



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ



PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES

FORMULACIÓ I DISSENY, EN TERMES ECONÒMICS, DE LA
METODOLOGIA DE CàLCUL DEL VALOR TIPUS METROPOLITÀ DEL PLA
DIRECTOR URBANÍSTIC METROPOLITÀ

EXPEDIENT: 20-2025

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
2. OBJECTE	3
3. DURACIÓ.....	3
4. EQUIP DE TREBALL I MITJANS MATERIALS	4
4.1. Equip de treball	4
4.2. Mitjans materials	4
5. ABAST DELS TREBALLS A REALITZAR.....	4
5.1.1. ELS TREBALLS A REALITZAR.....	4
5.1.2. METODOLOGIA I PLA DE TREBALL.....	5
6. SEGUIMENT I CONTROL	5
7. SUBCONTRACTACIÓ.....	6
8. CONFIDENCIALITAT	6
9. PREU DE LICITACIÓ	6

1. INTRODUCCIÓ

El dia 21 de març de 2023 el Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió extraordinària celebrada el 21 de març de 2023, va aprovar inicialment el Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM).

L'article 353 del Títol X de les Normes Urbanístiques del PDUM (Definició de criteris per a les transferències de sostre) va establir els objectius per a les transferències de sostre edificable en tres finalitats concretes: 1) Finançar infraestructures, estructures, sistemes, habitatge de protecció pública i operacions de rehabilitació urbana, com a mecanismes de solidaritat metropolitana en l'execució dels objectius del PDUM, 2) Adquirir sòl per a infraestructures, estructures i sistemes mitjançant sostre edificable, i 3) Transferir sostre entre diversos àmbits, sempre que no incrementin l'edificabilitat global del territori de l'àrea metropolitana ni redueixin la superfície i la funcionalitat dels sòls destinats pel planejament a espais lliures i equipaments, amb la finalitat de preservar el patrimoni de sòl edificable públic.

Entre d'altres conceptes, a l'article 355 de les NNUU del PDUM es defineixen tot un conjunt de conceptes als efectes de poder aplicar les transferències de sostre (Àrea de repartiment, Àrea d'aplicació, Valor tipus metropolità (VTM), Valor subjectiu, Costos de transformació, Àmbit espacial homogeni, Àmbit d'origen, Àmbit de destinació, sostre edificable destinat a finançar infraestructures, estructures, sistemes i habitatge de promoció pública, sostre edificable per transferir i sostre edificable transferit).

Pel que fa al Valor Tipus Metropolità (VTM), l'article 356.1 de les NNUU del PDUM va determinar que l'AMB hauria d'aprovar una ordenança per tal de fixar la metodologia per al seu càlcul, així com la periodicitat de revisió i mètode per acreditar els costos de transformació.

Barcelona Regional ha estat treballant i recolzant a l'AMB amb l'aprovació del PDUM durant els últims anys i arrel de l'aprovació del dia 21 de març de 2023 es necessita establir la metodologia del càlcul del VTM. Per aquest motiu Barcelona Regional necessita contractar una empresa especialitzada per realitzar aquest tipus d'estudi que desenvolupi la metodologia de càlcul del VTM i que respongui als requisits que s'exposen a continuació.

2. OBJECTE

L'objecte de la contractació és la formulació i disseny, en termes econòmics, de la metodologia de càlcul del VTM necessari per a calcular les finalitats concretades en l'article 353.a i 353.b de les NNUU del PDUM aprovat inicialment el dia 21 de març de 2023, i suport als serveis tècnics del PDU en aquest contingut específic.

3. DURACIÓ

El termini d'execució del contracte ve fixat als **Apartats C i D** del Quadre de Característiques i a la Clàusula 4 del Plec de Condicions Particulars.

4. EQUIP DE TREBALL I MITJANS MATERIALS

L'equip de treball ha de reunir les característiques necessàries per desenvolupar el contingut dels treballs d'acord amb els requisits establerts per Barcelona Regional i que permeti formular i dissenyar la metodologia de càlcul del VTM. Es demana, a més d'experiència acreditada en els últims 10 anys en estudis de viabilitat econòmica d'instruments de planejament general, que l'equip de treball pugui acreditar experiència en assessorament i anàlisi econòmica en processos de gestió urbanística, i en la redacció de guies metodològiques d'avaluació econòmica i financera de planejament urbanístic.

4.1. Equip de treball

Serà necessari comptar amb un equip amb perfils professionals relacionats amb l'encàrrec, on l'equip i/o el responsable hauran d'acreditar haver realitzat estudis de viabilitat econòmica i assessorament econòmic d'instruments de planejament general al llarg dels últims 5 anys i hauran d'acreditar autoria de documents d'avaluació econòmica i financera de Plans d'Ordenació Urbanística Municipal de municipis de més de 50.000 habitants, de documents d'avaluació econòmica i financera de Plans Directors d'ús predominant Activitat Econòmica, de càlcul dels coeficients d'homogeneïtzació de Projectes de Reparcel·lació en municipis de més de 50.000 habitants i de guies metodològiques d'avaluació econòmica i financera de planejament urbanístic encarregades per institucions públiques i/o administracions públiques.

Com a mínim, la persona responsable de l'equip redactor haurà de disposar de la titulació superior en economia o empresarials, ADE o titulació que habiliti legalment per al desenvolupament de les funcions objecte del contracte, així com un MBA o equivalent relacionat amb l'objecte del contracte.

4.2. Mitjans materials

En relació amb els programes i equips informàtics, altres equips o qualsevol material necessari per a desenvolupar els diferents treballs, l'empresa se'n farà responsable i Barcelona Regional no cedirà cap mitjà material.

Es consideren incloses totes les despeses derivades de l'execució del servei, despeses de viatge, dietes, etc.

5. ABAST DELS TREBALLS A REALITZAR

5.1. Els treballs a realitzar

El treball s'estructurarà en 4 parts:

- Identificació i selecció justificada dels àmbits de referència per calcular el VTM en base al tipus d'actuacions previstes al PDUM.
- Definició de la metodologia de càlcul del VTM.
- Assaig i test del funcionament del VTM en el marc del PDU.
- Coordinació entre la viabilitat econòmica del PDUM i els criteris de càlcul del VTM.

5.2. Pla de treball

L'objectiu principal del treball és la formulació i disseny d'una metodologia pel càlcul del Valor Tipus Metropolità. Pel pla de treball s'hauran d'anar assolint, fase a fase, les diferents parts en que s'estructura el treball.

- 1a fase. Identificació i selecció justificada dels àmbits de referència per calcular el VTM en base al tipus d'actuacions previstes al PDUM.

Als efectes del disseny dels criteris de càlcul del VTM cal definir i acotar, prèviament, els dos àmbits territorials inclosos a les NNUU del PDUM que acoten el territori en el que serà d'aplicació del VTM: l'Àrea de repartiment i l'Àrea d'aplicació. La primera àrea (Àrea de repartiment) fa referència al conjunt d'àmbits dels que es desprèn la mitjana del que la normativa urbanística del PDUM identifica com a mitjana del rendiment econòmic de l'ordenació i que equival al VTM. La segona àrea (Àrea d'aplicació) fa referència als àmbits de les ATIM, sectors urbanitzable i altres actuacions de transformació urbanística que s'incloguin al PDUM i que es decideixi entrin en el mecanisme de transferència de sostre i solidaritat metropolitana.

- 2a fase. Definició de la metodologia de càlcul del VTM.

Per a la definició i metodologia de càlcul del VTM l'adjudicatari partirà dels conceptes per a l'aplicació dels criteris establerts al Títol X de les NNUU del PDUM però, en cap cas, estarà subjecte als mateixos i podrà modificar, esmenar i suggerir canvis en l'aproximació del càlcul en termes de concepte, criteri, mètode i seguretat jurídica.

- 3a fase. Assaig i test del funcionament del VTM en el marc del PDU.

La metodologia, com a definició teòrica, cal testar-la i assajar-la amb casos pràctics per avaluar el seu grau d'eficàcia, d'eficiència i de racionalitat econòmica i urbanística. La proposta de serveis haurà d'incloure l'assaig del funcionament del VTM en el marc del PDU abans del tancament de l'informe definitiu del document de criteris de càlcul del VTM.

- 4a fase. Coordinació entre la viabilitat econòmica del PDUM i els criteris de càlcul del VTM.

El PDUM inclou el document de bases tècniques i econòmiques, document que inclou l'estudi econòmic i financer de les actuacions de transformació urbanística d'interès metropolità (ATIM) amb determinacions d'ordenació suficients per a poder analitzar la seva viabilitat econòmica i financera. En concret, el PDUM aprovat inicialment avalua la viabilitat econòmica i financera mitjançant un mètode d'anàlisi i caldrà que el treball analitzi la coincidència amb els criteris de càlcul del VTM de la present proposta de serveis, que en cas de no donar-se s'haurà de justificar i argumentar.

6. SEGUIMENT I CONTROL

Barcelona Regional establirà els criteris i línies d'actuació en relació amb el servei, per tal de garantir que es compleix conforme plects. L'empresa adjudicatària designarà a un interlocutor per coordinar-se amb Barcelona Regional, o la persona que aquesta designi, per a qualsevol aspecte relacionat amb el contracte.

Al llarg del servei es duran a terme reunions de seguiment i l'empresa adjudicatària estarà obligada a facilitar tota aquella informació que pugui ser rellevant per la prestació del servei. Barcelona Regional es reserva la potestat de realitzar controls aleatoris per tal de verificar que la informació facilitada per l'adjudicatària és veraç. Aquests controls poden consistir en la revisió de la documentació facilitada o informació tramesa pels propis treballadors/es de Barcelona Regional.

L'empresa adjudicatària es compromet a complir en tot moment amb la normativa legal aplicable i adequar la seva actuació a les exigències professional i de bona conducta exigibles per la naturalesa del servei.

7. SUBCONTRACTACIÓ

L'empresa adjudicatària podrà subcontractar part del servei a tercers sempre que prèviament s'informi per escrit a Barcelona Regional del subcontracte a celebrar, amb indicació expressa de les parts del contracte i imports a realitzar per el subcontractista i la raó social o perfil professional, amb expressa indicació de la seva solvència tècnica i professional.

No es podrà subcontractar l'execució parcial del contracte amb persones inhabilitades per contractar d'acord amb l'ordenament jurídic, o que no tinguin la solvència tècnica necessària.

L'empresa adjudicatària assumirà tota la responsabilitat de l'execució del contracte enfront Barcelona Regional conforme als plecs, i els subcontractistes restaran obligats únicament respecte a l'empresa adjudicatària.

8. CONFIDENCIALITAT

L'empresa licitadora i adjudicatària es comprometen a mantenir l'estricta confidencialitat de qualsevol informació obtinguda sobre Barcelona Regional com a conseqüència del present document.

L'empresa contractada està obligada a complir el que estableix la Llei Orgànica 3/2018 de 5 de desembre de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals (LOPD) en relació amb les dades personals a les quals es tingui accés durant la vigència del contracte.

Les dades a les quals es tingui accés per la prestació de serveis derivats d'aquest contracte són propietat de Barcelona Regional i calen ser tractades de forma que es garanteixi la seva confidencialitat, integritat i disponibilitat, no poden ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitjà o suport, ni entregades a terceres persones, sense la prèvia autorització escrita de Barcelona Regional.

9. PREU DE LICITACIÓ

El preu de referència per a l'execució de la totalitat dels treballs és de 36.000 € (IVA exclòs). El pagament es farà un 50% a l'entrega del treball de la primera fase, i el 50% restant a l'entrega de l'estudi definitiu, que s'abonarà un cop s'hagin presentat els informes de cada fase i aquests hagin estat validats per Barcelona Regional.

Barcelona, a 11 de març de 2025

Elia Hernando
Directora de Coordinació Tècnica i Gestió