



INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

I. Necessitat

La Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, estableix en el seu article 116.4, apartat e), que a l'expedient de contractació ha de constar "la necessitat de l'Administració a la qual es pretén donar satisfacció mitjançant la contractació de les prestacions corresponents i la seva relació amb l'objecte del contracte, que haurà de ser directa, clara i proporcional". És el que es coneix com "Informe de Necessitat", que ha de formar part del corresponent expedient de contractació.

L'article 28 citat preveu que les entitats del sector públic no poden subscriure contractes que no siguin els necessaris per a complir i dur a terme els seus fins institucionals.

A Palau-solità i Plegamans, l'habitatge es troba entre les primeres posicions de la preocupació ciutadana, donat que es troba en una situació d'escassa oferta d'habitatge el que comporta dificultats d'accés a habitatge de lloguer, aquest fet genera una pressió que s'ha anat trasladant en els darrers anys a l'esfera dels poders públics, ja sigui administració autonòmica, com també local.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) preveu 3 objectius clars a garantir en 15 anys en que es vol fer efectiu, l'ampliació de parc d'habitatge de lloguer social, promoure un ús eficient i social de parc d'habitatges existents i ampliar l'oferta de lloguer.

A més, s'ha de destacar que el municipi de Palau-solità i Plegamans, segons el PTSHC i els criteris establerts per aquesta normativa, considera el municipi com a una àrea de demanda forta i acreditada tipus II, i per tant, té l'objectiu de solidaritat urbana, que significa garantir un parc mínim d'habitatges destinat a polítiques socials d'un 15%.

En els últims estudis del Pla Local d'Habitatge del municipi es pot entendre clarament la necessitat d'habitatge prolongada en el temps, i que en especial afecta a la gent jove que veu els habitatges amb preus poc assequibles, una reduïda demanda d'oferta de lloguer, i en especial oferta d'habitatge unifamiliar; conceptes molt incompatibles amb l'emancipació i projecte de vida.

És dins de la política d'habitatge de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans on s'emmarca ampliar el parc assequible, determinant unes línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat, com és l'augment del parc públic per assolir la demanda existent, i així donar compliment a la llei 18/2007 de dret a l'habitatge en que indica el dret que té tota persona a accedir a un habitatge digne i adequat.

La constitució d'un dret real de superfície d'habitatge queda justificada tant per a la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar, que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat de venda i lloguer lliure, com son els joves, per tal que puguin accedir a un habitatge digne a la ciutat, com pel fet, que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals. Es pot afirmar, per tant, que la constitució d'aquest dret de superfície respecte de les finques municipals té una utilitat pública d'interès local atesa a la seva finalitat de construcció d'habitatges de protecció pública.

Que el Pla Local d'Habitatge aprovat en pel Ple de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans en data 25 de març de 2021, i aprovat definitivament el 1 de maig de 2021, realitza un anàlisi i diagnòstic de la situació de l'habitatge a Palau-solità i Plegamans on es posa de manifest la manca d'habitatge assequible al municipi i la dificultat dels joves per emancipar-se, essent per tant, les persones joves un dels col·lectius més afectats per la manca d'habitatge al municipi.

Que l'Ajuntament disposa de la titularitat de la Masia de Can Maiol, inclosa al Catàleg de Masies i classificada com a BCIL, que l'any 2020 n'ha recuperat el bé, en finalitzar-se la cessió a la Fundació Arqueològica Cloa.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 3 de 4
Patricia Isabel Freire Nuñez
Regidora d'Habitatge

Regidora de Patrimoni

27/07/2026

Signatura 2 de 4
Eva Soler Guallar

27/07/2026

Signatura 1 de 4
Mercè Guardia Serra
Signatura 4 de 4
Ignasi Fargas Roca
Regidor Joventut

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

Que degut l'estat de conservació de la Masia, s'han dut a terme obres de consolidació estructural, coberta i envoltent, i que actualment no està en ús, i per tal d'assegurar la seva conservació, manteniment i finalització d'obres de compartimentació, instal·lacions i acabats cal proposar un ús de l'equipament ajustat al planejament.

Que des de la Regidora de Joventut es realitza una important tasca de seguiment i acompanyament a les persones joves en diferents àmbits, detectant el problema de dificultat d'accés a un primer habitatge que possibiliti l'emancipació, i s'ha comprovat que les persones joves estan marxant del municipi per viure en d'altres on el preu del lloguer és més assequible o bé, allà on hi ha més oferta.

Detectat el problema i disposant d'un equipament municipal sense ús, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans va realitzar unes converses i estudis previs sobre l'encaix de la possible col·laboració amb alguna cooperativa així com processos participatius amb persones joves per tal de treballar l'interès de desenvolupar a la Masia de Can Maiol un projecte d'allotjament cooperatiu destinat principalment a persones joves.

L'objecte de la present licitació per la qual es proposa la constitució d'un dret de superfície per a la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperatives en règim de cessió d'ús, a la Masia de Can Maiol al T.M. de Palau-solità i Plegamans, es proposa des de la Regidoria de Patrimoni, Regidoria d'Habitatge i la Regidoria de Joventut per tal posar en ús el bé patrimonial com a un equipament d'allotjament dotacional per a persones joves, i per tant, fomentar polítiques d'habitatge d'acord amb els objectius que proposa el Pla Local de l'Habitatge.

Es proposa la constitució d'un dret de superfície per a cooperatives sense ànim de lucre, que haurà de redactar el projecte executiu d'acord amb el Plec de condicions administratives particulars i el Plec de prescripcions tècniques format per l'avantprojecte i estudi econòmic, per tal d'executar les obres de construcció corresponents a la compartimentació, tancaments, instal·lacions i acabats, i gestionar l'equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge, vinculat als terrenys agrícoles del voltant de la Masia, durant un termini de 75 anys.

Que el dret de superfície és sobre una part de la finca de la Masia de Can Maiol. D'acord amb l'informe de valoració :

1. Que la finca corresponent a la **Masia Can Maiol** és de titularitat pròpia de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans.
2. Que consta inscrita al **Registre de la Propietat de Sabadell 4**, volum 3260, llibre 148, foli 162, finca 7071.
3. Que segons l'**inventari de béns** d'aquest Ajuntament la **Finca Can Maiol** es troba inscrita com a:

- **Bé núm. 2735:** Terreny que envolta la Masia de Can Maiol, de titularitat municipal. Valor del sòl d'acord amb l'inventari: **1.357,06€** Referència cadastral: **08155A006000280000PS**

Part d'aquest terreny d'una superfície de 6000m2 està gravat amb la cessió a la Fundació Arqueològica Clos (Acord de Ple 24.07.1997 i 24.09.1998), amb un valor de 271,41€.

Part d'aquest terreny amb una superfície de 7000m2 serà objecte de la licitació d'un dret de superfície per a la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperatives en règim de cessió d'ús, amb un valor de 316,63€

- **Bé núm. 2633:** Terreny de la finca de Can Maiol, de titularitat municipal. Classificació: Valor del sòl d'acord amb l'inventari: **103.427,52 €**. Referència cadastral: **02311200DG30C0001PI**

Part d'aquest terrenys està vinculat a la Masia i part frontal, amb una superfície de 602m2 i un valor de 39.159,35€. amb una superfície de 988m2, i un valor de 64.268,17€.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 3 de 4
Patricia Isabel Freire Nuñez

Regidora de Patrimoni
27/07/2026

Signatura 2 de 4
Eva Soler Guallar

27/07/2026

Signatura 1 de 4
Mercè Guardia Serra

Signatura 4 de 4
Ignasi Fargas Roca

Regidor Joventut
27/07/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS

Part d'aquest terreny està gravat amb la cessió a la Fundació Arqueològica Clos (Acord de Ple 24.07.1997 i 24.09.1998), amb una superfície de 988m2, i un valor de 64.268,17€.

- **Bé núm. 733:** Masia Can Maiol, de titularitat municipal. Classificació: Valor del bé d'acord amb l'inventari: **741.572,87 €**. Referència cadastral: **002311200DG30C0001PI**

Que aquest bé està format per tres volums edificats :

1. Masia principal i cos annex. Que l'edifici principal i annex adjacent ha estat rehabilitat d'acord amb el Projecte redactat per l'arquitecte Josep Florència i Florència, Rehabilitació i arranjament de l'envolupament (coberta i façanes) de l'edifici principal de la Masia de Can Maiol de Palau-solità i Plegamans i annex de modificació no substancial amb revisió de preus, amb un pressupost de 716.024,41€ IVA inclòs. Els darrers treballs de rehabilitació han finalitzat l'any 2023. D'acord amb el projecte les superfícies són les següents:

Planta soterrani edifici principal	70,26m2
Planta soterrani edifici annex al principal	128,60m2
Planta baixa edifici principal	231,20m2
Planta baixa edifici annex al principal	128,60m2
Planta primera edifici principal	281,50m2
Planta primera terrassa accessible	145,00m2
Planta coberta	281,50m2
Total superfície construïda interior	1.266,76m2

Que per tal de valorar l'immoble es calcula el Pressupost d'execució de referència a partir del mòdul bàsic establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya per l'any 2025, 646€/m2, ponderat amb els coeficients correctors següents; el Coeficient corrector que pondera la tipologia de la construcció, instal·lació o obra, que per construcció aïllada correspon al 1,20 i el Coeficient corrector que pondera l'ús projectat, que per Habitatge (modalitat cohabitatge) i sales d'usos correspon al 1,6.

Atès que les obres són de rehabilitació estructural i consolidació de tancaments, i que per tant, l'edificació no pot ser posada en ús fins que es realitzin les obres de compartimentació, acabats i instal·lacions, s'aplica el coeficient corrector 0,5 d'acord amb els valors bàsics d'immobles rústics a Barcelona per l'any 2025 de l'Agència tributària de Catalunya.

Així doncs, la valoració de la totalitat del immoble de l'aplicació del mòdul bàsic i els coeficients correctors resulta:

$$1.266,76m2 \times 646€/m2 \times 1,20 \times 1,6 \times 0,5 = 785.593,88€$$

2. Edifici Annex amb un ús de sala polivalent format per una planta baixa, amb una superfície de 125m2. Va ser reformat a l'inici del primer conveni entre l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i la Fundació Arqueològica Clos.

$$125m2 \times 646€/m2 \times 1,20 \times 1,0 = 96.900€$$

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 3 de 4
Patricia Isabel Freire Nuñez
Regidora Habitatge
27/07/2026

Regidora de Patrimoni
27/07/2026

Signatura 2 de 4
Eva Soler Guallar

27/07/2026

Signatura 1 de 4
Mercè Guardia Serra
Signatura 4 de 4
Ignasi Fargas Roca
Regidor Joventut
27/07/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

3. Edifici annex longitudinal gravat amb la cessió a la Fundació Arqueològica Clos (**Acords de Ple 24.07.1997 i 24.09.1998**)

Edifici longitudinal, amb un ús de sala polivalent, magatzem i tallers, format per planta baixa i planta pis. Amb un total de 804m2 de superfície construïda.

La part sud, fa ser reformada l'any 2022, amb una intervenció de rehabilitació estructural parcial de coberta, divisòries interiors i acabats interiors, intervenint a la planta baixa i planta primera d'acord amb el projecte executiu redactat pels arquitectes J. Garriga Arquitectes i Associats S.L., sobre una superfície construïda de 402m2 amb un pressupost d'execució material de 280.000€.

Que la part nord, fa ser reformada a l'inici del primer conveni entre l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i la Fundació Arqueològica Clos.

Que la valoració de la construcció longitudinal s'estableix:

$$840m2 \times 646€/m2 \times 1,2 \times 1 = 651.168€$$

Per tant, **les finques que seran objecte de la licitació d'un dret de superfície** per a la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperativa en règim de cessió d'ús són les que es detallen a continuació i en document gràfic annex (vermell):

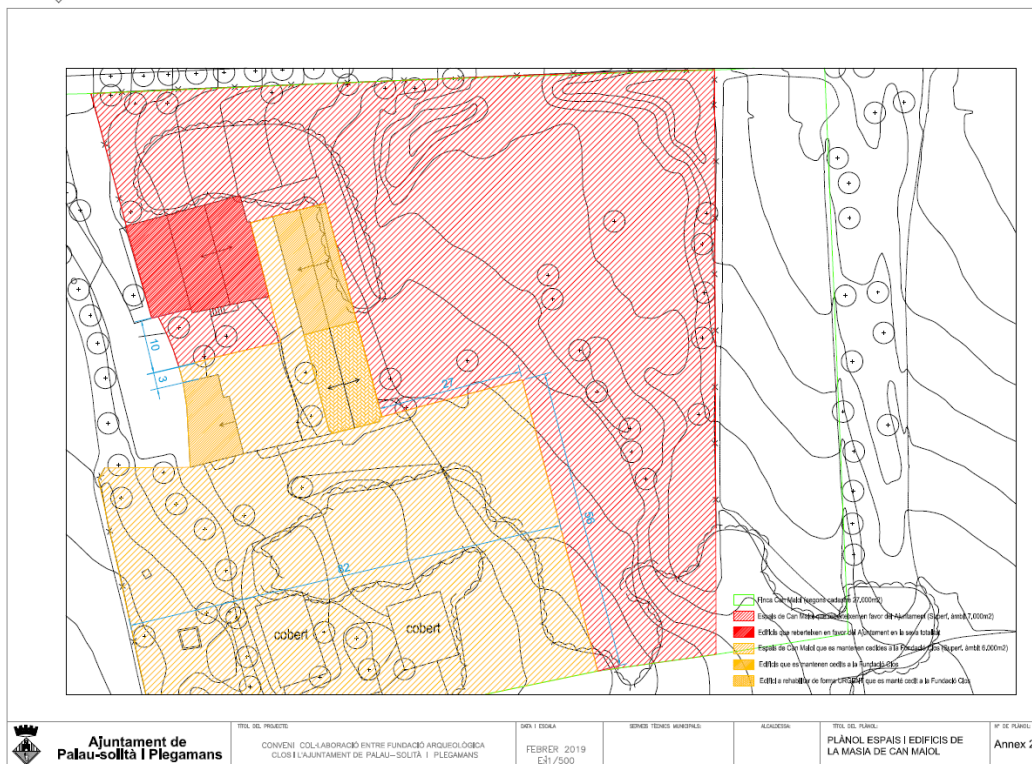
- Masia Principal amb cos annex, amb Ref. Cadastral 002311200DG30C0001PI, amb un valor de la superfície construïda de 785.593,88€; 1266,76m2 construïda. Bé 733
- Terreny de la finca de Can Maiol, Referència cadastral: 002311200DG30C0001PI, amb un valor del sòl de 39.159,35€; 688m2. Bé 2633
- Part del terreny agrícola al voltant de la Masia, Ref. Cadastral 08155A006000280000PS, amb un valor de 316,63€; 7.000m2. Bé 2735.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Documentació tècnica:

- Plec Clàusules Administratives,
- Avantprojecte arquitectònic a nivell de projecte bàsic redactat per Arqbag, SCCL, format per BERNAT COLOME FRANCO amb el número de col·legiat 68276-4 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, en MARC DIAZ GALLEGO amb número de col·legiat 70467-9 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, en ALFONSO GODOY MUÑOZ amb número de col·legiat 70477-6 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, en JORDI MITJANS ESCOBAR amb número de col·legiat 70470-9, i en ADRIÀ VILAJOANA MARTÍNEZ amb número de col·legiat 76605-4, del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.coop. Cooperativa d'arquitectes.
- Estudi de viabilitat econòmica de constitució d'un dret de superfície per a la gestió de l'equipament dotacional en la modalitat de cohabitatge, redactat per Oscar López Martínez, economista – Col·legi d'Economistes de Catalunya (nº Col. 10.319)
- Informe compatibilitat urbanística

És **objecte** del present contracte la constitució d'un dret de superfície oneros sobre part de la finca municipal de Can Maiol, situada a l'Av. Montseny cantonada Av. Catalunya per la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperativa en règim de cessió d'ús, vinculat als terrenys agrícoles. Que inclou la redacció del projecte executiu, l'assumpció de la direcció facultativa i l'execució de les obres necessàries.

De conformitat amb l'article 14 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes de Sector Públic (en endavant LCSP) aquest contracte es qualifica com a **Contracte administratiu especial**.

II. Justificacions

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D





L'article 116.4 de la LCSP exigeix la justificació adequada a l'expedient dels punts següents, que es desenvolupen si bé **es justificaran degudament i àmpliament en el Quadre de Característiques en fase de redacció:**

a) L'elecció del procediment de licitació

La forma d'adjudicació del contracte per a la constitució d'un dret de superfície per a la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperatives en règim de cessió d'ús, a la Masia de Can Maiol al TM de Palau-solità i Plegamans, serà el procediment obert, de tramitació ordinària, en què les cooperatives d'habitatge podran presentar la seva proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes de contracte, d'acord amb l'article 156 de la LCSP.

L'adjudicació dels contractes es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu i en tot cas estaran vinculats a l'objecte de el contracte, de conformitat amb l'article 145 de la LCSP.

b) La classificació exigida (si escau)

De conformitat amb l'article 77 de la LCSP, per al present contracte per al constitució d'un dret de superfície no serà exigible la classificació de l'empresari.

De conformitat amb l'article 17.8 LDH el procediment per a l'adjudicació del dret de superfície es tramitarà mitjançant **concurs restringit als promotors socials definits** a l'article 51 del mateix text legal.

Tenir la condició de promotors socials d'habitatge d'acord amb l'article 51 de la Llei 18/2007, de Dret a l'Habitatge.

c) Els criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera, i els criteris que s'han de tenir en consideració per adjudicar el contracte, així com les condicions especials de la seva execució

c.1) Solvència tècnica o professional.

El licitador haurà d'acreditar que, durant els darrers 10 anys, ha adquirit experiència contrastada en la construcció, promoció i/o gestió d'edificis i habitatges d'acord amb :

- Haver completat la construcció o rehabilitació d'almenys 2 promocions en règim de cessió d'ús amb **mínim de 50 habitatges** en els darrers 10 anys.
- Haver gestionat, en els darrers 10 anys, **almenys 40 habitatges** en règim cooperatiu en cessió d'ús en un o diversos edificis durant almenys 2 anys (etapa d'explotació o convivència)..

S'acreditaran mitjançant certificats signats pels òrgans competents dels ens públics o privats als que s'ha prestat el servei, especificant la promoció de referència i les feines executades en la mateixa. En el cas de projectes propis de la mateixa cooperativa, els certificats podran ser emesos per aquesta.

c.2) Solvència econòmica i financera:

- S'acreditarà mitjançant el compliment d'alguns dels següents requisits:

Volum anual de negocis dels darrers tres (3) anys en l'àmbit al que es refereixi el contracte, per import igual o superior a 750.000 €. Es presentaran els comptes aprovats per l'òrgan competent dels tres darrers anys.

Existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a 2.000.000€. Es presentarà la pòlissa i el justificant del seu pagament.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 3 de 4
Patricia Isabel Freire Nuñez
27/07/2026
Regidora Habitatge

Regidora de Patrimoni
27/07/2026

Signatura 2 de 4
Eva Soler Guallar

27/07/2026

Signatura 1 de 4
Mercè Guardia Serra
Signatura 4 de 4
Ignasi Fargas Roca
27/07/2026
Regidor Joventut

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





En el cas que procedeixi:

- En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses de conformitat, o que tingui intenció de subcontractar, ha d'indicar aquesta circumstància en la seva declaració responsable model Annex 3 i s'ha de presentar una altra declaració responsable model Annex 1 separada per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri o que tingui intenció de subcontractar. En les mateixes condicions, els empresaris que concorrin agrupats en UTE poden recórrer a les capacitats d'entitats alienes a la UTE.
- En els casos en què diversos empresaris concorrin agrupats en Unió Temporal, aportaran, a més dels documents expressats anteriorment, un document que podrà ser privat, manifestant que pel cas de resultar adjudicatari, es comprometen a constituir-la. Aquest document haurà d'anar signat pel representant de cadascuna de les empreses i en ell s'expressarà la persona que designi representant de la UTE davant l'Administració per tots els efectes relatius al contracte, així com la participació que a cadascun d'ells li correspongui en la UTE. En tots els supòsits en què diversos empresaris concorrin agrupats en una unió temporal, cada empresa participant aportarà la declaració responsable model Annex 1.
- Totes les empreses estrangeres hauran de presentar una declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitant.
- Les empreses no comunitàries, a més, hauran de tenir oberta una sucursal a Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions, i hauran d'estar inscrites en el Registre Mercantil.
- Declaració expressa del responsable de l'empresa licitadora relativa al grup empresarial al qual pertany i compressiu de totes les societats pertanyents al mateix grup, en els termes establerts en l'article 42 del Codi de Comerç.

c.3) Criteris d'adjudicació

L'adjudicació es durà a terme atenent a una pluralitat de criteris sobre la base de la millor relació qualitat-preu en aplicació de l'article 147 i dels articles 156 a 158 de l'LCSP, d'acord amb els termes i requisits establerts en l'esmentat text legal.

Els criteris de valoració de les proposicions que farà servir la Mesa de contractació i comitè d'experts a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin i l'adjudicació d'aquest contracte seran els següents:

Criteris d'adjudicació		
Criteris avaluable mitjançant judici de valor (SOBRE A)		
1.1	Proposta barri	10
1.2	Proposta solucions conflictes	20
1.3	Proposta projecte participatiu i sensibilitat ambiental	20
1.4	Proposta valor patrimonial de l'equipament	5
1.6	Proposta manteniment	5
Total puntuació per judici de valor : 60 punts		
Criteris avaluable mitjançant fórmula (SOBRE B)		

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D





2.1	Proposta econòmica cànon	5
2.2	Experiència equip multidisciplinari licitador	35
	Total puntuació per fórmula : 40 punts	
	TOTAL PUNTUACIÓ	100

Criteris per la valoració de la proposta tècnica. SOBRE B. Fins a 60 punts

Cal presentar una memòria justificativa :

1.1 - Per la valoració de la capacitat de la proposta per fer barri/municipi, permetre i fomentar la interacció social i les necessitats dels socis cooperativistes que gaudiran del seu ús. Fins a 10 punts

1.2 - Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la metodologia aplicable a la gestió social del projecte de cohabitatge i en la mediació en conflictes. Caldrà fer constar els procediments i protocols d'actuació davant dels diferents supòsits que es presenten, així com les tècniques d'acompanyament. Fins a 20 punts.

1.3 - Per la valoració de la capacitat de la proposta de fer participar a les persones joves per fomentar la vida en comú, ús i oportunitats dels espais comuns i com es farà participar a les persones joves en el projecte. Fins a 20 punts.

1.4 - Per la valoració de la proposta tècnica que posi en valor el caràcter patrimonial de l'equipament municipal catalogat com a BCIL.

Proposta de millora respecte el projecte bàsic pel que fa a la preservació i posar en valor els elements patrimonials de la Masia de Can Maiol. La proposta pot incloure propostes de divulgació d'aquest valor patrimonial. Fins a 5 Punts

1.6 - Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment del conjunt de l'edifici (habitatges, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin compondre) durant el termini del dret de superfície tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats. Fins a 5 punts.

- Per la proposta d'unes rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície. Fins a 2,5 punts.
- Per la proposta del manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps. Fins a 2,5 punts.

Criteris avaluable de forma automàtica. SOBRE C. Fins a 40 punts

2.1 Proposta de cànon. Fins a 5 punts

Es valorarà la proposta de cànon anual que proposi la superficiària, a partir de l'amortització de la hipoteca i fins a la finalització del termini de dret de superfície.

S'atribuirà la màxima puntuació (5 punts) a la proposta admesa que ofereixi un cànon més alt.
La puntuació de la resta d'ofertes econòmiques serà proporcional.

Tots els percentatges, d'alces i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

Serà obligatori, es proposi cànon o no, aportar el Pla econòmic i financer corresponent a la promoció, construcció i gestió del projecte de cohabitatge en règim de cessió d'ús amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per assumir la inversió i la seva gestió en règim de lloguer, durant la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i aliens.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 3 de 4
Patricia Isabel Freire Nuñez
27/07/2026
Regidora Habitatge

Regidora de Patrimoni
27/07/2026

Signatura 2 de 4
Eva Soler Guallar

27/07/2026

Signatura 1 de 4
Mercè Guardia Serra
Signatura 4 de 4
Ignasi Fargas Roca
27/07/2026
Regidor Joventut

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Es valorarà l'experiència de l'equip multidisciplinari del licitador en diferents aspectes com la gestió d'habitatges, la gestió social, la mediació de conflictes o projectes arquitectònics :

- Experiència en la gestió d'habitatges de lloguer d'habitatge protegit, social o assequible.
Si aporta 2 certificats, 10 punts
Si aporta 1 certificat, 5 punts
Si no aporta cap certificat, 0 punts
- Experiència en la gestió social de parcs de lloguer basada en l'acompanyament i treball per a millorar les condicions socioeconòmiques dels llogaters.
Si aporta 2 certificats, 10 punts
Si aporta 1 certificat, 5 punts
Si no aporta cap certificat, 0 punts
- Experiència de mediació en conflictes vinculats a l'habitatge protegit, social o assequible.
Si aporta 2 certificats, 10 punts
Si aporta 1 certificat, 5 punts
Si no aporta cap certificat, 0 punts
- Si els responsables de l'equip tècnic d'arquitectura a realitzat projectes arquitectònics per habitatge protegit, social o assequible.
Si s'aporta certificat que acrediti que els responsables han realitzat dos o més projectes, fins a 5 punts
Si no s'aporta cap certificat, 0 punts.

S'acreditaran mitjançant certificats signats pels òrgans competents dels ens públics o privats als que s'ha prestat el servei, especificant la promoció de referència i les feines executades en la mateixa. En el cas de projectes propis de la mateixa cooperativa, els certificats podran ser emesos per aquesta.

En cas d'igualació de proposicions, els criteris per al desempat seran els establerts a la LCSP.

c.4) Condicions especials d'execució

Les condicions especials en relació amb l'execució, d'obligat compliment per part dels licitadors són les establertes en la clàusula PCAP.

Les condicions especials d'execució seran exigides igualment a tots els subcontractistes que participen en l'execució del contracte. Les condicions especials d'execució tindran el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment serà considerat com incompliment greu als efectes de la imposició de penalitats i del previst en l'article 71.2 c) de la LCSP

d) El valor estimat del contracte amb una indicació de tots els conceptes que l'integren, inclosos sempre els costos laborals si n'hi ha.

D'acord amb l'estudi econòmic i pla financer, es considera que el Valor del dret de superfície i la seva explotació pel superficiari és de 191.687,58€ (cent noranta-un mil sis-cents vuitant-set euros i cinquanta-vuit cèntims).

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D





$$VEca = VAcf + VAreversió = 110.322,20 \text{ €} + 81.365,38 \text{ €} = 191.687,58 \text{ €}$$

- Masia Principal amb cos annex, amb Ref. Cadastral 002311200DG30C0001PI, amb un valor de la superfície construïda de 785.593,88
- Terreny de la finca de Can Maiol, Referència cadastral: 002311200DG30C0001PI, amb un valor del sòl de 39.159,35€.
- Part del terreny agrícola al voltant de la Masia, Ref. Cadastral 08155A006000280000PS, amb un valor de 316,63€

Per tant ens trobem davant d'un contracte administratiu especial que no es troba subjecte a regulació harmonitzada, ja que no supera el llindar marcat a la LCSP.

L'Administració participará en el finançament atesa la voluntat de la regidoria d'Habitatge i de la regidoria de Patrimoni de destinar l'equipament municipal al contracte de constitució d'un dret de superfície oneros sobre part de la finca municipal de Can Maiol, situada a l'Av. Montseny cantonada Av. Catalunya per la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperatives en règim de cessió d'ús, vinculat als terrenys agrícoles, considerant que l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans pot destinar part del pressupost municipal a la inversió que cal afrontar per part de la cooperativa adjudicatària amb la finalitat d'establir una aportació inicial i posterior quotes per part de les sòcies el més assequibles possible. Aquesta aportació es justifica donat l'interès general de l'actuació proposada i atès que l'equipament és de titularitat municipal.

En aquest sentit el pressupost municipal contempla la següent partida amb la disponibilitat pressupostària, procedent del patrimoni públic del sòl i habitatge :

40412 3360 63210 Coberta Masia Can Maiol 625.000,00€

Que realitzada l'adjudicació i formalitzat el contracte, es realitzaran les següents aportacions a la cooperativa adjudicatària:

- Al formalitzar la constitució dret de superfície 200.000€
- Al sol·licitar llicència d'obres majors 200.000€
- A l'inici de les obres, amb l'acta de comprovació del replanteig i inici d'obres 100.000€
- A la presentació del certificat d'execució obres amb un estat d'execució del 50% 100.000€
- A la presentació del Certificat Final d'obres 25.000€

Els licitadors justificaran la forma de finançament tal com s'indica al PCAP, al punt Proposta de cànon (segons apartat 9.2.2) pel que serà obligatori, es proposi cànon no, aportar el Pla econòmic i financer corresponent a la promoció, construcció i gestió del projecte de cohabitatge en règim de cessió d'ús amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per assumir la inversió i la seva gestió en règim de lloguer, durant la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i aliens. El concessionari assumirà, en tot cas, el risc en funció de la inversió realitzada.

Pel que fa al cànon que en aquesta licitació no s'estableix com a obligatori d'acord amb el punt 4.3 del PCAP que s'incorpora:

Atès el caràcter social del projecte de cohabitatge,

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001

Url de validació <https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

Atesa la política d'habitatge de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans on s'emmarca ampliar el parc assequible, determinant unes línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat, com és l'augment del parc públic per assolir la demanda existent, i així donar compliment a la llei 18/2007 de dret a l'habitatge en que indica el dret que té tota persona a accedir a un habitatge digne i adequat.

Atès també l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals estableix que prima la rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, com ara: la prestació de serveis socials; la promoció i la reinserció socials; les activitats culturals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació dels temps lliure o altres anàlogues.

Atesa l'analogia pel que els béns integrats dins el patrimoni públic del sòl i habitatge, es poden alienar per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatges de caràcter social, d'acord amb el que disposa l'article 167.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Atès l'art. 31.1 RDL 26/2020 que preveu la possibilitat que no hi hagi cànon si existeix el compromís de l'adjudicatari d'oferir habitatges amb rentes assequibles o socials

S'estableix que l'adjudicatària de forma obligatòria ha d'oferir les unitats privatives a rentes assequibles o socials.

En aquest sentit l'estudi de viabilitat econòmica i financer no ha considerat dit cànon, resultant viable el projecte proposat.

La regidoria d'Habitatge i la regidoria de Patrimoni i la regidoria de Joventut de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans posen de manifest que no es requereix satisfer un cànon anual obligatori per a la transmissió del dret de superfície.

Les despeses derivades de la inserció d'anuncis en butlletins oficials i qualsevol altres publicacions seran a compte de l'adjudicatari. També assumirà el cost dels cartells d'obres.

e) La necessitat de l'Administració que es vol satisfer mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva relació amb l'objecte del contracte, que ha de ser directa, clara i proporcional.

La necessitat del contracte s'ha justificat al punt 1.

f) En els contractes de serveis, l'informe d'insuficiència de mitjans.

No escau, atès que és un contracte de constitució d'un dret de superfície.

g) La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte, si s'escau.

En compliment del que disposa l'article 99 de la LCSP, sempre que per la naturalesa i l'objecte del contracte sigui possible, es realitzarà independentment cadascuna de les seves parts com a resultat de la seva divisió en lots. No obstant això, el mateix article 99.3 de la LCSP, en el punt 3.b) considera com a motiu vàlid per a la no divisió en lots el fet que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte en dificulti l'execució correcta des del punt de vista tècnic; o bé que el risc per a l'execució correcta del contracte procedeixi de la naturalesa del seu objecte, en implicar 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.

El present contracte no es dividirà en lots a causa de la naturalesa de l'objecte de licitació, el qual constitueix una unitat funcional i que la inversió corresponent a la construcció s'amortitza amb la gestió de la prestació del servei.

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 3 de 4
Patricia Isabel Freire Nuñez
Regidora d'Habitatge
27/07/2026

Regidora de Patrimoni
27/07/2026

Signatura 2 de 4
Eva Soler Guallar

27/07/2026

Signatura 1 de 4
Mercè Guardia Serra
Signatura 4 de 4
Ignasi Fargas Roca
Regidor Joventut
27/07/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





h) Persona responsable del contracte.

Segons el que disposa l'article 62.3 de la LCSP, en els casos de concessions d'obra pública i de concessions de serveis, l'Administració ha de designar una persona que actuï en defensa de l'interès general, per obtenir i per verificar el compliment de les obligacions del concessionari, especialment pel que fa a la qualitat en la prestació de servei o de l'obra.

En el present contracte existiran dos responsables de contracte, un per a la fase de construcció de l'obra que serà la cap de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat o persona en la que delegui i un altre per a la fase d'explotació del servei corresponent amb la Tècnica d'Habitatge.

i) Mesa de contractació i Comitè d'experts:

La Mesa estarà constituïda, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a 3 per:

Presidència: Sra. Patricia Freire, Regidora d'Habitatge (o persona en qui delegui).
Vocals: Sra. Eva Soler Guallar, Regidora de Patrimoni (o persona en qui delegui).
Sra. Juana Yolanda López Villar, Secretària accidental de l'Ajuntament (o persona en qui delegui).
Sra. Miriam Escalona Castilla, Interventora accidental de l'Ajuntament (o persona en qui delegui).
Sra. Marina Prados Gala, arquitecta municipal (o persona en qui delegui).
Secretària: Sra. Teresa Viaplana Costajussà, administrativa (o persona en qui delegui).

Conformaran el comitè d'experts els següents membres:

Presidència: Sra. Mercè Guàrdia Serra, cap Territori i Sostenibilitat Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
Vocals: Sra. Roser Alegre, tècnica ocupació Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
Sra. Nadia Tarifa, tècnica patrimoni Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
Sra. Ana Osuna, tècnica Habitatge Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
Sra. Ana Matallana, tècnica de joventut Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
Sra. Elisa Segué Peña, en representació de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XMESS)

III. Estabilitat pressupostària

La disposició addicional 3a de la LCSP disposa que els actes de fiscalització els exerceix l'òrgan interventor de l'entitat local, i que aquesta fiscalització recau també sobre la valoració que s'incorpori a l'expedient de contractació sobre les repercussions de cada nou contracte, excepte els contractes menors, en el compliment per part de l'entitat local dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que exigeix l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

IV. Competència

Per l'import i la durada màxima possible del contracte, la competència com a òrgan de contractació correspon originàriament al Ple, segons la disposició addicional segona, punt 3, de la LCSP, si bé aquesta ha estat delegada en la Junta de Govern Local, per Acord del Ple municipal, en sessió de data 29 de juny de 2023, acord publicat en el BOPB 202310105537, de data 05/07/2023.

Mercè Guàrdia Serra
Cap d'Àrea Territori i Sostenibilitat

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Signatura 1 de 4	Signatura 2 de 4	Signatura 3 de 4	Regidora Habitatge
Mercè Guàrdia Serra	Eva Soler Guallar	Patricia Isabel Freire Nuñez	
Signatura 4 de 4			
Ignasi Fargas Roca			

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

Atès l'informe de justificació de necessitats, en ordre al contracte la constitució d'un dret de superfície onerós sobre part de la finca municipal de Can Maiol, situada a l'Av. Montseny cantonada Av. Catalunya de Palau-solità i Plegamans per la gestió d'un equipament d'allotjament dotacional en la modalitat de cohabitatge per a persones joves per part de les cooperativa en règim de cessió d'ús, vinculat als terrenys agrícoles. Que inclou la redacció del projecte executiu, l'assumpció de la direcció facultativa i l'execució de les obres necessàries.

I vist que aquest conté la informació requerida a l'article 116.4 de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic i havent constància què s'ha dut a terme la justificació requerida per la norma esmentada, s'efectua l'oportuna proposta en ordre a l'inici de l'oportú expedient.

Traslladi's a l'Alcaldia als efectes de l'inici d'expedient de contractació.
Palau-solità i Plegamans, a la data de la signatura electrònica.

Eva Soler Guallar
Regidora de Patrimoni

Patricia Freire Nuñez
Regidora d'Habitatge

Ignasi Fargas Roca
Regidor de Joventut

Plaça de la Vila, 1
08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 · Fax 93 864 92 59
www.palauplegamans.cat
C.I.F. P-0815500-D

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	3626dec2612d48c592bcdff0b5e2fd09001
Url de validació	https://www.registre.palauplegamans.cat:443/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

