



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS
Expedient COBS2026000072

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A) ANTECEDENTS

El POUM preveu al llarg de la Ronda Nord, la implantació d'una àrea d'activitats econòmiques periurbana, que es concreta en dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, el SUD-01a Cubells i el SUD-01b Cubells, ambdós limítrofs entre sí, i delimitats pels principals elements territorials de Cubells, l'antic camí de Sant Feliu a S'Agaró al sud, el camí del Turó d'en Ribas a l'oest, la riera de Sant Pol al nord, i les explotacions agrícoles que encara es conserven a l'est.

Entre els anys 2009 i 2010, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va encarregar els treballs tècnics per al desenvolupament de les previsions del POUM a l'àmbit dels dos sectors de Cubells. Aquests treballs van consistir en una Modificació puntual del POUM i en la redacció dels dos plans parcials, corresponents als sectors SUD-01a) i SUD-01b), amb els respectius projectes d'urbanització i de reparcel·lació. Malgrat aquest important esforç, cap dels documents esmentats no es va arribar a tramitar mai.

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de gener del 2021 (DOGC núm. 8341 del 15.02.2021), en el seu article 42 relatiu a l'àmbit del nucli de Sant Feliu de Guíxols, en el seu apartat 3r estableix:

Àmbits del nord

Es recomana, pel que fa als sectors industrials que han de completar la ronda nord del nucli i millorar la integració paisatgística de l'antic camí de Platja d'Aro, que es puguin ampliar i desenvolupar obtenint una peça per activitat amb major entitat per a aquest sistema urbà.

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té com a una de les prioritats estratègiques l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi, i considera la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques com a un dels seus eixos principals. En els últims anys s'ha constatat la manca de sòl per activitats econòmiques, sobretot pel què fa a parcel·les mitjanes i grans degudament condicionades per donar resposta a les necessitats de trasllat d'activitats existents mal ubicades, o situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament.

Des de l'àrea de planejament de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols es van efectuar diferents estudis en relació als sectors d'activitat econòmica situats a la zona nord del municipi, estudis que van culminar l'any 2023 amb la redacció de la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023, on es formulava de manera indicativa una proposta d'ordenació que plantejava l'ampliació de l'àmbit en concordança amb la recomanació del PDURSNS_LG, considerava els aspectes ambientals i d'encaix territorial, definia l'estructura general de l'ordenació i les seves característiques, en el marc d'una necessària modificació del POUM.

Agafant com a punt de partida els estudis previs elaborats l'any 2023, l'Ajuntament vol impulsar el desenvolupament urbanístic del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols. Per això, el passat febrer del 2026 l'Ajuntament de Sant Feliu ha encarregat l'elaboració de diferents estudis per valorar la viabilitat tècnica, econòmica i ambiental, tot disposant d'una visió de conjunt que faciliti l'adopció de les decisions sobre l'oportunitat del seu desenvolupament i defineixi el marc urbanístic que caldrà seguir per la seva concreció. Aquests treballs, per les seves característiques es van estructurar en 4 lots:

- Elaboració base topogràfica.
- Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.
- Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.
- Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

B) OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte consisteix **COORDINACIÓ DELS ESTUDIS PREVIS** que s'han concretat en els 4 lots adjudicats i que s'han detallat al punt anterior, i la redacció de la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PEL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS**", així com tota la documentació necessària per a la correcta tramitació administrativa de l'expedient,



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS
Expedient COBS2026000072

en les seves diferents fases, avanç de pla i tramitació ambiental, aprovació inicial, resposta al·legacions i informes sectorials, aprovació provisional, redacció de text refós en cas que sigui necessari.

C) DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte es relaciona a continuació:

- **4 mesos pels treballs de la Fase 1 de coordinació dels estudis previs.**
- **4 mesos pels treballs de la Fase 2 d'avanç de pla**, a partir de l'entrega a l'Ajuntament del l'informe de conclusions de la fase 1.
- **3 mesos pels treballs de la Fase 3 d'aprovació inicial**, a partir de què l'Ajuntament notifiqui als redactors el DA i l'ITU, juntament amb els suggeriments i alternatives rebuts durant el període d'informació pública.
- **3 mesos pels treballs de la Fase 4, d'aprovació provisional**, necessaris per la tramitació ambiental amb l'OTAA, a partir de què l'Ajuntament notifiqui als redactors les al·legacions i informes sectorials rebuts, o transcorregut el termini legalment establert per a la seva recepció.
- **2 mesos pels treballs de la Fase 5, d'aprovació provisional**, necessaris per la tramitació municipal i amb la CTU, (inclou la documentació per la tramesa a la CTU en l'estàndard MUC), a partir què l'Ajuntament notifiqui als redactors el DAE i el segon informe ITU.
- **2 mesos pels treballs de la Fase 6, del text refós**, a partir de què l'Ajuntament notifiqui als redactors l'acord de la CTU.

En aquests terminis no es té en compte els períodes de tramitació administrativa de l'expedient.

En total es preveu que el contracte tingui una durada efectiva màxima de 18 mesos, sense comptar els períodes de tramitació administrativa de l'expedient.

En cas que l'adjudicatari hagi ofert una reducció dels terminis, amb el requeriment de documentació previ a l'adjudicació, es presentarà davant l'Ajuntament la planificació dels mateixos.

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Divisió: 71000000-8

Grup: 71400000-2

Categoria: 71410000-5

Codi CPV: 71410000-5 - Servicios de urbanismo

E) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL, I ECONÒMICA I FINANCERA

Ateses les característiques del contracte es proposa aplicar els següents criteris de solvència econòmica i tècnica previstos a la Llei de Contractes de les administracions públiques (articles 87 i 90).

a) Solvència econòmica i financera.

La mínima legalment establerta, o disposar d'assegurança de responsabilitat civil professional.

b) Solvència tècnica o professional.

L'empresa acreditarà l'experiència durant els últims 10 anys en estudis d'àmbit territorial i/o urbanístics d'àmbit territorial, en treballs de planejament urbanístic general, o en modificacions de planejament urbanístic general, presentant una relació dels serveis o treballs realitzats per a l'Administració pública o empreses privades, que inclogui l'objecte, dates i destinataris.

En aquest període s'haurà d'haver executat com a mínim un contracte d'igual o similar naturalesa al que constitueix l'objecte del contracte, és a dir, la redacció d'estudis d'àmbit territorial i/o urbanístics, de planejament urbanístic general, o de modificacions de planejament urbanístic general, amb un import d'execució mínim de 14.000 euros que correspon al 70% de l'annualitat mitjana del contracte, avalats per certificats de bona execució.

S'ha considerat un període de 10 anys, superior al mínim establert per la LCSP, pel fet que es tracta de treballs molt específics i que difereixen de la pràctica habitual de les professions requerides per desenvolupar aquests treballs, d'aquesta manera es vol facilitar la competència i que es pugui presentar el major nombre d'empreses licitadores en aquest procés.

Mitjans personals mínims de l'empresa:

DOCUMENT MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	ÒRGAN Patrimoni, contractació i via pública	REFERÈNCIA COBS2026000072
Codi Segur de Verificació: 12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6 Origen: Administració Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726 Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13 Pàgina 3 de 12	SIGNATURES 1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27	



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

L'empresa disposarà com a mínim d'un especialista en planejament urbanístic, que actuarà com a director de l'encàrrec i subscrirà tota la documentació, i un especialista en estudis ambientals i de paisatge relacionats amb el planejament urbanístic.

- especialista en planejament urbanístic: Persona amb la titulació universitària d'arquitecte o enginyer de camins, canals i ports, s'acreditarà mitjançant l'aportació del títol corresponent.
- especialista en estudis ambientals i de paisatge: Persona amb títol universitari en ciències ambientals, geografia o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte, s'acreditarà mitjançant l'aportació del títol corresponent.

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

1. Justificació dels criteris escollits per l'adjudicació del contracte.

Atenent que es tracta d'un servei de caràcter intel·lectual, i en compliment de l'article 145.4, 2n paràgraf de la LCSP, els criteris de valoració relatius a la qualitat del servei han de suposar, com a mínim, el 51% dels criteris de valoració.

De valoració automàtica. Fins a 55 punts.

- Preu: fins a 10 punts.
- Experiència professional del tècnic/a responsable del treball: fins a 20 punts.
- Experiència professional del tècnic responsable de la documentació ambiental: fins a 10 punts.
- Personal tècnic addicional adscrit al contracte: fins a 10 punts.
- Reducció de terminis: fins a 5 punts.

Que depenen d'un judici de valor. Fins a 45 punts.

- Plantejament conceptual: fins a 30 punts.
- Organització, metodologia: fins a 15 punts.

2. Criteris d'adjudicació.

2.1. CRITERIS DE VALORACIÓ AUTOMÀTICA (fins a 55 punts):

2.1.1. Preu (fins a 10 punts):

L'oferta econòmica es valorarà segons la següent fórmula:

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

POi: Puntuació de l'oferta valorada

MaxP: Puntuació màxima

PBL: Pressupost base de licitació

Oi: Oferta a valorar

MO: Millor oferta

BOi: Baixa de l'oferta a valorar.

BMO: Baixa de la millor oferta.

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

2.1.2. Experiència professional del tècnic responsable de la Coordinació dels estudis previs i redacció de la documentació urbanística de la Modificació Puntual del POUM, (fins a 20 punts):

El procediment que es descriu en aquest apartat, s'aplicarà, de manera individual, al redactor i coordinador del treball.

El tècnic responsable de la coordinació dels estudis previs i redacció de la documentació urbanística de la Modificació Puntual del POUM, tindrà la titulació universitària d'arquitecte o enginyer de camins, canals i ports, amb experiència acreditada en els últims 10 anys en redacció de documents de planejament urbanístic general i derivat, o en modificacions de planejament urbanístic general o derivat.

L'experiència de l'autor i redactor es valora mitjançant el nombre de treballs similars on ha participat desenvolupant el mateix càrrec i s'acreditarà en base a la presentació del corresponent currículum *vitae* que haurà de contenir una relació dels treballs realitzats en els darrers 10 anys, relacionats amb l'objecte del contracte on es detallin aquelles participacions.

Codi Segur de Verificació:
12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726
Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13
Pàgina 4 de 12

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

S'ha considerat un període de 10 anys, superior al mínim establert per la LCSP, pel fet que es tracta de treballs molt específics i que difereixen de la pràctica habitual de les professions requerides per desenvolupar aquests treballs, d'aquesta manera es vol facilitar la competència i que es pugui presentar el major nombre d'empreses licitadores en aquest procés.

Concretament es relacionaran i acreditaran un màxim de 10 treballs: es valoraran els treballs (fins a un màxim de 10) que compleixin els requisits per poder ser puntuats (si és el cas). En cas que un dels treballs coincideixi amb el que acrediti la solvència tècnica de l'empresa, aquest treball no comptarà.

Tant la solvència com la relació de treballs s'hauran d'acreditar en el moment de presentació de l'oferta.

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

- Participació en 10 treballs d'estudis d'àmbit territorial i/o urbanístics d'àmbit territorial, en treballs de planejament urbanístic general, o en modificacions de planejament urbanístic general, excloent el requerit com a solvència tècnica (20,0 punts).
- Participació en 6 treballs d'estudis d'àmbit territorial i/o urbanístics d'àmbit territorial, en treballs de planejament urbanístic general, o en modificacions de planejament urbanístic general, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts).
- Participació en 3 treballs d'estudis d'àmbit territorial i/o urbanístics d'àmbit territorial, en treballs de planejament urbanístic general, o en modificacions de planejament urbanístic general, excloent el requerit com a solvència tècnica (5,0 punts).

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

2.1.3. Experiència professional del tècnic responsable de la redacció de la documentació ambiental de la Modificació Puntual del POUM, fins a 10 punts.

El procediment que es descriu en aquest apartat, s'aplicarà, de manera individual, a l'autor i redactor dels documents ambientals que acompanyin la modificació.

El tècnic responsable de la redacció de la documentació ambiental de la Modificació Puntual del POUM, tindrà títol universitari en ciències ambientals, geografia o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte, amb experiència acreditada durant els últims 10 anys en treballs ambientals i de paisatge vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic.

L'experiència del tècnic responsable i autor/redactor de la documentació ambiental es valora mitjançant el nombre de treballs similars on ha participat desenvolupant el mateix càrrec i s'acreditarà en base a la presentació del corresponent currículum *vitae* que haurà de contenir una relació dels treballs realitzats en els darrers 10 anys, relacionats amb l'objecte del contracte on es detallin aquelles participacions.

S'ha considerat un període de 10 anys, superior al mínim establert per la LCSP, pel fet que es tracta de treballs molt específics i que difereixen de la pràctica habitual de les professions requerides per desenvolupar aquests treballs, d'aquesta manera es vol facilitar la competència i que es pugui presentar el major nombre d'empreses licitadores en aquest procés.

Concretament es relacionaran i acreditaran un màxim de 10 treballs: es valoraran els treballs (fins a un màxim de 10) que compleixin els requisits per poder ser puntuats (si és el cas). En cas que un dels treballs coincideixi amb el que acrediti la solvència tècnica de l'empresa, aquest treball no comptarà.

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

- Participació en 10 treballs ambientals relacionats amb figures de planejament urbanístic general, o amb modificacions de planejament urbanístic general, excloent el requerit com a solvència tècnica (10,0 punts)
- Participació en 6 treballs ambientals relacionats amb figures de planejament urbanístic general, o amb modificacions de planejament urbanístic general, excloent el requerit com a solvència tècnica (6,0 punts)
- Participació en 3 treballs ambientals relacionats amb figures de planejament urbanístic general, o amb modificacions de planejament urbanístic general, excloent el requerit com a solvència tècnica (3,0 punts)

DOCUMENT MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	ÒRGAN Patrimoni, contractació i via pública	REFERÈNCIA COBS2026000072
Codi Segur de Verificació: 12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6 Origen: Administració Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726 Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13 Pàgina 5 de 12	SIGNATURES 1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27	



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

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

2.1.4. Personal tècnic adicional adscrit al contracte (fins a 10 punts):

Adicionalment a l'obligatorietat que la documentació urbanística i l'ambiental estiguin subscriïdes i coordinades per tècnics amb la titulació indicada en el present plec, es puntuarà l'adscripció i integració en l'equip de treball de personal per a executar les tasques previstes, amb les següents titulacions, o titulacions anàlogues:

- Titulació universitària en enginyeria de Camins Canals i Ports,
- Titulació universitària en Enginyeria d'obra pública,
- Titulació universitària en Enginyeria o Enginyeria tècnica Industrial,
- Titulació universitària en Arquitectura,
- Titulació universitària en Arquitectura tècnica.
- Titulació universitària en economia
- Titulació universitària en ciències socials
- Titulació universitària en dret
- Titulació universitària en Ciències Ambientals,
- Titulació universitària en Geografia,
- Titulació universitària en Biologia,
- Professional amb coneixements avançats en sistemes d'informació geogràfica (SIG).

L'experiència professional del personal tècnic adicional que participaran en la redacció de la modificació del POUM i documents ambientals que l'acompanyen, es valorarà en base a la presentació del corresponent *curriculum vitae* que haurà de contenir una relació dels treballs realitzats, amb un mínim d'un treball relacionats amb l'objecte del contracte, on es detalli la seva participació.

L'adscripció al contracte de personal tècnic adicional, no eximeix al tècnic projectista de dur a terme aquestes tasques.

Tant la solvència com la resta de treballs ofertats s'hauran d'acreditar en el moment que es requereixi la documentació prèvia a l'adjudicació.

Concretament es relacionaran i acreditaran, un màxim de 3 tècnics additionals que, com a mínim, hagin participat en dos treballs similars al què acredita l'experiència professional de l'autor, d'acord amb aquest plec. No es tindran en compte els treballs presentats pel compliment de la solvència per l'empresa per a la valoració d'aquest apartat. La puntuació s'obtindrà d'acord amb el barem següent:

- Adscripció al contracte de 3 tècnics additionals (10,0 punts)
- Adscripció al contracte de 2 tècnics additionals (6,0 punts)
- Adscripció al contracte d'1 tècnic adicional (3,0 punts)

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

De cara a la qualitat tècnica de la modificació que s'està encarregant, es considera important la col·laboració en la seva redacció de personal adscrit al contracte amb perfils varis i experiència contrastada. L'aportació de diferents punts de vista complementarà i aportarà major qualitat al resultat final de la modificació puntual del POUM.

2.1.5. Per la reducció del termini d'execució del contracte sense cost adicional (fins a 5 punts):

Per la reducció del termini d'execució del contracte de serveis sobre el termini establert, caldrà justificar la reducció d'acord amb les fases de l'apartat C d'aquesta memòria. Aquesta justificació s'haurà d'acreditar en el moment que es requereixi la documentació prèvia a l'adjudicació.

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

- 10 setmanes de reducció, justificades en la planificació temporal (5 punts)
- 5 setmanes de reducció, justificades en la planificació temporal (3 punts)
- 2 setmanes de reducció, justificades en la planificació temporal (1 punt)
- 0 setmanes de reducció, justificades en la planificació temporal (0 punts)



Codi Segur de Verificació:
12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726
Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13
Pàgina 6 de 12

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

2.2. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ QUE DEPENEN D'UN JUDICI DE VALOR. FINS A 45 PUNTS.

La valoració es farà en base a la proposta tècnica/ documentació escrita presentada per l'equip redactor. Aquesta documentació tindrà forma de memòria, què caldrà redactar seguint els apartats que es descriuen a continuació:

- L'extensió total de la memòria no superarà les 8 pàgines en format A4, incloent-hi imatges i gràfics (tipus de lletra Arial 11, interlineat simple).

La puntuació es farà conforme al contingut de cada apartat:

La puntuació mínima per a ser adjudicatari serà de 30 punts. Les ofertes amb puntuació inferior a aquest llindar seran excloses del procediment de contractació i no s'obrirà la seva oferta valorable mitjançant l'aplicació de criteris o fórmules automàtiques.

La Proposta tècnica estarà subdividida en els apartats següents:

1.- Plantejament conceptual (30 punts).

Es presentarà una memòria descriptiva de l'execució dels treballs que demostrï el coneixement i la comprensió de l'àmbit on s'actua, de l'objecte de l'encàrrec, de les seves especificitats i de les tasques a desenvolupar, així com la identificació de les singularitats i dels punts crítics del mateix tot apuntant propostes de solucions.

Es valorarà el coneixement de l'àmbit d'actuació a desenvolupar, identificant els aspectes més importants o problemàtics així com posant de manifest aquells punts crítics de l'estudi a realitzar i les mesures generals que es proposa per tal d'assolir els objectius generals del treball.

Sistemàtica de valoració Punts

Proposta ben detallada i totalment particularitzada per aquest cas	30 punts
Proposta correcta però sense acabar de particularitzar	15 punts
Proposta bàsica, amb manca de detalls o algunes incoherències	7 punts
Proposta no rellevant, genèrica, sense cap detall o incoherent	0 punts

2.- Organització, metodologia (fins 15 punts)

Es presentarà la metodologia que s'adoptarà en la redacció de la modificació, amb expressa referència a la composició i organització de l'equip que hi intervindrà, identificant únicament les àrees de coneixement, els rols, les figures i la seva jerarquia, de manera justificada arran de les característiques i singularitats de la prestació, així com les funcions i responsabilitats assignades a cadascun d'ells.

La proposta **no podrà identificar persones concretes ni incloure dades relatives a la seva titulació, experiència professional o currículum, ni podrà vincular les àrees de coneixement, rols, figures o jerarquia amb cap persona concreta, sigui personal adicional o personal adscrit al contracte.**

La valoració es realitzarà exclusivament atenent la **composició i organització funcional de l'equip proposat**, la coherència dels rols i la jerarquia, la descripció de les funcions i responsabilitats i la seva adequació a les característiques dels treballs, amb la finalitat d'assegurar la qualitat del servei i els sistemes de treball.

Sistemàtica de valoració de Punts

Complet: proposició d'un equip amb les àrees de coneixement, rols i figures coherents amb la prestació, amb dedicacions adequades, descripcions de les tasques concretes, relacions i responsabilitats ben definides.	15 punts
Correcte: proposició d'un equip amb les àrees de coneixement, rols i figures poc coherents amb la prestació, amb dedicacions adequades, descripcions de les tasques genèriques, sense concretar responsabilitats.	7 punts
Bàsic: proposició d'un equip amb les àrees de coneixement, rols i figures poc coherents amb la prestació, amb dedicacions insuficients, manca de descripció de les tasques o concreció de responsabilitats.	4 punts
Incomplet: proposició d'un equip amb les àrees de coneixement, rols i figures incoherents amb la prestació, sense informació sobre dedicacions, descripció de tasques ni concreció de responsabilitats.	0 punts

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

Import base (sense IVA): 30.000,00 €
Import de l'IVA: 6.300,00 €
Pressupost base de licitació (IVA inclòs): 36.300,00 €
Determinació del preu: Tant alçat
Finançament: Aplicació 2025.03.15101.22702 - Estudis, valoracions i peritatges planejament.
Expedient d'abast plurianual: SI

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Coordinació dels estudis previs i redacció de la Modificació Puntual del POUM.			
Tècnic superior	50,00 €/h	250,00 h	12.500,00 €
Tècnic mig	40,00 €/h	175,00 h	7.000,00 €
Grau mitjà	20,00 €/h	75,00 h	1.500,00 €
Serveis administratius	15,00 €/h	28,57 h	428,57 €
Costos directes			
Costos Salarials			21.428,57 €
Material i consumibles			2.521,01 €
Assegurances, desplaçaments, altres			1.260,50 €
Subtotal			25.210,08 €
Despeses generals	13%		3.277,31 €
Benefici Industrial	6%		1.512,61 €
Pressupost base de licitació (sense IVA)			30.000,00 €
IVA	21%		6.300,00 €
Pressupost base de licitació (IVA inclòs)			36.300,00 €

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

El Valor Estimat del Contracte (VEC) és de 30.000,00 € (IVA no inclòs).

I) NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té com a una de les prioritats estratègiques l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi, i considera la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques com a un dels seus eixos principals. En els últims anys s'ha constatat la manca de sòl per activitats econòmiques, sobretot pel què fa a parcel·les mitjanes i grans degudament condicionades per donar resposta a les necessitats de trasllat d'activitats existents mal ubicades, o situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament.

Amb els estudis previs, ja contractats i en fase de redacció l'Ajuntament disposarà d'uns documents que, degudament coordinats marcaran els eixos i l'abast de la modificació puntual del POUM, que quedarà concretada en el document de conclusions, que servirà per a la presa de decisions en relació al desenvolupament urbanístic del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols, de manera eficaç, eficient, i amb garanties pel què fa al resultat del procés, identificant possibles obstacles així com les estratègies per a la seva superació.

Codi Segur de Verificació:
12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726
Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13
Pàgina 8 de 12

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

A partir del document de conclusions s'iniciaran els treballs de redacció dels documents urbanístics i ambientals de la modificació puntual del POUM per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord, determinant els criteris, propostes i paràmetres urbanístics, la viabilitat econòmica, i el marc temporal de desenvolupament.

J) INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Atenent a l'Art. 116.4.f de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, a continuació s'informa en relació a la insuficiència de mitjans propis per a dur a terme l'objecte del contracte:

En aquests moments i donat el volum de feina actual de l'àrea de planejament urbanístic, no és té la disponibilitat necessària per encaixar la realització d'aquestes tasques en els propers mesos, es per això que es vol contractar els serveis d'una assessor extern per tal que realitzi aquesta modificació del POUM sota la supervisió dels serveis tècnics de planejament. Alhora, l'Ajuntament en la seva plantilla no disposa d'ambientòlegs especialitzats en treballs ambientals i de paisatge vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic.

K) DIVISIÓ EN LOTS

L'objecte del contracte no és divisible en lots, ja que des del punt de vista tècnic, aquesta divisió dificultaria una correcta execució del mateix, la seva execució per part de diferents adjudicataris de diferents lots diluiria la responsabilitat i dificultaria la coordinació necessària donat que s'hauran de treballar diferents propostes d'ordenació que a la vegada requeriran d'anàlisi ambientals per confirmar-ne la seva viabilitat de manera prèvia a la definició de l'ordenació definitiva i per tant també dels documents ambientals que ha d'acompanyar i justificar la modificació.

Les diferents tasques objecte del present contracte s'estructuren en 5 fases diferenciades, d'acord amb l'esquema que segueix:

- Fase 1: Treballs de coordinació dels estudis previs.
- Fase 2: Avanç de Pla.
- Fase 3: Aprovació inicial.
- Fase 4: Aprovació Provisional (I).
- Fase 5: Aprovació Provisional (II).
- Fase 6: Text Refós.

A continuació es detallen els diferents treballs corresponents a cadascuna de les fases establertes:

• Fase 1. Treballs de Coordinació dels estudis previs:

○ Fase 1.1 Coordinació dels encàrrecs externs d'anàlisi i estudis previs:

Per avaluar la viabilitat tècnica, econòmica i ambiental del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols, l'Ajuntament ha encarregat els següents treballs que caldrà coordinar:

- Cartografia: elaboració d'una cartografia actualitzada dels sectors previstos al POUM i de les ampliacions previstes.
- Ambiental: anàlisi i caracterització ambiental, paisatgística i dels valors naturals de l'àmbit proposat.
- Infraestructures i serveis: anàlisi i identificació de les diferents infraestructures i serveis tant existents com necessàries per al desenvolupament de l'àmbit.
- Econòmic: estudi de la viabilitat econòmica de la proposta del nou sector d'activitats econòmiques, analitzant la situació de partida, la demanda així com l'oferta d'aquest tipus de sòl en el marc del sistema urbà en què s'emmarca el municipi de Sant Feliu de Guíxols.

L'adjudicatari, com hem indicat, haurà de coordinar aquests encàrrecs externs, essent les tasques a desenvolupar, de manera no exhaustiva, les següents:

- Seguiment i coordinació dels treballs.
- Avaluació i acceptació dels treballs.

• Fase 1.2. Coordinació general de l'estudi urbanístic:

Codi Segur de Verificació:
12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726
Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13
Pàgina 9 de 12

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

Comprèn les tasques de coordinació general del treball, el propi contingut de l'estudi urbanístic, vinculades a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, amb altres administracions, amb les companyies de serveis, etc...

Les tasques a desenvolupar es concreten de manera no exhaustiva en els següents aspectes:

- Tasques conjuntes amb l'àrea de planejament de l'Ajuntament, seguiment i avaluació del treball.
- Reunions de treball, tant amb diferents àrees de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols com amb altres organismes.
- Redacció de l'informe de conclusions de la coordinació.

• Fase 2: Avanç de Pla

○ Fase 2.1: Documentació urbanística.

Elaboració del document d'avanç de la modificació puntual del POUM, amb el contingut regulat als articles 86 bis del TRLUC i articles 70, 100, 106 i 115 del RLUC. Document que serà sotmès a la preceptiva informació pública i tramitació juntament amb el DIE davant la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAA) per l'obtenció del document d'abast (DA) i el primer informe urbanístic (ITU) de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

○ Fase 2.2: Documentació ambiental.

Elaboració del Document Inicial Estratègic (DIE), amb el contingut establert a l'article 17 de la Llei 6/2009 juntament amb els aspectes introduïts per la Llei 21/2013, per a la seva tramitació ambiental. Document que serà sotmès a la preceptiva informació pública i tramitació juntament amb l'Avanç de la Modificació davant la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAA) per l'obtenció del document d'abast (DA) i el primer informe urbanístic (ITU) de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

• Fase 3: Aprovació Inicial

○ Fase 3.1: Documentació urbanística.

Elaboració del document de la modificació puntual del POUM per a l'aprovació inicial que serà sotmès juntament amb l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) a la preceptiva informació pública i respecte dels què es sol·licitaran els corresponents informes dels organismes afectats per raó de les seves competències sectorials. El document de la modificació ha de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada, concretant-se en els següents documents:

- Memòria informativa i justificativa del pla, que haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, els objectius del pla i l'adequació de l'ordenació proposada. En cas de ser necessari s'incorporarà la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
- Estudis i informes complementaris per raó de característiques de la modificació:
 - **Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada (EAMG).** Elaboració de l'EAMG que avaluarà l'increment potencial de desplaçaments provocat per la modificació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Definirà les mesures i actuacions necessàries per assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit de la modificació segueixi les pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i complir amb el model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003. El document s'ajustarà a allò establert al Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
 - **Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP).** Elaboració de l'EIIP, que avaluarà les conseqüències que té sobre el paisatge la proposta de modificació i exposarà els criteris adoptats per a la seva integració. Contindrà una descripció sintètica de la unitat de paisatge a escala territorial, la descripció completa de l'emplaçament i del programa de l'actuació projectada, i una visió integral de l'encaix de l'actuació en el paisatge, així com els criteris i mesures d'integració paisatgística adoptats. S'acompanyarà d'informació gràfica (fotografies, fotomuntatges, plantes, seccions i alçats) que mostri, com a mínim, els aspectes següents: la visió de l'emplaçament des de l'entorn immediat i des dels punts de vista més rellevants, l'estat actual de l'emplaçament (amb la fotografia, la vegetació i altres elements estructuradors del paisatge i preexistències), l'estat final de l'emplaçament (amb

Codi Segur de Verificació:
12bae60a-68bf-4559-afbc-c569f4666df6
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4943726
Data d'impressió: 16/09/2026 10:08:13
Pàgina 10 de 12

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 20/08/2026 12:27



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient COBS2026000072

les modificacions dels elements anteriors i l'ordenació, volumetria composició, materials i colors del conjunt proposat).

- Altres estudis necessaris per raó de les característiques de la modificació, etc...
- Agenda, avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. Haurà d'establir la previsió de l'execució del planejament, de manera proporcional a la magnitud i abast de l'actuació, haurà de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de la modificació, així com l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, que s'haurà d'incloure com a separata.
- Les Normes Urbanístiques que hauran d'establir les determinacions que corresponen a la nova classe i categoria de sòl d'aquesta modificació així com les relatives a la seva zonificació si s'escau.
- Plànols d'informació, que contindran la informació gràfica sobre les característiques de l'àmbit i/o del seu context urbà que siguin rellevants per a l'ordenació. Hauran de ser elaborats sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, d'acord amb l'article 72 del RLU.
- Plànols d'ordenació urbanística de l'àmbit, amb les seves determinacions urbanístiques, d'acord amb l'article 68 del RLU. Els plànols es redactaran sobre la base cartogràfica digital i d'acord amb l'article 73 del RLU.

Elaboració del document comprensiu per la informació pública, d'acord amb l'establert a l'article 8.5 del TRLUC, amb la documentació següent:

- Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.
- Resum de l'abast de les determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els què l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.
- **Fase 3.2: Documentació ambiental.**
 - **Estudi Ambiental Estratègic (EAE).** Elaboració de l'EAE, amb el contingut establert a l'article 21.2 i l'annex 1 de la Llei 6/2009, així com els aspectes introduïts per la Llei 21/2013, com són:
 - L'evolució de les característiques ambientals de les zones que es poden veure afectades d'una manera significativa i la seva evolució tenint en compte el canvi climàtic esperat en el termini de vigència del pla.
 - La incidència en el canvi climàtic (en particular, una avaluació adequada de la petjada de carboni associada al pla).
 - Les mesures per mitigar la incidència del pla sobre el canvi climàtic i permetre'n l'adaptació al mateix.
 - Un programa de vigilància ambiental per fer el seguiment del pla.

• **Fase 4: Aprovació Provisional (I).**

- **Fase 4.1: Documentació urbanística.**
 - **Informe de les al·legacions i informes sectorials.** Elaboració de l'informe relatiu a les al·legacions i de resposta a les consideracions dels informes sectorials sol·licitats als organismes afectats, amb la corresponent proposta. Conclòs el període d'exposició pública de la MPPOUM aprovada inicialment, s'haurà de donar resposta justificada i motivada de les al·legacions presentades tot indicant si es proposa la seva estimació, total o parcial, o la seva desestimació, i alhora es prendran en consideració les determinacions dels informes que hagin efectuat els organismes afectats. L'informe s'estructurarà de manera que permeti la seva notificació individualitzada a cadascun dels al·legants.

Modificació de POUM per aprovació provisional (I). Elaboració del document de la modificació per a la seva aprovació provisional, el qual incorporarà les consideracions i al·legacions estimades del procés d'informació pública i dels informes sectorials, per al tràmit administratiu amb l'OTAA per obtenir la declaració ambiental estratègica (DAE) i de la CTU el segon informe territorial i urbanístic (ITU).



**AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS**
Expedient COBS2026000072

- **Fase 4.2: Documentació urbanística.**
Document Resum (I). Elaboració de la Proposta de Document Resum (DR), en què es descriu la integració ambiental en la proposta final de pla dels aspectes ambientals, de l'EAE i de la seva adequació al document d'abast, del resultat de les consultes realitzades i com aquestes s'han pres en consideració. Per tal que conjuntament amb l'EAE i el document per a l'aprovació provisional es puguin trametre a l'OTAA per obtenir la declaració ambiental estratègica (DAE) i de la CTU el segon informe territorial i urbanístic (ITU).
- **Fase 5: Aprovació provisional (II).**
 - **Fase 5.1: Documentació urbanística.**
Modificació de POUM per aprovació provisional (II). Elaboració del document per a l'aprovació provisional, tenint en consideració el segon ITU, i el DAE. Caldrà presentar la documentació en el format "Estàndard MUC" per poder ésser tramès conjuntament a la Comissió Territorial d'Urbanisme. També s'incorporarà el document comprensiu amb les degudes correccions d'acord amb el document per a l'aprovació provisional.
 - **Fase 5.2: Documentació ambiental.**
Document Resum (II). Elaboració del Document Resum (DR), i adequació en cas que sigui necessari de l'EAE, tot d'acord amb la DAE que acompanyarà la modificació del POUM per a la seva aprovació provisional.
- **Fase 6: Text Refós.**
 - **Fase 6.1: Documentació urbanística.**
Text Refós. Elaboració del text refós un cop presentada la modificació per a l'aprovació definitiva davant l'òrgan competent, i en el cas que aquest estableixi prescripcions de caràcter puntual o detecti deficiències esmenables, l'equip redactor incorporarà les prescripcions o esmenarà les deficiències, elaborant el corresponent Text refós, que es presentarà novament a l'òrgan competent fins obtenir l'aprovació definitiva o conformitat, segons l'establert a l'article 92 del TRLUC. El Text refós contindrà un apartat on es recullen les modificacions de la documentació de la modificació arran del compliment de l'acord de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del document.

De manera prèvia al lliurament de cadascun dels documents enumerats als apartats anteriors, l'equip redactor presentarà un esborrany (prelliurament) dels esmentats documents, per tal que l'Ajuntament pugui procedir a la seva revisió, i autoritzar, si és el cas el seu lliurament definitiu, en un termini màxim de 15 dies.

Tots els documents hauran d'anar signats per l'equip redactor en qualitat d'autor, i en la persona amb la titulació habilitant per fer-ho. En el cas de què altres tècnics hagin participat en la redacció d'alguna part específica del document, en l'àmbit de la seva competència, aquesta part haurà d'estar signada també per aquest tècnic en qualitat d'autor.

L) MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

No se'n preveuen.

M) GARANTIES I TERMINI DE GARANTIA

Garantia Provisional:

Garantia Definitiva 5%: SI

Garantia complementària: **Percentatge:**

N) SUBCONTRACTACIÓ

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

O) COMITÈ D'EXPERTS



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS
Expedient COBS2026000072

P) REVISIÓ DE PREUS

Els preus d'aquest contracte no seran objecte de revisió

Q) RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Es proposa com a responsable a Francesc Blanch Carles, arquitecte municipal.

R) PENALITATS

Les legalment establertes.

S) FACTURACIÓ

- Es podrà facturar el 20% de l'import total del contracte un cop presentat el document de conclusions dels estudis previs, Fase 1.
- Es podrà facturar el 40% de l'import total del contracte un cop aprovat l'avanç de modificació presentat, Fase 2.
- Es podrà facturar el 20% de l'import total del contracte un cop aprovat inicialment el document presentat, Fase 3.
- Es podrà facturar el 10% de l'import total del contracte un cop aprovat provisionalment el document presentat, Fase 4.
- Es podrà facturar el 5% de l'import total del contracte un cop aprovat provisionalment el document presentat, Fase 5.
- Es podrà factura el 5% de l'import total del contracte un cop aprovat definitivament el document presentat o el text refós segons correspongui, Fase 6.

Passats 6 mesos en qualsevol de les fases, sense que s'hagi continuat amb la tramitació de l'expedient per causes no imputables al contractista, s'abonaran els treballs executats fins a la data, prèvia presentació de la documentació elaborada que els justifiqui i amb això es donarà per finalitzat el contracte.

T) ALTRES

Sant Feliu de Guíxols, 20 d'agost de 2026

