



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ



PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES

ASSESSORAMENT ECONÒMIC I FINANCER EN LA FORMULACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ I GESTIÓ DE L'MPPGM DE L'ÀMBIT DE CA N'AMETLLER - SANT CUGAT DEL VALLÈS

EXPEDIENT:29-2023

ÍNDEX

_Toc1286574511. INTRODUCCIÓ	3
2. OBJECTE	4
3. DURACIÓ.....	4
4. EQUIP DE TREBALL I MITJANS MATERIALS	4
4.1. Equip de treball	4
4.2. Mitjans materials	4
5. ABAST DELS TREBALLS A REALITZAR.....	5
5.1.1. ELS TREBALLS A REALITZAR.....	5
5.1.2. METODOLOGIA I PLA DE TREBALL.....	5
6. SEGUIMENT I CONTROL	7
7. SUBCONTRACTACIÓ.....	7
8. CONFIDENCIALITAT	7
9. PREU DE LICITACIÓ	8

1. INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Sant Cugat està treballant en el desenvolupament d'un gran àmbit (d'aproximadament 100ha) al nord-oest del municipi, entorn de l'Hospital General de Catalunya.

L'àmbit delimita pràcticament les últimes reserves de sòl per desenvolupar del municipi, terrenys que el planejament vigent classifica com a urbanitzables (delimitats i no delimitats) o urbans (consolidats i no consolidats). Aquestes reserves han estat objecte d'algunes iniciatives per a desenvolupar-les, però sempre des d'una visió parcial i per diversos motius mai es va dur a terme la seva transformació. Per la seva posició esdevenen un espai estratègic tant a escala local com a escala metropolitana que posa de manifest la importància en la definició d'uns criteris per a generar una nova centralitat (delimitada al Pla territorial metropolitana de Barcelona i a l'avanç del Pla Director Urbanístic de l'AMB), associada a un nou intercanviador ferroviari entre les Línies R8 de Rodalies, S1 de FGC i amb una futura línia d'alta velocitat.

Davant de la importància que representa aquest àmbit, l'Ajuntament ha iniciat un procés de reflexió ampli, amb l'objectiu de garantir que el desenvolupament d'aquest últim gran barri de Sant Cugat es realitzi amb una visió global i estratègica, tenint en consideració, entre altres coses, les necessitats d'habitatge, els llocs de treball, les dotacions, serveis, els espais lliures, la mobilitat, el medi ambient, etc.

Aquesta reflexió va incorporar un procés de participació ciutadana que es va dur a terme durant els mesos de juny del 2021 al juny del 2022, les conclusions del qual es van incorporar als documents d'Avanç d'MpPGM i Document Inicial Estratègic (DIE) que van ser aprovats el passat mes de desembre al Ple de l'Ajuntament. En ells s'estableixen els objectius per al desenvolupament d'aquest nou barri, següents:

- Construir una estructura urbana connectada i integrada, assegurant la continuïtat i l'accessibilitat amb la trama urbana existent i participant dins la transformació de la carretera de Rubí com a Avinguda Metropolitana.
- Donar continuïtat a l'estructura d'espais lliures existents, seguint criteris d'urbanisme inclusiu i que puguin acollir activitats lúdiques per als habitants del barri de manera compatible amb espais que potenciïn la biodiversitat.
- Completar la xarxa d'equipaments garantint la seva proximitat i accessibilitat a peu, possibilitant un sistema del verd equipat.
- Projectar un teixit urbà compacte, amb certs nivells de densitat de població, compactat i ocupació, per tal d'assegurar una dotació equilibrada d'espais lliures i equipaments, reduir la mobilitat mitjançant vehicle privat i potenciar un teixit urbà desenvolupat amb criteris de sostenibilitat ambiental i eficiència energètica.
- Assegurar una mixtura d'usos, apostant per l'equilibri i la convivència d'usos compatibles, on els usos terciaris i productius puguin conviure amb els residencials.
- Garantir un parc d'habitatges integrat, innovador, sostenible i amb noves funcions, assegurant una reserva important del sostre residencial destinat a habitatge protegit, on una part haurà de destinar-se a lloguer assequible.
- Introduir nous models productius compatibles amb els teixits residencials, la indústria 4.0 i la manufactura intel·ligent, activitats productives que han de permetre trencar amb l'antic paradigma de concentració d'activitats en polígons totalment desvinculats de l'àrea urbana.
- Apostar per una mobilitat basada en mitjans sostenibles, un nou intercanviador de FGC, RENFE i Alta velocitat, possibilitant la compleció de les línies d'autobús i preveient àrees pacificades per a vianants i bicicletes.

Amb aquests objectius com a base, es precisa necessari continuar el procés amb la redacció de la documentació necessària per fer les diferents tramitacions fins a la seva aprovació definitiva.

2. OBJECTE

Constitueix l'objecte d'aquest plec, establir les condicions de contractació dels treballs d'assessorament econòmic i financer en la formulació de la proposta d'ordenació i gestió de l'MPPGM de l'àmbit de Ca n'Ametller, Sant Cugat del Vallès.

3. DURACIÓ

El termini d'execució del contracte ve fixat als **Apartats C i D** del Quadre de Característiques i a la Clàusula 4 del Plec de Condicions Particulars.

4. EQUIP DE TREBALL I MITJANS MATERIALS

El contingut dels treballs estarà d'acord amb els requeriments establerts per Barcelona Regional i aplicant la metodologia específica i el coneixement necessari en el desenvolupament de planejament urbanístic. Principalment els relacionats amb:

- La redacció dels apartats econòmics d'instruments de planejament urbanístic.
- Àmplia experiència sobre avaluacions econòmiques financeres i informes de sostenibilitat econòmica.
- Amb especial rellevància en aspectes en relacionats amb l'avaluació econòmica de grans projectes d'infraestructures, serveis públics,... i els models de gestió o finançament.
- Coneixement sobre els processos de gestió o execució de figures de planejament.

4.1. Equip de treball

Serà necessari comptar amb un equip multidisciplinari amb perfils professionals relacionats amb l'encàrrec, on el responsable de la direcció hauria de certificar més de quinze anys d'experiència en la matèria. Com a mínim l'equip redactor haurà de disposar de la titulació en economia o empresarials ADE o titulació que habiliti legalment per al desenvolupament de les funcions objecte del contracte.

Una part important de l'equip de suport haurà de demostrar també almenys cinc anys d'experiència en projectes similars.

4.2. Mitjans materials

En relació amb els programes i equips informàtics, altres equips o qualsevol material necessari per a desenvolupar els diferents treballs, l'empresa es farà responsable i Barcelona Regional no cedirà cap mitjà material.

5. ABAST DELS TREBALLS A REALITZAR

5.1.1. Els treballs a realitzar

Els treballs tindran els següents abast:

- Col·laborar amb l'equip tècnic i resoldre les dubtes, sobre els aspectes econòmics que es puguin plantejar sobre el contingut del document de Modificació.
- Assistència a les reunions de treball necessàries amb l'equip redactor i responsables municipals. Assistència, si s'escau, a les reunions informatives que es puguin celebrar amb els propietaris afectats.
- Redacció dels capítols d'avaluació econòmica financera i de sostenibilitat econòmica de l'MpPGM.
- Definir els criteris generals del model de gestió i finançament, tenint en consideració la rellevància que té l'execució d'importants infraestructures per al desenvolupament urbanístic.
- Anàlisi de les al·legacions o informes que puguin tenir un contingut econòmic.
- Redactar en els seus aspectes econòmics les possibles modificacions al document aprovat inicialment, com a resultat de l'estimació de les al·legacions o la incorporació d'informes sectorials, per tal de sotmetre'l a aprovació provisional.
- Col·laborar amb l'equip tècnic en la redacció del text refós que, si s'escau, sigui preceptiu redactar.

5.1.2. Pla de treball

1. Estudi conjunt amb l'equip redactor dels usos i les proporcions previstes, respecte del seu encaix en el mercat immobiliari (tipus d'activitat econòmica, tipologies d'habitatge,...).
2. Estudi de mercat dels diferents productes immobiliaris que es tindran en compte en l'àmbit de l'MpPGM.
3. Anàlisi del càlcul de les despeses previstes en la transformació (indemnitzacions, costos d'urbanització, infraestructures, xarxes de servei, etc.)
4. Avaluació, des del punt de vista econòmic, de diferents alternatives que ajudin a consolidar la proposta definitiva del Pla.
5. Redacció dels capítols d'avaluació econòmica financera i de sostenibilitat econòmica de l'MpPGM i propostes sobre el model (s) de gestió
6. Anàlisi de les al·legacions o informes que puguin tenir un contingut econòmic.
7. Redactar en els seus aspectes econòmics les possibles modificacions al document aprovat inicialment, com a resultat de l'estimació de les al·legacions o la incorporació d'informes sectorials, per tal de sotmetre'l a aprovació provisional.
8. Col·laborar amb l'equip tècnic en la redacció del text refós que, si s'escau, sigui preceptiu redactar.

Es proposa un procés de treball estructurat en 5 fases:

- Fase 1: Punts 1
- Fase 2: Punts 2 i 3
- Fase 3: Punt 4
- Fase 4: Punt 5
- Fase 5: Punts 6 i 7
- Fase 6: Punt 8

FASE 1.

Estudi conjunt amb l'equip redactor dels usos i les proporcions previstes, respecte del seu encaix en el mercat immobiliari (tipus d'activitat econòmica, tipologies d'habitatge,...).

Es preveu el seu desenvolupament en 1 mes i tindrà un pes del 10% de la facturació.

FASE 2.

Estudi de mercat dels diferents productes immobiliaris que es tindran en compte en l'àmbit de l'MpPGM.

Anàlisi del càlcul de les despeses previstes en la transformació (indemnitzacions, costos d'urbanització, infraestructures, xarxes de servei, etc.)

Es preveu el seu desenvolupament en 12 mes i tindrà un pes del 20% de la facturació.

FASE 3.

Avaluació, des del punt de vista econòmic, de diferents alternatives que ajudin a consolidar la proposta definitiva del Pla.

Es preveu el seu desenvolupament en 1 mes i tindrà un pes del 10% de la facturació.

FASE 4.

Redacció dels capítols d'avaluació econòmica financera i de sostenibilitat econòmica de l'MpPGM i propostes sobre el model (s) de gestió

Es preveu el seu desenvolupament en 3 mesos i tindrà un pes del 50% de la facturació.

FASE 5

Anàlisi de les al·legacions o informes que puguin tenir un contingut econòmic.

Redactar en els seus aspectes econòmics les possibles modificacions al document aprovat inicialment, com a resultat de l'estimació de les al·legacions o la incorporació d'informes sectorials, per tal de sotmetre'l a aprovació provisional.

Es preveu que el seu desenvolupament es porti a terme una vegada s'hagin rebut els informes i al·legacions, moment en el qual s'estableix 2 mesos i tindrà un pes del 5% de la facturació.

FASE 6

Col·laborar amb l'equip tècnic en la redacció del text refós que, si s'escau, sigui preceptiu redactar.

Es preveu el seu desenvolupament si es precisa necessari d'acord amb les prescripcions de la Comissió d'urbanisme i s'estableix un període de 2 mesos i tindrà un pes del 5% de la facturació.

En el cas que Barcelona Regional ajustés els continguts dels treballs d'alguna de les fases, podrà modificar la quantia de la facturació de cadascuna d'elles.

6. SEGUIMENT I CONTROL

Barcelona Regional establirà els criteris i línies d'actuació en relació al servei, per tal de garantir que es compleix conforme plecs.

L'empresa adjudicatària designarà a un interlocutor per coordinar-se amb Barcelona Regional, o la persona que aquesta designi, per a qualsevol aspecte relacionat amb el contracte.

Al llarg del servei es duran a terme reunions de seguiment i l'empresa adjudicatària estarà obligada a facilitar tota aquella informació que pugui ser rellevant per la prestació del servei.

Barcelona Regional es reserva la potestat de realitzar controls aleatoris per tal de verificar que la informació facilitada per l'adjudicatària és veraç. Aquests controls poden consistir en la revisió de la documentació facilitada o informació tramesa pel propis treballadors/es de Barcelona Regional.

L'empresa adjudicatària es compromet a complir en tot moment amb la normativa legal aplicable i adequar la seva actuació a les exigències professional i de bona conducta exigibles per la naturalesa del servei.

7. SUBCONTRACTACIÓ

L'empresa adjudicatària podrà subcontractar part del servei a tercers sempre que prèviament s'informi per escrit a Barcelona Regional del subcontracte a celebrar, amb indicació expressa de les parts del contracte i imports a realitzar per el subcontractista i la raó social o perfil professional, amb expressa indicació de la seva solvència tècnica i professional.

No es podrà subcontractar l'execució parcial del contracte amb persones inhabilitades per contractar d'acord amb l'ordenament jurídic, o que no tinguin la solvència tècnica necessària.

L'empresa adjudicatària assumirà tota la responsabilitat de l'execució del contracte enfront Barcelona Regional conforme als plecs, i els subcontractistes restaran obligats únicament respecte l'empresa adjudicatària.

8. CONFIDENCIALITAT

L'empresa licitadora i adjudicatària es comprometen a mantenir l'estricta confidencialitat de qualsevol informació obtinguda sobre Barcelona Regional com a conseqüència del present document.

L'empresa contractada està obligada a complir el que estableix la Llei Orgànica 3/2018 de 5 de desembre de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals (LOPD) en relació a les dades personals a les quals es tingui accés durant la vigència del contracte.

Les dades a les que es tingui accés per la prestació de serveis derivats d'aquest contracte són propietat de Barcelona Regional i calen ser tractades de forma que es garanteixi la seva confidencialitat, integritat i disponibilitat, no poden ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitjà o suport, ni entregades a terceres persones, sense la prèvia autorització escrita de Barcelona Regional.

9. PREU DE LICITACIÓ

El preu de referència per a l'execució de la totalitat dels treballs és de 38.000,00 € (IVA exclòs). El pagament es farà d'acord amb les 6 fases establertes en l'apartat 5, que s'abonaran un cop s'hagin presentat els informes de cada fase i aquests hagin estat validats per Barcelona Regional.

Barcelona, a 3 març de 2023

Erick Valdez
Cap de Planejament i Territori