

PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PER A LA CELEBRACIÓ D'UN ACORD MARC PELS SERVEIS DE REDACCIÓ DELS DOCUMENTS ECONÒMICS VINCULATS AL PLANEJAMENT I LA GESTIÓ URBANÍSTICA (2 LOTS)

ÀREA DE POLÍTiques URBANÍSTIQUES I ESPAIS NATURALS

Exp. 901386/23

Índex

1. Objecte del plec.....	2
2. Descripció de la prestació de serveis a efectuar	2
2.1. Introducció	2
2.2. Objectiu	2
2.3. Abast i contingut de la prestació.....	3
2.3.1. LOT 1. Valoracions de finques i bens immobles.....	3
2.3.2. LOT 2. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica.....	3
3. Execució del contracte	5
3.1. Fases de desenvolupament i terminis d'execució.....	5
3.2. Format de lliurament	6
3.3. Control i seguiment.....	6



1. Objecte del plec

El present Plec de prescripcions tècniques té com a objecte descriure els treballs a desenvolupar i definir les condicions, necessitats, directrius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la realització dels treballs que s'encarreguin a partir d'aquest acord marc, així com concretar els documents en la realització dels quals haurà d'intervenir l'adjudicatari de l'encàrrec perquè el seu contingut, un cop quedi garantida i assegurada la seva qualitat, coherència i homogeneïtat, pugui ser rebut i acceptat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (d'ara endavant AMB).

2. Descripció de la prestació de serveis a efectuar

2.1. Introducció

L'AMB té competències en matèria d'urbanisme, transport i mobilitat, infraestructures d'interès metropolità, desenvolupament econòmic i social, i cohesió social i territorial, d'acord amb l'article 14 de la Llei 31/2010, de 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Així mateix, l'AMB exerceix, entre d'altres, la funció de cooperar i donar assistència tècnica, jurídica i econòmica als municipis en matèria de planificació territorial i urbanística, d'acord amb l'article 36 de la mateixa llei.

Com a suport a aquesta funció, és necessari disposar de l'assessorament i l'assistència tècnica en l'elaboració de la documentació econòmica i financera vinculada al planejament i la gestió urbanística, d'acord amb el que estableix la legislació en matèria urbanística i sectorial.

2.2. Objectiu

El present expedient té per objecte la contractació dels treballs relatius a consultoria i assistència tècnica a la redacció de la documentació de caràcter econòmic i financer necessària per acompanyar el documents de planejament urbanístic que elabora l'AMB així com per donar suport als processos de gestió urbanística que també dur a terme l'AMB.

Aquest objectiu es concreta en el desenvolupament de les següents aspectes, cadascun dels quals conforma un lot:

LOT 1. Valoracions de finques i bens immobles

LOT 2. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica de les operacions urbanístiques.

La definició de les tasques recollides en aquest plec i que es desenvolupen a la clàusula 2.3, pretenen ser una guia que intenta ser el més fidel possible a allò que demana la legislació actual, aspecte que, en cas de dubte, vindrà determinat per allò que estableixi l'òrgan competent en els seus informes preceptius i vinculants.



2.3. Abast i contingut de la prestació

El desenvolupament d'aquesta prestació es divideix en dos lots diferenciats. Cada contracte basat indicarà a quin lot pertany l'objecte principal del contracte, en base als aspectes que s'indiquen per cada lot en els següents apartats.

2.3.1. LOT 1. Valoracions de finques i bens immobles

L'adjudicatari elaborarà els informes de valoració de les finques i bens immobles que determini l'AMB, l'objecte dels quals serà establir valors orientatius a efectes d'una possible expropiació o estudi d'alternatives en terrenys en qualsevol situació bàsica de sòl, considerant, si s'escau, les edificacions que estiguin construïdes, així com la compensació per finalització o trasllat de l'activitat, en cas de que n'hi hagi.

La valoració es durà a terme d'acord amb les determinacions del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR), i el reglament que la desenvolupa, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RLS).

2.3.2. LOT 2. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica.

L'adjudicatari analitzarà i justificarà la viabilitat econòmica i financera de les propostes urbanístiques que determini l'AMB i informarà sobre l'afectació que les propostes tinguin envers la sostenibilitat econòmica de les administracions públiques.

El contingut mínim dels treballs relatius a aquest aspecte és el següent:

1. Determinar la viabilitat econòmica i financera de les operacions urbanístiques que proposi la figura de planejament que determini l'AMB.

De manera no exhaustiva, els aspectes a considerar seran:

- L'elaboració d'un estudi de mercat que estableixi:
 - o Els valors de mercat dels diferents usos immobiliaris: habitatges plurifamiliars lliures, locals comercials, activitats econòmiques terciàries i naus industrials, equipaments, etc.
 - o Els valors unitaris de sòl de parcel·les d'ús industrial i de parcel·les d'ús d'habitatges unifamiliars.



- L'establiment d'altres magnituds relacionades amb els costos de transformació del sòl
 - o Costos d'urbanització d'espais lliures, vialitat i infraestructures de serveis.
 - o Indemnització de les edificacions en funció dels usos, tipologia i antiguitat
 - o Indemnització de les activitats
 - o Costos de reallotjament.

Les metodologies a emprar hauran de tenir en compte el temps que requereix el cicle complert de la tramitació dels instruments de planejament fins a la posta en el mercat dels productes finals acabats (sòl urbanitzat o producte edificat) així com els beneficis de planejament.

La tasca de determinar la viabilitat de les propostes urbanístiques inclou la iteració necessària i suficient amb l'equip de redacció del pla per:

- o iterar/modular/replantejar totes aquelles propostes que, tenint en compte els paràmetres urbanístics resultants de la proposta urbana, resultin ser no viables econòmicament,
- o definir en quins diferents sectors de planejament, i unitats d'actuació aïllada, si s'escau, cal subdividir i programar els diferents projectes que ho requereixin, degut a la seva complexitat i abast, i
- o avaluar, si s'escau, quines propostes d'infraestructures es poden imputar com a càrrega en els sectors de planejament avaluats i que resultin ser viables econòmicament.

En el cas de modificacions de planejament general, aquesta tasca pot incloure l'estudi de comparació de l'avaluació econòmica entre el planejament vigent i dues alternatives de propostes de modificació del pla.

2. Informe de la sostenibilitat econòmica del pressupost públic en relació a totes les actuacions previstes pel pla.

L'adjudicatari analitzarà les principals magnituds econòmiques i financeres de la hisenda pública de l'administració, a partir de les liquidacions dels darrers deu anys i, en base als resultats obtinguts es redactarà l'informe final sobre la ponderació de l'impacte del pla en la hisenda pública.

Caldrà preveure l'impacte tant en les operacions corrents i en les figures tributàries, així com en les operacions de capital, les inversions i l'endeutament.

S'inclourà la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.



En tot cas, aquests treballs donaran resposta als requeriments del text refós de la Llei 1/2010 d'urbanisme en general, i, de manera particular, a l'article 96 que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Aquestes disposicions, pel que fa als estudis econòmics, estan detallades a l'article 59, i son:

- *L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar*
- *l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

D'altra banda el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

Així mateix, en aquest aspecte s'inclou l'elaboració de la separata prevista a l'article 99.1.c del text refós de la Llei 1/2010 d'Urbanisme, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, en el cas que l'operació urbanística analitzada compleixi els criteris de necessitat que el mateix article estableix.

3. Execució del contracte

3.1. Fases de desenvolupament i terminis d'execució

LOT 1. Valoració de finques i bens immobles

Les tasques d'elaboració dels informes de valoració de les finques i bens immobles es realitzaran en una única fase. Tanmateix, serà el plec de condicions tècniques particular de cada contracte basat qui establirà un termini màxim d'execució del contracte.

LOT 2. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

Les tasques de consultoria i redacció de la documentació econòmica i financera dels plans urbanístics es desenvoluparan en diferents fases, que hauran de ser congruents amb la redacció i tramitació de l'instrument urbanístic.

FASE 1. AVANÇ DE PLANEJAMENT: Consultoria i redacció de la documentació econòmica i financera a integrar en el document urbanístic d'avanç de planejament.

FASE 2. APROVACIÓ INICIAL: Consultoria i redacció de la documentació econòmica i financera a integrar en el document urbanístic per a la seva aprovació inicial.

FASE 3. DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA: Consultoria i redacció de la documentació



econòmica i financera a integrar en el document urbanístic per a l'obtenció de la Declaració Ambiental Estratègica.

FASE 4. APROVACIÓ PROVISIONAL: Consultoria i redacció de la documentació econòmica i financera a integrar en el document urbanístic per a la seva aprovació provisional.

FASE 5. APROVACIÓ DEFINITIVA: Consultoria fins l'assoliment de l'aprovació definitiva de l'instrument urbanístic per l'òrgan administratiu competent.

Serà el plec de condicions tècniques particular de cada contracte basat qui concretarà si tenen sentit totes aquestes fases o només algunes d'elles.

Tanmateix, serà el plec de condicions tècniques particular de cada contracte basat qui establirà un termini màxim d'execució del contracte i uns terminis parcials en base a les fases explicitades en aquesta clàusula.

Els terminis parcials establerts a les fases de desenvolupament de la prestació no inclouran la previsió del temps necessari per a la revisió del lliurament per a cadascuna de les fases per part de l'AMB. Tampoc per a les correccions a càrrec de l'equip redactor derivades de les revisions, ni la posterior verificació pel responsable del contracte a l'objecte de la realització del lliurament definitiu de la fase.

3.2. Format de lliurament

Tots els documents es lliuraran en format EDITABLE. També es lliuraran a l'AMB totes les bases de dades o fulls de càlcul en format editable que s'hagin emprat per elaborar el treball (sigui ACCES, EXCEL o algun altre format lliure tipus CSV). Aquests documents hauran d'anar acompanyats amb les respectives metadades, sobretot aquelles necessàries per interpretar correctament els camps de les bases de dades o les caselles dels fulls de càlcul.

3.3. Control i seguiment

Per tal de poder fer un control i seguiment de les tasques dutes a terme per l'adjudicatari, compliment de terminis, fases d'execució, documentació lliurada, etc., el responsable del contracte per part de l'AMB podrà, en qualsevol moment, demanar a l'adjudicatari un informe on s'indiqui:

- Els recursos destinats a l'execució dels treballs així com les modificacions en els mitjans humans i materials específics posats a disposició del projecte. L'empresa adjudicatària comunicarà anticipadament substitucions de persones indicant la seva antiguitat a l'empresa, i si compleixen els requisits mínims establerts.
- Les reunions de seguiment mantingudes entre el responsable del contracte per part de l'AMB i l'equip de l'adjudicatari. Inclourà les actes de les reunions de seguiment que fins

a la data s'hagin dut a terme, que seran redactades per l'adjudicatari i validades per l'AMB.

- L'assessorament tècnic, o altres tasques de suport, que hagin prestat persones de l'adjudicatari no adscrites al projecte.
- Les incidències que hagin tingut lloc en l'execució dels treballs.
- Una valoració de l'avanç dels treballs, nivell de qualitat, etc.

