegir les obres mitjançant la col·locació d'elements adequats al seu voltant, de manera que s'impedeixi la disseminació de deixalles i materials fora de l'estricta zona afectada pels esmentats treballs.
- Les superfícies immediates als treballs per l'obertura de rases, canalitzacions i connexions realitzades a la via pública hauran de mantenir-se sempre netes.
- Els materials de subministrament, així com els residus, es dipositaran a l'interior de l'obra. Si calgués dipositar-los a la via pública, s'exigirà l'autorització municipal i es farà en un recipient adequat, però mai en contacte directe amb el terra.
- Finalitzades les operacions de càrrega, descàrrega, sortida i entrada a les obres de qualsevol vehicle susceptible d'embrutar la via pública, el personal responsable de les operacions i, subsidiàriament, els titulars dels establiments i les obres, procediran a la neteja de la via pública i dels elements d'aquesta que haguessin embrutat, així com la retirada dels materials caiguts o dipositats.
- Totes les operacions pròpies del desenvolupament de les obres com excavació i acopi de terres, formigonat, etc., s'efectuaran a l'interior de l'obra o a l'interior de la zona delimitada de la via pública degudament autoritzada. Queda totalment prohibida la utilització de la resta d'espais públics per portar a terme aquest treballs.
- És obligació de l'adjudicatària la neteja diària i sistemàtica de la via pública que resulti afectada per la realització d'obres. No es permet netejar les eines i els tancs de formigó, vehicles i maquinària a la via pública.

L'adjudicatària, en el transcurs de les obres, està obligada a col·locar elements de delimitació i protecció d'aquestes (tanques metàl·liques, New Jerseys...), així com la senyalització vertical i horitzontal necessària per minimitzar l'impacte en la seguretat, mobilitat i accessibilitat en l'entorn de l'obra, dirigida a vianants i trànsit rodat, sense cap cost addicional.

Clàusula 43.- Modificació del projecte

En el supòsit que l'adjudicatària volgués introduir modificacions, se sotmetran a l'aprovació de l'Òrgan de contractació. En cap cas aquestes modificacions podran executar-se abans que, en el seu cas, s'hagi obtingut la citada aprovació i en cap cas suposaran el dret de l'adjudicatària a disminuir la qualitat i/o funcionalitat de la Construcció.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Clàusula 44.- Seguiment, finalització i comprovació de les obres de construcció

1. L'adjudicatària haurà d'informar l'Ajuntament, amb una antelació mínima d'un (1) mes, de la data de finalització de les obres de construcció.

L'adjudicatària i l'Ajuntament fixaran, de mutu acord, la data per a la comprovació de les obres de construcció, que tindrà lloc en el termini màxim de 45 dies des de la seva data de finalització. S'estendrà acta de comprovació conjunta, indicant el resultat d'aquesta.

2.- Si les obres no es trobessin en correcte estat es farà constar així en l'acta, assenyalant-se un termini a l'adjudicatària per esmenar els defectes observats, i detallant les instruccions precises per a això, transcorregut el qual es portarà a efecte una nova comprovació.

3.- Una vegada concloses les obres, l'adjudicatària haurà d'atorgar l'oportuna escriptura de declaració d'obra nova, amb especificitat de la finalitat d'habitatges amb règim general protegit, que haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat competent.

L'adjudicatària es farà càrrec de totes les despeses inherents.

Clàusula 45.- Obligacions i drets de l'adjudicatària

Seràn obligacions i drets de l'adjudicatària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquests Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) L'acceptació del dret de superfície sobre la finca objecte del contracte i, consegüentment, la del títol de propietari superficiari, amb independència de la superfície que resulti dels títols de domini i del Registre de la Propietat.
- b) L'acceptació de la qualificació urbanística de la finca.
- c) La formalització del contracte i l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície i la seva inscripció al Registre de la Propietat.
- d) L'atorgament de les escriptures públiques inherents a l'objecte del contracte (obra nova, divisió en propietat horitzontal etc.) així com la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- e) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte bàsic i executiu de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície i dels respectius visats. Realitzar al seu risc i ventura la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb les previsions del present Plec i proposta presentada. La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de l'alta / permís / legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram,

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- etc. i les taxes municipals corresponents. Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat.
- f) Seran igualment a càrrec de l'adjudicatària les despeses que s'originin pels següents conceptes:
- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.
 - Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per a la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
 - Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella. Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - En general, qualssevol despeses que siguin necessàries per fer que els habitatges i els aparcaments i trasters quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- j) Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació prèvia de la primera utilització i ús de l'edifici.
- k) Dur a terme, per ella mateixa, la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- l) Formalitzar en escriptura pública, al seu càrrec, l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- m) Obtenir i mantenir degudament durant la vigència del dret la qualificació provisional i definitiva com a habitatges amb protecció oficial dels habitatges construïts per l'adjudicatària als solars objecte del dret de superfície.
- n) Complir amb les obligacions econòmiques establertes al Plec, amb l'expressa assumpció dels impostos i tributs que es generin.
- o) Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Begur i d'altres organismes públics competents.
- p) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat i prevenció de riscos laborals.
- q) D'acord amb el present Plec, es podrà transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície, així com gravar el dret de superfície amb hipoteca, o altres drets reals de garantia.
- r) D'acord amb el present Plec, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent dels seus superficiaris.
- s) Les persones a les que es transmetrà el dret de superfície es faran càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumiran totes les despeses que el seu funcionament els hi ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. L'Administració no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.
- t) La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'Ajuntament de Begur, o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació de l'edifici i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de l'Ajuntament, respecte del quals la Superficiària no restarà en relació de dependència, a efectes penals.
 - u) A aquests efectes, la Superficiària haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles. També asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.
 - v) En els contractes de qualsevol classe que la Superficiària formalitzin amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament de Begur. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.
 - w) Adjudicar els habitatges resultants a persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Begur..
 - x) Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.
 - y) Col·locar en un lloc visible de l'edifici un distintiu que informi que està construït sobre sòl municipal.
 - z) La Superficiària facilitarà tota la informació que li requereixi l'Ajuntament.
 - aa) Les altres obligacions resultants d'aquestes Plec i de la normativa aplicable.
 - bb) Al compliment de les condicions derivades de la normativa legal i de les específiques contingudes en aquest plec de clàusules, i en concret a satisfer el preu del contracte i l'Impost sobre el Valor Afegit corresponent, en els terminis i dates que resultin de la seva oferta.
 - cc) A ajustar-se, en tota la construcció que realitzi, a les condicions d'ús i construcció establertes en les normes urbanístiques que li siguin d'aplicació.
 - dd) Comunicar el canvi de titularitat dels terrenys al Cadastre i a l'ORGT al dia següent de la formalització de l'escriptura pública de la constitució del dret de superfície.
 - ee) L'adjudicatària entregarà amb la documentació de final d'obra el "Llibre de l'edifici", de conformitat amb el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
 - ff) L'adjudicatària podrà contractar amb tercers, total o parcialment, l'execució de la construcció segons ho hagi previst en l'Avantprojecte presentat i d'acord amb el previst en aquest Plec. Amb l'antelació suficient previ inici dels treballs a realitzar, l'adjudicatària haurà de comunicar a l'Ajuntament l'empresa o

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

empreses amb les que contractarà, indicant l'abast dels treballs que encarregarà a cadascuna d'elles. Amb aquesta comunicació s'adjuntarà una declaració responsable d'aquestes de no estar incurses en cap prohibició de contractar.

Clàusula 46.- Obligacions i drets de l'Ajuntament

Seràn obligacions i drets de l'Ajuntament de Begur, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició de l'adjudicatària la finca, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec.
- b) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de l'adjudicatària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti l'Ajuntament, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes condicions i del seu eventual incompliment.
- c) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials, sense cap altra conseqüència o significació.
- d) D'acord amb l'article 173 del TRLUC, amb vista a garantir el compliment efectiu de les limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges subjectes a règim de protecció pública, mentre sigui vigent la qualificació corresponent, les (segones i ulteriors) transmissions oneroses a tercers de la propietat superficial corresponent als habitatges construïts per l'adjudicatària quedaran subjectes a l'exercici per part de l'Ajuntament de Begur dels drets de tanteig i de retracte, d'acord amb el que estableix l'article 172 de la mateixa norma citada.
- e) Facultats d'inspecció i vigilància de l'Ajuntament: l'Ajuntament té dret a inspeccionar i vigilar l'execució del contracte als efectes de comprovar que s'adequa íntegrament al que disposa aquest plec, el contracte formalitzat i tota la normativa legal d'aplicació.
- f) Fer un seguiment del treball de la direcció d'obres i assistir a les visites d'obra si ho considera.
- g) Amb la finalitat de comprovar el grau de compliment del destí, l'Ajuntament podrà requerir a la superficiària la presentació de tota la documentació que estimi necessària, així com també efectuar visites a la finca mitjançant el seu personal.
- h) A interpretar el contracte i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment, modificar-lo per raons d'interès públic, suspendre la seva execució, i acordar-ne la resolució i determinar els efectes d'aquesta amb subjecció als requisits assenyalats a la llei.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- i) A percebre el preu acordat: l'Ajuntament té dret a percebre puntualment el preu estipulat, en els termes establerts a la clàusula corresponent d'aquest plec i a l'oferta presentada per l'adjudicatària.
- j) A la resolució del contracte: l'Ajuntament té dret a resoldre el contracte en els supòsits previstos en aquest plec o en la normativa legal o reglamentària que sigui d'aplicació.
Tots aquells drets i facultats que sense estar recollits expressament en aquesta clàusula figurin en la normativa legal d'aplicació.

Clàusula 47.- Assegurances

El contractista està obligat a concertar durant la construcció de l'edifici les corresponents pòlisses d'assegurances en les modalitats responsabilitat civil i tot risc construcció, així com l'assegurança desenal, sent al seu càrrec fins a l'acabament del termini de garantia de les obres, amb les cobertures de risc que s'assenyalen en les clàusules següents:

- a) Assegurança de Responsabilitat Civil General amb un límit mínim per sinistre d' 1.200.000,00 euros i amb un sublímit per les cobertures de patronal i creuada de 300.000,00 euros per víctima, garantint les responsabilitats civils davant de tercers, així com davant de treballadors i subcontractistes.
- b) Assegurança Tot Risc Construcció amb una cobertura de caràcter multirisc, en la que el risc assegurat serà l'obra en qüestió i la beneficiària serà la propietària del sòl. Restaran emparats els danys i pèrdues de materials que sigui conseqüència directa d'una causa accidental i imprevisible qualsevol que sigui la seva procedència i, en general, els danys que es detallen en aquesta clàusula.
- c) Assegurança desenal: l'adjudicatària (constructora) haurà de contractar una pòlissa d'assegurança desenal de danys per humitats (façana, sostre i soterrani) que resultin a causa d'un problema estructural.

Clàusula 48.- Destí dels habitatges

48.1.- Condicions generals

El destí dels habitatges s'haurà d'ajustar a les condicions que determina la seva qualificació com a habitatges amb protecció oficial.

El procés de la primera adjudicació dels habitatges el durà a terme la Superficiària, segons indicacions de l'Ajuntament de Begur.

Les persones destinatàries dels habitatges construïts en compliment de la finalitat del dret de superfície hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, les persones destinatàries hauran d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge de

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

protecció oficial, de l'Oficina de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, gestionat a través del Consell Comarcal del Baix Empordà.

Els contractes de caràcter translatiu que, en relació als habitatges, concertin l'adjudicatària amb les Superficiàries tindran caràcter privat i, en cap cas, seran font d'obligacions per l'Ajuntament, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que les superficiàries no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament, excepte aquells dimanants de la subrogació dels drets com a titulars del dret de superfície en adquirir el domini dels habitatges. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

48.2.- Condicions aplicables a la transmissió amb els tercers adquirents del dret de superfície:

L'adjudicatària dividirà i transmetrà el dret de superfície a terceres persones complint les prescripcions i limitacions establertes per la legislació de Protecció Oficial vigent i les prescripcions que s'estableixen a continuació:

48.2.1.- Transmissió intervivos del dret de superfície sobre l'habitatge

48.2.1.1.- El mòdul de venda dels habitatges de protecció oficial en règim general d'aplicació serà de 2.913,18 €/m² útils, d'acord amb el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme i la Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d' habitatges amb protecció oficial.

El preu màxim de transmissió del dret de superfície dels habitatges aplicant la ponderació del 0,80 corresponent al règim de dret de superfície, resulta un valor de 2.330,54 €/m² útil, segons l'article 54 del Decret 75/2014, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

En qualsevol cas, no podrà superar el preu per metre quadrat útil que sigui legalment d'aplicació en el moment de la transmissió

48.2.1.2.- La durada màxima del dret de superfície per al tercer adquirent serà l'establerta al present plec de 75 anys (prorrogable fins a 80 anys, d'acord amb aquest Plec). La transmissió es formalitzarà mitjançant escriptura pública, abans de la transmissió de la possessió de l'habitatge, i s'inscriurà en el Registre de la Propietat. En tot cas s'haurà de lliurar a l'Ajuntament còpia íntegra de les escriptures de transmissió. En l'esmentada escriptura s'haurà de transcriure totes les obligacions que assumeixen les superficiàries en relació al dret de superfície.

48.2.1.3.- L'adquirent del dret de superfície s'obliga a destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent i a respectar las limitacions i les prohibicions següents:

- a) Les que preveuen les normes reguladores del règim de protecció oficial al qual esta acollit l'habitatge objecte del dret de superfície, i en la seva qualificació definitiva, per a tota la durada d'aquest règim i durant la pròpia durada del dret de superfície.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- b) Les expressament establertes en el títol constitutiu del dret de superfície, com a part del contingut d'aquest dret i per a tota la seva durada.

Seràn requisits imprescindibles per a poder signar els contractes de transmissió del dret de superfície que els superficiaris compleixin amb els següents requisits i compromisos:

- El superficiari utilitzarà la finca objecte d'aquest atorgament sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual.
- El superficiari haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent.
- L'incompliment d'aquests deures donarà lloc a l'extinció del dret de superfície que es constitueix amb el present document.
- El superficiari s'obliga igualment a tenir assegurat l'habitatge contra incendis i altres riscos que poguessin posar-ne en perill el valor.
- Que acceptin expressament els reglaments de règim interior, fixats per l'adjudicatària i aprovats per l'Ajuntament, per tal de garantir la convivència entre els veïns.
- L'adquirent del dret de superfície s'obliga a destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent i a respectar las limitacions i les prohibicions següents:
 - o Les que preveuen les normes reguladores del règim de protecció pública al qual està acollit l'habitatge objecte del dret de superfície, i en la seva qualificació definitiva, per tota la durada d'aquest règim.
 - o Les expressament establertes en el títol constitutiu del dret de superfície, com a part del contingut d'aquest dret i per tota la seva durada.
- El nou superficiari, en la seva condició de nou titular del dret de superfície l'habitatge, s'integrarà a la comunitat de propietaris i, en conseqüència, seran al seu càrrec exclusiu totes les despeses i impostos que es derivin de la titularitat de l'habitatge i de la seva participació en els elements comuns o serveis. Així mateix, seran a càrrec seu les reparacions i les despeses de conservació, tant ordinàries com extraordinàries, i les despeses de la comunitat de propietaris, les primes d'assegurances, l'Impost de béns immobles i tots aquells impostos i tributs estatals, autonòmics i locals, gravin ara o en el futur la titularitat de l'habitatge, amb independència de què sigui el seu subjecte passiu, sense que en cap cas tingui dret a ser reintegrat cap quantitat en finalitzar el dret de superfície sota cap concepte.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- La transmissió entre vius de l'habitatge requereix l'autorització expressa de l'Ajuntament de Begur.

48.2.1.4.- Un cop sol·licitada pel nou superficiari aquesta autorització, i pel cas de tractar-se de l'autorització d'una nova transmissió amb tercers, l'**Ajuntament**, titular del sòl, podrà:

a) Recuperar la propietat superficiària

En aquest cas el preu es calcularà a partir del preu efectivament aplicat en la primera transmissió.

Aquest preu aplicat en la primera transmissió es reduirà en proporció als anys que restin fins a l'extinció del dret de superfície i s'actualitzarà en funció de l'evolució de l'IPC des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge.

Del preu resultant es descomptaran les quantitats que l'Ajuntament hagués de satisfer en concepte de reparacions pel mal ús de l'habitatge per part del superficiari més l'import del deute pendent de satisfer del préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

b) Autoritzar la transmissió a tercers del dret de superfície sobre l'habitatge.

Sempre que el nou comprador reuneixi els requisits necessaris per a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, l'Ajuntament, en tant que propietari del sòl, haurà de donar aquesta autorització en cas que opti per no recuperar ell mateix la propietat superficiària. En aquest cas, en tractar-se d'una segona transmissió, el preu màxim serà l'establert en l'apartat a) anterior.

En cas de què el superficiari sol·liciti aquesta autorització, l'Ajuntament de Begur tindrà amb caràcter preferent el dret a tanteig i retracte de l'habitatge, en tant que propietari del sòl. En les escriptures públiques de transmissió del dret de superfície que es realitzin constarà l'opció del dret de tanteig i retracte durant els 75 anys (80 anys si s'executa la pròrroga prevista) de la durada del dret de superfície.

En cas que opti per no recuperar ell mateix la propietat superficiària, determinarà directament l'adquirent que haurà d'estar inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial, de l'Oficina de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, gestionat a través del Consell Comarcal del Baix Empordà, sempre que la Generalitat de Catalunya no exerceixi el dret d'adquisició preferent.

El termini per resoldre no serà superior a 6 mesos, i d'acord amb l'art. 21 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, dictarà resolució expressa en aquest procediment.

En cas que l'Ajuntament no optés per recuperar la propietat, la transmissió del dret de

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

superfície sobre l'habitatge protegit, d'acord amb el que estableix l'article 86 i següents de la LDH, dona dret a l'Administració de la Generalitat a exercir el dret d'opció legal, mentre estigui vigent la qualificació de l'habitatge com protegit.

El superficiari té el deure de notificar la seva decisió de transmetre l'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge en els termes establerts a l'article 89 de la LDH.

Si transcorreguts 2 mesos des de la notificació de la voluntat de transmissió de l'habitatge, l'Administració de la Generalitat de Catalunya no exerceix el dret d'adquisició preferent o no proporciona un adquirent, el superficiari podrà cercar directament l'adquirent, sempre que aquest estigui inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Aquest termini de 2 mesos s'amplia 15 dies en les segones transmissions de la propietat d'habitatges amb protecció oficial. L'Administració ha de comunicar la decisió, en forma de proposta de resolució, a la persona interessada.

Si l'Administració proporciona un adquirent, la transmissió s'ha de fer efectiva abans de 2 mesos, comptats a l'endemà de la proposta; en cas contrari, els efectes de la notificació caduquen i el superficiari ha de complir novament l'obligació de notificar per transmetre'l posteriorment.

L'Administració de la Generalitat podrà exercitar el dret de retracte sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial transmesos infringint els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social, recollits a l'art. 86 de la LDH i en els següents casos:

- Si havent-se fet les notificacions de la transmissió legalment exigides, s'hi ha omès qualsevol dels requisits legals.
- Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per a exercir el dret d'opció.
- Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

El termini d'exercici del dret de retracte és de trenta dies naturals comptats des que l'Administració de la Generalitat té coneixement fefaent de la transmissió i de les seves condicions, i el seu exercici es regirà pel que estableix l'art. 91 de la LDH.

En qualsevol cas, la transmissió de la propietat per part de la superficiària comportarà la subrogació del nou titular en la totalitat de les obligacions que resulten del present Plec, el compliment de les quals per part de les superficiàries podrà ser fiscalitzat en tot moment per l'Ajuntament.

Finalitzat el termini pel qual es constitueix el dret de superfície o extingit el mateix per qualsevol de les causes que s'indiquen més amunt, la part compradora està obligada a deixar l'habitatge lliure, vacu i expedit.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Atès que l'habitatge sobre el qual es constitueix el dret de superfície forma part del patrimoni municipal de sòl de l'Ajuntament de Begur, es considera aplicable, en la inscripció en el Registre de la Propietat de la resolució que per les causes esmentades es produeixi, el que preveu l'article 52 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova la Llei del sòl i rehabilitació urbana:

“4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.”

Les anteriors condicions s'han de fer constar en el Registre de la Propietat.

48.2.2.- Transmissions mortis causa del dret de superfície sobre l'habitatge (cònjuge i/o fills)

En cas de defunció del titular del dret de superfície sobre l'habitatge, la subrogació mortis causa en la titularitat del dret restarà sotmesa, amb caràcter preferent i vinculant, a les regles, requisits, limitacions, condicions i procediments establerts en aquest Plec i en el títol constitutiu del dret de superfície. En conseqüència, el mer fet de tenir la condició d'hereu o legatari, tant en successió testada com intestada, no atribueix per si mateix un dret automàtic i incondicionat a subrogar-se en el dret de superfície, si no es compleixen els requisits i condicions previstos en aquest Plec.

48.2.2.1.- En cas de defunció de la persona superficiària titular del dret de superfície sobre un habitatge adjudicat a l'empara d'aquest Plec, i sempre que l'habitatge continui destinat a domicili habitual i permanent, el dret de superfície és transmissible mortis causa a favor del seu cònjuge o membre supervivent de parella estable i/o els seus fills, en els termes i amb les limitacions establertes en aquesta clàusula.

La transmissió mortis causa no tindrà, per si sola, la consideració d'una transmissió “inter vivos” als efectes de les limitacions de disposició i de les autoritzacions prèvies previstes en aquest Plec; no obstant això, restarà sotmesa a control municipal de compliment de requisits i a la formalització registral corresponent.

48.2.2.2.- Per tal que la successió mortis causa sigui reconeguda per l'Ajuntament a efectes d'oposabilitat, exercici del dret i constància registral, els causahavents que pretenguin subrogar-se hauran de comunicar de forma fefaent a l'Ajuntament: (i) la defunció de la persona superficiària; (ii) la voluntat de subrogació; i (iii) la identitat i títol successori del/de la subrogat/da, aportant la documentació acreditativa corresponent, dins el termini de 3 mesos des de la data de la defunció.

La subrogació mortis causa quedarà condicionada al fet que la persona o persones cridades a succeir i que sol·licitin la subrogació: (i) assumeixin íntegrament totes les

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

obligacions del dret de superfície i les que resultin del Plec i del títol constitutiu; (ii) es comprometin a mantenir l'habitatge com a domicili habitual i permanent, en els termes del règim de protecció aplicable; i (iii) acreditin, quan sigui exigible per la normativa d'habitatge protegit vigent, el compliment dels requisits personals i/o d'inscripció registral que resultin aplicables als adjudicataris.

48.2.2.3.- Si concorren diversos causahavents i no hi ha acord sobre qui s'ha de subrogar com a titular del dret de superfície de l'habitatge, la subrogació s'atribuirà preferentment, i per aquest ordre, a: a) el cònjuge vidu (o membre supervivent de parella estable) que convisqués habitualment amb la persona causant a l'habitatge; b) els fills que convisquessin habitualment amb la persona causant a l'habitatge; c) en defecte dels anteriors, els fills de la persona causant. En cas d'igualtat dins d'un mateix grup, prevaldrà qui acordi l'Ajuntament motivadament segons criteris d'interès social, tenint en compte l'acreditació de convivència efectiva i continuada i/o major necessitat d'habitatge, entre d'altres; i, si s'escau, al que determini el títol successori o la resolució judicial o notarial corresponent.

Durant el període comprès entre la defunció i el reconeixement municipal de la subrogació, l'Ajuntament podrà requerir als possibles causahavents informació i documentació complementària per verificar el compliment dels requisits i, si escau, podrà considerar els ocupants com a responsables solidaris de les obligacions derivades del dret de superfície (incloent-hi despeses comunitàries, subministraments i tributs repercutibles), mentre mantinguin la pretensió de subrogació o fins que s'acrediti la titularitat successòria i la subrogació efectiva.

48.2.2.4.- El reconeixement municipal de la subrogació es formalitzarà mitjançant resolució expressa de l'Ajuntament, un cop verificats els requisits, i requerirà l'atorgament de la corresponent escriptura pública d'acceptació i adjudicació hereditària (o títol successori equivalent) amb subrogació en el dret de superfície, així com la seva inscripció en el Registre de la Propietat. Les despeses notariales i registrals aniran a càrrec del/de la causahavent subrogat/da.

La subrogació mortis causa no podrà ampliar en cap cas la durada del dret de superfície, que romandrà limitada al termini inicialment constituït i a les pròrrogues que, si escau, siguin procedents d'acord amb aquest Plec i el títol constitutiu.

48.2.2.5.- Si, per raó de la normativa aplicable d'habitatge protegit, la subrogació mortis causa no fos possible en favor de cap causahavent (o aquests no complissin els requisits exigibles), l'Ajuntament podrà: A) reconèixer una subrogació temporal d'ús per un termini màxim de 6 mesos; o B) instar l'extinció del dret de superfície i la recuperació del dret per l'Ajuntament; o C) determinar un adjudicatari substituït d'acord amb els procediments i registres d'adjudicació d'HPO, mitjançant resolució motivada.

La manca de comunicació dins del termini indicat, o la manca d'esmena de la documentació requerida en el termini atorgat per l'Ajuntament, facultarà l'Ajuntament per denegar el reconeixement de la subrogació sol·licitada i, si escau, per iniciar els

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

tràmits d'extinció del dret de superfície i recuperació de la possessió, amb els efectes previstos en aquest Plec i en el títol constitutiu.

Clàusula 49.- Danys causats com a conseqüència de l'execució del contracte

L'adjudicatària serà responsable de tots els danys i perjudicis que, amb motiu de l'execució del contracte, s'ocasionin a béns públics o privats, essent del seu compte i càrrec, en tot cas, les indemnitzacions a les que hi donés lloc i es derivessin de l'execució de les obres, alliberant a la Ajuntament de tota responsabilitat o reclamació que li fos exigida al respecte.

Així mateix, l'adjudicatària respondrà dels danys i perjudicis que es derivin de les pertorbacions que es causin a les vies de comunicació de tot tipus i serveis de qualsevol classe, havent de tenir previstos els mitjans necessaris d'investigació prèvia dels que puguin quedar afectats, a fi de limitar l'afectació al mínim possible i projectar i programar l'oportuna substitució en el seu cas.

Clàusula 50.- Risc i ventura de l'adjudicatària

L'execució i compliment de totes les prestacions derivades d'aquest contracte seran a risc i ventura de l'adjudicatària. D'igual forma, la utilització d'instruments de finançament, propis o aliens, relacionats amb l'objecte d'aquesta licitació, s'entendrà feta sempre a risc i ventura exclusiu de l'adjudicatària, sense que pugui afectar de cap manera a l'Ajuntament.

Així mateix, la sola presentació d'oferta implica la declaració per l'adjudicatària de:

- Haver reconegut i examinat el terreny on s'ha de construir l'edifici.
- Tenir coneixement de totes les condicions de la finca, sòl i subsòl, especialment les geotècniques i geomorfològiques i totes aquelles altres susceptibles de tenir alguna incidència en el procés constructiu.
- Haver estudiat detingudament tots els documents facilitats i considerar-los suficients per a formular i respondre de la seva oferta que s'haurà d'ajustar en tot moment a la legislació d'habitatges amb protecció oficial.

En conseqüència, l'adjudicatària, pel sol fet de licitar, accepta les condicions establertes en el Plec i haurà de construir segons les determinacions que en ells s'inclouen, sense que, en cap cas, pugui demanar la modificació de cap de les condicions contractuals.

Clàusula 51.- Incompliments del contracte i règim de penyalitats

Els incompliments per part de l'adjudicatària dels requeriments tècnics a què s'hagués

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

compromès el licitador en l'oferta seleccionada que hagi servit de base per a l'adjudicació del contracte, no constituiran causa de resolució, però donaran lloc a la imposició de penalitats econòmiques que es faran efectives directament per l'Ajuntament, prèvia audiència de l'adquirent. La quantia de les penalitats es determinarà aplicant els percentatges que en cada cas s'assenyalen sobre l'import de la garantia de compliment del contracte prevista en aquest Plec.

Les penalitats per aquesta categoria d'incompliments seran les següents:

- La falta d'obtenció de qualificació energètica o l'obtenció d'una inferior a la compromesa en l'oferta, es penalitzarà en tot cas, aplicant l'import màxim de penalitat, equivalent al 30% de la garantia de compliment del contracte, quan la diferència sigui de 2 o més nivells en l'escala de la qualificació energètica o no s'acrediti qualificació.
- L'excés no justificat del termini real d'execució de les obres d'edificació dels terrenys sobre el termini màxim compromès en l'oferta, es penalitzarà solament quan la magnitud de l'excés sigui superior a sis (6) mesos, aplicant l'import màxim de penalitat, equivalent al 60% de la garantia de compliment del contracte, quan l'excés sigui superior a divuit (18) mesos, i el següent barem en els restants casos:
 - excés superior a 15 mesos i no superior a 18 mesos: 50%.
 - excés superior a 12 mesos i no superior a 15 mesos: 40%.
 - excés superior a 9 mesos i no superior a 12 mesos: 30%.
 - excés superior a 6 mesos i no superior a 9 mesos: 15%.

Es consideraran **incompliments greus** de l'adjudicatària i podran donar lloc a la resolució del contracte per voluntat unilateral de l'Ajuntament, amb els efectes previstos en la LCSP els següents:

- a) No completar l'EDIFICACIÓ en els terminis que correspongui i conforme a les restants condicions urbanístiques d'aplicació.
- b) Cedir totalment o parcialment el deute derivat del contracte de finançament del pagament de l'EDIFICACIÓ o dels costos de la seva edificació garantit amb hipoteca, incomplint el que s'estableix en la legislació aplicable i en el Plec.

En cas de resolució del contracte, la propietat dels terrenys amb els seus accessoris i construccions revertirà a l'Ajuntament, qui procedirà a la devolució a l'adquirent del preu de venda, una vegada descomptades d'aquest, previ informe pericial, les quantitats que procedeixin si fos necessari demolir les construccions realitzades o dur a terme qualsevol altra actuació d'adaptació al planejament, així com els danys i perjudicis ocasionats.

L'adquirent tindrà dret a la cancel·lació de les condicions resolutòries una vegada acomplertes totes les obligacions contractuals, s'hagi expedit el certificat final d'obra i s'hagi inscrit l'obra nova al Registre de la Propietat.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Clàusula 52.- Comissió de seguiment i control

El compliment de les obligacions de l'adjudicatària serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per dos representants de l'Ajuntament de Begur i dos representants de l'adjudicatària.

Correspon a la Comissió de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la superficiària i que han estat avaluats a l'hora d'adjudicar el contracte.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, i situació de l'edifici, habitatges, aparcaments i trasters construïts per la superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i aparcaments i trasters construïts per la superficiària.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors del dret de superfície que no siguin substancial ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.

La Comissió de seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Plec i la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament de Begur.

La comissió de seguiment i control estarà presidida per un representant de l'Ajuntament de Begur que tindrà vot diriment.

La Comissió de seguiment i control treballarà de forma continuada durant tota la vigència de l'execució d'obres i podrà reunir-se cada vegada que la convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys dos cops l'any.

Clàusula 53.- Principis ètics i regles de conducta

1. Els licitadors han d'adoptar una conducta èticament exemplar, abstenir-se de fomentar, proposar o promoure qualsevol mena de pràctica corrupta i posar en coneixement dels òrgans competents qualsevol manifestació d'aquestes pràctiques que, al seu parer, sigui present o pugui afectar el procediment o la relació contractual.

2. Amb caràcter general, els licitadors, en l'exercici de la seva activitat, assumeixen les obligacions següents:

- a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions contractades.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.



Ajuntament de Begur

- b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
 - c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública.
3. En particular, els licitadors assumeixen les obligacions següents, amb el caràcter d'obligacions contractuals essencials:
- a) Comunicar immediatament a l'òrgan de contractació les possibles situacions de conflicte d'interessos.
 - b) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte en interès propi.
 - c) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a ells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social, amb la voluntat d'incidir en un procediment contractual.
 - d) No realitzar qualsevol altra acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
 - e) Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva i abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.). Així mateix, denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
 - f) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
 - g) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats.
 - h) Complir les obligacions de facilitar informació que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocuin de forma directa per previsió legal. El lliurament o la difusió d'aquesta informació s'haurà de realitzar en formats oberts i reutilitzables amb la major desagregació possible de les dades i amb inclusió de les metadades corresponents.
 - i) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.
4. L'incompliment de qualsevol de les obligacions contingudes a l'apartat anterior per part dels licitadors s'ha de preveure com a causa -segons el seu cas i d'acord amb la legislació de contractació pública- d'exclusió de la licitació o de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.

CAPÍTOL IV. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Clàusula 54.- Causes de resolució del dret de superfície

Sense perjudici de la previsió i efectes de les condicions resolutòries, seran causes de resolució del dret de superfície imputables a la superficiària les següents:

a) Fase des de la constitució del dret de superfície fins a la finalització de les obres i obtenció de la qualificació d'habitatge protegit:

- Si les obres de construcció dels habitatges referits s'interrompen per un període de sis mesos sense justa causa.
- La cessió o l'alienació total o parcial del dret de superfície, abans de la finalització de les obres de construcció de l'edifici, sense autorització expressa de l'Ajuntament.
- En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- La declaració de concurs de l'adjudicatària.
- L'incompliment dels termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar el dret de superfície sobre la base de criteris avaluable de forma automàtica diferents a l'oferta econòmica.

b) Fase posterior a la finalització d'obres i obtenció de la qualificació d'habitatge protegit, una vegada transmesa la propietat superficiària a terceres persones:

Actuaran com a condicions resolutòries els següents fets:

1. El traspàs, arrendament o cessió del dret de superfície constituït, sense l'expressa i prèvia autorització de l'Ajuntament.
 2. Que el superficiari no destini l'habitatge com a domicili habitual i permanent per a ell mateix i, si escau, per a la seva família.
 3. Destinar l'habitatge a usos diferents del de residència habitual i permanent de l'adquirent i, si escau, de la seva família.
 4. Que l'habitatge objecte del dret de superfície es mantingui desocupat per un període superior a tres mesos.
 5. Llogar-lo o subarrendar-lo a terceres persones, fora dels casos previstos i admesos per a l'habitatge d'HPO.
 6. La transmissió entre vius de l'habitatge, sense l'autorització expressa de l'Ajuntament.
 7. L'incompliment per part del comprador dels deures de conservació i rehabilitació que respecte de l'habitatge i dels elements comuns estableix la normativa vigent. En aquest cas, les superficiàries s'obliguen a aplicar al seu càrrec les mesures que els Serveis Tècnics municipals determinin, per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o a l'Ajuntament.
 8. En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir l'adjudicatària d'acord amb aquest Plec, i la legislació sectorial d'habitatge.
- c) L'incompliment dels termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

d'adjudicar el dret de superfície sobre la base de criteris avaluables de forma automàtica diferents a l'oferta econòmica.

A més de les estipulades en aquest plec, seran causes de resolució les assenyalades en la legislació civil i, en el seu defecte, les que siguin aplicables d'entre les que figuren a la LCSP.

d) Procediment per a la resolució del dret de superfície respecte els tercers adquirents de la propietat superficial

Resolt el dret de superfície per qualsevol de les causes que s'indiquen més amunt caldrà notificar de forma fefaent al titular de la propietat superficial aquest propòsit, o el fet de l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

1) Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de l'Ajuntament de donar per resolta la constitució de dret de superfície.

2) Es dipositi, davant del Notari autoritzant, a favor de l'adquirent, les quantitats que, en el seu cas, l'Ajuntament hagués de retornar, tot descomptant, si s'escau, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficial.

Notificada l'acta, l'adquirent tindrà un termini de 30 dies per deixar la finca lliure vàcua i expedida a disposició de l'Ajuntament, quedant en altre cas oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'Acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament al Registre de la Propietat i consegüentment reinscriure la plena propietat a favor de l'Ajuntament.

En aquest cas el preu es calcularà a partir del preu efectivament aplicat en la primera transmissió.

Aquest preu aplicat en la primera transmissió es reduirà en proporció als anys que restin fins a l'extinció del dret de superfície i s'actualitzaran en funció de l'evolució de l'IPC des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge.

En aquest supòsit es descomptaran les quantitats que l'Ajuntament hagués de satisfer en concepte de reparacions pel mal ús de l'habitatge per part del superficial.

En qualsevol cas, l'Ajuntament descomptarà de les quantitats que hagi de lliurar al nou superficial, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficial.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Tot això, sense perjudici de la incoació, si s'escau, del corresponent expedient sancionador.

Clàusula 55.- Extinció del dret de superfície

Causas d'extinció del dret de superfície

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

- La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
- La reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a l'Ajuntament amb una antelació mínima de tres mesos.
- Per mutu acord entre l'Ajuntament i la superficiària.
- La resolució acordada per l'Ajuntament per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
- L'extinció de la personalitat jurídica de l'adjudicatària, amb l'avertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per l'Ajuntament. L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficiària.

L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en què l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament l'existència de l'esmentat incompliment.

Rebuda l'esmentada notificació, l'Ajuntament s'obliga a pagar a l'entitat creditora l'import de les quotes del préstec que estiguessin impagades fins a la data del requeriment, sense cap excepció; i això en el termini de 45 dies des de la recepció de la notificació. També, en el mateix moment de produir-se l'impagament de més de 5 rebuts del préstec, l'Ajuntament es podrà subrogar en les obligacions derivades de l'esmentat préstec o bé procedir a la seva cancel·lació.

En els supòsits d'extinció del dret esmentats, excepte la reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona, el propietari del sòl podrà retenir fins un 20% de les quantitats que s'han de retornar en concepte de clàusula penal expressament pactada per les parts, així com l'import de les quotes del préstec que haguessin estat ateses pel propietari del sòl, i sense perjudici de les possibles sancions que s'apliquin d'acord amb la normativa d'habitatges amb protecció oficial.

En qualsevol cas, l'Ajuntament descomptarà de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Efectes generals de l'extinció i resolució del dret de superfície

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, l'Ajuntament farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a les superficiàries, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en el present Plec.

En cas d'extinció o resolució del dret de superfície, abans que la superficiària acabi la construcció de l'edifici, l'Ajuntament, recuperat el ple domini de la finca objecte del dret de superfície, quedarà subrogat en els drets i obligacions d'aquella, havent de continuar les obres fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, la superficiària hagi subscrit per a finançar la construcció.

Si l'extinció del dret de superfície es produís abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'Ajuntament abonarà a la superficiària l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu autoritzat, amb la deducció de possibles defectes d'obra i sense cap tipus de càrrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Si l'extinció es produís amb posterioritat, l'Ajuntament abonarà a les superficiàries l'import de les obres fetes d'acord amb els preus del projecte autoritzat, amb deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i les instal·lacions, així com de l'amortització econòmica de les obres calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins el moment de l'extinció. La quantitat resultant serà abonada d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.

En qualsevol dels casos, l'Ajuntament descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals constituïts per la superficiària, amb l'excepció de les vendes individualitzades de la propietat superficiària dels habitatges i la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció i posterior transmissió dels habitatges i els aparcaments/trasters, si s'escau.

Si les superficiàries no lliuren voluntàriament a l'Ajuntament la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de les superficiàries.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

El poder resolutori atribuït a l'Ajuntament s'exercitarà conforme al següent procediment:

1r. - Constatat l'incompliment per part de l'adjudicatària, l'Ajuntament li notificarà la pretensió municipal de declarar resolt el contracte pel seu incompliment i se li concedirà un termini de 20 dies perquè formuli les al·legacions que consideri oportunes al seu dret.

2n. - Transcorregut el termini concedit per formular al·legacions, l'Ajuntament adoptarà acord o resolució que procedeixi sobre la resolució del contracte.

3r. - La certificació de la resolució o l'acord definitiu adoptat en què es declari la resolució del contracte juntament amb l'escriptura pública atorgada en el seu dia per constituir el dret de superfície en les parcel·les, en la qual expressament es consignarà la present condició resolutòria expressa i automàtica, serviran de títol per a instar la inscripció del domini novament a favor de l'Ajuntament.

4t. - L'adjudicatària haurà de desallotjar la parcel·la i posar-la a disposició de l'Ajuntament en el termini d'un mes comptat des de la data de notificació de l'acord de l'òrgan de contractació en què es declari la resolució del contracte.

Clàusula 56.- Reversió

Extingit el dret de superfície per qualsevol causa, revertiran a l'Ajuntament, com a titular del sòl, tot l'edifici destinat a habitatges construïts en virtut del dit dret, així com qualsevol altre edifici i instal·lació resultant de les millores incloses en l'oferta de l'adjudicatària i acceptades per l'òrgan de contractació.

Amb caràcter previ a l'aixecament de la corresponent Acta de Reversió, l'Ajuntament durà a terme la inspecció de l'estat de la construcció i instal·lacions. Si existissin deteriorament imputables a les superficiàries, l'Acta de reversió podrà servir de base per tal d'instruir el corresponent expedient en el que es concretaran aquelles mesures que considerin oportunes per tal de garantir que la construcció i instal·lacions compleixin en el moment de la reversió les condicions necessàries per al compliment del fi al què estan destinades d'acord amb el corresponent projecte constructiu i l'import de les reparacions necessàries que s'exigiran a les superficiàries. Aquestes hauran de realitzar aquestes reparacions en el termini que s'especificarà a l'Acta. En cas que les superficiàries no efectuïn les reparacions requerides, aquestes podran ser realitzades per l'Ajuntament a càrrec de les superficiàries.

Un cop s'hagin dut a terme les reparacions dels defectes que presenti l'edifici i instal·lacions, l'Ajuntament i les superficiàries procediran a subscriure la corresponent acta de reversió, moment a partir del qual les superficiàries restaran alliberada de les seves obligacions de, manteniment de l'edifici i instal·lacions revertides.

Extingit el dret de superfície i aixecada l'Acta de Reversió l'Ajuntament passarà a prendre possessió i ocupar, sense solució de continuïtat, l'edifici objecte de reversió

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

extingint-se els drets reals o personals que poguessin ostentar terceres persones.

Tot l'edifici s'entregarà lliure de càrregues i gravàmens i lliure d'ocupants; en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa d'aquest amb el pas del temps.

Es farà lliurament a l'Ajuntament de l'anomenat "llibre de l'edifici" i tota la documentació establerta en l'article 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Clàusula 57.- Jurisdicció competent

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu és el competent per a la resolució de les qüestions litigioses que es plantegin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte.

En tot el referent als efectes, compliment i extinció del contracte, l'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

ANNEXOS

Annex "Sobre A". DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

Annex A.1. Model de DEUC (enllaç URL)

Annex A.2. Model de declaració responsable

Annex A.3. Compromís de compliment de les condicions especials d'execució del contracte que resulten del Plec

Annex A.4. Declaració responsable sobre la plena vigència de les dades incloses en el Registre oficial de licitadors

Annex "Sobre B". PROPOSTA TÈCNICA I DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA RELATIVA ALS CRITERIS AVALUABLES MITJANÇANT JUDICI DE VALORS

Annex B.1. Model de Proposta tècnica

Annex B.2. Model de declaració de confidencialitat

Annex "Sobre C". OFERTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS OBJECTIUS

Annex C.1. Model d'oferta econòmica i de criteris valorables de forma automàtica

Annex D. DADES CADASTRALS I REGISTRALS DE LES FINQUES

Annex D.1. Fitxa cadastral FINCA 2

Annex D.2. Nota simple registral FINCA 2

Annex E. PLANEJAMENT I REGULACIONS URBANÍSTIQUES

Annex E.1. Normes urbanístiques d'aplicació. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Annex E.2. Plànols. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Plànol 1.1. Emplaçament i situació

Plànol 1.2. Ortofoto

Plànol M.1. Zonificació vigent

Plànol O.1. Paràmetres de regulació

Plànol O.2. Ordenació

Annex E.3. Reparcel·lació. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Annex E.4. Plànols. Projecte de reparcel·lació del Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Plànol 1.3. Topogràfic

Plànol 2.1. Zones i sistemes

Plànol 2.2. Finca HRLI (finca 1)

Plànol 2.3. Finca HPP (finca 2)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Annex "Sobre A". DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

ANNEX A.1 (sobre A) MODEL DOCUMENT ÚNIC EUROPEU DE CONTRACTACIÓ (DEUC)

<https://contractacio.gencat.cat/web/.content/inici/tramits-serveis/document/document-europeu-unic-contractacio.pdf>

ANNEX A.2 (sobre A) MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

El senyor / la senyoraamb DNI, en nom propi, (o en representació de l'empresa, amb NIF núm., domiciliada a..... carrer, núm.), opta a la licitació que té per objecte la **constituïció del dret real de superfície** de la finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda, expedient 318/2026.

El/La sotasignat/da, facultat per a la representació de l'empresa que presenta l'oferta, DECLARA RESPONSABLEMENT:

a) Que està facultada per contractar amb l'Ajuntament de Begur, ja que té la capacitat d'obrar requerida i no es troba incursa en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

b) Que disposa de les autoritzacions necessàries per exercir l'activitat.

c) Que SI / NO està inscrita en el Registre Electrònic d'Empreses Llicitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) o en el Registre Oficial de Llicitadors i Empreses Classificades de l'Estat (ROLECE) i que les dades que hi consten no han experimentat cap variació.

d) *[Només en cas que el licitador tingui intenció de concórrer en unió temporal d'empreses]* Que s'aporta juntament amb aquesta declaració el document de compromís de constituïció de la UTE, en el qual hi consta els noms i les circumstàncies dels qui la constitueixen i la participació de cada un, així com que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en una unió temporal en cas que resultin adjudicataris del contracte.

e) *[Només en cas que el licitador sigui una empresa estrangera]* Que, essent una empresa estrangera, es sotmetrà als jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que puguin sorgir del contracte, amb renúncia expressa del

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

fur propi.

f) Que l'empresa a la qual representa ocupa a: *(Marqui la casella que correspongui)*

- Menys de 50 treballadors
- 50 o més treballadors i: *(Marqui la casella que correspongui)*
- Compleix amb l'obligació que entre ells, almenys, el 2% siguin treballadors amb discapacitat, establerta pel Reial decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.
- Compleix les mesures alternatives previstes en el Reial decret 364/2005, de 8 d'abril, pel qual es regula el compliment alternatiu amb caràcter excepcional de la quota de reserva a favor de treballadors amb discapacitat.

g) Que l'empresa a la qual representa, compleix amb les disposicions vigents en matèria laboral i social.

h) Que l'empresa a la qual representa: *(Marqui la casella que correspongui)*

- Ocupa a més de 250 treballadors i compleix amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 45 de la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, relatiu a l'elaboració i aplicació d'un pla d'igualtat.
- Ocupa a 250 o menys treballadors i en aplicació del conveni col·lectiu aplicable, compleix amb el que disposa l'apartat 3 de l'article 45 de la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, relatiu a l'elaboració i aplicació d'un pla d'igualtat.
- En aplicació de l'apartat 5 de l'article 45 de la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, l'empresa no està obligada a l'elaboració i implantació del pla d'igualtat.

i) Que l'empresa a la qual representa autoritza a l'Administració contractant perquè accedeixi a la informació que acredita que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries imposades per les disposicions vigents, a través de les Plec de dades d'altres Administracions Públiques amb les quals hagi establert convenis.

j) Que les dades per a la recepció dels avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques mitjançant el servei e-NOTUM són:

Persona/es autoritzada/es	NIF/NIE/Passaport	Adreça electrònica	Número mòbil

(data i signatura del licitador
o del seu representant legal)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

ANNEX A.3 (sobre A) MODEL DE COMPROMÍS DE COMPLIMENT DE LES CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

El senyor / la senyoraamb DNI, en nom propi, (o en representació de l'empresa, amb NIF núm., domiciliada a..... carrer, núm.), opta a la licitació que té per objecte la **constitució del dret real de superfície** de la finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda, expedient 318/2026.

El/La sotasignat/da, facultat per a la representació de l'empresa que presenta l'oferta, ES COMPROMET al compliment de les condicions especials d'execució del contracte, en concret:

a) Per consideracions de tipus social:

La consideració de tipus social que exigeix per a aquest contracte és el puntual pagament dels salaris a l'equip de treball adscrit i l'aplicació de les condicions salarials derivades del conveni col·lectiu o acord signat amb els treballadors. L'adjudicatària acreditarà documentalment a l'Ajuntament el compliment d'aquesta condició especial quan aquest li demani.

b) Per consideracions en matèria mediambiental:

L'adjudicatària haurà de realitzar una correcta gestió ambiental en l'execució de la seva prestació, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquest pugui ocasionar (fer una correcta gestió dels residus i altres mesures que siguin adients a l'objecte del contracte) d'acord amb la legislació vigent. S'utilitzaran materials no contaminants, respectuosos amb el medi ambient i de baix consum que compleixi els criteris i normatives actuals en quant a sostenibilitat i estalvi energètic.

c) Sotmetiment a la normativa en matèria de protecció de dades:

L'adjudicatària té l'obligació de sotmetre's a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades i respectar-la, amb l'avertiment que aquesta obligació té el caràcter d'obligació contractual essencial. Aquestes condicions tenen el caràcter d'obligacions contractuales essencials, a l'efecte de qualificar el seu incompliment com a causa de resolució d'acord amb els articles 202.3 i 211.f de la LCSP.

(data i signatura del licitador
o del seu representant legal)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

ANNEX A.4 (sobre A)

MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE LA PLENA VIGÈNCIA DE LES DADES INSCRITES AL RELIC (en cas d'estar inscrit al RELIC)

El senyor / la senyoraamb DNI, en nom propi, (o en representació de l'empresa, amb NIF núm., domiciliada a..... carrer, núm.), opta a la licitació que té per objecte la **constituïció del dret real de superfície** de la finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda, expedient 318/2026.

El/La sotasignat/da, facultat per a la representació de l'empresa que presenta l'oferta, DECLARA RESPONSABLEMENT:

1. Que les dades que consten en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del Sector Públic / Registre de licitadors de la Generalitat de Catalunya són plenament vigents. *(en el supòsit que no sigui així, indicar quines dades són vigents i quines no ho són, aportant els documents acreditatius de les dades no vigents).*
2. Que dels òrgans de govern i administració d'aquesta empresa, no forma part cap de les persones a qui es refereix la Llei 13/2005, de 27 de desembre, del règim d'incompatibilitats dels alts càrrecs al servei de la Generalitat, ni la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de regulació dels conflictes d'interessos dels membres del Govern i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.
3. Igualment, que ni aquesta empresa, ni cap dels membres dels seus òrgans de govern i administració, estan compresos en les causes d'incapacitat i incompatibilitat per contractar.

I per què consti, signo aquesta declaració
(lloc i data) (Signatura)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Annex "Sobre B". PROPOSTA TÈCNICA I DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA RELATIVA ALS CRITERIS AVALUABLES MITJANÇANT JUDICI DE VALORS

ANNEX B.1 (sobre B) MODEL DE PROPOSTA TÈCNICA

El senyor / la senyoraamb DNI, en nom propi, (o en representació de l'empresa, amb NIF núm., domiciliada a..... carrer, núm.), opta a la licitació que té per objecte **constituïció del dret real de superfície** de la finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda, expedient 318/2026, i **DECLARA:**

1.- Que coneix el Plec de clàusules administratives particulars que serveix de base a la tramitació d'aquest procediment,

2.- Que en relació als criteris d'adjudicació vinculats a l'objecte del contracte avaluable mitjançant judici de valors presenta la documentació següent:

2.1.- AVANTPROJECTE DE LA PROMOCIÓ

Documentació escrita

- Descripció del programa funcional de l'edifici, habitatges, ordenació espais exteriors i resta d'espais comuns i aparcaments.
- Memòria tècnica descriptiva dels sistemes estructurals i constructius de l'edifici, amb memòria de qualitats.
- Documentació memòria justificativa del compliment de la normativa urbanística, normativa tècnica general i particular de l'Ajuntament de Begur.

Documentació gràfica

- Plànols amb justificació del compliment dels paràmetres bàsics d'aplicació.
- Plantes, alçats i seccions de la proposta, amb descripció de les unitats d'habitatge resultants.
- Plantes i seccions necessaris per a la descripció bàsica dels sistemes de fonamentació, estructura, tancaments i instal·lacions proposats.

2.2. COMPLIMENT DE LES CONDICIONS TÈCNIQUES MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ Programa funcional

Justificació de l'ajust del programa funcional d'habitatges a la normativa tècnica, condicions mínimes d'habitabilitat i condicions d'habitatges amb protecció oficial.

Descripció del programa funcional orientatiu d'habitatges s'ajustarà als següents paràmetres:

- Habitatges de 2 dormitoris: màxim 20% del nombre total d'habitatges.
- Habitatges de 3 dormitoris: mínim 80% del nombre total d'habitatges.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Condicions generals de l'edifici:

- Eficiència energètica: L'edifici haurà de tenir com a mínim la certificació de eficiència energètica B.
- Eficiència acústica: Compliment CTE i normativa d'aplicació.

Condicions particulars d'ús de l'edifici:

- Compliment de les normes urbanístiques del POUM de Begur
- Compliment dels paràmetres urbanístics i edificatoris generals de la MPOUM en l'àmbit del polígon P-78 Avinguda Sant Josep.
- Compliment de les normes d'integració paisatgística del PDU del litoral gironí.
- Compliment de les ordenances de l'Ajuntament Begur (OMRE, OMTEUA, etc...).
- Compliment de la normativa tècnica d'aplicació general: documents bàsics del CTE, conrainscendis, etc.
- Definició dels sistemes energètics dels habitatges, clima, aigua, etc.

Aparcaments:

- Mínim una plaça d'aparcament de cotxe per habitatge a l'interior de la parcel·la (pot ser en superfície).

(signatura electrònica del licitador o del seu representant legal)

ANNEX B.2. (sobre B)

MODEL DE DECLARACIÓ DE CONFIDENCIALITAT (en el seu cas)

El senyor / la senyoraamb DNI, en nom propi, (o en representació de l'empresa, amb NIF núm., domiciliada a..... carrer, núm.), opta a la licitació que té per objecte la constitució del dret real de superfície de la finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda, expedient 318/2026, i **DECLARA:**

1.- Que mitjançant aquesta declaració, identifica i justifica quina informació i/o documentació incorporada a la seva oferta té caràcter confidencial, als únics efectes de limitar-ne la divulgació en el marc del procediment, sense perjudici de les obligacions legals de publicitat, transparència i d'accés a l'expedient que resultin aplicables.

2.- Que declara confidencials exclusivament els elements següents (*marcar i descriure amb precisió, evitant declaracions globals sobre tota l'oferta*):

a) Document: identificació del document (p. ex., "Memòria tècnica", "Annex X", "Plànol Y", "Estudi de costos", "Metodologia", etc.).

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

- Apartat/pàgines/fitxers: detall.
 - Dades concretes: detall.
- b) Document: identificació.
- Apartat/pàgines/fitxers: detall.
 - Dades concretes: detall.
- c) Document: identificació.
- Apartat/pàgines/fitxers: detall.
 - Dades concretes: detall.
- (Adjuntar, si escau, una còpia "pública" amb els passatges confidencials ocultats/anonimitzats i una còpia "íntegra".)

3.- Que per a cadascun dels elements indicats a l'apartat anterior, el licitador justifica el caràcter confidencial en base als motius següents (emplenar per a cada element):

- Tipus d'informació: secret tècnic / secret comercial / know-how / política empresarial / estratègia d'execució / estructura de costos / informació econòmica sensible / altres.
- Raons per les quals no és informació públicament accessible ni fàcilment accessible: explicació.
- Valor empresarial (real o potencial) derivat del seu caràcter reservat i possible avantatge competitiva: explicació.
- Perjudici concret que ocasionaria la divulgació (falsejament de la competència, afectació d'interessos comercials legítims, replicabilitat per competidors, etc.): explicació.
- Mesures adoptades pel licitador per mantenir-la en secret (accés restringit, clàusules internes, controls, etc.):

4.- Que la qualificació de confidencialitat no s'estén de forma indiscriminada a la totalitat de l'oferta, ni als documents públicament accessibles, i que es limita als elements estrictament identificats i justificats.

5.- Que NO AUTORITZA / AUTORITZA la divulgació a altres licitadors i/o interessats de la informació declarada confidencial en els termes següents: concreció exacta de quina informació pot divulgar-se, a qui, en quin moment i amb quines limitacions. En cas d'autorització, el licitador declara que aquesta autorització no és general, sinó limitada als extrems indicats.

6.- Que, per al cas de resultar adjudicatari, es compromet a respectar el caràcter confidencial de la informació a la qual tingui accés amb ocasió de l'execució del contracte quan hagi estat qualificada com a confidencial en els plecs o en el contracte, o quan per la seva naturalesa hagi de ser tractada com a tal, en els termes i durant el termini que s'hi estableixi.

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

7.- En cas que els documents o fragments identificats com a confidencials continguin dades personals, el licitador declara que, en la seva elaboració i aportació, s'han observat les obligacions aplicables en matèria de protecció de dades i que, si escau, ha aplicat minimització, dissociació o anonimització quan ha estat possible sense desvirtuar el contingut de l'oferta.

(signatura electrònica del licitador o del seu representant legal)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

Annex "Sobre C". OFERTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS OBJECTIUS

ANNEX C.1

MODEL D'OFERTA ECONÒMICA I DE CRITERIS VALORABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

El senyor / la senyoraamb DNI, en nom propi, (o en representació de l'empresa, amb NIF núm., domiciliada a..... carrer, núm.), opta a la licitació que té per objecte **constitució del dret real de superfície** de la finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda, expedient 318/2026, i **DECLARA:**

1.- Que coneix el Plec de clàusules administratives particulars que serveix de base a la tramitació d'aquest procediment i, a més a més:

- Que accepta incondicionalment les seves clàusules i especificacions.
- Que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Ajuntament de Begur.
- Que **coneix i accepta la situació jurídic-registral de l'immoble respecte el qual formula aquesta proposta econòmica, així com les obligacions que li són inherents.**

2.- Que en relació als criteris d'adjudicació vinculats a l'objecte del contracte avaluable de forma automàtica fa les ofertes següents:

b.1) Oferta econòmica:

Pressupost mínim i màxim (IVA no inclòs)	OFERTA			
	Import (IVA no inclòs)	Tipus d'IVA	Import IVA	Preu IVA inclòs
Mínim: 178.840,46 € Màxim: 196.724,50 €		21 %		

En lletres:

PREU SENSE IVA: EUROS

IMPORT EN CONCEPTE D'IVA: EUROS

PREU TOTAL AMB IVA INCLÒS: EUROS

b.2) Oferta de millores en els terminis d'execució del calendari:

Millora en el termini d'execució del calendari	Concretar el número de dies (en
--	---------------------------------

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.





Ajuntament de Begur

	lletres i xifra)
1.- Sol·licitud de llicència d'obres (reducció màxima de 15 dies)	
2.- Inici de les obres (reducció màxima de 30 dies)	
3.- Termini d'execució i finalització de les obres (reducció màxima de 90 dies)	

3.- Que en l'elaboració d'aquesta oferta s'han tingut en compte les obligacions derivades de les disposicions vigents en matèria de fiscalitat, protecció del medi ambient, protecció de l'ocupació, igualtat de gènere, condicions de treball, prevenció de riscos laborals i inserció sociolaboral de les persones amb discapacitat, i a l'obligació de contractar a un número o percentatge específic de persones amb discapacitat.

(signatura electrònica del licitador o del seu representant legal)

Annex D. DADES CADASTRALS I REGISTRALS DE LES FINQUES

Annex D.1. Fitxa cadastral FINCA 2

Annex D.2. Nota simple registral FINCA 2

Annex E. PLANEJAMENT I REGULACIONS URBANÍSTIQUES

Annex E.1. Normes urbanístiques d'aplicació. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Annex E.2. Plànols. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Plànol 1.1. Emplaçament i situació

Plànol 1.2. Ortofoto

Plànol M.1. Zonificació vigent

Plànol O.1. Paràmetres de regulació

Plànol O.2. Ordenació

Annex E.3. Reparcel·lació. Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Annex E.4. Plànols. Projecte de reparcel·lació del Polígon P-78 Avinguda Sant Josep

Plànol 1.3. Topogràfic

Plànol 2.1. Zones i sistemes

Plànol 2.2. Finca HRLI (finca 1)

Plànol 2.3. Finca HPP (finca 2)

Diligència. El present Plec de clàusules administratives particulars ha estat aprovat per el Ple de la Corporació en sessió del dia 31 de març de 2026 i modificat parcialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 28 d'abril de 2026.

