



**Expedient núm.: 884/2026**

**Memòria Justificativa**

**Procediment:** Contractacions de serveis per procediment obert simplificat

**Assumpte:** Redacció de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per tal de delimitar un nou àmbit per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial, així com modificar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació 21B per aconseguir un conjunt integrat amb el nou àmbit d'actuació.

**Document signat per:** L'Arquitecta municipal

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

**1.- Antecedents i motivació de la necessitat**

La Diputació de Barcelona, des de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), i a través del Catàleg de serveis 2024-2027 va oferir als ens locals un programa de finançament per a la redacció d'instruments de planejament urbanístic.

En aquest context, l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, va obtenir finançament per a la redacció del document per a l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per tal de delimitar un nou àmbit per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial, així com modificar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació 21B per aconseguir un conjunt integrat amb el nou àmbit d'actuació.

Per tal de fer front a la redacció de la referida modificació de planejament, és necessari contractar la realització dels treballs a desenvolupar, ja que l'Ajuntament no disposa de mitjans personals suficients per realitzar-los amb els seus propis recursos.

I ateses les característiques de la modificació de planejament a aprovar, es considera adient contractar els treballs corresponents a totes les fases fins a la seva aprovació definitiva, és a dir, les fases d'aprovació inicial, aprovació provisional i text refós si és el cas.

En conseqüència, l'objecte d'aquesta actuació és la contractació del servei consistent en la redacció de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per tal de delimitar un nou àmbit per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial, així com modificar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació 21B per aconseguir un conjunt integrat amb el nou àmbit d'actuació en totes les fases, fins a la seva aprovació definitiva, i incorporarà tots els treballs d'elaboració i tramitació d'aquest instrument urbanístic, d'acord amb les especificacions ressenyades en el Plec de Prescripcions Tècniques (en endavant, PPT).

**2. Objecte del contracte**

L'objecte d'aquesta licitació és obtenir la documentació necessària per a l'aprovació de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per tal de delimitar un nou àmbit per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial, així com modificar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació 21B per aconseguir un conjunt integrat amb el nou àmbit d'actuació

La codificació de l'objecte del contracte segons codi CPV es correspon amb:

- 71400000-2 Serveis de planificació urbana i d'arquitectura paisatgística
- 71410000-5 Serveis d'urbanisme



### 3.- Justificació de la necessitat

Aquest Ajuntament no disposa de personal suficient per a l'execució de la contractació derivada del present contracte, i per tant es necessari procedir a la contractació amb empresa qualificada i habilitada per a executar aquest tipus de serveis.

### 4.- Marc normatiu

El marc normatiu objecte del present contracte ve determinat per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

### 5.- Anàlisi Tècnica

#### Consideracions tècniques i requeriments

L'objecte del contracte és licitar els treballs necessaris pels serveis de la redacció de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per tal de delimitar un nou àmbit per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial, així com modificar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació 21B per aconseguir un conjunt integrat amb el nou àmbit d'actuació.

L'àmbit territorial d'aplicació de la Modificació puntual del PGOU és el que correspon a la zona qualificada de ZONA VI "industrial en illa tancada" i l'actual UA 21B. Aquest àmbit ve delimitat, al nord, per el carrer Verge de la Montserrat, a l'est amb el carrer Sant Joaquim, al sud amb la carretera de Cànoves, i a l'oest amb la ctra. de Ribes.

Així mateix cal tenir en compte que, amb anterioritat a la primera delimitació de la Unitat d'Actuació 21 que es va fer al Pla General d'Ordenació de l'any 2002, figuren dues llicències d'obres concedides de conformitat amb la normativa urbanística anterior (PGO 1995) en relació als edificis que es volen excloure de la present modificació puntual:

1. Expedient 1990/155, concedida per la Comissió Municipal de Govern en sessió del celebrada el dia 20 de setembre de 1990, per a construcció d'un edifici plurifamiliar amb emplaçament a la carretera de Cànoves, cantonada carrer de Sant Joaquim, de les Franqueses del Vallès.





2. Expedient 2001/366: Llicència concedida per acord de la Comissió de Govern en sessió del 15 de novembre de 2001, per a la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres amb emplaçament a la carretera de Ribes, 125, de les Franqueses del Vallès.



D'igual manera cal posar de manifest l'existència d'una edificació dins de l'àmbit objecte de modificació que es vol conservar (edifici de l'Agroquímica). En aquest sentit l'ajuntament disposa d'un estudi realitzat per la Diputació de Barcelona valorant la viabilitat del planejament mitjançant diferents alternatives d'ordenació de l'àmbit, el qual es forma part de la present licitació.

En conseqüència, la modificació haurà de tenir en compte els condicionants exposats amb anterioritat.

## 6.- Anàlisi Econòmica

### a. Pressupost base de licitació (PBL)

| Concepte  | Import anual<br>(sense IVA) | IVA (21%) | Import anual<br>(amb IVA) |
|-----------|-----------------------------|-----------|---------------------------|
| Contracte | 30.000 €                    | 6.300 €   | 36.300 €                  |

### Desglossament del pressupost base de licitació (IVA exclòs):

| FASE          | DESCRIPCIÓ                                                                                                                                           | IMPORT (€<br>IVA exclòs) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fase 1 (10%)  | Pla de treball                                                                                                                                       | 3.000 €                  |
| Fase 2. (50%) | Documentació per aprovació inicial                                                                                                                   | 15.000 €                 |
| Fase 3. (30%) | Document per aprovació provisional (inclou informe de les al·legacions interposades i tractament de prescripcions d'informes d'organismes sectorials | 9.000 €                  |
| Fase 4. (10%) | Publicació de l'acord d'aprovació definitiva                                                                                                         | 3.000 €                  |
| TOTAL         |                                                                                                                                                      | 30.000 €                 |



## **b. Valor Estimat**

Tal i com s'estableix a l'article 101 de la llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, el valor estimat del contracte es desglossarà seguint els següents paràmetres:

| <b>Concepte</b>                | <b>Quantia (euros)</b> |
|--------------------------------|------------------------|
| Pressupost d'execució material | 30.000 €               |
| Modificacions (no)             | 0 €                    |
| Pròrroga (no)                  | 0 €                    |
| Valor estimat del contracte    | 30.000 €               |

## **c. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera**

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a la següent aplicació pressupostària:

Anualitat: 2026

Aplicació-pressupostària: 2026.04.1511.22706

Import: 36.300 €

## **7.- Anàlisi del Procediment**

### **a. Justificació del procediment**

La forma d'adjudicació de contracte serà el procediment obert simplificat, tal i com estableix l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP), en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

### **b. Qualificació del contracte**

El contracte definit té la qualificació de contracte administratiu de serveis, d'acord amb l'article 17 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

### **c. Anàlisi d'execució per lots**

Sobre la base del que es disposa en l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant, LCSP), l'òrgan de contractació considera que concorren motius vàlids a l'efecte de justificar la no divisió en lots de l'objecte del contracte.

En aquest sentit es fa constar que en tractar-se de la redacció d'un document de planejament general (Modificació del Pla General d'Ordenació), la divisió del contracte en





diversos lots, dificultaria de manera evident la seva correcta i completa redacció. Com és habitual en documents urbanístics d'aquest tipus, i com a conseqüència de la seva complexitat tècnica, la intervenció de les diverses especialitzacions per a la documentació obligatòria que ha de contenir, necessiten d'una coordinació única de tot el procés que garanteixi un resultat coherent i unitari del document final. El fet que les diferents especialitzacions que intervenen a la redacció d'aquest document, no són contínues durant tot el procés que dura el contracte, és un altre motiu tècnic a tenir en compte per no dividir el contracte en lots

**d. Durada**

La durada del contracte s'estableix en 12 mesos.

**e. Solvència requerida**

**Solvència econòmica i professional**

Per tal de que l'empresa adjudicatària pugui acreditar la seva solvència econòmica o financera segons l'art 74 i ss de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes de Sector Públic, caldrà la seva justificació per mitjà del següent mitjà:

- Justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals, per un import igual o superior a 30.000,00 €, vigent fins a la finalització del termini de presentació de les ofertes, aportant el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

**Solvència tècnica i professional**

Les empreses licitadores hauran d'acreditar que en els tres últims anys, haver redactat com a mínim dues modificacions de plans urbanístics generals o plans generals derivats que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan competent.

Els serveis efectuats s'acreditaran 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.

Si el contractista és una empresa de nova creació, entenent com a tal aquella que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica s'ha d'acreditar mitjançant la indicació del personal tècnic o de les unitats tècniques, integrades o no en l'empresa, participants en el contracte que cal adscriure.

La solvència tècnica o professional de l'empresa adjudicatària, s'haurà d'acreditar pels mitjans següents:

Els mitjans personals adscrits a l'execució del contracte, hauran de quedar acreditats i determinats, nomenant les persones, seguint allò establert en l'article 150.2 de la LCSP, en el moment en que li sigui requerida la documentació a l'empresa que hagi presentat la millor oferta. Per tant, caldrà que en el moment d'inscriure's a la licitació únicament es declari (mitjançant declaració responsable) el compromís d'aquestes adscripcions, i s'aportarà l'acreditació del seu compliment en el moment del requeriment al possible adjudicatari, demostrant de forma fefaent en el requeriment, aquesta qualificació o experiència professional mínima. Només en el cas que en com a criteri de valoració



automàtica es vulgui aportar més experiència, per tal que sigui puntuada com a criteri d'adjudicació, caldrà aportar l'acreditació de l'experiència mínima exigida en aquesta apartat més la que es vulgui que sigui objecte de puntuació.

### **Adscripció obligatòria de mitjans:**

-Caldrà adscriure, d'acord amb l'article 76.2 de la LCSP, els mitjans personals que indicarà mitjançant relació i que, en particular, haurà de comprendre els següents:

- Arquitecte/a: en els cinc últims anys, haver redactat com a mínim dues modificacions puntuals de Pla General, o planejaments derivats, en sectors d'ús majoritàriament residencial, que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan competent.

- Advocat/ada: en els cinc últims anys, haver participat com a mínim en dues modificacions puntuals de Pla General d'Ordenació o planejaments derivats en sectors d'ús majoritàriament residencial, que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan competent.

- Economista / arquitecte/a especialitzat en valoracions urbanístiques: en els cinc últims anys, haver participat com a mínim en la redacció del document econòmic de dos plans urbanístics generals o derivats en sectors d'ús majoritàriament residencial, que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan competent.

S'admet que una mateixa persona integri més d'un dels perfils professionals requerits, sempre i quan acrediti les titulacions corresponents.

La disponibilitat de l'advocat i de l'economista o tècnics superiors equivalents serà només puntual, quan els treballs la requereixin.

### **Mitja d'acreditació:**

- Relació dels membres de l'equip mínim exigít, amb identificació del director de l'equip.
- Titulació acadèmica original o compulsada, o certificat de col·legiació emès pel Col·legi professional corresponent, de l'equip mínim exigít.
- Certificat emès per l'entitat contractant de l'instrument de planejament que justifica l'experiència mínima requerida, on es pugui verificar els diferents aspectes objecte de valoració.

-Sector públic: En el cas del director de l'equip, quan els treballs o serveis s'hagin realitzat en entitats del sector públic, cal aportar certificats expedits o visats per l'òrgan competent.

-Sector privat: En el cas del director de l'equip, quan els treballs o serveis s'hagin realitzat en entitats del sector privat, cal aportar un certificat expedit per l'empresa destinatària d'aquests treballs/serveis o a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració signada pel representant legal de l'empresa licitadora.

-Si la participació de l'especialista sectorial no prové directament de l'entitat contractant, sinó per encàrrec derivat de l'equip contractat, caldrà aportar escrit signat per l'equip contractat i per l'especialista sectorial on s'acrediti la seva participació i on es pugui verificar els diferents aspectes objecte de valoració.





Els mitjans per acreditar la solvència són els mínims suficients per garantir la capacitat del licitador per executar els treballs, facilitant la participació del major nombre d'empreses, incloses les petites i mitjanes empreses i les empreses de nova creació.

**f. Criteris d'adjudicació:**

Atenent que es tracta d'un servei de caràcter intel·lectual, i en compliment de l'article 145.4, 2n paràgraf de la LCSP, els criteris de valoració relatius a la qualitat del servei han de suposar, com a mínim, el 51% dels criteris de valoració.

- a) Preu: fins a 35 punts.
- b) Experiència professional de l'arquitecte/a: fins a 30 punts.
- c) Experiència professional del advocat/ada: fins a 20 punts.
- d) Experiència professional del tècnic especialista en viabilitat econòmica i financera: fins a 10 punts.
- e) Per incorporació de personal tècnic especialitzat superior al mínim exigít: fins a 5 punts.

**H.2 Criteris d'adjudicació de valoració automàtica.....fins a 100 punts**

**a) Preu de la oferta.....fins a 35 punts**

El pressupost base de licitació (sense IVA) fixat en el present plec de condicions podrà ser millorat a la baixa, atorgant un màxim de 35 punts, distribuïts en funció de les ofertes rebudes.

La puntuació es calcularà aplicant la fórmula següent:

|                                 |   |                                                                                   |
|---------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Puntuació de l'oferta a valorar | = | $35 \times \frac{\text{Oferta més econòmica (Om)}}{\text{Oferta a valorar (Oi)}}$ |
|---------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|

**b) Experiència professional dels principals executors o del personal adscrit al contracte:**

**II.2.1 Experiència addicional de l'arquitecte/a (fins a 30 punts).**

Haver participat en la redacció de modificacions puntuals de Pla General o planejaments derivats en sectors d'ús majoritàriament residencial, que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan competent, per sobre del nombre de treballs mínims exigits com a solvència tècnica o professional, sense tenir en compte l'any de la seva aprovació definitiva.

Per tal de poder comprovar que aquests treballs a valorar no formen part dels mínims exigits com a solvència, caldrà aportar l'acreditació de la realització dels treballs exigits per a valoració de la solvència tècnica juntament amb l'acreditació dels treballs a valorar per sobre dels mínims exigits en l'esmentat apartat.

Cas de no especificar res o presentar només la documentació de dos tramitacions urbanístiques, s'entendrà que es tracta de l'acreditació dels treballs exigits com a solvència tècnica, valorant-se només si s'aporta la documentació d'alguna redacció més, per sobre del mínim de 2 (aquests dos sí que hauran d'haver-se aprovat definitivament dins els últims 5 anys).



Caldrà aportar documentació acreditativa de la realització dels treballs a valorar, on a més s'identifiqui de quin treball es tracta, data/període i nom del tècnic que l'ha realitzat el professional a valorar, tot acompanyat de la documentació de que disposi que acrediti la realització de la prestació. En cas de no aportar la documentació acreditativa, o que aquesta no contingui la informació requerida en el criteri d'adjudicació, no serà valorat.

S'atorgaran 3 punts per cada instrument urbanístic per sobre del mínim exigit fins un màxim de 30 punts

El personal identificat en l'oferta no podrà ser rellevat ni substituït sense el previ consentiment de l'Ajuntament i cas d'autoritzar-se el nou treballador haurà de tenir el mateix nivell de qualitat que es valora i puntua.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, s'entendrà que s'incompleix una obligació essencial als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP

### **II.2.2 Experiència adicional de l'advocat/ada ( fins a 20 punts).**

Haver participat en la redacció de modificacions puntuals de Pla General en sectors d'ús majoritàriament residencial, que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan autonòmic competent, per sobre del nombre de treballs mínims exigits com a solvència tècnica o professional, sense tenir en compte l'any de la seva aprovació definitiva.

Per tal de poder comprovar que aquests treballs a valorar no formen part dels mínims exigits com a solvència, caldrà aportar l'acreditació de la realització dels treballs exigits per a valoració de la solvència tècnica juntament amb l'acreditació dels treballs a valorar per sobre dels mínims exigits en l'esmentat apartat.

Cas de no especificar res o presentar només la documentació de dos tramitacions urbanístiques, s'entendrà que es tracta de l'acreditació dels treballs exigits com a solvència tècnica, valorant-se només si s'aporta la documentació d'alguna redacció més, per sobre del mínim de 2 (aquests dos sí que hauran d'haver-se aprovat definitivament dins els últims 5 anys).

Caldrà aportar documentació acreditativa de la realització dels treballs a valorar, on a més s'identifiqui de quin treball es tracta, data/període i nom del tècnic que l'ha realitzat el professional a valorar, tot acompanyat de la documentació de que disposi que acrediti la realització de la prestació. En cas de no aportar la documentació acreditativa, o que aquesta no contingui la informació requerida en el criteri d'adjudicació, no serà valorat.

S'atorgaran 4 punts per cada instrument urbanístic per sobre del mínim exigit fins un màxim de 20 punts

El personal identificat en l'oferta no podrà ser rellevat ni substituït sense el previ consentiment de l'Ajuntament i cas d'autoritzar-se el nou treballador haurà de tenir el mateix nivell de qualitat que es valora i puntua.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, s'entendrà que s'incompleix una obligació essencial als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP





### **II.2.3 Experiència adicional de l'economista/ arquitecte especialitzat en valoracions urbanístiques ( fins a 10 punts).**

Haver participat en la redacció del document econòmic de plans urbanístics generals en sectors d'ús majoritàriament residencial que hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan autonòmic competent, per sobre del nombre de treballs mínims exigits com a solvència tècnica o professional, sense tenir en compte l'any de la seva aprovació definitiva.

Per tal de poder comprovar que aquests treballs a valorar no formen part dels mínims exigits com a solvència, caldrà aportar l'acreditació de la realització dels treballs exigits per a valoració de la solvència tècnica juntament amb l'acreditació dels treballs a valorar per sobre dels mínims exigits en l'esmentat apartat.

Cas de no especificar res o presentar només la documentació de dos documents econòmics de plans urbanístics generals en sectors d'ús majoritàriament residencial, s'entendrà que es tracta de l'acreditació dels treballs exigits com a solvència tècnica, valorant-se només si s'aporta la documentació d'algun document més, per sobre del mínim de 2 (aquests dos sí que hauran d'haver-se aprovat definitivament dins els últims 5 anys).

Caldrà aportar documentació acreditativa de la realització dels treballs a valorar, on a més s'identifiqui de quin treball es tracta, data/període i nom del tècnic que l'ha realitzat el professional a valorar, tot acompanyat de la documentació de que disposi que acrediti la realització de la prestació. En cas de no aportar la documentació acreditativa, o que aquesta no contingui la informació requerida en el criteri d'adjudicació, no serà valorat.

S'atorgaran 2 punt per cada instrument urbanístic fins un màxim de 10 punts.

El personal identificat en l'oferta no podrà ser rellevat ni substituït sense el previ consentiment de l'Ajuntament i cas d'autoritzar-se el nou treballador haurà de tenir el mateix nivell de qualitat que es valora i puntua.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, s'entendrà que s'incompleix una obligació essencial als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP

### **II.2.5 Incorporació de personal tècnic especialitzat superior al mínim exigít. (fins a 5 punts).**

Compromís d'adscriure tècnic especialista en matèries relacionades amb el contingut dels plans urbanístics, a més a més dels exigits com a solvència tècnica, tals com sociòlegs, experts en mobilitat, etc que s'adscriguin a l'equip de treball.

S'atorgarà 1 punt per cada tècnic especialista en matèries relacionades amb el contingut dels plans urbanístics que es comprometin a adscriure a l'equip de treball fins un màxim de 5 punts.

El personal identificat en l'oferta no podrà ser rellevat ni substituït sense el previ consentiment de l'Ajuntament i cas d'autoritzar-se el nou treballador haurà de tenir el mateix nivell de qualitat que es valora i puntua.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, s'entendrà que s'incompleix una obligació essencial als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP

Els treballs no acreditats degudament o que no compleixin els requeriments anteriors, no seran objecte de valoració.



## 1. Conclusions

- **Marc normatiu:**

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

- **Objecte del contracte**

L'objecte del contracte consisteix en la redacció de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per tal de delimitar un nou àmbit per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial, així com modificar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació 21B per aconseguir un conjunt integrat amb el nou àmbit d'actuació.

- **Anàlisi tècnica:**

Veure apartat 5

- **Anàlisi econòmic:**

VEC: 30.000 €

Estabilitat pressupostària i financera: veure apartat 6

- **Anàlisi del procediment:**

Procediment: obert simplificat

Contracte: De serveis

Durada: 12 mesos

*Document signat electrònicament al marge, a les Franqueses del Vallès*

