



Ajuntament de
Lloret de Mar

INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

Servei/Secció/Unitat de: **PIGUEM**

Identificació del document

Informe sobre la necessitat de contractar les obres definides al projecte d'enderroc d'edificació i adequació de l'entorn de la finca ubicada a l'Av. Vidreres, núm. 15 de Lloret de Mar.

Codi CPV:	45110000-1
Procediment d'adjudicació:	Obert
Regulació harmonitzada:	NO
Contracte reservat:	NO
Lots:	NO
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.

Antecedents

Mitjançant provisió de data 04/11/2025, s'encarrega al servei de planificació i Gestió urbanística i equipaments municipals (PIGUEM) la redacció del projecte d'enderroc de l'edifici de titularitat municipal situat a l'Avinguda Vidreres, núm. 15 del terme municipal de Lloret de Mar. Així com la seva tramitació, amb l'objecte de portar a terme les obres d'execució d'aquest enderroc.

En data 19/03/2026, mitjançant Decret de la tinent d'alcalde de l'àrea de territori i sostenibilitat amb núm. 2026LLDE000573, s'adjudicà el contracte menor de serveis a l'arquitecte en Ramon Ballesté i Rubió per la redacció del projecte bàsic i executiu, i la posterior direcció, de l'enderroc de l'edifici de titularitat municipal situat a l'Avinguda Vidreres, núm. 15 del terme municipal de Lloret de Mar.

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de
Lloret de Mar

Exposició de les necessitats detectades i justificació de la proposta

Atès que és voluntat de l'equip de Govern efectuar de l'edifici de titularitat municipal situat a l'Avinguda Vidreres, núm. 15 del terme municipal de Lloret de Mar, en data 04/11/2025 mitjançant provisió de la delegada de territori i sostenibilitat d'aquest ajuntament es sol·licita al Serveis Tècnics de la Secció de Planificació i Gestió Urbanística, Equipaments Municipals (PIGUEM) iniciar els processos necessaris per a poder portar a terme les obres d'execució de l'enderroc esmentat.

L'objecte d'aquest informe és licitar l'execució de les obres descrites en el projecte d'enderroc d'edificació i adequació de l'entorn de la finca ubicada a l'Av. Vidreres, núm. 15 de Lloret de Mar, redactat per l'arquitecte en Ramón Ballesté i Rubió.

Proposta

Davant els antecedents i l'exposició de les necessitats detectades es proposa iniciar el procediment licitatori que permeti la contractació de l'execució de les obres descrites en el projecte d'enderroc d'edificació i adequació de l'entorn de la finca ubicada a l'Av. Vidreres, núm. 15 de Lloret de Mar

1. DEFINICIÓ

Contracte d'obres, consistent en l'execució de les partides descrites en el Projecte d'enderroc i adequació de l'entorn, aprovat inicialment en data 12/06/2026.

2. NO DIVISIÓ DEL CONTRACTE EN LOTS – JUSTIFICACIÓ

Vist que l'obra consisteix en un conjunt de treballs que es relacionen entre ells i no es poden executar per separat, es proposa no dividir-la en lots per tal de no endarrerir l'obra evitant una possible descoordinació entre els diferents industrials intervinents.

3. TIPUS CONTRACTUAL

El contracte definit té la qualificació de contracte d'obres segons el que defineix l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

El projecte que es licita actualment es defineix pel codi CPV 45110000-1 "Trabajos de demolición de inmuebles y movimiento de tierras".

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de
Lloret de Mar

4. DURADA/TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució es de 12 setmanes en total, a comptar des de la data de l'acta de comprovació del replanteig i autorització de l'inici d'obres.

Justificació de la durada: S'estableix aquesta durada del contracte per assegurar que l'empresa adjudicatària pugui disposar del temps suficient per executar les obres segons el que s'estableix en el projecte.

En el cas que l'adjudicatari hagi ofert obres de millora, aquestes s'executaran en un termini no superior a un mes a partir de la finalització de les obres objecte de la licitació.

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

PRESSUPOST

01. Treballs previs	4.885,14
02. Desmuntatges, enderrocs	6.699,07
03. Desmuntatge portalada	3.174,00
04. Adequació de l'entorn	16.362,04
05. Gestió de residus	2.390,52
06. Seguretat i salut i control de qualitat	3.967,73

PEM (Pressupost d'execució Material)	37.478,50 €
--------------------------------------	-------------

DESPESES GENERALS (13%)	4.872,21
BENEFICI INDUSTRIAL (6%)	2.248,71

SUBTOTAL	44.599,42 €
----------	-------------

IVA (21%)	9.365,88 €
-----------	------------

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	53.965,29 €
------------------------------	-------------

6. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

PEC (Pressupost d'Execució per Contracte)	44.599,42 €
---	-------------

Modificació màxima prevista (20%)	8.919,88 €
-----------------------------------	------------

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de
Lloret de Mar

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE 53.519,30 €

7. CRITERIS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA / CLASSIFICACIÓ

En aplicació de l'article 88 de la Llei, el licitador haurà d'acreditar:

Una relació de les obres executades en els últims 5 anys. S'haurà d'aportar com a mínim 2 certificats de bona execució d'obres de característiques similars (Obres d'enderroc d'immobles) amb un import cadascuna de, com a mínim, 40.000 Euros IVA exclòs, que indiquin l'import, la data, el destinatari públic o privat i el lloc d'execució de les obres. Els certificats seran expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic, o quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedat per aquest, o a falta d'aquest, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyat dels documents obrants en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

Quan el contractista sigui una empresa de nova creació (s'entén per aquesta la que tingui una antiguitat inferior als 5 anys), el licitador haurà de presentar:

- Relació de maquinària especialitzada per a executar les obres: Haurà de disposar de, com a mínim, d'una minicarregadora compacta de rodes de 2500 kg o d'una retroexcavadora de 3,00t.

Caldrà aportar la següent documentació: relació de maquinària, material i equips a disposició de l'empresa, en propietat, en arrendament o en arrendament financer, per a l'execució de les activitats dels subgrups de classificació sol·licitats, aportant la justificació documental de tal disponibilitat.

- Relació de personal tècnic qualificat amb experiència en obres similars: Haurà de disposar de, com a mínim, 1 professional amb titulació d'arquitecte tècnic, arquitecte, enginyer tècnic, o enginyer, amb 2 anys o més d'experiència prèvia en obres similars (Obres de construcció o reforma que incloguin enderrocs).
- Relació de personal d'obra amb experiència en obres similars: Haurà de disposar de, com a mínim, 2 oficials amb 5 anys o més d'experiència prèvia en obres similars (Obres de construcció o reforma que incloguin demolicions).

Per tal d'acreditar l'experiència caldrà aportar certificat de l'empresa dels serveis prestats per aquestes persones on hi constin les tasques desenvolupades/categoria professional, així com el període en què s'han efectuat.

Tanmateix, podran aportar qualsevol altra documentació que considerin necessària i adient als efectes d'acreditar aquests extrems (vida laboral

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de Lloret de Mar

acompanyada de currículums vitae signats on constin els extrems abans referits,...)

Els requisits exigits en el paràgraf anterior es demanen per tal que les empreses de nova creació puguin acreditar unes capacitats i recursos mínims per tal de poder executar les obres objecte de licitació, i per a que les acreditacions demanades a les empreses de nova creació siguin equiparables a les condicions exigides a les empreses que no són de nova creació.

- CLASSIFICACIÓ: L'empresa que tingui alguna de les classificacions següents es considerarà que dona compliment als requisits de solvència tècnica:

Grup: C (Edificacions)
Subgrup: 1 (demolicions)
Categoria: 1 (contractes d'obres amb una quantia inferior o igual a 150.000 euros)

8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

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

Criteri econòmic: és evident l'interès públic que l'obra es pugui executar amb el menor cost possible.

Criteris qualitatius: es proposa a les empreses que ofereixin unes millores que surten detallades en el punt 8.2

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

Tal com estableix l'article 145 de la LCSP, l'adjudicació d'aquest contracte es fa utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu. Seguidament, l'article 146.2 de la LCSP disposa que en el cas de pluralitat de criteris d'adjudicació, per determinar-los sempre que sigui possible, s'ha de donar preponderància als criteris que facin referència a característiques de l'objecte del contracte que es puguin valorar mitjançant xifres o percentatges obtinguts a través de la simple aplicació de les fórmules establertes en els plecs.

D'aquí que s'opta per una estructura mixta, utilitzant per una banda la fórmula i per l'altra, es proposen criteris automàtics que permeten una valoració objectiva d'aspectes d'interès vinculats a l'objecte del contracte.

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de
Lloret de Mar

8.1. CRITERIS ECONÒMICS (Sobre 3), fins un màxim de 97 punts

A cada una de les ofertes econòmiques se li atorgarà una puntuació d'acord amb la fórmula lineal competitiva del Banc de Fórmules de la Diputació de Girona:

Fórmula lineal competitiva

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

P_i: punts de l'oferta i
P: punts del criteri preu
O_i: preu de l'oferta i
O_m: preu de la millor oferta
IL: import de licitació

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. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta, allunyant-se les puntuacions molt més, entre elles, respecte de les altres fórmules. Aquesta fórmula estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

8.2. CRITERIS QUALITATIUS, MEDIAMBIENTALS, SOCIALS, D'INNOVACIÓ: Automàtics o subjectes a fórmula (Sobre 3), fins un màxim de 3 punts

El criteri a seguir serà donar 3 punts per l'execució sense cost de les següents partides complementaries:

DESCRIPCIÓ	UNITATS	PREU UNITARI	TOTAL
m² Tractament protector antigrafiti permanent sobre parament vertical exterior. Aplicació superficial de tractament protector antigrafiti de caràcter permanent, incolor, d'acabat mat, transpirable al vapor d'aigua, inalterable al groqueig i resistent als raigs UV. Aplicat amb dues mans sobre parament vertical exterior de nova	27,45m2	16,00€/m2	439,20€



Ajuntament de
Lloret de Mar

construcció. Inclou la preparació i neteja prèvia del suport, la part proporcional de protecció de vores i paviments, pèrdues, mitjans auxiliars, eines i neteja final.

9. ADMISSIÓ DE VARIANTS: NO

10. 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 sublímit mínim per víctima de 300.000 €.
- 3) El contractista haurà d'assumir les despeses (fins un màxim d'un 1,5 % del PEM) dels treballs destinats a control de qualitat i correcta execució de les unitats d'obra que s'han inclòs en els preus unitaris del pressupost.
- 4) D'acord amb allò establert a l'art. 196 de la Llei 9/2017 (LCSP), 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.
- 5) Abans de l'inici de les obres, serà obligació de l'adjudicatari redactar el Pla de seguretat i salut de l'obra i l'adopció de totes les mesures que aquest estableixi, un cop aprovat pel Coordinador de Seguretat i Salut.
- 6) Abans de l'inici de les obres, el contractista haurà de presentar una planificació detallada dels treballs a l'inici de les obres, que es revisarà juntament amb els Serveis Tècnics Municipals i la Direcció Facultativa abans de l'acceptació de cada certificació, se'ns perjudici que s'apliquin penalitats en cas d'incompliment.
- 7) Durant l'execució de les obres, serà responsabilitat del contractista mantenir la zona d'obra degudament delimitada garantint la seguretat i assegurant que no hi entra personal aliè a l'obra.
- 8) Durant l'execució de les obres, serà responsabilitat del contractista sol·licitar amb temps suficient (3 dies hàbils complerts) qualsevol tall

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b

DOCUMENT Informe	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 13792026000018
Codi Segur de Verificació: 2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15602050 Data d'impressió: 01/09/2026 10:09:47 Pàgina 8 de 11		
SIGNATURES 1.- SANDRA GALL LLOREDA (TCAT) (Arquitecta Tècnica Municipal), 18/08/2026 09:28 2.- MIRIAM RODRÍGUEZ ARJONILLA (TCAT), 18/08/2026 13:29		



Ajuntament de Lloret de Mar

de carrer puntual que sigui necessari per l'execució de les obres, així com col·locar la corresponents senyalització i disposar del personal addicional necessari.

11. SUBCONTRACTACIÓ

De conformitat amb l'article 215 de la LCSP, el contractista podrà concertar amb tercers la realització parcial de la prestació.

12. 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.

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 de 2 anys a comptar des de la data de la recepció de les obres.

14. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ (art. 202 LCSP)

- Serà condició l'ús de maquinària el màxim respectuosa possible amb el medi ambient. Cal especial atenció als aspectes següents:
 - 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.

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

Justificació de la condició especial d'execució:

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de Lloret de Mar

Aquesta condició té la finalitat que el contractista estigui conscienciat amb la generació de residus, la intenti minimitzar i, d'altra banda limitar el volum d'emmagatzematge de residus dins el recinte del cementiri per motius de salubritat.

- c) L'adjudicatari, al final de l'execució, ha de presentar una memòria amb plànols as-buït que recullin tots els serveis, instal·lacions, conductes i connexions executades.

Justificació de la condició especial d'execució:
Aquesta condició té la finalitat que l'ajuntament disposi d'informació digitalitzada i precisa del que realment s'ha executat, de cara a una conservació i manteniment òptims en el futur.

15. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Tal i com estableix l'article 204 de la Llei 9/2017, de 9 de novembre, un cop perfeccionat el contracte, aquest es podrà modificar per l'òrgan de contractació per l'excés de mesuraments que en global representin un increment de la despesa superior al 10% del preu del contracte inicial, per motiu que durant l'execució correcta de les obres el nombre d'unitats realment executades superin les previstes en els mesuraments de projecte, per l'execució d'obres necessàries per compliment de normativa, o per motius de seguretat.

L'import màxim de les modificacions no podran superar el 20% del preu inicial del contracte.

La referida modificació no podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte i en cap cas podrà alterar la naturalesa global del contracte inicial, de conformitat als termes de l'article 204 de la LCSP.

Així, la modificació es tramitarà d'acord amb l'article 204 de la LCSP, abans que s'esgoti el pressupost màxim inicialment aprovat, reservant-se el crèdit necessari per a cobrir l'import màxim de les noves necessitats.

Aquesta modificació, que serà obligatòria pel contractista, haurà de ser aprovada per l'òrgan de contractació.

16. RESPONSABLE DEL CONTRACTE / UNITAT ENCARREGADA DEL SEGUIMENT I EXECUCIÓ 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

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b

DOCUMENT Informe	ÒRGAN SERVEIS CENTRALS	EXPEDIENT 13792026000018
Codi Segur de Verificació: 2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15602050 Data d'impressió: 01/09/2026 10:09:47 Pàgina 10 de 11		
SIGNATURES 1.- SANDRA GALL LLOREDA (TCAT) (Arquitecta Tècnica Municipal), 18/08/2026 09:28 2.- MIRIAM RODRÍGUEZ ARJONILLA (TCAT), 18/08/2026 13:29		



Ajuntament de Lloret de Mar

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. Aquesta funció la durà a terme l'Arquitecte Tècnic Municipal.

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.

17. APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA - RETENCIÓ CRÈDIT

El finançament de les obligacions econòmiques derivades del compliment del contracte, d'import 53.965,29 €, IVA inclòs, es farà amb càrrec a l'aplicació pressupostària 2026/30/1532/61901 del Pressupost municipal de 2025, que consta al document de retenció de crèdit emès per la Intervenció municipal núm. 220260022217, de data 17/08/2026.

18. SUPERVISIÓ DEL PROJECTE

Tot i que el pressupost base de licitació de les obres és inferior a 500.000 € (sense IVA), les actuacions projectades afecten l'estabilitat de l'obra. En conseqüència, d'acord amb l'article 235 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, és preceptiva la supervisió del projecte per part de l'oficina de supervisió de projectes.

2fa994e9-0c9a-47d1-ace9-1d6e68f9335b



Ajuntament de
Lloret de Mar

ANNEX POSSIBLE MILLORA A PRESENTAR:

Realització de les següents partides:

DESCRIPCIÓ	UNITATS	PREU UNITARI	TOTAL
m² Tractament protector antigrafiti permanent sobre parament vertical exterior. Aplicació superficial de tractament protector antigrafiti de caràcter permanent, incolor, d'acabat mat, transpirable al vapor d'aigua, inalterable al groqueig i resistent als raigs UV. Aplicat amb dues mans sobre parament vertical exterior de nova construcció. Inclou la preparació i neteja prèvia del suport, la part proporcional de protecció de vores i paviments, pèrdues, mitjans auxiliars, eines i neteja final.	27,45m2	16,00€/m2	439,20€

PEM	439,20€
Despeses General 13%	57,10€
Benefici Industrial 6%	26,34€
PEC	522,64€
IVA 21%	109,75€
TOTAL MILLORES	632,39€