

Plec de prescripcions tècniques que han de regir el contracte de serveis per la redacció de la Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran vigents i executives al municipi de Vielha e Mijaran (NNSS.VA) per a la transformació de locals comercials i hotels situats fora dels eixos comercials, altres espais i el sostre no materialitzat, en finques que han esgotat la densitat màxima permesa, en habitatge protegit.

1. Objecte i necessitat del contracte

L'objecte l'encàrrec el constitueix la redacció dels treballs de modificació puntual de les NNSS.VA per a la incorporació en el planejament urbanístic de la possibilitat de generar nou habitatge amb protecció oficial per mitjà del destí a aquesta finalitat, de locals comercials i hotels situats fora dels eixos comercials, així com del sostre no materialitzat en finques que han esgotat la densitat màxima permesa.

2. Tipologia contractual

Contracte de serveis. Segons el Reglament de la CE núm. 213/2008 de la Comissió Europea, de 28 de novembre de 2007, el contracte d'aquesta licitació tindrà el CPV següent:

- CPV 71200000-0 Serveis d'arquitectura i serveis connexes.

3. Lots

No es preveu la divisió en lots, en tant que l'objecte del contracte no pot ésser dividit als efectes de garantir la integritat de l'encàrrec professional i l'estudi íntegre de les diverses circumstàncies i situacions urbanístiques que es deriven de l'encàrrec objecte del contracte.

4. Prescripcions tècniques particulars

4.1. Descripció de la prestació de serveis

El treball consisteix en la prestació del servei de redacció de la modificació puntual de les NNSS.VA que resulti tècnicament i jurídicament procedent per tal de poder dur a terme l'objecte abans definit.

La modificació inclou la redacció d'un estudi de l'estat del mercat de l'habitatge del municipi i l'avaluació de les necessitats d'habitatge amb protecció oficial als efectes de dimensionar l'àmbit d'aplicació de la modificació, la seva conveniència i les seves incidències potencials sobre el mercat, així com l'avaluació de la incidència dels Habitatges d'ús turístic sobre el mercat de l'habitatge a Vielha i la determinació del volum màxim a incloure al planejament així com la determinació de les zones on correspon la seva limitació, si és el cas.

La modificació inclou la redacció d'un estudi del teixit comercial al municipi, la detecció dels eixos comercials i l'avaluació de la seva dinàmica, suficiència així com l'avaluació dels eixos o zones en les que cal preservar el manteniment de l'ús comercial i en conseqüència, excloure'ls de la possibilitat de canvi d'ús a habitatge amb protecció oficial.

En tot cas, el document que es redacti requerirà de tota la documentació necessària per a la seva tramitació fins a l'aprovació definitiva i llur posterior executivitat, conforme el que disposen els articles 57 i correlatius, articles 58, 85, 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, "TRLUC") i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLUC). En especial, caldrà donar compliment als requeriments preceptuats a l'article 97 del DL 1/2010



Plec de prescripcions tècniques que han de regir el contracte de serveis per la redacció de la Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran vigents i executives al municipi de Vielha e Mijaran (NNSS.VA) per a la transformació de locals comercials i hotels situats fora dels eixos comercials, altres espais i el sostre no materialitzat, en finques que han esgotat la densitat màxima permesa, en habitatge protegit.

als efectes de garantir la plena justificació de la necessitat de la proposta atenent els criteris d'oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Igualment caldrà que la proposta s'ajusti a les exigències contingudes a la normativa sectorial en matèria d'habitatge, i la normativa sectorial relativa al comerç, interpretant i aplicant en conseqüència les seves determinacions en lògica coherència amb les conclusions i dels estudis d'habitatge i comerç abans referits.

La proposta també haurà de permetre adequar el planejament als criteris, objectius i determinacions del DL 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

L'objecte de l'encàrrec constitueix una única unitat funcional i per aquest motiu no es subdivideix en lots.

4.2. Equip professional.

L'equip redactor haurà de ser format per un equip pluridisciplinar, de caire jurídic i tècnic i haurà d'estar integrat, com a mínim, per:

- 1 advocat/ada especialista en dret urbanístic.
- 1 arquitecte/ta superior especialista en urbanisme.

Addicionalment, l'equip redactor podrà incorporar, en qualitat de membres integrants o com a assessors, altres professionals experts en el camp de l'urbanisme de caràcter econòmic i sociològic, així com en polítiques d'habitatge o altres que tinguin encaix en l'objecte del contracte i que permetin garantir una millor qualitat del resultat de l'encàrrec.

Els licitadors designaran en la seva oferta els integrants de l'equip tècnic redactor i determinaran quin d'ells és el Director/a de l'equip i serà qui haurà de signar la documentació integrant de la Modificació Puntual de planejament, el document podrà ser signat, a més, per la resta d'integrants de l'equip.

Addicionalment, el licitador haurà d'acreditar la solvència tècnica i professional pels mitjans següents:

- Certificats d'haver redactat, com a mínim i en els darrers cinc (5) anys (a comptar des de la data de publicació al DOGC), dues (2) modificacions puntuals de planejament urbanístic general en municipis de la comunitat autònoma de Catalunya, aprovades definitivament i executives (és a dir, publicats els acords d'aprovació definitiva i les corresponents normes urbanístiques del planejament general), amb un pressupost de contracte equivalent al 80% o superior al valor estimat de la present licitació.

Cal recordar que l'article 90, apartat 1.a, de la Llei 9/2017, preveu que la solvència tècnica es pugui acreditar amb certificats de bona execució com a màxim els tres últims anys, excepte quan sigui necessari per garantir un nivell adequat de competència es podria demanar per més de 3 anys. Per aquest darrer motiu, es proposa que la solvència tècnica s'acrediti amb certificats en els darrers 5 anys per garantir un adequat nivell de competència.



Plec de prescripcions tècniques que han de regir el contracte de serveis per la redacció de la Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran vigents i executives al municipi de Vielha e Mijaran (NNSS.VA) per a la transformació de locals comercials i hotels situats fora dels eixos comercials, altres espais i el sostre no materialitzat, en finques que han esgotat la densitat màxima permesa, en habitatge protegit.

A més, la solvència en relació al requeriment que les modificacions corresponguin a municipis de la Comunitat Autònoma de Catalunya pretén garantir coneixements suficients de les especificitats de la legislació autonòmica.

4.3. Característiques de la modificació de les NNSS.VA.

L'àmbit de la modificació de les NNSS.VA consisteix en les zones urbanes del municipi de Vielha e Mijaran.

La modificació avaluarà les condicions i àmbits on és adequada en base als estudis d'habitatge i comerç.

La modificació concretarà i avaluarà la possibilitat de canvi d'ús dels usos comercials i hotelers i/o el destí de la resta de sostre edificable a habitatge amb protecció oficial:

- En finques emplaçades en zones on l'habitatge és admès a totes les plantes.
- En finques emplaçades zones on no s'admet l'habitatge en planta baixa.
- En finques on no s'admet l'ús d'habitatge.
- En finques en situació de volum disconforme amb ús hotelier.

La modificació avaluarà, a més, la necessitat d'establir un llindar màxim d'habitatges d'ús turístic per sota del taxat pel DL 3/2023 en aplicació de les determinacions d'aquest, així com la necessitat d'ajustar la regulació urbanística d'aquest ús en base a l'impacte d'aquest sobre el mercat de l'habitatge.

4.4. Documentació tècnica objecte d'elaboració.

L'objecte de la prestació inclourà la documentació necessària a raó de la seva finalitat i, com a mínim, els següents documents:

1. Memòria informativa, memòria d'ordenació, plànols a escala adequada, normes urbanístiques, estudi de la situació del mercat de l'habitatge a Vielha e Mijaran (incloent l'estudi de l'impacte dels Habitatges d'ús turístic), estudi de la dinàmica comercial de Vielha e Mijaran i els eixos comercials, documentació econòmica – financera que correspongui, memòria social (amb especial consideració al tractament d'impacte de gènere) i tota aquella altre necessària per poder tramitar la modificació puntual fins a llur aprovació definitiva i posterior publicació.
En el cas que sigui necessari, es redactarà, també, el corresponent Text Refós que incorpori les esmenes que corresponguin. Es redactarà el document compresiu i la documentació que correspongui als tràmits d'informació pública.
2. Informe de resolució de les al·legacions que es formulin durant el terminis d'informació pública i la complementació dels documents amb les prescripcions, esmenes o recomanacions que resultin dels informes sectorials preceptius.
3. Pel que fa als documents per l'aprovació inicial, provisional i ulteriors versions que calguin fer del document (text refós si s'escau), es lliurarà una còpia en paper del



Plec de prescripcions tècniques que han de regir el contracte de serveis per la redacció de la Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran vigents i executives al municipi de Vielha e Mijaran (NNSS.VA) per a la transformació de locals comercials i hotels situats fora dels eixos comercials, altres espais i el sostre no materialitzat, en finques que han esgotat la densitat màxima permesa, en habitatge protegit.

document complert incorporant els altres documents complementaris com a annexes, una copia en format digital pdf i una copia dels documents en format editable.

En tot cas, els documents informàtics hauran de complir amb els estàndards de presentació de documents de la Direcció General d'urbanisme (DGU) el registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) i el Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).

4.4. Terminis d'entrega.

El termini per al desenvolupament de l'encàrrec serà de quatre (4) mesos des de la signatura del contracte per a la redacció del document per a l'aprovació inicial que incorporà els estudis sobre l'habitatge i el teixit comercial. En qualsevol, transcorreguts els primers dos (2) mesos des de l'adjudicació del contracte, caldrà presentar als serveis tècnics municipals uns estudis previs que serveixin de base tècnica per a la posterior redacció del document urbanístic per aprovació inicial.

El termini per Informe de resolució de les al·legacions que es formulin durant el tràmit d'informació pública i la complementació dels documents amb les prescripcions, esmenes o recomanacions que resultin dels informes sectorials preceptius i les que puguin correspondre al resultat del període d'informació pública, si és el cas, serà de dos (2) mesos des de la finalització del darrer dels terminis per a la recepció d'informes sectorials o informació pública. A la finalització del termini, l'Ajuntament haurà de disposar del document per a procedir a l'aprovació provisional de la modificació de les NNSS.VA.

El termini per presentar el text refós que pugui correspondre de l'acord d'aprovació definitiva, cas que fos necessari, serà d'un (1) mes des del de la notificació de la resolució que el requereixi.

El termini efectiu del contracte és de 7 mesos.

El retard en qualsevol dels terminis haurà de ser justificat i posat de manifest per escrit als Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran.

5. Seguiment i control dels treballs.

5.1. La gestió, el seguiment, el control i l'acceptació dels treballs de redacció de la modificació puntual del POUM corresponen als Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran. Per poder dur a terme les tasques de seguiment i control, el personal tècnic de l'Ajuntament tindrà accés, en qualsevol moment, a les dades i documents que l'adjudicatari estigui elaborant, sigui quin sigui l'estat de desenvolupament en què es trobin. A aquests efectes, l'adjudicatari facilitarà la revisió dels treballs en curs als tècnics designats per l'Ajuntament de Vielha e Mijaran.

Els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran, juntament amb l'adjudicatari, establiran a l'inici dels treballs, el règim de reunions de treball que es faran amb l'equip de redacció, així com el seu contingut.



Plec de prescripcions tècniques que han de regir el contracte de serveis per la redacció de la Modificació de les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran vigents i executives al municipi de Vielha e Mijaran (NNSS.VA) per a la transformació de locals comercials i hotels situats fora dels eixos comercials, altres espais i el sostre no materialitzat, en finques que han esgotat la densitat màxima permesa, en habitatge protegit.

L'adjudicatari haurà de col·laborar en reunions informatives i presentacions amb els responsables tècnics i/o polítics municipals quan sigui requerit a l'efecte per al bon desenvolupament de l'encàrrec.

5.2. Correspon a l'adjudicatari l'obtenció, amb els seus propis mitjans, de les dades necessàries per a la completar elaboració del treball encarregat.

No obstant, l'Ajuntament de Vielha e Mijaran lliurarà a l'adjudicatari dels treballs la següent documentació:

- Planejament urbanístic vigent
- Cartografia ICGC 1/1000 de les zones urbanes.

6. Responsable del contracte

L'Arquitecte municipal de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran.

(Document signat electrònicament)

Diligència:

Per fer constar que aquest plec s'ha aprovat per Decret d'alcaldia número 2025-0755 de data 27 de novembre de 2025.

