



Ajuntament de
Lloret de Mar

INFORME JUSTIFICATIU NECESSITAT

Servei/Secció/Unitat de: EDUCACIÓ / PIGUEM

Identificació del document

Informe justificatiu de la necessitat i la idoneïtat de licitar la contractació del servei de redacció del projecte bàsic i executiu d'ús i obres provisionals i posterior direcció d'obres, conjuntament amb l'execució de l'obra de la Fase 01, consistent en la construcció d'una nova llar d'infants municipal amb un sistema industrialitzat modular, a Lloret de Mar.

Procediment d'adjudicació: Obert
Regulació harmonitzada: NO
Contracte reservat: NO
Lots: NO
Codis CPV: 71240000-2 - Serveis d'arquitectura, enginyeria i planificació
45210000-2 - Treballs de construcció d'immobles
45214100-1 - Treballs de construcció d'edificis per jardí d'infància
Tramitació: Ordinària

Fonaments de dret

L'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, que determina que s'ha de deixar constància a l'expedient de contractació, de la necessitat i idoneïtat de procedir a aquesta contractació.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de
Lloret de Mar

1. Antecedents i Fets

En data 26/07/2024 la Junta de Govern Local va prendre l'acord d'aprovar la creació d'una nova llar d'infants municipal, concretament a la parcel·la de titularitat municipal ubicada al carrer Pius Font i Quer, 14, i sol·licitar al Departament d'Educació de la Generalitat l'autorització per a la creació de l'esmentada nova llar d'infants.

Al juliol del 2024 URBANPROJECT MANAGEMENT, SLU, va redactar i presentar, un estudi i desenvolupament d'una proposta de Llar d'infants municipal, a Lloret de Mar. Aquest estudi previ és el que va acompanyar la sol·licitud de creació de la llar d'infants municipal.

En data 20/09/2024 i registre d'entrada E2024034853 es va trametre a l'Ajuntament de Lloret de Mar la Resolució de la directora general de Centres Públics, emès en data 19/09/2024, relativa al projecte de centre de creació de la Llar d'Infants Municipal de Lloret de Mar, en què resolia:

1. Aprovar el projecte de centre de creació de la Llar d'infants Municipal de Lloret de Mar, que s'ubicarà al c. Pius Font i Quer, núm. 16, de Lloret de Mar, amb la capacitat màxima següent:

Educació infantil de primer cicle:

Edat	I0	I1	I2	Total
Unitats	1	3	3	7
Llocs	8	39	60	107

Es fan les consideracions següents:

- Caldrà que les piques pels infants de les cambres higièniques de les sales d'I2 tinguin un mínim de dues aixetes.
 - Caldrà que la nova construcció s'adeqüi a les directrius de la normativa urbanística vigent.
 - D'acord amb la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, en fase d'obertura caldrà aportar informe preceptiu favorable dels Serveis de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament ja que el centre docent ocupa instal·lacions que tenen una superfície construïda superior als 300,00 m².
2. La configuració dels espais del projecte de centre que s'aprova és la que figura en els plànols que, degudament diligenciats, s'annexen a aquesta Resolució.
3. Aquesta resolució d'aprovació de projecte sols acredita que el nombre, el tipus i la distribució dels espais, i el nombre d'infants s'adeqüen als requisits mínims que, en relació amb el primer cicle de l'educació infantil, assenyalen la normativa educativa vigent i en cap cas té la condició d'autorització d'obertura i funcionament.
4. Aquesta resolució d'aprovació de projecte no es pronuncia envers a altres requisits, llicències i autoritzacions exigibles en matèria de seguretat,

DOCUMENT Informe	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15535051 Data d'impressió: 20/07/2026 13:51:22 Pàgina 3 de 19		
SIGNATURES 1.- SANDRA GALL LLOREDA (TCAT) (Arquitecta Tècnica Municipal), 20/07/2026 11:30 2.- CRISTINA PINTO ISERN (TCAT) (Directora dels Serveis Educatius), 20/07/2026 11:44 3.- CARLOS COSTA FUSTÉ (TCAT) (Regidor delegat d'Educació), 20/07/2026 12:39 4.- MIRIAM RODRÍGUEZ ARJONILLA (TCAT), 20/07/2026 13:22		



AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a la web de tràmits de l'Ajuntament de Lloret de Mar (https://tramits.lloret.org/OAC/ValidarDocLloret.jsp?idoma=ca). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Lloret de Mar

higiene, sanitat, habitabilitat, accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i la seva eficàcia resta condicionada a la disponibilitat dels espais o terrenys en què es preveu ubicar el centre.

5. La creació de les places escolars objecte d'aprovació en aquesta Resolució es formalitzarà mitjançant un conveni entre el Departament d'Educació i Formació Professional i la corporació local titular del centre, una vegada acreditada la coincidència entre els espais reals de l'edifici i els espais previstos en el projecte que ara s'aprova.

En data 11/02/2025 i registre d'entrada E2025006125 URBANPROJECT MANAGEMENT, SLU, ha presentat, l'avantprojecte de Llar d'infants municipal, a Lloret de Mar, amb un pressupost i proposta de distribució, que justifica el compliment del Decret 282/2006, de 4 de juliol, pel qual es regulen el primer cicle de l'educació infantil i els requisits dels centres, i d'acord amb l'informe justificatiu emès per la directora dels Serveis Educatius de l'Ajuntament de Lloret de Mar.

En data 14/02/2025 la Junta de Govern Local ha pres l'acord d'aprovar l'avantprojecte per a la construcció d'una llar d'infants de nova planta amb mòduls prefabricats i adequació del seu entorn, d'iniciativa municipal i redactat per l'arquitecte Javier Hernani López, amb un pressupost estimat de 2.438.849,99 € (iva inclòs), als efectes que, entre d'altres, estableixi les línies fonamentals que desenvoluparà posteriorment el projecte.

A petició de la Secció d'Educació de l'Ajuntament, s'estudià reduir les superfícies d'algunes estances no essencials del programa de la llar d'infants i la possibilitat d'executar l'obra en 3 fases, per tal d'adequar l'actuació a les necessitats actuals d'escolarització d'infants i pressupost disponible. Per aquest motiu, d'iniciativa municipal, els serveis tècnics de Planificació i Gestió urbanística, i Equipaments Municipals, van redactar el document Modificació d'Avantprojecte de Llar d'infants municipal, que es va aprovar per la Junta de Govern Local en data 1/08/2025, amb un pressupost estimat de 2.153.894,55 € (IVA inclòs) i que preveia que l'import corresponent al pressupost de l'execució de la redacció del projecte bàsic i executiu d'ús i obres provisionals i posterior direcció d'obres, conjuntament amb l'execució de l'obra de la Fase 01 tenia un pressupost estimat de 1.350.350,91 €, abans d'IVA, que corresponia a 1.633.924,60 €, IVA inclòs.

En data 8/05/2026 la Junta de Govern Local va acordà aprovar l'expedient de contractació administrativa mixta de servei de redacció del projecte bàsic i executiu d'ús i obres provisionals i posterior direcció d'obres, conjuntament amb l'execució de l'obra de la fase 01, consistent en la construcció d'una nova llar d'infants municipal amb un sistema industrialitzat modular, a Lloret de Mar (que inclou el plec de clàusules econòmic-administratives i jurídiques, l'Avantprojecte per a la construcció d'una llar d'infants de nova planta amb mòduls prefabricats i adequació del seu entorn aprovat per la Junta de Govern Local en data 14/02/2025 i la seva posterior modificació aprovada en data 01/08/2025 i documentació annexa), amb un preu base de licitació màxim de 1.633.924,60€, IVA Inclòs.

El procediment d'adjudicació del contracte era obert, tramitació ordinària. El termini de presentació d'ofertes era de 26 dies naturals a comptar de l'endemà del dia de publicació de la licitació al perfil del contractant, finalitzant el dia 08/06/2026. Dins el termini establert per a la presentació d'ofertes no se'n va presentar cap.



Ajuntament de Lloret de Mar

S'ha fet consulta a les empreses subscrites a aquesta licitació com a interessades a la plataforma de contractació sobre el motiu de la no presentació d'oferta i aquestes han respost que el pressupost és insuficient per l'abast de l'obra proposada.

S'ha estudiat casos similars, com la licitació del contracte mixt d'obres i serveis per la licitació conjunta de la redacció del projecte i l'execució de les obres de la llar d'infants modular, aprovada per la població veïna de Tossa de Mar, amb una ràtio de 3.006,32 €/m² (pressupost IVA inclòs), el que representa un pressupost un 26,16% superior al present i que es va adjudicar a l'octubre del 2025 amb una ràtio de 2.946,19 €/m² (pressupost IVA inclòs), el que representa un pressupost un 23,63% superior al present. Pel que es proposa, tenint en compte el temps passat i l'augment constant dels preus, augmentar la ràtio del present avantprojecte un 30% respecte l'original, però per tal d'adequar-se al pressupost disponible també es proposa una modificació de les fases d'execució.

Per aquest motiu, en data 17/07/2026, la Junta de Govern Local ha aprovat la Modificació d'Avantprojecte de llar d'infants municipal, d'iniciativa municipal, amb un pressupost estimat de 2.798.861,70 € (IVA inclòs) i que preveu que l'import corresponent al pressupost de l'execució de la redacció del projecte bàsic i executiu d'ús i obres provisionals i posterior direcció d'obres, conjuntament amb l'execució de l'obra de la Fase 01 té un pressupost estimat de 1.293.186,05 €, abans d'IVA, que correspon a 1.564.755,12 €, IVA inclòs.

2. Memòria Justificativa i motivació

L'acord de la Junta de Govern Local de data 26/07/2024, de crear una nova llar d'infants municipal, es va motivar per l'informe emès per part de la Cap de la secció d'Educació de l'Ajuntament, a través del qual es justificava la necessitat de crear una nova llar d'infants al municipi, atès que a conseqüència de l'alta demanda de sol·licituds de matriculació a les dues llars d'infants municipals en els tres darrers anys, s'havia fet evident la insuficiència del nombre de places actualment existents (128 a la llar d'infants "Lola Anglada" i 82 a la llar d'infants "Els Pops"), de tal forma que tant al curs 2022/23 com al curs 2023/24 s'havien quedat molts infants en llista d'espera (102 al curs 2022/23 – 65 Lola Anglada i 37 Els Pops- i 129 al curs 2023/24 – 57 Lola Anglada i 72 Els Pops-).

Per altra banda, a l'expedient administratiu hi figurava un informe emès per l'Arquitecta municipal, en el que s'indicava que la parcel·la de titularitat municipal on es pretén ubicar la nova llar d'infants (C/. Pius Font i Quer, 14) té la qualificació urbanística de sistema d'espais lliures (Clau 1.3), però que, no obstant això, és possible instal·lar-hi una construcció destinada a llar d'infants municipal mitjançant de la tramitació d'un procediment d'ús provisional del sòl, ajustat a l'article 53 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Davant aquest escenari, l'Ajuntament de Lloret de Mar es planteja la construcció d'una nova llar d'infants municipal amb un sistema industrialitzat modular, al carrer de Pius Font i Quer, núm. 26 cantonada amb el carrer de Santiago de Cuba, núm. 11, agafant de base la proposta de superfícies i divisió per fases de la Modificació d'Avantprojecte, aprovat per Junta de Govern Local en data 17/07/2026, i per la resta de paràmetres i característiques, l'Avantprojecte per a la construcció d'una llar d'infants de nova planta amb mòduls prefabricats i adequació del seu entorn, aprovat per la Junta de Govern Local en data 14/02/2025.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

És per aquests motius i els antecedents i fets exposats al paràgraf anterior que es redacta el present informe.

3. Justificació de la insuficiència de mitjans

Tot i que l'objecte principal del contracte és el contracte d'obra en tant que suposa pràcticament un 95% del preu base de licitació, es justifica també la necessitat de contractar la redacció del projecte i posterior direcció d'obres per la manca de disposició de mitjans materials i personals que aquest ajuntament disposa actualment per fer-ho.

Atès el personal que requereix i la càrrega de feina que comporta, i tenint en compte el nombre de personal de l'ajuntament de Lloret de Mar, no és possible que aquesta tasca sigui assumida pels serveis tècnics.

És per això, que el contractista del contracte d'obra haurà d'assumir l'obligació d'exercir de forma real i efectiva el servei de redacció del projecte i posterior direcció d'obres.

Així mateix, el contractista aportarà els seus mitjans propis en el sentit de garantir els recursos humans necessaris que compleixin amb els requisits mínims de solvència exigits, per a la bona execució de l'objecte del contracte, així com la previsió de substitucions necessàries per a l'assoliment de les necessitats del servei.

Per a la qual cosa, malgrat els objectius i requisits mínims tècnics que s'han de complir, així com la necessitat de coordinació necessària amb els serveis municipals per a la bona consecució de l'objecte del contracte, en cap cas el personal encarregat de la redacció del projecte d'obra, no formarà part de l'àmbit organitzatiu de l'Ajuntament i, per tant, no serà municipal ni tindrà cap relació laboral amb l'Ajuntament de Lloret de Mar.

4. Objecte

És objecte d'aquest contracte la redacció del projecte bàsic i executiu d'ús i obres provisionals, l'execució de les obres de la Fase 01 que aquest defineix i la seva corresponent direcció d'obres, seguint les premisses contingudes en el Plec de prescripcions tècniques (PPT) aprovades i incloses en l'expedient.

El contracte és de resultat i per tant s'inclouen i seran a càrrec de l'adjudicatari totes les prestacions i activitats requerides per al seu resultat, incloses les derivades de les modificacions necessàries del projecte, si s'escau.

Les condicions de l'objecte del contracte i prestacions mínimes a càrrec del contractista seran doncs les que es descriuen en el plec de clàusules administratives i el PPT.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de
Lloret de Mar

5. Lots

Es desestima la divisió en lots, d'acord amb l'article 99.3.b de la LSCP, atès que tota l'obra constitueix una sola unitat funcional entre d'altres pel sistema constructiu utilitzat, i al formar part de la contractació la redacció del projecte de la mateixa, no es pot preveure una divisió de l'obra per no trobar-se perfectament definida al moment de licitar.

Igualment, l'existència de diversos contractistes, provocaria dificultats tècniques addicionals per a la correcta execució del contracte, doncs la totalitat de la mateixa s'ha de regir per les especificitats tècniques pròpies d'un mateix sistema industrialitzat modular per una construcció de caràcter edificatòria pròpia de les empreses contractistes que es presentin.

Aquest sistema en tant que coordinats per la mateixa empresa especialista i tècnics, inclouen de forma inherent, per al seu muntatge i execució, diferents capítols i subsistemes constructius de l'obra: estructura, tancaments, serralleria, paviments, instal·lacions, etc., dins el mateix conjunt industrialitzat modular, i per tant dita empresa ha de gestionar el seu correcte i àgil assemblatge dins les diferents fases de taller i obra, amb terminis molts ajustats d'execució que són on també tenen justificació la necessitat d'aquest tipus de construccions industrialitzades. Afegir divisions per lots a aquests sistemes constructius amb activitats tant interrelacionades comportaria posar en risc els compliments de qualitat i terminis exigibles a aquest tipus d'edificacions.

6. Tipus contractual

El contracte definit té la qualificació de contracte administratiu mixt, ja que conté prestacions corresponents als d'obres i de serveis. Tal com estableix l'article 18.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, les normes que regeixen aquesta adjudicació hauran d'atenir-se al caràcter de la prestació principal, que en aquest cas és la d'obres en tant el caràcter de la prestació principal és la de l'execució de les obres, que suposa pràcticament un 95% del preu base de licitació i en tant la part de servei objecte d'aquest contracte (redacció de projecte bàsic i executiu d'ús i obres provisionals, d'estudi de seguretat i salut i del projecte d'activitats per la llicència d'activitats i posterior direcció d'obres) consisteix en el desenvolupament de la proposta de superfícies i divisió per fases de la Modificació d'Avantprojecte, aprovat per Junta de Govern Local en data 17/07/2026, i per la resta de paràmetres i característiques, l'Avantprojecte per a la construcció d'una llar d'infants de nova planta amb mòduls prefabricats i adequació del seu entorn, aprovat per la Junta de Govern Local en data 14/02/2025.

Es justifica l'excepcionalitat de la contractació conjunta de la redacció del projecte i de l'execució de les obres corresponents, prevista i regulada a l'article 234 LCSP, per la necessitat d'aplicar aquelles especificitats tècniques pròpies del sistema industrialitzat modular de cada empresa constructora especialista, que fan imprescindible la vinculació entre l'esmentada empresa constructora i l'equip redactor del projecte, atès que el sistema constructiu modular incideix molt estretament en el disseny del projecte i la tècnica d'execució de l'obra. Cal tenir present que el sistema industrialitzat modular consisteix en l'elaboració de parts o mòduls de la totalitat de l'obra a executar, en altres indrets o tallers, diferents a l'obra executada "in situ", desenvolupant un premuntatge d'aquests, emprant

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

sistemes constructius i tecnologies dissenyades per l'empresa especialista, i ajustats, i a l'hora adequats tècnicament a la voluntat del tècnic projectista i demès facultatius intervinents i la coordinació permanent entre empresa i tècnics redactors des de l'inici de la contractació. El resultat d'aquests elements, parts o mòduls, són definitivament ensamblats i complementats amb altres en el solar per a la construcció definitiva del nou equipament, i és precisament el conjunt d'aquesta especificitat tècnica que justifica la contractació conjunta prevista en l'article 234 LCSP, doncs la construcció mitjançant criteris industrialitzats s'entén com un procés integral que inclou el disseny, la producció, la fabricació y la gestió de l'edifici.

En aplicació de l'article 18 de la Llei 9/2017 LCSP, es preveu realitzar un contracte administratiu mixt d'obra i serveis, amb els següents codis CPV:

- 71240000-2 - Serveis d'arquitectura, enginyeria i planificació
- 45210000-2 - Treballs de construcció d'immobles
- 45214100-1 - Treballs de construcció d'edificis per jardí d'infància

7. Durada/termini

Termini d'execució de 40 setmanes en total a comptar des de la formalització del contracte.

- Per a l'entrega del projecte bàsic d'ús i obres provisionals i l'annex justificatiu per Bombers, 4 setmanes des de la signatura del contracte.
- Per a l'entrega del projecte executiu, el projecte d'activitats per a la llicència ambiental i l'estudi de seguretat i Salut, 6 setmanes des de la data d'aprovació inicial del projecte bàsic.
- Per a l'execució de les obres de la Fase 01, 30 setmanes des de la signatura de l'acta de replanteig i inici de les obres.

Justificació de la durada de l'obra: S'estableix aquesta durada del contracte perquè és la que s'estima necessària per a la redacció dels projectes i executar les obres.

8. Pressupost Base de Licitació

El pressupost base de licitació, en base a la part d'obra licitada i a partir de la Modificació d'Avantprojecte, aprovat per Junta de Govern Local en data 17/07/2026, és el resultat de la suma del Pressupost base de licitació per a la redacció del projecte, del de l'execució de les obres contingudes en el projecte executiu i la direcció d'obres de la Fase 01.

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ				
Concepte	import total (IVA inclòs)	pressupost base	tipus IVA	import IVA
EXECUCIÓ D'OBRA	1.450.057,71 €	1.198.394,80 €	21%	251.662,91 €
HONORARIS TÈCNICS	102.159,68 €	84.429,49 €	21%	17.730,19 €
ALTRES (ESCOMESSES)	12.537,73 €	10.361,76 €	21%	2.175,97 €
TOTAL	1.564.755,12 €	1.293.186,05 €		271.569,07 €

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776

DOCUMENT Informe	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15535051 Data d'impressió: 20/07/2026 13:51:22 Pàgina 8 de 19		
SIGNATURES 1.- SANDRA GALL LLOREDA (TCAT) (Arquitecta Tècnica Municipal), 20/07/2026 11:30 2.- CRISTINA PINTO ISERN (TCAT) (Directora dels Serveis Educatius), 20/07/2026 11:44 3.- CARLOS COSTA FUSTÉ (TCAT) (Regidor delegat d'Educació), 20/07/2026 12:39 4.- MIRIAM RODRÍGUEZ ARJONILLA (TCAT), 20/07/2026 13:22		



Ajuntament de
Lloret de Mar

Aquestes quantitats s’extreuen de la valoració econòmica estimada determinada a la Modificació d’Avantprojecte, aprovat per Junta de Govern Local en data 17/07/2026.

En el pressupost d’honoraris tècnics per la redacció de projecte i direcció d’obres, s’han tingut en compte els costos directes de l’equip (sous, plus i dietes de l’Autor del Projecte i del personal col·laborador, impostos i quotes a la Seguretat Social o mútues, etc.) i uns costos indirectes (despeses generals i d’empresa, lloguers, amortitzacions i consums de locals, instal·lacions, mitjans de transport per desplaçaments, material d’oficina, maquinària i programes necessaris, etc.). No es té en compte els conceptes de direcció d’execució material i coordinació de seguretat i salut, que serà objecte d’una altra contractació, aliena a l’empresa adjudicatària de l’obra.

En el pressupost de l’execució de les obres s’inclouen els següents conceptes: despeses derivades de l’execució material de les obres, despeses generals d’estructura i benefici industrial.

9. Valor Estimat del contracte

El **valor estimat del Contracte** als efectes d’allò que disposen l’article 101 i concordants de la LCSP, serà de **1.293.186,05 €, IVA exclòs**.

Mètode de càlcul del Valor Estimat del Contracte: El valor estimat del contracte s'ha calculat amb base en el Pressupost base de licitació, sense IVA.

10. Criteris de solvència tècnica / classificació

- SOLVÈNCIA TÈCNICA

En aplicació dels articles 76.2 i 90 de la Llei de Contractes del Sector Públic, i per tal de disposar dels mitjans personals adients que requereix la redacció d’aquest projecte de l’edificació, de les seves instal·lacions, i la seva execució s’estableixen els següents requisits de solvència tècnica i professional:

- a) Per a la redacció del projecte i posterior direcció d’obres, els licitadors hauran d’adscriure a l’execució del contracte un equip d’arquitectes o arquitecte/a superior (projecte bàsic i executiu) i un equip d’enginyers o enginyer/a superior (projecte d’activitats i legalització d’instal·lacions).

L’arquitecte/a i l’enginyer/a autors del projecte hauran de ser tècnics competents en la matèria, pel que hauran de disposar de la titulació acadèmica i professional habilitant, i hauran d’acreditar, cadascun d’ells, una experiència en redacció de projectes i direcció d’obra de, com a mínim, una actuació executada amb pressupost igual o superior a 800.000,00 euros (IVA a part), d’una superfície construïda superior a 400 m2, d’ús equipament escolar o edifici d’obra nova destinada a qualsevol ús, construïda amb un sistema industrialitzat modular, en els últims 8 anys.

Per tal d’ampliar el llindar de solvència i garantir la concurrència, s’admetrà també que l’experiència referida en el paràgraf anterior s’acrediti en dos



Ajuntament de Lloret de Mar

projectes separats referits a dues actuacions executades amb pressupost igual o superior a 500.000,00 euros (IVA a part), d'una superfície construïda superior a 250 m2, d'ús equipament escolar o edifici d'obra nova destinada a qualsevol ús, construïda amb un sistema industrialitzat modular, en els últims 8 anys.

El compliment d'aquest requisit s'acreditarà mitjançant la documentació prevista al final d'aquest apartat i l'aportació del certificat de col·legiació professional vigent d'ambdós tècnics.

Els licitadors hauran de presentar una declaració de compromís de participació indicant els responsables de cada àmbit:

- arquitectura: despatx i autor proposat
- enginyeria: despatx i enginyer proposat

Aquesta declaració de compromís de participació haurà d'anar signada pel responsable de l'empresa licitadora, per l'arquitecte/s autor/s del projecte i per l'enginyer/s autor/s del projecte, estiguin integrats o no a l'empresa licitadora, en què consti que aquests es comprometen a redactar el projecte i dirigir les obres, per a l'empresa licitadora en el cas de resultar aquesta adjudicatària.

b) Titulació acadèmica del Cap d'obra:

El Cap d'obra que es destinarà a l'obra haurà d'estar en possessió de la titulació acadèmica i professional d'arquitecte, arquitecte tècnic o aparellador,

El compliment de aquest requisit s'acreditarà mitjançant l'aportació del títol acadèmic i la declaració de compromís de participació.

c) Els perfils de cap d'obra i d'encarregat/da d'obra hauran de recaure en persones diferents, sense que una mateixa persona pugui quedar adscrita a totes dues posicions per motiu de la complexitat tècnica de l'obra.

Els licitadors, a més d'acreditar la solvència requerida a l'apartat anterior, hauran de comprometre's, mitjançant una declaració responsable on hi figuri el compromís, a dedicar o adscriure a l'execució del contracte la dedicació mínima del 50% per part del cap d'obra, del 80% per part de l'encarregat/da d'obra, i del 50 % del tècnic/a de prevenció de riscos laborals, a mantenir durant l'execució de les obres, sense cost addicional per a l'Ajuntament. Aquest compromís s'integrarà al contracte i tindrà el caràcter d'obligació essencial, podent-se resoldre el contracte o imposar-se les penalitzacions per aquest motiu previstes al contracte, en cas d'incompliment per l'adjudicatari. En aquest sentit els licitadors hauran d'adscriure les següents posicions:

* Posició de Cap d'Obra: Responsable de planificar, coordinar i supervisar l'execució de l'actuació objecte de licitació seguint les directrius de la direcció facultativa i el projecte aprovat, controlant la qualitat, el pressupost i els terminis.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

* Posició d'Encarregat/da d'Obra: Responsable de l'execució material del projecte constructiu, coordinant i organitzant els equips de treball, les intervencions dels diferents professionals i industrials, vetllant pel compliment de les condicions tècniques i la planificació prevista.

* Posició de Tècnic/a de Prevenció de riscos laborals: Responsable de controlar i vetllar per la implementació i compliment eficaç de les mesures preventives i de protecció i seguretat definides en el corresponent pla de seguretat i salut de l'actuació objecte de licitació.

Per poder acreditar la solvència tècnica de l'apartat a), caldrà aportar:

Fitxa identificativa del projecte (que no podrà tenir una extensió de més de dos fulls DIN A-3), en la qual es farà constar el nom del projecte, la localització, el sistema constructiu, el nom del promotor, el nom de l'autor o autors del projecte, una descripció de les principals característiques, el pressupost de l'obra abans d'IVA, la superfície construïda, data d'aprovació del projecte i dates d'inici i final de l'obra.

En cas que els treballs tinguin per destinatari una entitat del sector públic, caldrà aportar un certificat d'execució expedit o visat per l'òrgan competent.

En cas que els treballs tinguin per destinatari un subjecte privat, podrà aportar-se un certificat expedit per aquest o qualsevol altra documentació acreditativa dels treballs. En absència de dit certificat, podrà aportar-se una declaració responsable que acrediti la realització dels treballs, sens perjudici que la mesa de contractació pugui sol·licitar qualsevol altre document acreditatiu.

Integració de la solvència amb mitjans externs (art. 75 LCSP):

Per acreditar la solvència necessària indicada, el licitador podrà basar-se en la solvència i mitjans d'altres entitats o professionals, independentment de la naturalesa jurídica dels vincles que tinguin amb aquests, sempre que demostrin que, per a l'execució del contracte, disposa efectivament d'aquests mitjans.

En cas que l'empresa proposada com a adjudicatària hagi optat per aquesta possibilitat, juntament amb la documentació indicada anteriorment haurà de presentar el compromís de disponibilitat de la solvència i mitjans de l'altre entitat o professional, signat per ambdues parts, acompanyat de la documentació acreditativa dels elements de solvència compromesos.

Justificació:

La solvència mínima que s'exigeix als licitadors ha de garantir una qualitat òptima en la redacció i execució de les obres, pel fet que l'adjudicatari ja disposi d'una experiència suficient en tasques similars.

Es demana aquesta solvència als redactors dels projectes i al Cap d'obra per garantir una correcta execució pel que fa a la definició, qualitat i durada dels treballs contractats.

De conformitat amb l'article 88.1.a) i 90.1.a) de la LCSP, per tal de garantir un nivell adequat de solvència i de concurrència, tenint en compte les característiques

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

de l'obra i que en els dos anys de la pandèmia sanitària s'ha vist reduïda l'activitat en la majoria dels àmbits, es proposa acceptar les proves dels serveis efectuats fins a un màxim de vuit anys.

- CLASSIFICACIÓ

Atès que l'import de la licitació és superior a 500.000 € (IVA no inclòs) és preceptiva la següent classificació per l'execució del contracte d'obra:

Grup: C (edificacions)
Subgrup: 2, 3, 4, 6 o 7
Categoria: 4 (contractes d'obres amb una quantia superior a 840.000 euros i inferior o igual a 2.400.000 euros)

D'acord amb el previst a l'art. 76.2 de la LCSP, la classificació requerida és sense perjudici del requisit de solvència relativa als/les Tècnics/es redactors/es del projecte i del Cap d'obra, pel que fa al contracte de serveis.

Justificació de la solvència exigida:

La solvència demanada, es considera proporcional i vinculada directament amb l'objecte del contracte, i per tant, ajustada als termes de l'article 26, 87 i 90 de la LCSP i s'adequa a l'article 16.1 b) del Decret Llei 5/2021 que estableix que la solvència econòmica i financera i tècnica o professional no haurà de ser superior a la mínima exigida per la legislació bàsica.

11. Criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació per aquesta licitació s'enumeren i justifiquen a continuació:

A. CRITERIS AVALUABLES MITJANÇANT FÒRMULES (fins a 85 punts)	
Criteris econòmics	Puntuació màxima
1. Preu	60 punts
Criteris qualitatius	Puntuació màxima
2. Major experiència de l'equip redactor del projecte	10 punts
3. Major dedicació de l'equip humà responsable de l'obra	10 punts
4. Ampliació del termini de garantia	5 punts

Els diversos criteris d'adjudicació i la seva puntuació s'escullen amb l'objectiu de trobar un equilibri entre una correcta execució amb la qualitat esperada i una despesa econòmica ajustada.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

1. Oferta econòmica (fins a 60 punts)

A l'oferta econòmica presentada pel licitador se li atorgarà una puntuació d'acord amb la següent expressió:

$$P_i = P \left(1 - \left(\frac{O_i - O_m}{IL} \right) \cdot \left(\frac{IL - \frac{1}{2} O_m}{IL - O_m} \right) \right)$$

Pi: punts de l'oferta i
P: puntuació màxima del criteri preu
Oi: preu de l'oferta i
Om: preu de la millor oferta
IL: import de licitació

Justificació: Aquesta és la fórmula lineal competitiva del banc de formules del criteri preu de la Diputació de Girona (i Plecs).

Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques tècniques del contracte (qualitat, materials, condicions...) estan molt determinades i es vol incentivar la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. Aquesta fórmula estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

2. Major experiència professional de l'arquitecte/a redactor del projecte (fins a 10 punts)

Per a l'arquitecte/s proposat/s com autor/s del projecte, els licitadors podran acreditar experiència professional addicional a l'acreditada per la solvència tècnica i professional, si s'aporta certificat que acredita que aquest ha redactat projectes executius de construcció amb pressupost igual o superior a 800.000,00 euros (IVA a part), d'una superfície construïda superior a 400 m2, d'ús equipament escolar o edifici d'obra nova destinada a qualsevol ús construït amb un sistema industrialitzat modular, durant els darrers 10 anys.

Descripció	Puntuació
Acreditació d'experiència professional addicional en treballs similars del professional que redactarà el projecte executiu.	5 punts per projecte similar addicional

No es tindrà en compte en el còmput el projecte justificatiu de la solvència tècnica.

Per poder acreditar la redacció de projectes executius similars per part de tècnics caldrà aportar una fitxa identificativa del projecte i els certificats d'execució, en els mateixos termes requerits als de l'apartat de solvència tècnica.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

3. Major dedicació de l'equip humà responsable de l'obra (fins a 5 punts)

Millora la dedicació de l'equip responsable de l'obra (cap d'obra, i encarregat/da d'obra).

Per tal d'aconseguir una millor execució dels treballs a realitzar, en termes de qualitat i seguretat, millorant fins i tot el cost i termini, és important tenir en consideració la dedicació del personal que conformi l'equip responsable adscrit a l'execució de l'obra (cap d'obra i encarregat/da d'obra).

El licitador haurà de realitzar la seva oferta complimentant i adjuntant els quadres i la informació sol·licitada, tot designant l'equip responsable de l'obra i definint el percentatge de dedicació que s'ofereix.

Per a cadascuna de les persones ofertes, caldrà indicar:

- NIF, titulació i any d'obtenció de la mateixa.
- Grau de dedicació de la persona que s'ofereix per a les obres objectes del contracte.

Les posicions del cap d'obra i de l'encarregat/da d'obra hauran de recaure en persones diferents.

Les ofertes es puntuaran d'acord amb la següent fórmula:

$$Pi = \text{Puntuació cap d'Obra} + \text{Puntuació encarregat/da}$$

Puntuació cap d'obra (Màxim 3 punts):

Pel Grau de dedicació oferta	Puntuació
Si (DEDICA = 100%)	3,00 punts
Si (DEDICA = 85%)	2,00 punts
Si (DEDICA = 65%)	1,00 punts
Si (DEDICA = 50%)	0,00 punts

Puntuació encarregat/da d'obra (Màxim 2 punts):

Pel Grau de dedicació oferta	Puntuació
Si (DEDICA = 100%)	2,00 punts
Si (DEDICA = 90%)	1,00 punts
Si (DEDICA = 80%)	0,00 punts



Ajuntament de Lloret de Mar

Si el licitador no presenta en aquest apartat oferta respecte d'un, varis o tots els perfils de l'equip responsable, la puntuació per aquest criteri o subcriteri serà de 0 punts, en funció del/s perfil/s no ofertat/s.

4. Ampliació del termini de garantia (fins a 10 punts)

Els plecs estableixen un termini de garantia de dos (2) anys. Tenint en compte aquest termini, es puntuarà l'ampliació del mateix, de la següent forma:

Termini adicional de garantia	Puntuació
1 any adicional (3 anys en total)	5 punts
2 anys adicionales (4 anys en total)	10 punts

B. CRITERIS AVALUABLES MITJANÇANT JUDICI DE VALOR (fins a 15 punts)

Criteris	Puntuació màxima
1. Pla d'obres	5 punts
2. Ambientalització i gestió ambiental	10 punts

Els licitadors hauran de presentar una proposta tècnica que inclogui i desenvolupi els següents apartats, seguint el mateix ordre objecte de valoració:

1. Pla d'obres (de 0 a 5 punts)

L'ofertant proposarà el pla d'obres més adient per a l'execució dels treballs de manera que es garanteixi i/o millori el termini de les obres.

Caldrà presentar un quadre Gantt on quedin exposades les tasques, les durades i els lligams i un text on exposarà breument, en la seva opinió, quin és el camí crític, les tasques i fites principals de la planificació.

Es puntuarà la planificació de les obres d'acord amb la següent anàlisi: Es valorarà la correcta identificació de les fites i tasques més rellevants, la credibilitat de l'assignació de terminis i la racionalitat dels lligams entre tasques.

Sistemàtica de valoració

Descripció	Consistència
Planificació detallada que millori la proposta de termini màxim	5
Planificació correcta adequada a l'obra	3
Planificació amb falta de detall i incoherències poc rellevants	1
No aporta o amb informació incongruent	0

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de
Lloret de Mar

2. Ambientació i gestió ambiental (de 0 a 10 punts)

L'ofertent proposarà millorar els aspectes ambientals de l'obra que consideri més significatius. En base a:

- Propostes per reduir l'impacte ambiental que pugui produir l'obra (Fins a 5 punts).

L'ofertent presentarà un màxim de 2 propostes concretes per reduir l'impacte mediambiental negatiu que es pugui produir durant l'execució de les obres i per causa d'aquestes. Les propostes no suposaran cap sobrecost addicional per a l'Ajuntament. S'aportarà per a cadascuna d'elles una breu descripció, la justificació de l'aplicació en l'obra i els beneficis de la seva aplicació indicant els vectors ambientals sobre els que incideix.

Es valorarà cada mesura en funció de la seva aplicabilitat, eficiència i benefici esperat sobre els vectors ambientals identificats. Es valorarà especialment la reducció d'impactes negatius en l'obra (aspectes locals) i la minoració de consums energètics (sistemes eficients i coherents de producció-demanda, producció eficient, producció renovable i coherència global d'aquests sistemes), així com els aspectes formatius dels treballadors que reverteixi en els objectius mediambientals.

Sistemàtica de valoració

Descripció	Millora reducció impacte ambiental
Proposta aplicable, eficient i de gran benefici	2,50 per millora
Proposta aplicable de benefici moderat	1,75 per millora
Proposta de dubtosa aplicació o poc benefici	1,00 per millora
No aporta o millora no aplicable o nul benefici	0,00 per millora

- Propostes per millorar el pla de residus de l'obra (fins a 5 punts)

L'ofertent presentarà un màxim de 2 propostes per millorar el pla de residus a l'obra amb l'objectiu de minimitzar residus, reaprofitar materials, reciclar residus i minimitzar consums de materials. Per a cadascuna de les propostes s'aportarà la seva descripció, la justificació de la seva aplicació en obra, la seva eficiència i els beneficis que aporta.

Es valorarà cadascuna de les propostes per separat considerant la seva aplicabilitat a l'obra i els beneficis mediambientals en la reducció de consums de material i el reaprofitament de residus.

Sistemàtica de valoració

Descripció	Millora Pla de Residus
Millora aplicable i de gran reducció de residus	2,50 per millora
Millora aplicable de benefici moderat	1,75 per millora
Millora de dubtosa aplicació o poc benefici	1,00 per millora
No aporta o millora no aplicable o nul benefici	0,00 per millora

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

Criteris de desempat

En cas que en es produeixin empats, s'haurà d'atendre als criteris de desempat previstos a l'article 147.2 de la LCSP.

Sistema de càlcul de baixes desproporcionades

D'acord amb l'article 149 de la LCSP, es considerarà anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

- 1) Que l'oferta econòmica incorri en anormalitat aplicant els criteris de l'article 85 del reglament general de contractes (RD 1098/2001).
- 2) Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu, sigui superior en més d'un 10% a la puntuació mitjana obtinguda pels concurrents en base a aquests criteris.

12. Obligacions del contractista

- 1) L'adjudicatari està obligat a complir les condicions salarials dels treballs conforme al conveni col·lectiu sectorial aplicable.
- 2) L'adjudicatari haurà de disposar d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil vigent que respongui durant tota l'execució del contracte, amb un límit mínim per sinistre de 1.000.000 € i un sub-límit mínim per víctima de 300.000 €.
- 3) D'acord amb allò establert a l'art. 214 del RD Legislatiu 3/2011, serà obligació del contractista indemnitzar tots els danys i perjudicis que es causin a tercers com a conseqüència de les operacions que requereixi l'execució del contracte.

13. Termini de Garantia

D'acord amb el que disposa l'article 243 de la Llei de Contractes del Sector Públic s'estableix un termini de garantia mínim de 2 anys, que l'oferta podrà ampliar, a comptar des de la data de la recepció de les obres, sens perjudici de què l'informe relatiu a l'estat de les obres sigui desfavorable, i la Direcció Facultativa hagi de dictar les oportunes instruccions.

14. Condicions especials d'execució (art. 202 LCSP)

- a) Serà condició especial d'execució aportar els mitjans personals requerits en l'apartat de la solvència.
- b) Serà condició especial d'execució l'ús de maquinària el màxim respectuosa possible amb el medi ambient. Cal especial atenció als aspectes següents:

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de Lloret de Mar

- Caldrà respectar els nivells màxims permesos d'emissió acústica segons la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. La maquinària de tall de disc, disposarà de mecanismes de minimització de pols, mitjançant aigua i/o aspiració.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició té la finalitat de mantenir uns nivells de contaminació acústica i atmosfèrica reduïts per tal que els treballs provoquin les mínimes molèsties possibles.

- c) Serà condició especial d'execució els aspectes següents referits a la gestió de residus durant l'execució de les obres:

- Els contenidors de runa i residus un cop plens, o bé els aplecs de 12 m³, siguin retirats de l'obra i transportats a l'abocador autoritzat en un termini no superior a 3 dies, o abans del cap de setmana i/o festiu.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició té la finalitat de què el contractista estigui conscienciat amb la generació de residus, la intenti minimitzar i, d'altra banda limitar el volum d'emmagatzematge de residus.

- d) Serà condició especial d'execució complir les mesures per garantir que en l'execució es compleixen les obligacions socials/mediambientals (Art. 201 LCSP). Cal especial atenció als aspectes següents:

- Per tal de justificar el compliment de les condicions especials d'execució del contracte de caràcter mediambiental i social, caldrà que abans de l'inici de l'obra el contractista porti les fitxes tècniques de les principals màquines a utilitzar en l'execució de l'obra, i al finalitzar l'obra porti certificació de l'abocador autoritzat amb indicació de les tones de runes dipositades.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició és de caràcter mediambiental i té com a objectiu la reducció de l'impacte ambiental així com reduir la despesa prevista en el futur manteniment de la instal·lació.

Totes aquestes obligacions des de la a) a la d) tindran el caràcter d'obligació contractual essencial a l'efecte de l'article 211.1.f) de la LCSP i el seu incompliment podrà ser causa de resolució del contracte.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776



Ajuntament de
Lloret de Mar

15. Modificacions del contracte

El contracte es podrà modificar si concorren els requisits de l'article 205 LCSP.

De conformitat amb allò establert a l'article 242 de la LCSP, no tenen la consideració de modificacions l'excés d'amidaments, entenent com a tal la variació que durant la correcta execució de l'obra es produeixi exclusivament en el nombre d'unitats reals executades sobre les previstes en els amidaments del projecte, sempre que en global no representin un increment de la despesa superior al 10% del preu del contracte inicial.

Tampoc es considerarà modificació de contracte la inclusió de preus nous, fixats contradictòriament pels procediments establerts a la LCSP i en el textos que la desenvolupin, sempre que no suposin un increment del preu global del contracte ni afectin a unitats d'obres que en el seu conjunt excedeixi del 3% del pressupost primitiu del mateix.

16. Responsable del contracte

Independentment de la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte que figuri en els plecs, l'òrgan de contractació ha de designar un responsable del contracte, al qual correspon supervisar-ne l'execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la realització correcta de la prestació pactada, dins l'àmbit de facultats que aquells li atribueixin.

En aquest cas en tractar-se d'un contracte d'obres, les facultats del responsable del contracte seran exercides pel Director d'execució material de l'obra, d'acord amb l'article 62.2 de la Llei 9/2018 LCSP, de conformitat amb allò que disposen els articles 237 a 246 LCSP. 3.6.2.

17. Subcontractació.

De conformitat amb l'article 215 de la LCSP, s'admet la subcontractació.

18. Cessió del contracte

D'acord amb l'article 214 LCSP, només es podrà cedir el contracte quan es donin tot i cadascun dels requisits que s'hi contemplen.

19. Garanties

En aplicació de l'article 106 i 107 de la Llei 9/2017:

- No s'exigeix garantia provisional.
- S'exigeix garantia definitiva equivalent al 5% del preu final ofert per l'adjudicatari.

a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776

DOCUMENT Informe	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 14372025000001
Codi Segur de Verificació: a7274db3-1b13-44a5-a75a-7ab613a05776 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15535051 Data d'impressió: 20/07/2026 13:51:22 Pàgina 19 de 19		
SIGNATURES 1.- SANDRA GALL LLOREDA (TCAT) (Arquitecta Tècnica Municipal), 20/07/2026 11:30 2.- CRISTINA PINTO ISERN (TCAT) (Directora dels Serveis Educatius), 20/07/2026 11:44 3.- CARLOS COSTA FUSTÉ (TCAT) (Regidor delegat d'Educació), 20/07/2026 12:39 4.- MÍRIAM RODRÍGUEZ ARJONILLA (TCAT), 20/07/2026 13:22		



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

20. Aplicació pressupostària - retenció crèdit

El finançament de les obligacions econòmiques derivades del compliment del contracte, d'import 1.564.755,12 €, IVA inclòs, es farà amb càrrec a l'aplicació pressupostària 40/3239/62200 del pressupost municipal d'enguany, que consta al document de retenció de crèdit emès per la Intervenció municipal núm. 220260019142, de data 20/07/2026.

(Document datat i signat digitalment)

La directora dels Serveis Educatius,
Cristina Pinto Isern

L'Arquitecta Tècnica Municipal,
Sandra Gall Lloreda

El regidor delegat d'Educació,
Carlos Costa Fusté

La regidora delegada d'Equipaments
Municipals,
Míriam Rodríguez Arjonilla