

CONSULTA PRELIMINAR RELATIVA A LA CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES, EN EL SOLAR UBICAT A LA RIERA D'ARAGÓ-JOSEP MARIA ARNAVAT I VILARÓ-RAVAL DE SANT PERE DE REUS (ÀREA RIERA) (Àrea 3.2 "LA HISPÀNIA" del PGOU de Reus)

Antecedents

REUS MOBILITAT I SERVEIS SA és propietària de la majoria dels solars ubicats en l'actual àrea de zona blava de vehicles "Àrea Riera", ubicada en la confluència de la Riera d'Aragó, el carrer de Josep Maria Arnavat i Vilaró i el Raval de Sant Pere, de Reus. És un àmbit de sòl identificat com a àrea de transformació 3.2 en el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, amb una superfície aproximada de 4.871 m².

El planejament vigent preveu la redacció d'un Pla de Millora Urbana i estableix reserves de sòl per equipament i vialitat i un sostre màxim d'aprofitament privat de 8.281 m².

PGOU Reus:

Art. 249 Àrea 3.02 LA HISPÀNIA

Superfície: 4.871 m².

Zonificació: EIXAMPLES ANTICS Clau II i ILLES D'EIXAMPLE Clau III

Reserva: 3.010 m² per vialitat i equipament.

Edificabilitat: 1.70 m²/m².

Condicions d'ordenació: L'operació ha de preveure l'enllaç del c/ Aigua Nova amb Raval de Sant Pere i amb el c/ del Àngel.

Sistema d'actuació: Cooperació. (*)

(*)(El PMU a tramitar contemplarà el canvi de sistema al de compensació)

És previst destinar el subsòl a aparcament públic ubicat – en principi – en tres plantes soterrànies i una capacitat aproximada de 420 places d'estacionament.

La normativa actual, pel que fa a habitatges amb protecció pública, estableix que com a mínim ho serà el sòl corresponent al 30% del sostre residencial de tot l'àmbit (inclòs el de la planta baixa). art. 57 del TRLU.

Recentment, REUS MOBILITAT I SERVEIS SA ha elaborat un esborrany de Pla de Millora Urbana, pendent de tramitar, que desenvolupa les previsions del Pla General de Reus.

En aquest moment, és voluntat de REUS MOBILITAT I SERVEIS SA estudiar la situació actual del mercat i la viabilitat de vendre o constituir un dret de superfície sobre el vol de les finques.

A títol enunciatiu i no limitatiu, s'exposen diferents opcions de comercialització dels terrenys;

OPCIÓ A

Venda del vol

- Lliure 70%	(habitatge/oficines)	4.513 m ²
- HPO 30%	habitatge HPO en venda	2.605 m ²
- Comercial P.B.		700 m ²

<u>OPCIÓ B</u>	<u>Venda del vol</u>	
- HPO 100%	habitatge HPO en venda	7.118 m2
- Comercial P.B.		700m2

<u>OPCIÓ C</u>	<u>Dret de superfície del vol</u>	
- HPO 100%	habitatge HPO en lloguer	7.118 m2
- Comercial P.B.		700m2

	<u>Mixta (venda vol habitatge lliure i dret de superfície HPO)</u>	
<u>OPCIÓ D</u>		
- Lliure	(habitatge/oficines) en venda	4.513m2
- HPO	habitatge HPO lloguer, venda o dret de superfície (en favor de REDESSA)	2.605m2
- Comercial P.B.		700m2

ALTRES OPCIONS

REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC SA – societat íntegrament municipal com RMS– redactarà l'avantprojecte dels habitatges HPO i l'equipament públic, en absoluta concordança tècnica amb el projecte de l'aparcament.

Atès tot l'anterior, és precís endegar consultes preliminars per tal de determinar si actualment en el mercat, hi han empreses interessades en la promoció, construcció i gestió i explotació d'habitatges en l'àrea Riera, i en quines condicions.

Objecte i finalitat de la consulta

L'objecte de la consulta és determinar si hi han empreses interessades en adquirir el vol del solar, per tal de desenvolupar el projecte d'habitatge amb els següents condicionants;

- REUS MOBILITAT I SERVEIS SA elaborarà definitivament el Pla de Millora Urbana adequat al resultat de les presents consultes preliminars
- REUS MOBILITAT I SERVEIS SA redactarà un projecte constructiu de l'obra civil de l'aparcament subterrani (instal·lacions excloses), que romandrà en propietat seva, que explotarà com a aparcament públic de vehicles i que s'adequarà a les característiques constructives dels edificis a construir en el vol del solar.
- REUS MOBILITAT I SERVEIS SA redactarà el projecte d'urbanització de l'àmbit i de l'entorn necessari.
- REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC SA redactarà, amb caràcter orientatiu, un avantprojecte dels habitatges i l'equipament públic, en absoluta concordança tècnica amb el projecte de l'aparcament.
- REUS MOBILITAT I SERVEIS SA licitarà – conjuntament o separatament – la construcció de l'aparcament subterrani i la urbanització exterior, amb un sistema de retribució a un tant alçat i amb preu tancat (claus en mà), així com la venda o el dret de superfície per a construir en el vol i la gestió de les edificacions resultants en els termes previstos en el projecte de millora urbana esmentat, a canvi d'un preu de

venda o cànon únic que equivalgui, entre d'altres, al valor del sòl i del sostre edificable, en funció del tipus d'habitatge a construir. L'adjudicatari assumirà el cost de la urbanització exterior i els serveis afectats.

- L'accés als habitatges de protecció pública es regirà per l'establert en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i en la Borsa de Mediació d'Habitatge de Lloguer Social de Reus. L'Ajuntament de Reus determinarà els contingents (percentatges de perfils d'unitats de convivència, buscant l'equilibri en els nivells de renda).

REUS MOBILITAT I SERVEIS SA endega aquesta CONSULTA PRELIMINAR, que es desenvoluparà d'acord al previst en l'article 115 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Els costos derivats de la participació dels interessats en la consulta seran del seu exclusiu compte. Ni REUS MOBILITAT I SERVEIS SA ni l'Ajuntament de Reus adquireixen cap tipus de compromís de les propostes presentades.

Participants en la consulta

Poden participar en la consulta totes les empreses interessades en prendre part en els procediments de licitació que, en el seu cas, se'n derivin, així com qualsevol altre ens o organisme del sector que tingui interès en aportar la informació que es sol·licita i/o en conèixer els plans de contractació previstos per REUS MOBILITAT I SERVEIS SA.

Amb caràcter preferent està adreçada a empreses promotores-constructores-gestores d'habitatges lliures o de protecció pública.

Es lliurarà als participants còpia de l'esborrany de Pla de Millora Urbana de l'àmbit.

Qüestions a consultar

- Grau de disponibilitat i interès en participar en la licitació del projecte.
- Alternatives a la proposta de projecte; (dret de superfície, percentatges d'habitatge públic protegit, volums dels edificis de l'esborrany del PMU ...)
- Plantejament d'altres aportacions que resultin d'interès pel projecte

Terminis de la consulta

El període de participació en la consulta finalitzarà en el termini de 60 dies a comptar des de la publicació del present anunci. Aquest termini es podrà prorrogar en cas de resultar necessari.

Els participants podran presentar la documentació que considerin convenient per donar resposta a les qüestions plantejades dins aquest termini, en el registre de REUS MOBILITAT I SERVEIS SA o per correu electrònic a la següent adreça: info@reusmobilitat.cat

Els participants designaran la persona o persones de contacte que actuaran com a interlocutors amb REUS MOBILITAT I SERVEIS SA en el present procediment.

Els participants podran concertar una visita per aclarir aspectes de la consulta, per demanar documentació relativa a la present consulta preliminar, així com per presentar les seves respostes. Per concertar la visita s'ha de presentar una sol·licitud com a màxim en el termini dels 10 dies anteriors a la finalització del termini de la consulta.

Podran participar en les presents consultes, a més de personal de REUS MOBILITAT I SERVEIS SA, personal de la gerència de serveis generals, la intervenció general, la secretaria general, la gerència de serveis territorials i l'àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Reus i de REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC SA.

Marina Berasategui Canals
Presidenta de REUS MOBILITAT I SERVEIS SA

Reus, 27 d'octubre de 2020