



**Ajuntament
d'Olost**

**INFORME TÈCNIC RELATIU AL PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ PER A LA
REDACCIÓ D'UNA PROPOSTA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL PAU 3 ARGIMON,
LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT I L'AVANTPROJECTE DE L'EQUIPAMENT
POLIVALENT I URBANITZACIÓ DELS ESPAIS LLIURES ASSOCIATS, MITJANÇANT
CONCURS DE PROJECTES, AMB DUES FASES I INTERVENCIÓ DE JURAT
NÚM. EXPEDIENT X2026000224**

L'òrgan de contractació de l'Ajuntament d'Olost, com a promotor del procediment de contractació, per a la redacció d'una proposta d'ordenació urbanística del PAU 3 Argimon, la redacció de la modificació puntual del planejament urbanístic vigent (POUM), l'avantprojecte de l'equipament polivalent i la urbanització dels espais lliures associats, mitjançant concurs de projectes, amb dues fases i intervenció de jurat, emet el present informe tècnic del contracte a efectes de donar compliment a l'article 63 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP).

1. Objecte del contracte

La contractació té per objecte la redacció d'una proposta d'ordenació urbanística del PAU 3 Argimon i el seu entorn coherent amb el teixit existent i amb el futur equipament municipal, incloent la modificació puntual del planejament urbanístic vigent (POUM), l'avantprojecte d'urbanització dels espais lliures associats i l'avantprojecte de l'equipament polivalent d'acord amb el seu programa funcional, amb la inclusió de mecanismes de participació ciutadana, mitjançant concurs de projectes, amb dues fases i intervenció de jurat.

L'objecte del contracte inclou:

- Redacció d'un avanç d'ordenació de l'àmbit del PAU 3 Argimon, definint l'estructura general de la proposta: distribució d'usos (equipament, espais lliures i aparcament), sistema d'espais públics, esquema de mobilitat i criteris d'implantació volumètrica.
- Disseny, coordinació i desenvolupament d'un procés de participació ciutadana a partir de l'avanç d'ordenació.
- Redacció de la documentació tècnica necessària per a la modificació puntual del POUM en l'àmbit del PAU 3, fins a la seva aprovació definitiva, inclòs si s'escau el text refós.
- Redacció de l'avantprojecte arquitectònic de l'equipament municipal polivalent, en coherència amb l'ordenació proposada.
- Redacció de l'avantprojecte d'urbanització de l'entorn immediat de l'equipament i dels espais lliures associats.

L'objectiu del present concurs és obtenir la millor proposta d'ordenació urbana i arquitectònica de l'àmbit, en base al compliment dels criteris i requisits establerts en el Plec de Clàusules Administratives Particulars, i en el Plec de Prescripcions Tècniques.

La prestació a realitzar s'ajustarà a les condicions d'execució que figuren en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i en el Plec de Prescripcions Tècniques.

Atès que la contractació es durà a terme a través del procediment del concurs de projectes, l'òrgan de contractació atorga un marge d'adaptabilitat a l'execució del contracte en funció de les solucions originals que plantegi l'equip guanyador que resulti adjudicatari del posterior contracte de serveis.

Amb la contractació dels serveis de referència es pretén aconseguir la millor proposta d'ordenació urbanística del PAU 3 Argimon i el seu entorn, coherent amb el teixit existent i amb el futur equipament municipal, incloent la modificació puntual del planejament urbanístic vigent (POUM), i l'avantprojecte d'urbanització dels espais lliures associats i de l'equipament polivalent d'acord amb el seu programa funcional, amb la inclusió de mecanismes de participació ciutadana.

La formalització del contracte donarà resposta de manera idònia a aquestes necessitats atès que permetrà el desenvolupament dels serveis a partir dels quals es podrà concretar la concepció dels espais i que posteriorment es materialitzaran a través de les obres que siguin necessàries.

Per tal de donar resposta a les necessitats resulta necessària la intervenció dels professionals continguts en el present informe, a través de la prestació dels seus serveis atenent a la competència legalment reconeguda de la que disposen per dur a terme les prestacions contractuals i la seva expertesa en aquest àmbit d'actuació.

Lots: Atenent a l'especial naturalesa dels serveis a contractar, no s'estableix la divisió en lots atès que el servei es basa en la intervenció d'un professional/conjunt de professionals de l'arquitectura i altres disciplines relacionades pel desenvolupament d'un projecte dirigit a la materialització d'una única unitat funcional, que per raons tècniques ha de ser dissenyada i supervisada per un únic equip, atès que el present contracte recau en el supòsit contemplat a l'article 99.3 LCSP:

- a) La realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte en dificulta l'execució correcta des del punt de vista tècnic.
- b) L'execució contractual implica la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, qüestió que es podria veure impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

En aquest sentit, la proposta d'ordenació urbanística haurà de tenir molt en compte la diagnosi de la ubicació dels equipaments municipals, atenent al programa funcional



**Ajuntament
d'Olost**

que es proposa i als processos participatius, per la qual cosa és necessari que els diferents documents que s'elaborin provinguin d'un mateix adjudicatari.

Codi CPV: 71200000-0 "Serveis d'arquitectura i serveis connexos".

2. Criteris de solvència tècnica o professional i criteris de solvència econòmica que es tindran en compte per adjudicar el contracte

A. Solvència econòmica i financera

La solvència econòmica o financera s'haurà d'acreditar a través d'un dels mitjans establerts a l'article 87.1 de la LCSP, que es reproduïx a continuació:

"a) Volum anual de negocis, o bé volum anual de negocis en l'àmbit al qual es refereixi el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per un import igual o superior al que exigeixen l'anunci de licitació o la invitació a participar en el procediment i els plecs del contracte o, si no n'hi ha, al que s'estableixi per reglament. El volum de negocis mínim anual exigít no ha d'excedir una vegada i mitja el valor estimat del contracte, excepte en casos degudament justificats com els relacionats amb els riscos especials vinculats a la naturalesa de les obres, els serveis o els subministraments. L'òrgan de contractació ha d'indicar les raons principals de la imposició del requisít esmentat en els plecs de la contractació o en l'informe específic a què es refereix l'article 336."

"Quan un contracte es divideixi en lots, aquest criteri s'aplica en relació amb cadascun dels lots. No obstant això, l'òrgan de contractació pot establir el volum de negocis mínim anual exigít als licitadors per referència a grups de lots en cas que a l'adjudicatari se li adjudiquin diversos lots que s'hagin d'executar al mateix temps."

"b) En els casos en què sigui apropiat, justificant de l'existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per un import igual o superior al que exigeixen l'anunci de licitació o la invitació a participar en el procediment i els plecs del contracte o, si no n'hi ha, al que s'estableix per reglament."

"c) Patrimoni net, o bé ràtio entre actius i passius, al tancament de l'últim exercici econòmic per al qual estigui vençuda l'obligació d'aprovació de comptes anuals per un import igual o superior al que exigeixen l'anunci de licitació o la invitació a participar en el procediment i els plecs del contracte o, si no n'hi ha, al que s'estableixi per reglament. La ràtio entre actiu i passiu es pot tenir en compte si el poder adjudicador especifica en els plecs de la contractació els mètodes i criteris que s'han d'aplicar per valorar aquesta dada. Aquests mètodes i criteris han de ser transparents, objectius i no discriminatoris."

- En el moment de presentació de la sol·licitud s'haurà d'aportar una **declaració responsable signada electrònicament** on s'indiqui que es disposa d'una



**Ajuntament
d'Olost**

pòlissa per un import igual o superior a 150.000 euros IVA inclòs, o que es contractarà en cas de resultar adjudicatari del contracte.

Aquest requeriment no comporta que en el moment de prestar el servei l'adjudicatari hagi de tenir formalitzada una pòlissa amb una cobertura suficient per respondre de totes les eventualitats que li siguin imputables a conseqüència de l'exercici de la seva activitat. Així mateix, aquest requeriment s'entendrà complert si s'aporta un compromís vinculant de subscripció de la referida pòlissa.

En cas de resultar el guanyador del concurs, en fase de classificació, **caldrà aportar la pòlissa en vigor i per l'import mínim especificat**, havent en tot cas d'ampliar-se fins a un import suficient per cobrir totes les possibles eventualitats que puguin produir-se a conseqüència de l'execució del contracte i que siguin imputables a l'equip guanyador.

B. Solvència tècnica o professional

Pel que fa a la solvència tècnica, aquesta queda establerta a l'article 90.1.a) LCSP, que permet acreditar-la a través d'una *"relació dels principals serveis o treballs efectuats de la mateixa o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte en el curs de, com a màxim, els tres últims anys, en la qual se n'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat; quan sigui necessari per garantir un nivell adequat de competència, els poders adjudicadors poden indicar que es tenen en compte les proves dels serveis pertinents efectuats més de tres anys abans. Quan li ho requereixin els serveis que depenen de l'òrgan de contractació, els serveis o treballs efectuats s'han d'acreditar mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin la realització de la prestació; si s'escau, aquests certificats els ha de comunicar directament a l'òrgan de contractació l'autoritat competent"*.

De conformitat amb l'article 90 de la LCSP, la solvència tècnica o professional mínima de l'empresari per executar aquest contracte s'haurà d'apreciar tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat.

Els participants hauran d'acreditar que disposen, com a mínim, de l'equip redactor proposat d'acord amb els mitjans adscrits que es relacionen a l'apartat 4 d'aquest informe, i que han estat redactors, en els darrers CINC (5) anys, d'un mínim de dues modificacions puntuals de planejament general, i de la redacció d'una intervenció de nova creació i/o rehabilitació en un equipament de superfície mínima construïda de 500 m².

Per acreditar-ho caldrà presentar:

Ajuntament d'Olost

Plaça Major 1, OLOST. 08516 (Barcelona). Tel. 938880211. Fax: 938880552



**Ajuntament
d'Olost**

- En el moment de presentació de la sol·licitud de participació, a través de la **declaració responsable signada electrònicament**, d'acord amb el model de **l'Annex 1**. L'Ajuntament d'Olost tindrà accés a la declaració responsable del participant que hagi estat triat com a adjudicatari pel Jurat; per tant, el Jurat no tindrà accés a la mateixa en fase de valoració.
- **ÚNICAMENT EN CAS DE RESULTAR EL GUANYADOR DEL CONCURS** caldrà presentar **els certificats de bona execució corresponents expedits pel client**, on constin les següents dades:
 - o Títol del projecte.
 - o Nom de l'entitat o l'empresa que va encarregar el servei del professional.
 - o Superfície de l'actuació (m2).
 - o Breu descripció de les tasques executades.
 - o Dades identificatives del professional que va prestar els seus serveis i que ha de ser l'autor de redacció del projecte
 - o Any/s d'execució dels treballs i Import de les obres.
- **ÚNICAMENT EN CAS DE RESULTAR EL GUANYADOR DEL CONCURS** caldrà presentar **els CV del personal adscrit, d'acord amb el model contingut en l'Annex 8 i els certificats col·legials corresponents**.

Atès que opera el principi d'anonimat en ambdues fases, l'acreditació dels referits extrems s'haurà de dur a terme únicament per part del participant que s'hagi proposat com a adjudicatari.

3. Mitjans adscrits a l'execució del contracte

Per a la correcta execució del contracte serà necessària la intervenció, com a mínim, del professional que a continuació es detalla:

a) Un Arquitecte Superior, projectista responsable del projecte, amb la Titulació de Llicenciat/ada en Arquitectura Superior, o titulació equivalent.

Aquest tècnic/a actuarà com a autor/a de projecte, a més de desenvolupar el rol de coordinador/a de l'equip, inclosos els col·laboradors, i ser el/la representant de l'equip davant l'Ajuntament.

Mitjà d'acreditació:

- Certificat de col·legiació en el col·legi professional corresponent.



**Ajuntament
d'Olost**

- Certificat de bona execució expedit per l'òrgan de contractació o pel promotor privat en el seu cas, en el que s'indiqui la identificació del professional que ha intervingut en la prestació dels serveis indicats.
- Aportació de CV que acrediti l'experiència professional mínima de DEU (10) anys en la seva especialitat, d'acord amb el model contingut a l'**Annex 8** del plec de clàusules administratives particulars.

Atès que opera el principi d'anonimat en ambdues fases, l'acreditació dels referits extrems s'haurà de dur a terme, únicament, per part del participant que s'hagi proposat com a adjudicatari.

4. Criteris de valoració de les propostes presentades pels licitadors

4.1. Criteris de selecció per a la Fase 1

En la primera fase de selecció, i seguint els criteris exigits per la Llei d'arquitectura i la LCSP, el Jurat integrat pels membres especificats al plec de clàusules administratives valorarà la documentació aportada pels participants amb un total màxim de 100 punts. Els criteris de selecció són els següents:

1. Proposta de l'equip. Fins a 40 punts

Respecte a la proposta, es valorarà la memòria explicativa on es descriu l'equip proposat per a l'execució del servei, més concretament, pel que fa a l'organització de l'equip proposat, la definició dels nivells jeràrquics, la dedicació de cada un d'ells en les diferents fases del servei, així com el grau d'especialització requerit de cadascun dels integrants de l'equip per aquesta tipologia de projecte.

En la memòria caldrà descriure l'equip proposat, justificant les àrees i perfils escollits per tal de dur a terme el servei objecte del contracte amb la qualitat esperada i garantint que s'assoleixin tots els objectius plantejats, tot garantint el principi d'anonimat, sense incloure cap dada que permeti identificar els tècnics escollits.

L'equip proposat, haurà d'incorporar tots els tècnics que siguin necessaris per a la correcta execució de l'encàrrec.

Es valorarà específicament que l'equip tècnic acrediti haver participat en:

- Planejament urbanístic
- Projectes d'espai públic i paisatge que incorporin espais lliures, sistemes verds i intervencions urbanes
- Projectes d'edificació en equipaments o edificis de pública concurrència

El format de presentació serà una memòria de màxim 10 pàgines en format DIN-A4, en Arial 11, garantint el principi d'anonimat.



**Ajuntament
d'Olost**

Proposta excel·lent i molt favorable (40 punts)
Proposta satisfactòria (30 punts)
Proposta adequada (20 punts)
Proposta suficient (10 punts)
Proposta no satisfactòria o no aporta (0 punts)

2. Proposta metodològica. Fins a 60 punts

Es valorarà la metodologia de treball que s'utilitzarà durant tot l'encàrrec atenent al seu detall, coherència i adaptabilitat del servei ofert a les necessitats de l'Ajuntament, així com el seu caràcter exhaustiu, entenedor i adaptat a la realitat, i que millori el procés de redacció del projecte en termes d'agilitat i transparència, revertint en un escurçament dels terminis previstos al Plec per a la seva execució.

El format de presentació serà una memòria de màxim 5 pàgines en format DIN-A4, en Arial 11.

Proposta excel·lent i molt favorable (60 punts)
Proposta satisfactòria (45 punts)
Proposta adequada (30 punts)
Proposta suficient (15 punts)
Proposta no satisfactòria o no aporta (0 punts)

TOTAL: 100 punts

Quadre resum — Fase 1

1. Proposta de l'equip	Fins a 40 punts
2. Proposta metodològica	Fins a 60 punts
TOTAL	Fins a 100 punts

IMPORTANT: La puntuació mínima per a poder ser convidat a presentar una proposta tècnica serà de CINQUANTA (50) punts.

4.2. Criteris de valoració per a la Fase 2

En la segona fase de selecció de la proposta es puntuaran les propostes lliurades pels participants millors valorats segons l'acta que emeti el Jurat en la primera fase de selecció, fins a un màxim de tres (3).

S'estableixen criteris que depenen d'un judici de valor, valorats pel mateix Jurat descrit anteriorment, amb un total de màxim de 100 punts

L'objecte real del concurs no és la definició exhaustiva d'un projecte constructiu, sinó la capacitat de formular una estratègia viable per a la transformació de l'àmbit del PAU 3, atenent a la seva complexitat urbanística i a les necessitats municipals detectades. Això implica treballar sobre un escenari on:

- Existeix una ordenació vigent que no respon als objectius actuals i que previsiblement requerirà modificació del POUM.
- Les superfícies i límits de les finques no estan regularitzats i hauran de ser ajustats prèviament a qualsevol desenvolupament.
- Hi ha edificacions existents en diferents estats de conservació, amb possibilitats reals tant de conservació parcial com d'enderroc, amb impacte directe en la proposta.
- El programa funcional està clarament definit (equipament polivalent, espai lliure i aparcament), però la seva implantació admet múltiples configuracions amb implicacions urbanístiques i econòmiques diferents.

Per tant, les propostes hauran de:

- Prioritzar la claredat en la presa de decisions sobre la forma urbana, l'estructura de l'espai públic i la implantació dels usos, per sobre del detall formal o constructiu.
- Explicitar els criteris adoptats respecte a la modificació del planejament, així com la seva viabilitat real.
- Justificar de manera sintètica les decisions relatives a la gestió de les edificacions existents (conservació, transformació o enderroc), evitant solucions ambigües o genèriques.



**Ajuntament
d'Olost**

- Proposar esquemes funcionals i volumètrics coherents amb el programa i amb una estimació raonable de costos i fases d'execució.
- Incorporar criteris ambientals i de sostenibilitat amb impacte real en l'ordenació (no com a discurs), especialment en relació amb l'espai lliure, la gestió de recursos i la reducció d'impacte.
- Establir una metodologia de procés participatiu, per tal de que es presentin les propostes de l'avanç de l'ordenació urbanística amb la proposta d'ubicació de l'equipament.

No es valoraran propostes que es limitin a formalitzar una imatge arquitectònica sense resoldre els condicionants estructurals de l'àmbit, ni aquelles que evitin posicionar-se davant les decisions clau (planejament, edificació existent, estructura d'usos).

L'objectiu és obtenir propostes comparables en termes de criteri i viabilitat, no exercicis de representació.

El jurat valorarà les propostes presentades d'acord amb l'objectiu definit anteriorment i amb els criteris següents:

1. Implantació urbana i relació amb l'entorn. Fins a 25 punts

Es valorarà la capacitat de la proposta per integrar-se en el municipi i resoldre la connexió amb el teixit urbà existent.

Proposta excel·lent i molt favorable (25 punts)
Proposta satisfactòria (20 punts)
Proposta adequada (15 punts)
Proposta suficient (10 punts)
Proposta no satisfactòria (0 punts)

2. Qualitat de les edificacions, de l'espai públic i dels espais lliures. Fins a 20 punts

Ajuntament d'Olost

Plaça Major 1, OLOST. 08516 (Barcelona). Tel. 938880211. Fax: 938880552



**Ajuntament
d'Olost**

Es valorarà la capacitat de la proposta per definir espais útils, funcionals i coherents amb els usos proposats.

Proposta excel·lent i molt favorable (20 punts)
Proposta satisfactòria (15 punts)
Proposta adequada (10 punts)
Proposta suficient (5 punts)
Proposta no satisfactòria (0 punts)

3. Resolució funcional del programa. Fins a 15 punts

Es valorarà la capacitat per adequar la proposta al programa funcional i la qualitat del funcionament dels espais, tant interiors com exteriors.

Proposta excel·lent i molt favorable (15 punts)
Proposta satisfactòria (10 punts)
Proposta adequada (7,5 punts)
Proposta suficient (5 punts)
Proposta no satisfactòria (0 punts)

4. Estratègia ambiental i sostenibilitat. Fins a 15 punts

Es valorarà la capacitat per integrar criteris de gestió de l'aigua, ombra, confort climàtic, permeabilitat del sòl, estalvi energètic i materials de proximitat i/o tradicionals.

Proposta excel·lent i molt favorable (15 punts)
Proposta satisfactòria (10 punts)
Proposta adequada (7,5 punts)
Proposta suficient (5 punts)
Proposta no satisfactòria (0 punts)

5. Viabilitat tècnica i econòmica. Fins a 15 punts

Ajuntament d'Olost

Plaça Major 1, OLOST. 08516 (Barcelona). Tel. 938880211. Fax: 938880552



**Ajuntament
d'Olost**

Es valorarà la viabilitat constructiva, tècnica i econòmica de la proposta, assegurant que sigui executable dins dels paràmetres de gestió municipal i amb un manteniment sostenible en el temps, atenent especialment als aspectes següents claus:

- L'adequació de les solucions constructives a l'escala i recursos municipals.
- La claredat estructural i la simplicitat d'execució de les propostes.
- La coherència entre la qualitat proposada i el cost d'execució estimat.
- La possibilitat d'executar el projecte per fases sense comprometre la funcionalitat global.
- L'avaluació del manteniment i la durabilitat dels materials i sistemes proposats.

Proposta excel·lent i molt favorable (15 punts)
Proposta satisfactòria (10 punts)
Proposta adequada (7,5 punts)
Proposta suficient (5 punts)
Proposta no satisfactòria (0 punts)

6. Procés participatiu. Fins a 10 punts

Es valorarà una proposta coherent d'un procés participatiu inclusiu, realista i ajustat a les temporalitats de la redacció, tant de l'avantprojecte de l'equipament com de la modificació de planejament.

Proposta excel·lent i molt favorable (10 punts)
Proposta satisfactòria (7,5 punts)
Proposta adequada (5 punts)
Proposta suficient (2,5 punts)
Proposta no satisfactòria (0 punts)

TOTAL: 100 punts

Quadre resum — Fase 2

Ajuntament d'Olost

Plaça Major 1, OLOST. 08516 (Barcelona). Tel. 938880211. Fax: 938880552



**Ajuntament
d'Olost**

1. Implantació urbana i relació amb l'entorn	Fins a 25 punts
2. Qualitat de les edificacions, de l'espai públic i dels espais lliures	Fins a 20 punts
3. Resolució funcional del programa	Fins a 15 punts
4. Estratègia ambiental i sostenibilitat	Fins a 15 punts
5. Viabilitat tècnica i econòmica	Fins a 15 punts
6. Procés participatiu	Fins a 10 punts
TOTAL	Fins a 100 punts

5. Durada del contracte

El termini d'execució i lliurament dels treballs, completament acabats, s'estableix en **24 setmanes de treballs** comptades a partir de l'endemà de la data de signatura del contracte, més els terminis de la tramitació de la modificació del planejament urbanístic fins a la seva publicació.. Caldrà seguir el Pla de Treball al que s'hagi compromès l'adjudicatari en el procés d'adjudicació.

Concepte	Termini
Lliurament PROPOSTA AVANÇ ORDENACIÓ	QUATRE (4) setmanes
Validació/Requeriment esmenes projecte bàsic	
PROCÉS PARTICIPATIU	SIS (6) setmanes
Ajust de la proposta i modificació de planejament (PER INICIAL)	SIS(6) setmanes

Ajuntament d'Olost

Plaça Major 1, OLOST. 08516 (Barcelona). Tel. 938880211. Fax: 938880552



**Ajuntament
d'Olost**

Validació/Requeriment esmenes projecte executiu	
Avantprojecte de l'edifici i espais públics	VUIT SEMANES (8) des de l'aprovació inicial del planejament

Atès a la naturalesa del contracte, els terminis poden no ser consecutius. Les setmanes indicades quedaran interrompudes durant el temps en que l'Ajuntament revisi la documentació presentada per a la seva acceptació provisional. Això no implicarà cap cost ni despesa addicional per l'òrgan promotor. El termini de durada del contracte començarà a comptar a partir del següent dia hàbil al de formalització del contracte.

Pels motius exposats es motiven suficientment els elements tècnics rellevants per tal de procedir a la contractació de referència, i a tal efecte, correspon iniciar el present expedient de contractació.

A Olost, en la data de la seva signatura electrònica.

L'arquitecta municipal,
Laura Padrós Tortadès

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT