

# **PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A LA LICITACIÓ DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE DEL MUNICIPI DE SABADELL, PER ALS ANYS 2024-2030.**

---

## **01. OBJECTE**

L'objecte del contracte és la redacció del Pla Local de l'habitatge de Sabadell (PLH) per al període 2024-2030.

El present plec de prescripcions, que formarà part del contracte, té la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar i enumerar les matèries que ha d'ésser objecte d'estudi: definir les condicions, directrius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la realització dels treballs encarregats, i concretar la redacció i presentació dels diferents documents en la realització dels quals han d'intervenir l'equip adjudicatari de l'encàrrec, perquè els treballs, un cop quedi garantida i assegurada la seva qualitat, coherència i homogeneïtat, puguin ésser acceptats i rebuts per Habitatges Municipals de Sabadell i l'Ajuntament de Sabadell.

## **02. ABAST DEL CONTRACTE**

El desenvolupament del Pla Local de l'habitatge es portarà a terme en estricta col·laboració amb els grups de treball tècnics i de participació ciutadana que tindran l'objectiu de vetllar, en l'elaboració del pla, per un procés divers d'enriquiment tècnic, ciutadà i participatiu.

El contracte té abast fins l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Sabadell, incloent en aquest temps el suport en les fases de les corresponents exposicions públiques i el procés de participació ciutadana. Caldrà que el pla local es redacti en perspectiva de gènere i tenint en compte l'impacte social i ambiental de les actuacions proposades.

El document del PLH objecte de desenvolupament s'haurà de concretar amb el contingut mínim establert per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i organitzat en les 3 capítols, que es correspondran amb les tres fases següents:

### **FASE 1: L'Estat de l'habitatge al municipi, anàlisi i diagnosi.**

Aquest procés de treball es concretarà en la realització i lliurament del document "Pla Local d'Habitatge: l'Estat de l'habitatge al municipi, Anàlisi i Diagnosi.

Es tracta de realitzar un document que reflecteixi la problemàtica del municipi en matèria d'habitatge aportant valor afegit a la informació i documentació analitzada de forma quantitativa i qualitativa. Per a l'elaboració d'aquesta fase, l'empresa adjudicatària disposarà

Aquesta part del treball, ja realitzada durant el 2019, servirà com a base per la redacció del PLH; en aquesta primera fase, l'empresa adjudicatària disposarà i desenvoluparà el següent contingut:

- a) PLANEJAMENT SECTORIAL I ESTRATÈGIC, EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE
- b) EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE
- c) ESTRUCTURA URBANA I SITUACIÓ ALS DISTRICTES
- d) LES PERSONES
- e) EL MERCAT DE L'HABITATGE
- f) EL PARC D'HABITATGES
- g) EL PLANEJAMENT
- h) ELS RECURSOS RESIDENCIALS
- i) INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS
- j) DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- k) DAFO
- l) DOCUMENT DE SÍNTESI

## **FASE 2: El Pla d'Acció: objectius, estratègies i propostes.**

En aquesta segona fase, l'empresa adjudicatària haurà de presentar un Pla d'Acció que contindrà els objectius, estratègies i propostes del PLH, i que han d'incloure:

- a) Les línies d'actuació vinculades a la utilització dels instruments de política de sòl i habitatge que estableix la legislació urbanística, amb una referència especial a la concreció o l'augment de les reserves per a habitatge protegit, la qualificació o la reserva de terrenys destinats al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals; a la utilització dels instruments d'intervenció sobre l'edificació i l'ús del sòl, a la utilització i la gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge, i a la necessitat de reestructurar el teixit intern consolidat per generar habitatge assequible de manera distribuïda pel municipi i la necessitat que el nou habitatge assequible ho sigui de manera permanent.
- b) Les línies d'actuació no vinculades a la política de sòl però sí a la qualitat del parc construït i a la rehabilitació, la utilització i l'ocupació del parc d'habitatges, incloent-hi la definició de les possibles àrees de conservació i rehabilitació a les quals fa referència l'article 36 de la Llei 18/2007 del Dret al'Habitatge.

- c) La definició de les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a què fa referència l'article 15 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.
- d) Els ajuts adreçats a grups de població amb dificultats d'allotjament especials per a lluitar contra l'exclusió social.
- e) La definició i la programació de les actuacions concretes que s'han de dur a terme en els sis anys de vigència del pla, que ha d'establir les característiques tècniques i econòmiques, els beneficiaris, els agents gestors i la programació temporal.
- f) Les previsions de quantificació dels habitatges destinats a polítiques socials d'acord amb la tipologia que estableix l'article 74, de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, per a l'acompliment quinquennal del mandat de solidaritat urbana, en el cas dels municipis que hi estiguin subjectes, i la justificació de la coherència amb relació a l'objectiu final de l'article 73.1 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.

### **FASE 3: Avaluació econòmic-financera de les actuacions.**

Seguidament, amb la tercera fase, l'empresa adjudicatària haurà de desenvolupar una avaluació economicofinancera de les actuacions, amb el següent contingut:

- a) Els que permetin articular la gestió del pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles. Pel que fa al finançament públic, detallant els compromisos financers que requereixen un concert amb l'Administració de la Generalitat.
- b) Els de seguiment i avaluació del desplegament del pla i els d'establiment d'indicadors de qualitat de la gestió.

**Participació ciutadana:** El desenvolupament i redacció de la Fase 2 exigirà d'un procés de participació ciutadana amb la redacció i edició del material necessari, l'organització de tallers i jornades de treball, enquestes i el corresponent buidatge d'aportacions i retorn.

**Treballs complementaris:** L'encàrrec de la redacció del PLH també haurà de tenir annexes, les memòries i documents preceptius per a poder iniciar els tràmits de les següents declaracions i delimitacions derivades del propi PLH:

- a) La declaració de la totalitat del municipi de Sabadell com àrea de demanda residencial forta i acreditada. Segons els articles 3, 40 i 73 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 2 del Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària, i els articles 43, 44 i 47 del Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al

dret a l'habitatge.

- b) La declaració d'àrees de conservació i rehabilitació que es puguin delimitar o prioritzar en el propi PLH. Segons el previst per la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge , el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  
- c) La delimitació de la totalitat del municipi de Sabadell, o d'una àrea contínua o discontinua del municipi, com àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte. Segons s'estableix per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
  
- d) La declaració de la totalitat del municipi de Sabadell com àrea amb mercat d'habitatge tens o similar que permeti desenvolupar i activar les eines de regulació i control de les rendes de lloguer d'habitatge, segons la regulació vigent d'habitatge i d'arrendaments urbans.

**Forma i guió de l'encàrrec:** El treball final haurà de tenir la següent forma i elements:

- I. Memòria de Pla
- II. Documents de síntesi dels capítols
- III. Guia de seguiment d'execució del PLH
- IV. Document de presentació del PLH
- V. Infografies
- VI. Mapificació de resultats i propostes recollides en el PLH
- VII. Annex de dades per l'elaboració del PLH
- VIII. Memòries i documents preceptius per poder iniciar els tràmits de les declaracions urbanístiques o d'habitatge plantejades pel propi PLH

### **03. EQUIP REDACTOR**

La composició de l'equip redactor del PLH objecte del present contracte haurà de ser pluridisciplinari. L'equip estarà encapçalat per un/a professional amb llicenciatura o grau universitari competent per a l'objecte del contracte. L'equip haurà d'estar format com a mínim per:

- Un tècnic amb grau universitari d'arquitectura.
- 1 Llicenciat/da o graduat/da en qualsevol titulació relacionada amb les ciències socials.
- 1 Llicenciat/da o graduat/da en qualsevol titulació relacionada amb les ciències socials.

No s'admet que un mateix col·laborador integri més d'un dels perfils professionals requerits, excepte en el cas de la direcció dels treballs que podrà ser realitzada per algun dels altres perfils exigits, sempre i quan s'especifiqui en l'oferta i compleixi els requisits exigits.

L'autoria dels treballs recau en l'equip redactor.

La Direcció del PLH serà la responsable de l'equip de treball, i de la coordinació del seu equip. Els documents en format paper hauran d'anar signats per la Direcció. La resta de membres de l'equip podrà signar aquella part dels treballs que hagi realitzat.

En el supòsit que l'adjudicació recaigui en una persona jurídica, el/la representant legal també haurà de signar la documentació del Pla, constant-hi també el segell de l'empresa.

Qualsevol canvi en els membres de l'equip tècnic i professional serà comunicada VIMUSA i requerirà la seva acceptació.

#### **04. METODOLOGIA PER LA REDACCIÓ DEL PLA**

L'elaboració del Pla Local es farà d'acord amb la proposta metodològica de l'equip redactor pel cas concret de la ciutat de Sabadell.

Es podran proposar també modificacions del contingut del document del Pla sempre i quan es mantingui la concordança i coherència amb els punts descrits al punt 2 d'aquest plec i a la Llei del Dret a l'Habitatge pel que fa als Plans Locals .

#### **05. DOCUMENTACIÓ A LLIURAR A L'ADJUDICATÀRIA**

Correspon a l'adjudicatària l'obtenció de les dades necessàries per a la completa elaboració del treball encarregat i a VIMUSA correspon proporcionar-les.

#### **06. DESENVOLUPAMENT DELS TREBALLS**

VIMUSA designarà una persona responsable de la interlocució tècnica dels treballs. Durant la redacció, l'equip redactor es mantindrà en contacte amb la persona interlocutora tècnica, recaptant d'aquesta la conformitat de les solucions adoptades.

L'equip tècnic designat per VIMUSA i el director/a del Pla designat per l'adjudicatari establiran el règim de reunions de treball a desenvolupar amb l'equip redactor, així com el seu contingut i els agents que hi intervenen.

L'equip redactor no podrà introduir modificacions sense l'aprovació de l'interlocutor/a tècnic/a designat per VIMUSA.

### **6.1. Pla de treball**

L'adjudicatària del contracte, en el termini de 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la formalització del contracte, haurà de presentar un Pla de treball definitiu que haurà d'ésser aprovat per l'òrgan de contractació, i que s'haurà d'ajustar al termini màxim establert al Plec de clàusules administratives particulars que també formen part del contracte i que estigui en concordança amb el presentat a la licitació.

Els treballs inclouran les sessions d'assessorament i assistència amb l'òrgan de contractació, els serveis tècnics de l'Ajuntament o qualsevol altra administració i les reunions amb la Comissió Territorial d'Urbanisme que calguin, com amb els veïns o veïnes, particulars i/o interessats o interessades que es convinguin.

### **6.2. Inici dels treballs i planificació inicial**

L'inici dels treballs començarà des de la notificació de l'adjudicació; per la qual cosa els terminis comencen a computar a partir de l'endemà de rebre la notificació de l'adjudicació.

Planificació inicial prevista:

<b>Planificació redacció PLH</b>	<b>MES 1</b>	<b>MES 3</b>	<b>MES 5</b>	<b>MES 8</b>	<b>MES 10</b>	<b>MES 12</b>
Adjudicació						
Redacció esborrany capítol 1 i 2						
Lliurament document inicial PLH						
Devolució criteris ajuntament						
Proces participatiu i redacció capítol 3						
Lliurament document PLH per EP						
Exposició pública						
Lliurament PLH per aprovació en Ple						

### **6.3. Aclariments i informacions complementaries**

En el decurs de la redacció dels treballs, l'equip redactor podrà sol·licitar tota mena d'aclariments i informacions complementàries, i fer paleses les consideracions que cregui oportunes a l'òrgan de contractació.

VIMUSA procurarà atendre en la mesura que sigui possibles les esmentades comunicacions; ara bé, la manca o el retard en la resposta no es considerarà en cap moment com a causa de defectes, mancances o retards en la redacció dels documents objecte de contracte, donat que és obligació de l'equip tècnic desenvolupar-lo sense més aportacions de l'òrgan de contractació, que les que figuren en aquest Plec.

En cap cas podran servir les normes contingudes en aquest Plec per justificar l'omissió d'estudis o descripcions que a judici del coordinador i interlocutor tècnic i del Director d'habitatge han d'integrar els treballs.

### **6.4. Informe sobre la marxa dels treballs. Seguiment i control.**

Periòdicament, i mentre duri la redacció dels documents de Planejament, el Director/a del Pla està obligat/da a informar detalladament i per escrit a l'òrgan de contractació, de l'estat de desenvolupament dels treballs en curs. També haurà de facilitar a VIMUSA les dades corresponents a l'actualització del Pla de Treball vigent.

Als efectes de seguiment i control dels treballs, l'òrgan de contractació podrà requerir quan ho consideri necessari rebre les explicacions que es sol·licitin sobre la marxa de les tasques en curs o qualsevol altra qüestió.

Per altra banda, el personal designat per VIMUSA queda facultat, quan es consideri necessari, per recollir la informació i/o realitzar les comprovacions que s'escaiguin, dels documents conclusos del planejament (o en elaboració); i l'equip redactor queda obligat a prestar l'assistència que li sigui requerida per a aquest fi.

### **6.5. Detecció de disconformitats**

Si en una inspecció de l'execució dels treballs per part de l'òrgan de contractació en la documentació lliurada es detectés i comprovés algunes de les següents disconformitats:

- La formulació i redacció dels documents objectes de l'encàrrec no es desenvolupa amb el personal i els mitjans oferts (o amb d'altres alternatives acceptades per VIMUSA.
- S'ha produït l'incompliment de qualsevol termini parcial dels indicats en el Pla de treball vigent i aprovat per l'òrgan de contractació.
- Es detecta i comprova l'incompliment en els documents de qualsevol apartat d'aquest Plec de prescripcions tècniques, plec de clàusules administratives particulars, contracte que es formalitzi i legislació aplicable en matèria de contractació i urbanisme.

VIMUSA podrà optar per la resolució del contracte o establir les penalitzacions previstes a la llei, descomptant els imports corresponents de la quantitat a abonar a l'equip redactor, VIMUSA també podrà optar per efectuar pel seu compte la redacció o repetició d'aquelles parts dels treballs afectades per aquestes disconformitats, descomptant els imports corresponents.

La realització de qualsevol de les tasques esmentades no eximirà l'autor/a dels documents de l'encàrrec del compliment dels terminis pactats i de les penalitzacions en què pugui incórrer.

#### **6.6. Compromisos en la tramitació**

L'equip redactor, en cas que sigui requerit, haurà d'assistir a les sessions de presentació pública de la revisió, a les reunions informatives que es facin amb els veïns i veïnes, representants del Consistori i equip de govern, i assistir també a les sessions plenàries d'aprovació dels mateixos.

### **07. NORMATIVA APLICABLE**

Per a la realització de la redacció dels documents del PLH, l'equip tècnic tindrà en compte la normativa estatal, autonòmica i local existent i vigent en el decurs de la seva redacció que pugui ésser d'aplicació al mateix i en especial la normativa continguda en la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i la llei d'Urbanisme de Catalunya, així com aquella que la desenvolupa.

### **08. PRESENTACIÓ**

La documentació es presentarà en suport paper i en format digital de forma que pugui complir les prescripcions per ser penjat a la web municipal.

La documentació escrita es lliurarà en un arxiu en format de tractament de textos, preferentment .doc o compatible amb Microsoft Word.

Es presentarà una còpia sencera del treball en suport informàtic en pendrive, tant de la documentació escrita com de la gràfica.

La informació ha d'estar classificada i arxivada en el format adient i amb tots els fitxers complementaris necessaris per tal que pugui ser llegit amb els programes més habituals i es pugui imprimir amb el mateix resultat que la documentació en paper presentada.

Del document se'n presentarà sobre paper i pendrive, el nombre d'exemplars que siguin necessaris per a la seva tramitació i per a poder sol·licitar s'escau els informes que calguin a tots els organismes i administracions afectades. Per a l'aprovació definitiva es presentaran el número d'exemplars que determini l'Ajuntament de Sabadell, amb un mínim de 7 exemplars.

Es lliurarà també un exemplar sencer en suport informàtic on els fitxers gràfics es presentaran en format PDF i els fitxers de bases de dades es presentaran en format EXCEL. Els fitxers de text en format WORD i PDF.

Per les presentacions públiques de les diferents etapes, es confeccionaran



documents sintetitzats de fàcil comprensió, tant en gràfics com escrits, en format Powerpoint o similar.

Es lliurarà també a VIMUSA, la documentació complementària que ha servit per a redactar el Pla i que tindrà el contingut següent:

- Fulls de camp referents a recollides de dades
- Còpies de tots els plànols utilitzats.
- Actes de les reunions celebrades, si s'escau.
- Qualsevol altra informació que l'òrgan de contractació consideri adient.

## **09. ACCEPTACIÓ DELS TREBALLS**

La supervisió i aprovació de cadascuna de les unitats de treball, per part de l'òrgan de contractació, és condició obligada per tal que l'equip redactor pugui desenvolupar altres unitats de treball que depenguin de les primeres.

En tots els lliuraments parcials l'òrgan de contractació revisarà la documentació, indicant, si és el cas, els arranjaments a realitzar per l'equip redactor.

A la data prevista en el Pla de Treball, l'equip redactor remetrà un exemplar de l'esborrany complet dels documents de planejament a l'òrgan de contractació, per a la seva revisió; en funció del resultat d'aquesta, VIMUSA indicarà a l'equip redactor la realització de les correccions i/o modificacions que s'hagin de considerar, o si s'escau n'autoritzarà l'edició.

Un cop acceptat l'encàrrec, l'adjudicatària s'obliga a realitzar-ho sota les directrius contingudes en el present Plec i seguint la metodologia i els procediments que en aquest s'indiquen.

Sabadell, setembre de 2023.