



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques QUE HAN DE REGIR EL CONTRACTE NEGOCIAT SENSE PUBLICITAT PER L'ADJUDICACIÓ DEL GUANYADOR DEL CONCURS DE PROJECTES PEL CONTRACTE DE SERVEI DE REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT DE LA MARIOLA DE LLEIDA**

## **1. OBJECTE DEL CONTRACTE:**

Aquest document estableix les prescripcions tècniques que han de regir el contracte derivat del concurs de projectes, en els termes prevists en l'article 168. d) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), atès que el contracte de servei per la redacció del Pla de Millora Urbana de la Mariola és conseqüència d'un concurs de projectes.

L'objecte del contracte és la prestació dels serveis necessaris per al desenvolupament del projecte guanyador del concurs de projectes pel contracte de servei de redacció del Pla de Millora Urbana de l'àmbit de la Mariola de Lleida, comprès entre els carrers Mart, Mariola, Júpiter i Cardenal Cisneros.

Per decret d'alcaldia de data 19 de març de 2025, s'ha resolt designar guanyador del concurs a l'empresa Paisaje Transversal SL, per ser la proposta satisfactòria en relació amb el planejament, l'ordenació, espai públic i paisatgisme, la sostenibilitat mediambiental, la intervenció social i el programa de treball, metodologia i viabilitat econòmica per tal de determinar l'actuació urbanística i social de l'àmbit de la Mariola.

## **2. CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE:**

2.1 Descripció del Projecte: Especificació detallada del projecte guanyador, incloent-hi objectius, abast i resultats esperats.

Es proposa una regeneració integral del barri que combina la millora de l'espai públic amb la rehabilitació dels habitatges, l'activació del comerç i les plantes baixes, i la diversificació demogràfica sense caure en la gentrificació. L'objectiu és transformar tant l'espai físic com la percepció estigmatitzada del barri i la seva comunitat, mitjançant un projecte innovador i exemplar que integra àmbits urbanístics, residencials, socials i ambientals. En concret:

### **1. ESTRATÈGIA DE CONJUNT**

#### **Rehabilitar els habitatges existents**

Els edificis existents es renoven en façanes i instal·lacions per complir normativa d'habitabilitat i accessibilitat. La seva superfície s'amplia i se'ls dota d'un nou sistema d'accés amb ascensor.

#### **Dinamitzar les plantes baixes i l'espai públic**

Nous usos a les plantes baixes vinculades a equipaments i comerç. Es garanteix la privacitat a l'habitatge en planta baixa. Nous accessos a habitatges a través d'espais privatis comunitaris.

#### **Re-edificar els buits urbans**

Redisseny de l'espai públic de qualitat per dinamitzar el barri, amb increment d'espai verd i superfície permeable.

#### **Nous agents**





## Ajuntament de Lleida

Incorporar nous agents vinculats amb l'habitatge assequible (Incasòl), i models alternatius residencials (cooperatives, Universitat).

*Proposta presentada pel guanyador del concurs de projectes com panell annex nº 1.*

### 2. SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Sostenibilitat espai públic:

#### **Millora de la permeabilitat de les zones verdes**

L'estratègia d'urbanització fa servir paviments permeables i semipermeables, així com sistemes de drenatge sostenible per afavorir la infiltració i la resiliència climàtica.

#### **Reaprofitament d'aigua i generació d'energia**

Els paviments permeables es complementen amb sistemes de drenatge sostenible per reaprofitar les aigües de pluja.

#### **Parcs veïnals com a espai de trobada**

Es planteja una doble estratègia: espais oberts comunitaris privatis, mantinguts per les noves juntes de veïnes, i espais oberts públics, vinculats als grups de blocs.

Sostenibilitat habitatges:

#### **1. Desmuntatge elements existents. façana.**

No demolició com a primera estratègia primària de no generació de residus. Es retiren afegits a la façana (antenes, extraccions, etc).

#### **2. Aïllar les façanes**

Sistema passiu d'eficiència energètica incrementant la inèrcia tèrmica i reduint la necessitat de sistemes energètics actius. Sistema SATE o similar. Canvi a fusteries eficients.

#### **3. Increment de la superfície interior dels habitatges**

Un nou element autoportant permet complir la normativa d'habitabilitat. S'afegeix nou rebedor, cuina i lavabo, així com noves instal·lacions elèctriques, d'aigua, sanitàries i Serveis.

#### **4. Passeres d'accés i voladus a sud**

Nous ascensors permet complir normativa accessibilitat. Els voladus protegeixen de la radiació solar a l'estiu.

#### **5. Instal·lacions fotovoltaïques a coberta**

Captació solar a coberta per estalvi en la factura elèctrica.

*Proposta presentada pel guanyador del concurs de projectes com panell annex nº2.*

### 3. SOSTENIBILITAT SOCIAL

#### **Regularització habitacional i foment de la diversitat social**

A més de mantenir perfils existents, l'estratègia social passa per regularitzar la situació habitacional de perfils vulnerables i alhora atreure nous sectors de població a partir de les intervencions en habitatges i espai públic per afavorir la interrelació i la integració social.

#### **Impuls de la constitució de les comunitats de veïns**

Per impulsar els projectes de rehabilitació dels blocs serà imprescindible fer un treball intens d'impuls i suport a la conformació de comunitats de veïns i propietaris.



### **Dignificar l'àmbit i integrar socioespacialment el barri**

La Mariola és una zona molt estigmatitzada del municipi. La proposta busca dignificar l'àmbit perquè sigui valorat tant per la població que hi viu actualment com per la població del municipi de Lleida.

*Proposta presentada pel guanyador del concurs de projectes com panell annex nº3.*

## **4. METODOLOGIA**

### **Viabilitat Econòmica**

#### **Fases:**

- a. Definició
- b. Participació
- c. redacció PMU
- d. implementació

*Proposta presentada pel guanyador del concurs de projectes com panell annex nº4.*

2.2 L'objecte del procediment negociat es basarà en els terminis per la presentació de la proposta prevists en l'apartat 3.1 del present informe.

**Sempre i quan es doni compliment en la proposta que es presenti en el procediment negociat sense publicitat als compromisos assumits pel guanyador del concurs de projectes:**

- La proposta haurà de respectar la superfície de sostre residencial establerta, sense que en cap cas es pugui incrementar aquesta superfície.
- La proposta s'adaptarà als objectius municipals, assegurant una solució viable i sostenible per a la transformació de l'entorn.
- En el marc del desenvolupament de la redacció del PMU, el adjudicatari es compromet a buscar solucions alternatives per a la millor adequació tant als objectius municipals com a les necessitats del barri i per garantir una coherència amb el model urbà proposa.
- La definició del model de gestió s'haurà d'abordar en fases posteriors, a mesura que es concreti el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i es disposi de més informació sobre la viabilitat econòmica i jurídica de cada alternativa.

## **3. CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE:**

### **3.1 TERMINIS:**

La durada del contracte és de 18 mesos

Tenint en compte els següents implicacions:

- a) **4 mesos** per la presentació del document previ.
- b) **3 mesos** més per la presentació de la documentació per l'aprovació inicial
- c) **2 mesos** més per la presentació del text refós a comptar des de la recepció de tots els informes sectorials.



## Ajuntament de Lleida

### 4.2 Relació documentació per presentar:

S'haurà de efectuar la preparació de tots els documents necessaris per la tramitació i aprovació del Pla de Millora Urbana de la Mariola, és a dir la documentació tècnica i jurídica que, en concret haurà de constar:

- a) Memòria descriptiva i justificativa de l'actuació proposada
- b) Diagnosi tècnica i social de l'estat actual
- c) Justificació urbanística i tècnica de l'actuació proposada
- d) Gestió urbanística
- e) Pla d'etapes
- f) Estudi de viabilitat econòmica
- g) Sostenibilitat econòmica
- h) Estratègia d'intervenció social
- i) Estudi de l'Avaluació de Mobilitat generada
- j) Memòria social
- k) Annex de la urbanització bàsica de la proposta
- l) Plànols d'informació i proposta

### 4. OBLIGACIONS DEL PRESTADOR DEL SERVEI:

Serà obligació del prestador del servei l'adscripció de mitjans determinada en el concurs de projectes. I en concret, com a mínim, dels següents:

- a) Un/a arquitecte/a
- b) Un economista
- c) Un tècnic/a especialista en l'àmbit mediambiental
- d) Un/a tècnic/a en l'àmbit de la intervenció social

Serà a compte de l'empresa adjudicatària tot el personal, material, vehicles per desplaçaments propis per fer l'estudi previ, equips informàtics o qualsevol altre element necessari per complir amb la totalitat del contracte. Això inclou també els espais de treball.

Les inexactituds operatives d'aquest PPTP, o les descripcions dels detalls que siguin indispensables per a portar a terme correctament els treballs objecte d'aquest servei, no exigeixen al prestador del servei de l'execució dels mateixos, que s'hauran de realitzar segons el bon ofici i costum dels treballs i que hauran d'obtenir en tot moment el vistiplau dels òrgans de l'Ajuntament.

El prestador del servei podrà organitzar les feines necessàries per a l'execució del contracte, sense necessitat d'instruccions prèvies de l'Ajuntament, sempre i quan s'informi periòdicament a aquest, es compleixin els terminis, la petició d'informació municipal i la qualitat suficient establerts en els plecs.



## **Ajuntament de Lleida**

El prestador del servei haurà de disposar d'una organització tècnica, econòmica i de personal adequada per executar amb eficàcia la prestació objecte del contracte.

Haurà de garantir la coordinació adequada per canalitzar totes les relacions derivades d'aquest contracte: també haurà de comunicar per escrit al Departament de Planejament i Gestió qualsevol incidència que pugui lesionar, perjudicar o entorpir l'objecte del contracte.

La Cap del Servei d'Urbanisme.

Lleida, a data de la signatura electrònica.