

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques QUE REGEIXEN EL CONTRACTE DE SERVEIS PER A L'ELABORACIÓ D'UN PLA ESTRATÈGIC DE GESTIÓ I PROMOCIÓ DEL SÒL NO RESIDENCIAL DE L'INCASÒL, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT, FORMA DE CONCURS.

#### Primera.- Objecte del present Plec

El present Plec de Prescripcions Tècniques té la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar i enumerar les matèries que han de ser objecte d'estudi i treball en el Pla Estratègic.

Defineix la finalitat i els objectius que han de servir de base per a la realització dels treballs, i concreta la redacció i presentació dels diferents documents que ha d'elaborar l'adjudicatari del Pla Estratègic, per a que aquest pugui ser acceptat, un cop garantida la seva qualitat, coherència i homogeneïtat.

#### Segona.- Finalitat i objectius

El Pla Estratègic que ha d'elaborar l'adjudicatari pretén determinar les pautes a seguir en la gestió i promoció del sòl no residencial de l'Incasòl, per tal de que sigui una gestió integrada, harmònica i eficient del mateix en tot el conjunt de l'àmbit territorial de Catalunya.

El Pla Estratègic a elaborar ha d'adaptar-se a les necessitats i disponibilitats funcionals, tècniques i econòmiques de l'Incasòl, tant en l'abast de les alternatives com en les propostes de fases funcionals d'execució.

El Pla Estratègic a elaborar haurà d'incorporar criteris de sostenibilitat econòmica i mediambiental en les alternatives proposades.

El Pla Estratègic haurà de respectar la normativa vigent. En concret, la informació o dades sobre tercers haurà de rebre el tractament exigít a la normativa de protecció de dades de caràcter personal.

#### Tercera.- Resultat del treball

Còrsega, 289, 6è  
08008 Barcelona  
Tel. 93 228 60 00  
Fax 93 228 60 01  
incasol@gencat.cat  
www.incasol.cat



La documentació a presentar per l'adjudicatari es presentarà en un únic document sota el títol "Pla Estratègic" que constarà dels següents apartats i els annexes necessaris:

### **1.- Índex**

Relació paginada dels diferents apartats que formen part del Pla Estratègic.

### **2.- Introducció**

Exposició de la situació inicial que dona peu a la realització del Pla Estratègic i objecte del treball.

### **3.- Anàlisi**

El Pla Estratègic a realitzar per l'adjudicatari del concurs haurà de contenir l'anàlisi de les següents qüestions:

a.- Anàlisi de la realitat del sòl no residencial a Catalunya a través del següents punts:

- Identificació d'implantacions no residencials (en execució o programades) de rellevància a Catalunya, bé sigui per la seva dimensió, la seva especialització o la seva innovació (mapa d'ubicació amb les principals localitzacions).
- Valoració de les incidències d'aquestes implantacions en el territori i en l'oferta i demanda de sòl no residencial en la seva àrea d'influència.
- Identificació dels elements distintius d'aquestes implantacions, possibles determinants del seu èxit.
- Quantificació de la oferta tant pel que fa a la que està prevista en el planejament i pendent de transformació com la que s'ha transformat i està vacant.

b.- Anàlisi de la demanda del sòl no residencial a Catalunya a través dels següents punts:

- Identificació dels principals agents del mercat de la promoció immobiliària a Catalunya especialitzats en sòl no residencial: estratègia, perfil i necessitats manifestades.

c.- Anàlisi de la realitat física dels sòls no residencials de l'Incasòl a través dels següents punts:

- Mapa del sòl no residencial de l'Incasòl en l'àmbit del territori de Catalunya. Determinació dels àmbits geogràfics on l'Incasòl té aquests tipus de sòl.
- Extensió, característiques morfològiques i orogràfiques dels sòls no residencials de l'Incasòl. Analitzar en quina mesura dites característiques poden influir en el seu desenvolupament.
- Determinació de la fragilitat del territori on s'assenten aquests sòls: existència d'algun règim de protecció del territori, de la flora o de la fauna; PEIN, Xarxa Natura 2000.
- Principals infraestructures de mobilitat connectores d'aquests sòls amb el propi municipi i/o municipis veïns, i amb els principals sistemes generals de comunicació.

- Serveis urbanístics bàsics de què disposen els sòls de l'Incasòl concretats en abastament d'aigua, sanejament, subministrament elèctric i subministrament de gas. En cas que no es disposi dels referits serveis, indicació de les connexions més properes i, en el seu cas, de les actuacions necessàries per portar-los a peu de solar.

d.- Anàlisi dels sòls no residencials de l'Incasòl en el seu entorn econòmic a través de:

- En el seu cas, descripció de les edificacions i instal·lacions existents en els entorns més propers a aquests sòls.
- En el seu cas, descripció de les principals actuacions econòmiques que es desenvolupen en els entorns més propers.
- Relació de cadascun dels sòls analitzats amb el seu entorn immediat. Valoració estratègica comercial de la ubicació.
- Identificació de l'oferta no residencial de l'àrea d'influència dels sòls de l'Incasòl, amb l'objectiu d'identificar possibles sinèrgies.

e.- Anàlisi del règim jurídic-urbanístic aplicable als sòls no residencials titularitat de l'Incasòl a través dels següents punts:

- Principals directrius fixades pel planejament territorial (general, parcials o sectorials) en relació al desenvolupament del sòl no residencial dels municipis on l'Incasòl hi sigui present.
- Figures de planejament urbanístic vigent (planejament urbanístic general i derivat) a les quals es troben sotmesos aquests tipus de sòls. Regulació i tractament donat a aquest tipus de sòl pel planejament urbanístic aplicable (condicions d'edificabilitat, calendari d'execució previst, etc.).
- Determinació de les figures de planejament que, encara que no hagin estat aprovades definitivament per l'òrgan competent, estiguin en tràmit. Regulació i tractament d'aquest tipus de sòl per aquestes figures.
- Planejament sectorial aplicable en la mesura en que afecti o pugui afectar el desenvolupament del sòl no residencial de l'Incasòl.
- En el seu cas, directrius i pautes fixades pels programes d'actuació urbanística municipals en relació al desenvolupament d'aquest tipus de sòl.
- Instruments de gestió urbanística pels quals es desenvolupa o es preveu el desenvolupament d'aquest tipus de sòl.
- En el seu cas, determinació del percentatge de participació de l'Incasòl en els sectors de planejament en els quals estigui inclòs.
- En el seu cas, informació cadastral i registral dels sòls d'altres propietaris inclosos en el Sector.

f.- Anàlisi d'altres models de gestió del sòl no residencial implantats per entitats privades en l'àmbit nacional i internacional, així com per entitats de naturalesa administrativa autonòmica, estatal o internacional, a través dels següents punts:

- Àmbits geogràfics que abasten cada un dels models de gestió analitzats.



- Objectius i trets bàsics dels models de gestió analitzats.
- Estratègies de comunicació utilitzades per posar al mercat el sòl objecte de gestió.
- Principals avantatges i inconvenients en relació a la gestió del sòl que proposa cada model.
- Principals conclusions que s'extreuen de cada un dels models analitzats.
- Propostes i alternatives formulades.

L'anàlisi d'aquestes qüestions hauria de permetre identificar les potencialitats de Catalunya front aquests altres àmbits, els principals demandants de sòl no residencial a Catalunya i els principals competidors del nostre mercat.

g.- costos, règim de tinença i preus. Finançament bancari i clàusules de garantia.

#### **4.- Diagnosi**

En base a l'anàlisi realitzat, s'hauran de determinar els següents extrems:

a.- En relació a cada un dels àmbits territorials on l'Incasòl tingui sòls no residencials s'han d'examinar els següents punts:

- Identificació dels sectors econòmics potencialment més interessants/receptius. Explicació raonada dels motius d'interès per cadascun dels sectors econòmics (segmentació del públic objectiu).
- Determinació de les principals variables en virtut de les quals s'articula l'oferta de sòl no residencial en l'àmbit territorial i la seva àrea d'influència.
- Identificació de les característiques físiques, urbanístiques i econòmiques que exigeix la demanda de sòl no residencial. En concret, identificació de l'escala de prioritats de la demanda: preu superfície, paràmetres urbanístics, ubicació, etc.
- Expectatives de creixement en els propers 5 anys.
- Determinació del volum d'oferta necessària per atendre la demanda potencial tant nacional com internacional, a curt i a mig termini.

b.- En relació a l'àmbit territorial de Catalunya s'han de determinar i examinar els següents punts:

- Identificació dels sectors econòmics potencialment més interessants/receptius. Explicació raonada dels motius d'interès per cadascun dels sectors econòmics.
- Identificació de les característiques físiques, urbanístiques i econòmiques que exigeix la demanda de sòl no residencial. En concret, identificació a escala de prioritats de la demanda: preu, superfície, paràmetres urbanístics, etc.
- Les necessitats actuals de sòl no residencial a escala comarcal i provincial.
- Necessitats actuals de sòl no residencial per sectors econòmics.

c.- Determinació i examen a nivell estatal i internacional de les següents qüestions:

- Tendències actuals d'ús del sòl no residencial (de promoció i desenvolupament) en cada una de les comunitats autònomes i a nivell general en l'àmbit de la Unió Europea. Preus i forma d'accés a la propietat. Garanties i fórmules de desenvolupament.

- Valor de venda del sòl no residencial en cada una de les comunitats autònomes i a nivell general en l'àmbit de la Unió Europea. Preus i forma d'accés a la propietat. Garanties i fórmules de desenvolupament.

## 5.- Propostes

En base a l'anàlisi realitzat i un cop detectades les principals incidències i problemàtiques, s'hauran d'exposar de forma detallada les línees d'actuació per les quals s'ha de possibilitar la posada en el mercat del sòl no residencial de l'Incasòl de la manera més efectiva. En aquest sentit, les propostes s'han de centrar en:

- Identificació dels criteris que han de regir l'acció comercial de l'Incasòl en funció dels diferents sectors econòmics.
- Identificació dels criteris que han de regir l'acció comercial de l'Incasòl en funció dels diferents àmbits territorials.
- Identificació dels criteris que han de regir l'estratègia comercial de posada en el mercat de sòl, en funció dels requisits que busca la demanda: preu, superfície, paràmetres urbanístics, ubicació, etc.
- Recomanacions sobre el producte en funció de la ubicació, de les característiques urbanístiques del sòl, dels ritmes de comercialització previstos i de la viabilitat econòmico-financera de l'operació.
- Calendari de posada en el mercat del sòl de l'Incasòl en funció de les necessitats, expectatives existents i disponibilitat del sòl. Definició d'un programa de producció i urbanització.
- Actuacions individuals en relació a cada un dels sòls de l'Incasòl concretades en els següents punts:
  - o Actuacions urbanístiques necessàries per possibilitar la posada en el mercat del sòl, relatives a planejament i gestió urbanística.
  - o Objectius del sòl per a la seva posada en el mercat relatius a la seva qualificació i categoria específica.
    - o Condicions de posada en el mercat del sòl.
  - o Identificació de les potencialitats fiscals i estratègiques conseqüència de la posada en el mercat del sòl.
    - o Riscos que comporta la posada en el mercat del sòl.
- Determinació de les estratègies comercials a utilitzar per l'Incasòl per tal de facilitar la posada al mercat del sòl de la seva titularitat.
  - o Identificació de les oportunitats de negoci.
  - o Proposta de vies de comunicació eficients.
  - o Identificació dels aspectes destacables de l'oferta de l'Incasòl, interessants per a la potencial demanda.
  - o Creació i potenciació de la marca "Incasòl". Identificació dels elements que l'han de distingir. Anàlisi per a la creació d'una ISO de qualitat.



## Quarta.- Metodologia

### **4.1. Personal responsable de l'execució del contracte. Equip de treball**

L'empresa adjudicatària disposarà d'un equip pluridisciplinar que preferentment estarà format pels professionals que s'estimin convenients.

No obstant, l'adjudicatari designarà un responsable de projecte que serà l'interlocutor únic amb l'Incasòl en relació a l'execució del contracte.

### **4.2. Medis necessaris**

L'empresa adjudicatària disposarà d'instal·lacions adequades per a donar cabuda a l'equip del projecte així com de medis suficients per permetre i facilitar la seva feina. En cas de ser demandat per l'Incasòl, l'equip del projecte de l'empresa adjudicatària haurà de treballar en les instal·lacions del propi Institut o en qualsevol altra instal·lació que es prepari a tal efecte.

### **4.3. Celebració de reunions**

L'adjudicatari celebrarà reunions de seguiment amb l'Incasòl a través de les quals s'informarà de l'estat de desenvolupament del Pla, les incidències i canvis que es produeixin en l'execució dels treballs.

### **4.4. Informes de control per a la realització del Pla Estratègic**

Caldrà que l'adjudicatari lliuri, el primer dia laborable de cada mes, un informe de seguiment en el format que es defineixi i com a mínim amb els continguts següents:

- Actes de les reunions mantingudes amb l'Incasòl.
- Planificació dels treballs a portar a terme.
- Informe de Gestió d'incidències.

### **4.5. Forma de presentació dels treballs**

El treball es presentarà imprès en fulls mida DIN-A4 i en suport informàtic *power point*.

El document haurà d'incloure un dossier complet i una fitxa individualitzada per a cada sòl de l'Incasòl. La fitxa haurà de contenir de forma esquematitzada els següents punts:

- Característiques físiques del sòl.
- Règim jurídic-urbanístic aplicable.
- Calendari de posada en el mercat, en funció de les necessitats, expectatives existents i recursos econòmics de que disposi l'Incasòl.
- Costos que comporta la posada en el mercat del sòl.
- Condicions de posada en el mercat del sòl.
- Riscos que comporta la posada en el mercat del sòl.

- Actuacions urbanístiques necessàries per possibilitar la posada en el mercat del sòl, relatives a planejament i gestió urbanística.
- Modificacions de planejament necessàries per tal de possibilitar la posada en el mercat del sòl.
- Objectius del sòl relatius a la seva qualificació i categoria específica.
- Vocació comercial de cadascun dels àmbits. Formes de promoció i preus de referència.

#### Cinquena.- Cronograma

A l'inici dels treballs, a partir de la proposta que l'adjudicatari hagi realitzat en la seva oferta, l'Incasòl facilitarà el cronograma definitiu indicant el règim de reunions i les dates en les quals s'han de presentar inicialment i definitivament els diferents apartats del Pla Estratègic. El desenvolupament del treball s'adaptarà a allò indicat en el cronograma.

#### Sisena. - Lloc de presentació dels treballs

El lloc de presentació dels treballs serà a les dependències de l'Institut Català del Sòl, Unitat de Contractació, c/ Còrsega núm. 289, entresòl A, 08008 de Barcelona.